

COMUNE DI CALENZANO

PROVINCIA DI FIRENZE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

RELAZIONE

NOVEMBRE 2013

Sindaco
Alessio Biagioli

Assessore all'urbanistica
Simone Francioni

Responsabile unico del procedimento
Gianna Paoletti

Garante della comunicazione
Alessandro Landi

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

INDICE

| | |
|---|-----------|
| <u>PREMESSA</u> | 2 |
| <u>IL GRUPPO DI LAVORO</u> | 3 |
| <u>IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COME QUADRO CONOSCITIVO PERMANENTE</u> | 3 |
| <u>GLI ELEMENTI DI CONTINUITÀ CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE</u> | 4 |
| <u>GLI OBIETTIVI STRATEGICI</u> | 5 |
| <u>Consolidamento della città esistente</u> | 6 |
| <u>Crediti Edilizi</u> | 6 |
| <u>Riqualificazione del tessuto esistente</u> | 7 |
| <u>Tutela e valorizzazione del territorio extraurbano</u> | 8 |
| <u>La perequazione</u> | 9 |
| <u>PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</u> | 16 |
| <u>L'ASSETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO</u> | 17 |
| <u>Il patrimonio edilizio consolidato</u> | 18 |
| <u>Le trasformazioni principali - capoluogo e frazioni</u> | 20 |
| <u>L'ASSETTO DEL SISTEMA EXTRAURBANO</u> | 22 |
| <u>La tutela delle risorse - Descrizione delle invarianti strutturali.</u> | 22 |
| <u>Le aree di interesse naturalistico - aree protette, A.N.P.I.L., il SIC Monte Morello, Parco Di Travalle, Parco Fluviale Del Torrente Marina.</u> | 23 |
| <u>Le aree estrattive</u> | 24 |
| <u>L'ASSETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE</u> | 25 |
| <u>La rete viaria - esistente e di progetto</u> | 25 |
| <u>Impianti stradali per la distribuzione di carburanti per autotrazione</u> | 27 |
| <u>IL DIMENSIONAMENTO</u> | 27 |
| <u>Il dimensionamento delle superfici destinate alla residenza, alle attività produttive e al commercio</u> | 27 |
| <u>DEFINIZIONE DEL QUADRO PREVISIONALE 2013-2018</u> | 30 |
| <u>Verifica della popolazione insediabile</u> | 31 |
| <u>Verifica quantitativa degli standard urbanistici</u> | 31 |

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

PREMESSA

La legge regionale 1/2005 prevede il definitivo superamento del piano regolatore generale comunale e la sua sostituzione con due strumenti distinti: il piano strutturale e il regolamento urbanistico.

Il piano strutturale è un atto di governo del territorio comunale che definisce le scelte principali dell'assetto del territorio, sia di carattere statutario (invarianti strutturali), sia di carattere strategico, ovvero la definizione degli obiettivi, degli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

Al regolamento urbanistico spetta il compito di tradurre le indicazioni nella disciplina delle trasformazioni fisiche e delle utilizzazioni ammesse in ogni zona del territorio comunale.

Il Comune di Calenzano è dotato di piano strutturale approvato con deliberazione del consiglio comunale del 26 aprile 2004, n.58 pubblicato sul B.U.R.T. n.24, parte IV, del 16 giugno 2004 e regolamento urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.143 del 28 dicembre 2006 pubblicata sul BURT n. 5 parte IV del 31 gennaio 2007.

In data 28 dicembre 2011 sono pertanto scadute, in coerenza a quanto previsto dal comma 7 dell'articolo 55 della Legge Regionale n.1/2005, le previsioni del regolamento relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio dimensionati sulla base del quadro previsionale per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

Lo stato di attuazione e il monitoraggio degli effetti prodotti è stato evidenziato nella relazione di monitoraggio, redatta ai sensi dell'articolo 55 della Legge Regionale n.1/2005, ed illustrata al Consiglio Comunale nella seduta del 27 dicembre 2011.

Successivamente, nel giugno 2012 è stato emanato un avviso pubblico per la manifestazione di interesse, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.88/12, e nella seduta del Consiglio Comunale del 29 ottobre 2012 con deliberazione numero 95 è stato approvato l'atto di indirizzo per la formazione del secondo regolamento urbanistico.

La presente relazione illustra i contenuti del secondo regolamento urbanistico, formato nel rispetto delle disposizioni e dei principi del piano strutturale.

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

IL GRUPPO DI LAVORO

Il lavoro di redazione del secondo regolamento urbanistico è stato condotto all'interno della struttura comunale con il coordinamento del responsabile dell'Area arch. Gianna Paoletti, che ha assunto il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P) e progettista.

Con determinazione n.711/2012 sono state individuate le professionalità interne all'Ente e formato il gruppo di lavoro, al quale si è aggiunto l'operato due stagisti dell'Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Architettura.

Con deliberazione della Giunta Comunale n.131 del 27.09. 2012 è stata nominata l'Autorità competente per la VAS composta da Renzo Pampaloni, Stefano Paoletti e Antonietta Perretta.

Nicola Tanini ha redatto le indagini tecnico geologiche di supporto all'atto di governo del territorio, mentre Jacopo Manetti responsabile tecnico del Consorzio di Bonifica dell'area Fiorentina ha dato la propria consulenza la parte idraulica.

Alessandro Landi responsabile dell'Area Comunicazione e Promozione ha assunto il ruolo di Garante della Comunicazione.

Con la costituzione di questo gruppo di lavoro, è stato pertanto completamente assolto a quelle che sono le finalità della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1, nonché con gli obiettivi che l'amministrazione si era data alla creazione dell'ufficio SIT (Sistema Informativo Territoriale) per il piano strutturale, ovvero quello di configurare la pianificazione territoriale e urbanistica come attività continuativa e sistematica dell'amministrazione comunale.

IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COME QUADRO CONOSCITIVO PERMANENTE

L'Amministrazione Comunale di Calenzano, maturata l'esperienza del Piano Strutturale ha sentito la necessità di consolidare il patrimonio delle conoscenze acquisito con il quadro conoscitivo di supporto alle scelte progettuali di pianificazione. Il Sistema Informativo Territoriale (SIT) come quel sistema di gestione delle basi dati riferite ad un quadro territoriale in grado di superare il mero concetto di archiviazione statica delle conoscenze disponibili e di offrire la flessibilità e la dinamicità di un complesso di informazioni in grado di fornire risposte adeguate alle differenti problematiche affrontate, in un'ottica di costante aggiornamento. Sulla base di questo principio nel corso di questi anni si è provveduto ad implementare il quadro conoscitivo relativamente a:

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

- Basi cartografiche;
- Basi tematiche sulle risorse essenziali del territorio;
- Basi tematiche sullo stato di fatto e di diritto del territorio, derivanti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo;

La diffusione della banca dati del SIT è stata attuata tramite la realizzazione di un apposito portale SIT che, riprendendo molte delle funzioni tipiche dei GIS (*Geographic Information Systems* - Sistemi Informativi Territoriali), consente sia agli utenti dei singoli uffici che agli utenti esterni (professionisti e cittadini), di consultare attraverso internet/intranet i dati territoriali del Comune. Si può accedere al portale attraverso un link presente sulla pagina principale del comune di Calenzano, www.comune.calenzano.fi.it. L'accesso avviene attraverso l'inserimento di una login e di una password di cui anche l'utente esterno può munirsi previa registrazione. Nella pagina iniziale è presente anche un *tutorial*, che illustra passo per passo le fasi della registrazione e della consultazione.

In questo contesto è stata implementata la banca dati geografica relativa al secondo Regolamento Urbanistico. In una prima fase si è provveduto ad una riorganizzazione e ad una verifica puntuale delle banche dati costituenti il quadro di riferimento del nuovo strumento urbanistico: la normalizzazione dell'insieme di dati relativi alla rete viaria, all'idrografia, al tessuto edilizio aggiungendo quegli immobili che hanno usufruito di una particolare disciplina quale il "piano casa" di cui alla legge Regionale n. 24/2009, alle infrastrutture e ai vincoli.

GLI ELEMENTI DI CONTINUITÀ CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nel corso dei cinque anni di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente sono state apportate due varianti parziali (c.d. "tagliandi") nell'ottobre 2008 e nel febbraio 2011, oltre ad altre lievi modifiche derivanti da varianti contestuali a piani attuativi e adeguamenti a normative di settore. Tale attività è ampiamente riportata nella relazione di monitoraggio, al punto 1b) della Premessa (Lo stato della pianificazione attuale) alla quale si rimanda.

Calenzano come appare oggi è il frutto di scelte urbanistiche maturate negli anni '90 e riconducibili essenzialmente alla variante generale al Piano Regolatore Generale del 1998 redatta dall'arch. Salvatore Romano, e sulla quale sono intervenute nel corso degli anni le diverse amministrazioni, consolidando l'impianto strategico. Risalgono ad allora le scelte quali: il parco urbano delle Carpognane, polarità del sistema del verde urbano e cerniera tra il sistema del verde collinare e

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

quello di pianura; la trasformazione urbana della lingua di territorio lungo il Torrente Chiosina e Garille a rafforzamento dell'abitato esistente; la zona produttiva di via Le Prata e del parco industriale del Chiosina, individuate nel PTCP recentemente approvato dalla Provincia di Firenze come aree APEA di prima classe e l'area del parco commerciale (Carrefour) all'uscita del casello autostradale.

E' comunque con il Piano strutturale del 2004 redatto dall'arch. Vezio De Lucia che si definisce il perimetro del sistema insediativo ("il filo di lana rossa che divide la città dalla campagna"), operando una diminuzione rispetto all'allora PRGC, riducendo il tessuto urbanizzato in prossimità del Torrente Marina in località Dietro Poggio. Coerentemente viene quindi assunto l'obiettivo strategico di delegare la crescita di Calenzano, non all'impegno di nuovo suolo agricolo, ma a processi di riconversione urbana, classificando l'area di Dietro Poggio quale "area risorsa".

Il secondo Regolamento Urbanistico esprime pertanto una continuità con il vigente Regolamento Urbanistico e il Piano Strutturale, ed anche il dimensionamento quinquennale è costituito per gran parte dal "traghetamento" dei volumi dal precedente regolamento ed una ridefinizione delle aree non pianificate emerse nel monitoraggio (punto 2C "aree non pianificate" della relazione) con una diminuzione delle volumetrie precedentemente assegnate.

Permangono quelli che sono stati gli elementi caratterizzanti del primo regolamento: la sostenibilità ambientale senza ricorso a istituti premianti (definita all'articolo 24 delle Norme) e la sostenibilità sociale (articolo 25 delle Norme), a sostegno delle politiche sociali promosse dall'Amministrazione con l'intento di costruire un patrimonio abitativo che resti stabilmente sul mercato degli affitti a prezzi calmierati.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI

Costituiscono obiettivi strategici del secondo Regolamento Urbanistico :

- Il consolidamento della città esistente
- Lo strumento dei crediti edilizi
- La riqualificazione del tessuto esistente
- La tutela e valorizzazione del territorio extraurbano

Consolidamento della città esistente

La fase che stiamo attraversando, pur nella crisi, indica un futuro orientato alla qualità urbana e alla densificazione nel senso di aumento delle dotazioni urbanistiche e della infrastrutturazione delle reti per la mobilità, piuttosto che di incremento degli indici di edificazione. E' il momento di sperimentare politiche innovative di integrazione tra forma urbana, rete ecologiche e reti infrastrutturali, secondo il modello di riferimento europeo costituito dalle Smart Cities, città intelligenti e sostenibili.

Riferendosi a questo e agli obiettivi strategici del Piano Strutturale, il secondo regolamento urbanistico si pone come tema principale il consolidamento della città esistente rafforzando la creazione di una centralità urbana in corrispondenza dell'asse Donnini - La Fogliaia, e la crescita di Calenzano attraverso l'area risorsa di Dietro Poggio.

Altro tema che si pone è quello di realizzare una città caratterizzata dalla presenza di più funzioni, con riferimento alla mixité funzionale, luoghi dedicati alla socializzazione, a servizi pubblici e privati ed a una migliore qualità degli spazi pubblici urbani. In tal senso il secondo regolamento urbanistico assume il ruolo di Piano delle funzioni ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale n. 1/2005:

Sulla base degli elementi quantitativi delle trasformazioni previste il presente regolamento mantiene e promuove una pluralità di utilizzazioni, assicurando che la predominante utilizzazione abitativa sia integrata con utilizzazioni strettamente complementari ad essa, quali l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le attività ricettive, le attrezzature di interesse collettivo.

E' a rafforzamento di tale concetto che è stato modificato il comma 7 dell'articolo 32 delle Norme, che non consente il mutamento di destinazione d'uso in residenziale di unità immobiliari non residenziali ubicate al piano terreno di edifici che prospettano su vie pubbliche principali, piazze o si affacciano su spazi pubblici urbani quali parcheggi e aree verdi.

Questa filosofia di città si ritrova, a maggior ragione, nell'area di Dietro Poggio.

Crediti Edilizi

Buona parte dell'attuazione del presente regolamento avviene con lo strumento innovativo dei crediti edilizi.

Con il secondo regolamento urbanistico l'Amministrazione comunale promuove la demolizione di edifici incoerenti o il trasferimento di superfici non realizzate, assentite da titoli abilitativi, mediante lo strumento dei crediti edilizi. L'articolo 27 delle Norme definisce le caratteristiche degli edifici incoerenti che sono individuati sugli elaborati del

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

presente regolamento con apposita simbologia e riportati nel registro dei crediti di cui all'allegato "D" delle Norme.

L'entità dei crediti edilizi riconosciuti è definita sulla base di rapporti di equivalenza definiti al comma 5 dell'articolo 27 delle Norme, che definisce i coefficienti di riduzione della s.u.l. (superficie utile lorda) in rapporto alle dimensioni dell'edificio da demolire, ed una equivalenza per il trasferimento di superfici non realizzate e assentite da titoli abilitativi.

La formalizzazione dei crediti edilizi dovrà avvenire sottoscrivendo l'apposita scheda in appendice all'allegato "D" delle norme, che attesta il rapporto tra il titolare del credito edilizio e il proprietario dell'area di atterraggio del credito, secondo quanto disciplinato all'articolo 28 delle Norme.

Tale strumento, che può presentare difficoltà di applicazione in una fase neofita, consente la demolizione di edifici incoerenti ubicati per lo più in territorio rurale e il recupero di terreno agricolo. Infatti si tratta essenzialmente di manufatti costruiti intorno agli anni 70 e 80 per le esigenze produttive delle aziende agricole, quali ad esempio l'allevamento intensivo di animali, la cui demolizione comporta oltre al recupero di suolo agricolo, il ripristino dei valori paesaggistici ed una maggiore tutela della salute umana, essendo tali manufatti costruiti con l'impiego di amianto.

Il secondo regolamento urbanistico prevede la demolizione di **6.664** metri quadri di edifici incoerenti con un atterraggio nel sistema insediativo di **3.603** metri quadrati di superficie utile lorda.

Riqualficazione del tessuto esistente

Il secondo Regolamento Urbanistico attribuisce un grande valore alla manutenzione e riqualficazione della città esistente, mediante la tutela e recupero del patrimonio storico, la manutenzione del tessuto recente e la sostituzione con forte incentivo del tessuto edilizio di scarsa qualità edilizia.

In particolare oltre al recepimento della legge regionale n.5/2010 relativa all'utilizzo dei sottotetti a scopi abitativi, il presente regolamento prevede all'articolo 37 delle Norme, per il tessuto edilizio esistente in zona B2 (zona degli insediamenti consolidati) la possibilità di sostituzione edilizia con l'incremento del 30% del volume esistente.

La sostituzione edilizia con l'incremento del 30% del volume esistente, persegue l'obiettivo, all'interno di una maglia urbana rarefatta ed eterogenea che consente ancora limitati incrementi del carico insediativo, di rinnovare un tessuto edilizio esistente con caratteristiche funzio-

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

nali datate, criticità strutturali e obsoleti impianti.

Il risultato finale consente di pervenire ad una migliore qualità architettonica, maggiore sicurezza strutturale ed ecoefficienza.

La disciplina delle trasformazioni e delle zone di completamento definisce inoltre le regole per migliorare la qualità urbana, in riferimento a:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità;
- parcheggi;
- verde urbano e di connettività urbana, attraverso l'invariante strutturale dei corridoi ecologici;
- percorsi pedonali e ciclabili;

Tutela e valorizzazione del territorio extraurbano

Tra gli obiettivi strategici che caratterizzano il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Calenzano, la tutela e la valorizzazione del territorio extraurbano è uno degli elementi determinanti nelle scelte di governo del territorio.

La conservazione del territorio rurale, associata ad interventi di trasformazione e conversione finalizzati alla valorizzazione di risorse naturali, ha lo scopo di incentivare la fruizione ed il miglioramento degli spazi aperti presenti del territorio extraurbano.

Tali azioni sono previste attraverso la definizione di aree di interesse naturalistico (vedi norme art. 52) distinte e specificatamente regolamentate, di aree destinate alla pesca sportiva (vedi norme art. 54) ed alle attività di equitazione (vedi norme art. 55) e di spazi di verde attrezzato (vedi norme art. 53) in coerenza con le politiche di fruizione e di accessibilità dei luoghi aperti per attività di svago e tempo libero.

In piena coerenza con il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico tende al miglioramento continuo del suo territorio promuovendo contemporaneamente la tutela ambientale e l'uso guidato delle risorse ambientali.

La perequazione

Il Secondo Regolamento Urbanistico, in conformità alla L.R. 1/2005, prevede l'attuazione della disciplina perequativa. La perequazione urbanistica mira alla equa ripartizione dei diritti edificatori, dei benefici e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, fra le proprietà immobiliari comprese nelle aree interessate da interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Tale disciplina, come definito dall'art. 26, comma 2 e 3 delle presenti norme, può essere realizzata tra singoli proprietari, attraverso accordi pattizi privati e modalità concordate, con l'estraneazione dell'Amministrazione Comunale che si esenta in tal modo da qualsiasi questione perequativa di benefici e gravami. L'Amministrazione Comunale si propone di impiegare la perequazione urbanistica per perseguire i seguenti obiettivi:

- La riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree rurali del Comune, attraverso la demolizione di manufatti incongrui, anche non ricadenti in ambiti perequativi, che generano crediti edilizi, nei termini definiti nell'art. 27 delle presenti Norme, che vengono esercitati nelle aree di trasformazione soggette alla disciplina perequativa;
- La realizzazione di un sistema di aree verdi pubbliche e di corridoi ecologici;
- L'incremento dell'offerta di alloggi da destinare all'affitto calmierato (sostenibilità sociale, art. 25 delle presenti Norme);
- L'acquisizione di risorse per la realizzazione di opere, spazi e servizi per la collettività che determinino un miglioramento della "città pubblica";
- Il riconoscimento di diritti edificatori per le aree assoggettate a vincolo espropriativo ed il loro trasferimento su altre di trasformazione destinate all'edificazione.

In conformità al DPGR del 9 febbraio 2007, n. 3/R vengono quindi ripartiti:

- I quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- Gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico;
- Gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree destinate a uso pubblica;
- Gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- Gli eventuali ulteriori benefici pubblici che vengono prescritti come condizione obbligatoria dall'Amministrazione Comunale.

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

Per attuare l'indicazione normativa della L.R. 1/2005 in merito alla distribuzione di diritti edificatori, si determina la classificazione dei suoli con riferimento alle caratteristiche di fatto e di diritto che essi possiedono:

- Destinazione d'uso
- Localizzazione
- Accessibilità territoriale
- Dotazione di opere di urbanizzazione

A ciascuna classe di suolo, individuata attraverso tali parametri, viene assegnato un indice perequativo territoriale che ne determina i diritti edificatori e vengono stabiliti gli oneri a cui è soggetta.

Le classi di suolo e i rispettivi indici sono i seguenti:

- Zona di Recupero: 0.3 mq/mq;
- Zone di trasformazione dell'assetto produttivo: 0.2 mq/mq
- Zone di trasformazione dell'assetto residenziale già urbanizzato: 0.4 mq/mq
- Zone di trasformazione dell'assetto residenziale da urbanizzare: 0.25 mq/mq

Per queste zone sono previsti gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica che si identificano nelle aree in cui sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria e quelle per gli standard urbanistici. Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore è tenuto a realizzare ulteriori interventi di interesse pubblico se previsti e stabiliti dal Piano di Recupero.

La superficie complessiva realizzabile (s.u.l) che l'indice perequativo territoriale individua si riferisce a destinazione d'uso residenziale di civile abitazione. Nei casi in cui le schede normative delle singole zone di trasformazione e di recupero prevedono destinazioni d'uso diverse è ammessa la conversione tramite coefficienti stabiliti attraverso lo studio dei valori immobiliari delle singole tipologie d'uso definite dall'Agenzia del Territorio nelle diverse zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

Zona OMI B1 centrale CAPOLUOGO

| | Destinazione d'uso | COMMERCIALE | | TERZIARIO | PRODUTTIVO |
|-------------------|--------------------|-------------|--------|-----------|------------|
| | | magazzini | negozi | uffici | laboratori |
| | Valore medio €/mq | 1000 | 2450 | 2450 | 1050 |
| Abitazioni civili | 2550 | 0,4 | 0,96 | 0,96 | 0,4 |

Zona OMI D1 periferica CARRAIA, LA CHIUSA, SETTIMELLO

| | Destinazione d'uso | COMMERCIALE | | PRODUTTIVO | |
|-------------------|--------------------|-------------|--------|-----------------------|------------|
| | | magazzini | negozi | capannoni industriali | laboratori |
| | Valore medio €/mq | 900 | 2450 | 800 | 900 |
| Abitazioni civili | 2600 | 0,35 | 0,94 | 0,3 | 0,35 |

Zona OMI D2 periferica ZONA INDUSTRIALE

| | Destinazione d'uso | COMMERCIALE | TERZIARIO | PRODUTTIVO | |
|-------------------|--------------------|-------------|-----------|-----------------------|------------|
| | | magazzini | uffici | capannoni industriali | laboratori |
| | Valore medio €/mq | 1100 | 2200 | 900 | 1100 |
| Abitazioni civili | 2400 | 0,45 | 0,92 | 0,38 | 0,45 |

Zona OMI E1 suburbana LEGRI, LE CROCI

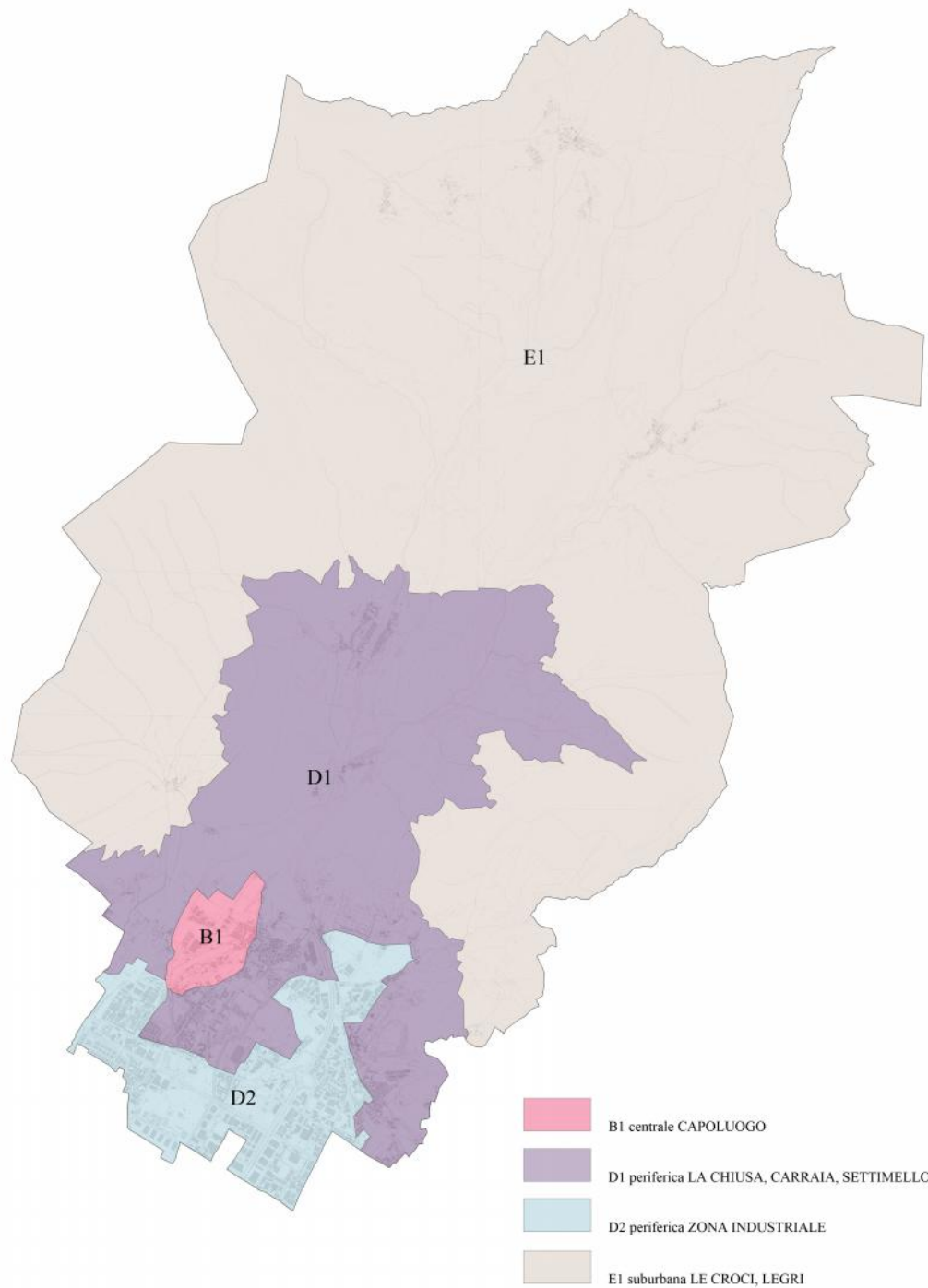
2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

| | | |
|-------------------|--------------------|-------------|
| | Destinazione d'uso | COMMERCIALE |
| | | magazzini |
| | Valore medio €/mq | 2100 |
| Abitazioni civili | 2400 | 0,9 |

Per perseguire gli obiettivi degli Strumenti Urbanistici vigenti di sostenibilità, accessibilità e collettività del centro urbano può essere necessario il trasferimento di diritti edificatori tra suoli ubicati in posizioni diverse del territorio comunale e quindi provvisti di diverso valore fondiario a causa della loro specifica collocazione. Per gestire tali trasferimenti è stata elaborata una Mappa dei Valori Immobiliari che riassume la situazione del mercato immobiliare locale individuando sul territorio le aree che presentano un mercato immobiliare omogeneo. La base di partenza per la determinazione dei valori immobiliari è rappresentata dalle microzone catastali dell'Osservatorio sui Valori immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze. Tale mappa viene redatta per verificare la sostenibilità economica delle principali operazioni promosse sul territorio, per garantire un uguale trattamento dei proprietari di suoli in analoghe condizioni di fatto e di diritto nelle relazioni pubblico-privato, rendere trasparente il meccanismo e il sistema di compartecipazione dei privati alla realizzazione delle opere pubbliche previste.

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE



Mappa dei Valori Immobiliari comunali

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

Individuate le zone e i propri valori è stata redatta una matrice a doppia entrata che determina i rapporti tra i valori immobiliari che permettono di convertire i "diritti edificatori" di una determinata area in quelli di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo.

| zone | | B1 | D1 | D2 | E1 |
|---|--|------|------|------|------|
| | Valori medi per abitazioni civili €/mq | 2550 | 2600 | 2400 | 2350 |
| B1 centrale CAPO-LUOGO | 2550 | 1 | 0,98 | 1,06 | 1,08 |
| D1 periferica CAR-RAIA, LA CHIUSA, SETTIMELLO | 2600 | 1,01 | 1 | 1,08 | 1,1 |
| D2 periferica ZONA INDUSTRIALE | 2400 | 0,94 | 0,92 | 1 | 1,02 |
| E1 suburbana LEGRI, LE CROCI | 2350 | 0,92 | 0,9 | 0,97 | 1 |

Nelle zone di recupero e in quelle di trasformazione la perequazione urbanistica si attua rispettivamente attraverso i Piani di Recupero, i Piani Attuativi e i Progetti Unitari, che possono interessare zone anche non contigue. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'interno dell'ambito.

PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'accessibilità urbana presuppone la possibilità di tutti i cittadini di poter usufruire in maniera completa dei centri urbani e soprattutto degli spazi pubblici. Ciò richiede una pianificazione coordinata, da realizzarsi attraverso la definizione attenta di un inquadramento generale dello stato attuale e delle trasformazioni necessarie all'adeguamento da realizzarsi per gradi, dando rilievo ai percorsi e agli spazi aperti.

L'obiettivo dell'amministrazione è quello di rendere accessibili e più fruibili da chiunque le attività e i servizi presenti sul territorio, anche laddove già esistono abbattimenti delle barriere che, a seguito di modifiche alle strutture e per nuove esigenze, sono già passibili di miglioramento.

La legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 richiede la redazione di un programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al superamento delle stesse, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città.

Con specifico riferimento al territorio di Calenzano, esistono zone e infrastrutture viarie da adeguare, ma la maggior parte delle infrastrutture esistenti soddisfa i requisiti di accessibilità richiesti dalla normativa vigente.

Sia il municipio che i nuovi uffici comunali costituiscono un polo istituzionale dove è garantita l'accessibilità urbana di tutti i cittadini.

La normativa di riferimento, dettata dal decreto presidenziale n. 503/96, definisce l'obbligatorietà all'accessibilità degli edifici di proprietà pubblica.

Per la parte che riguarda gli edifici privati ed aperti al pubblico, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 rimanda al rispetto della normativa di riferimento riconducibile alla Legge 13/89 e al suo regolamento attuativo.

Sulle Tav. 20 - 21, allegate al presente Regolamento Urbanistico, è riportata la mappatura delle strutture pubbliche e delle infrastrutture viarie, con indicazione degli edifici adeguati, degli edifici da adeguare, dei parcheggi in cui sono presenti gli stalli di sosta riservati ai diversamente abili e dei parcheggi in cui gli stalli di sosta dovranno essere realizzati.

Dalla mappatura redatta e dalle esigenze di adeguamento previste

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

per soddisfare le carenze evidenziate si può sottolineare che non saranno necessari interventi di particolare complessità ed entità.

L'ASSETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

L'assetto del sistema insediativo in zone omogenee è il risultato della ricognizione delle porzioni del territorio urbanizzato dotate di un sufficiente grado di omogeneità per genesi, caratteristiche, esigenze di trasformazione e problematiche sulla base dell'indicazioni fornite dal Piano Strutturale e dal presente regolamento urbanistico.

Al fine di definire una distinta disciplina normativa per ciascuna zona, il secondo Regolamento Urbanistico riconferma la suddivisione del Sistema insediativo precedente, aggiungendo nelle zone degli insediamenti consolidati la zona B3 relativa all'edilizia convenzionata e nella aree a verde l'individuazione degli orti sociali:

- Centri e nuclei storici (A1 - A2)
- Insediamenti consolidati (B1 - B2 - B£)
- Zone di Completamento (n. D -DS - V)
- Zone di recupero dell'edificato esistente (n. PDR -n. PR-V)
- Nuovi complessi insediativi (PUA) (n. C - CS - V)
- Attrezzature private di interesse pubblico (AIP)
- Attrezzature pubbliche (AP)
- Aree per l'istruzione (AP-SC)
- Insediamenti per la produzione di beni e servizi (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7)
- Attrezzature ed impianti tecnici (IT)
- Aree Tecnologiche per Telecomunicazioni (ATT)
- Aree a verde (PCst, VSt, Puc, VP, VT, VS, VR, VF, VOS)

In relazione alle caratteristiche di ciascuna zona, il secondo Regolamento urbanistico ha individuato le principali categorie di intervento ammissibili all'interno delle aree destinate all'edificazione tese, prevalentemente, alla conservazione, all'adeguamento ed alla trasformazione della città.

Sono oggetto di conservazione edifici, manufatti e spazi aperti

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

d'interesse storico, architettonico od ambientale; sono oggetto di adeguamento edifici, manufatti e spazi aperti che non soddisfano le condizioni d'uso e le normali esigenze igieniche e di sicurezza; sono oggetto di trasformazione edifici, manufatti e spazi aperti ai quali il piano affida la trasformazione della città e del territorio.

Le modalità di intervento, le tipologie e le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona sono puntualmente illustrate nelle norme del presente Regolamento.

Il patrimonio edilizio consolidato

Il patrimonio consolidato all'interno del Sistema insediativo del Comune di Calenzano è stato distinto in: Centri e nuclei storici; Insediamenti consolidati; Attrezzature private di interesse pubblico; Attrezzature pubbliche; Aree per l'istruzione, Insediamenti per la produzione di beni e servizi; Attrezzature ed impianti tecnici; Aree Tecnologiche per Telecomunicazioni; Aree a verde.

Le zone sono state distinte e perimetrare in relazione all'origine dell'impianto urbanistico e architettonico, all'omogeneità d'impianto dell'isolato di appartenenza degli edifici ed alla destinazione d'uso e finalità di utilizzo delle aree. Le principali trasformazioni previste dal secondo Regolamento Urbanistico sono prevalentemente di ordine manutentivo, conservativo e migliorativo del patrimonio esistente per quanto riguarda le zone A, le zone B e le aree a verde; sono, invece caratterizzate da prospettive di trasformazione orientate ad una riconversione finalizzate a definire una zonizzazione rispondente alle attitudini del territorio urbano con particolare riferimento alla zona degli Insediamenti per la produzione di beni e servizi.

Attraverso una puntuale distinzione degli interventi ammessi sia per la nuova edificazione che per le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, come riportato sulle norme e relativi allegati al presente Regolamento Urbanistico, sono state definite norme specifiche per ciascuna zona nel rispetto della tipologia urbanistica, tipologica edilizia, della densità edilizia e delle recenti trasformazioni, al fine di rispettare i criteri, definiti dal Piano Strutturale, di valorizzazione dell'esistente, tutela della tradizione del territorio urbanizzato, sviluppo e fruibilità delle aree a verde.

- **I centri e nuclei storici** comprendono il patrimonio edilizio di più antico impianto, ove insistono edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale, prevalentemente risalenti al periodo antecedente alla seconda guerra mondiale. Sono distribuiti sul tutto il territorio comunale e, oltre alle aree interne al capoluogo, comprendono: Settimello, San Donato-Donnini-Castello, Fogliaia, Ponte alla Marina,

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

Carraia, Legri, Le Croci.

Per una puntuale distinzione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio sono state individuate e delimitate due distinte sottozone, denominate A1 e A2.

- Gli insediamenti consolidati, così come rappresentati e indicati in cartografia, individuano le aree con struttura urbanistico-edilizia a tessuto compatto per la pressoché totale edificazione delle aree e per la stabilità delle funzioni insediate.

Per una puntuale distinzione degli interventi ammessi sull'edificato esistente sono state individuate e delimitate tre distinte sottozone, denominate B1, B2 e B3.

- Insediamenti per la produzione di beni e servizi. Individuano le zone del sistema insediativo specializzate per la produzione industriale e artigianale, di beni e servizi. Sono aree di impianto successivo al secondo dopoguerra con una superficie complessiva, superiore a quella degli insediamenti residenziali, in cui i singoli lotti presentano un elevato rapporto di copertura.

L'organizzazione morfologica è strettamente finalizzata allo svolgimento della funzione prevista che sottolinea l'omogeneità della zonizzazione all'interno del tessuto urbano.

Il secondo Regolamento Urbanistico ha attribuito particolare importanza alla definizione delle funzioni all'interno delle zone per gli insediamenti per la produzione dei beni e dei servizi.

Localizzate lungo le due principali direttrici di traffico nord-sud e la direttrice est-ovest, tali zone sono normate dal presente Regolamento Urbanistico al fine di definire una presenza più organica e omogenea delle aree produttive, definirne gli ambiti di competenza attuali e delimitare le direttrici di espansione future attraverso la localizzazione ed il dimensionamento delle superfici disponibili ed utilizzabili nel rispetto sia delle esigenze di produttività sia dell'impatto ambientale degli interventi ammessi.

Sono ricomprese in tali zone aree che mostrano standard vicini al concetto di APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate). Si tratta di insediamenti produttivi fortemente infrastrutturali e accessibili, qualificati ambientalmente, funzionali al rilancio efficiente del settore produttivo e a garantire vantaggi competitivi alle imprese. Gli ambiti produttivi per cui è stata rilevata una dotazione infrastrutturale in termini di servizi per la gestione degli aspetti ambientali e per la sicurezza dei lavoratori sono le aree produttive di Le Prata, Fibbiana e Chiosina, in conformità al vigente PTCP.

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

Insedimenti Commerciali. La normativa del Regolamento Urbanistico per l'insediamento delle attività commerciali è finalizzata alla salvaguardia delle caratteristiche delle zone, in particolare delle zone di antico impianto (A), delle zone edificate consolidate a destinazione prevalentemente residenziale (B) e di quelle destinate alle attività produttive artigianali ed industriali (D2, D3, D4) e prevede una gradualità dimensionale per l'insediamento degli esercizi commerciali tenuto conto dell'impatto e carico urbanistico, soprattutto per quanto concerne la viabilità e la dotazione di parcheggi, alla luce anche della recente modifica alla legge regionale n.28/2005.

E' stato tenuto conto, sia per l'insediabilità che per la dotazione di parcheggi, anche dell'impatto degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, degli esercizi di vendita di merci prodotte in loco da parte di artigiani ed industriali, di esercizi paracommerciali (quali esercizi di esposizione e vendita di merci in conto terzi), in analogia alle dimensioni degli esercizi di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa.

Aree a verde. Il secondo regolamento Urbanistico nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale e valorizzazione delle risorse del territorio che contraddistingue l'operato del Comune di Calenzano, ha definito, all'interno del sistema insediativo, la zona delle aree a verde. Le aree a verde sono presenti in tutto il Sistema Insediativo, sia nel capoluogo che nelle frazioni rappresentando un sistema organico ed alternato di parchi storici, giardini, verde pubblico e aree attrezzate, finalizzato alla integrazione della rete ecologica.

La aree a verde prevedono delle sottozone così definite:

- Parco delle Colline storiche (PCst),
- Verde di pregio storico-architettonico (VSt),
- Parco urbano delle Carpognane (PUc).

Ciascuna sottozona è caratterizzata dalla specificità d'uso e dalle distinte tipologie di intervento ammesse e modalità d'uso degli spazi verdi, descritte nelle norme tecniche del presente Regolamento.

Le trasformazioni principali - capoluogo e frazioni

Gli ambiti di trasformazione sono parti del territorio in cui è prevista la nuova urbanizzazione, la nuova edificazione oppure dove, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, è

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

prescritta la trasformazione dell'assetto urbano.

Il regolamento urbanistico lo distingue e disciplina come segue:

- Zone di Completamento (n.D -DS - V)
- Zone di recupero dell'edificato esistente (n. PDR -n. PR-V)
- Nuovi complessi insediativi (PUA) (n.C - CS - V)

Dallo stato di attuazione del regolamento urbanistico Vigente con specifico riferimento alle previsioni di aree di nuovo impianto destinate a residenza, attività produttive e attrezzature, sono state confermate e/o modificate le aree non pianificate, a seconda della loro collocazione nel territorio e della conformazione fisica e funzionale prevista.

E' stata confermata e modificata la previsione urbanistica della zona di trasformazione dell'ex comparto edificatorio 8C, lungo l'asse Donnini La Fogliaia. Il piano attuativo, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 89/2008, ha perso efficacia alla scadenza del regolamento urbanistico, a causa della mancata stipula della convenzione. Il secondo regolamento urbanistico ha assunto tale piano attuativo come scheda progettuale di riferimento e ha ripianificato l'area riducendo di **4.571 mq.** di s.u.l. il dimensionamento precedentemente assegnato (da complessivi 23.171 mq. di s.u.l. a 18.600 mq. di s.u.l. di cui 13.500 mq di s.u.l. residenziale e 5.100 mq. di s.u.l. commerciali, direzionali, di servizio), suddividendo l'intervento in cinque zone di completamento.

E' stato inoltre riproposto con la sigla 4 PdR il piano di recupero 105 PdR - V in località Dietro Poggio, lasciando la stessa perimetrazione e il dimensionamento complessivo, adeguandolo però ai contenuti e alle risultanze emerse dal concorso di idee per la riqualificazione dell'area di Dietro Poggio che l'Amministrazione Comunale ha bandito nel 2012, e le successive Linee guida per la progettazione.

Ognuna delle zone indicate è stata contrassegnata con lettere e numerazione differenti in relazione alla tipologia di intervento, alla destinazione d'uso prevista ed alla derivazione o meno dal regolamento urbanistico vigente. In modo la visione delle tavole del presente Regolamento permette una lettura immediata della tipo di trasformazione prevista negli ambiti di territorio perimetrati e graficizzati con una delle tre denominazioni sopra indicate.

Gli insediamenti previsti sono sia residenziali che misti con attrezzature per le attività di produzione di servizi, per le attività commerciali, per le attività ricettive (alberghiere ed extra alberghiere), per le attività culturali e ricreative e per le attività dell'artigianato di servizio e di produzione (escluse quelle che comportino lavorazioni rumorose, nocive ed inquinanti), secondo le destinazioni d'uso indicate all'art. 32 delle norme tecniche del presente Regolamento e le indicazioni di cui agli

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

Allegati A-C-B.

Sui grafici le perimetrazioni che delimitano i singoli comparti dei nuovi complessi insediativi e delle zone di completamento comprendono, oltre alle aree costituenti la superficie fondiaria dei costruendi edifici, anche aree a destinazione diversa, quali le aree a parcheggio pubblico, le aree a verde, le infrastrutture e simili: il progetto dovrà estendersi a tutto quanto è compreso nel comparto.

Ciascuna azione di trasformazione è descritta negli Allegati alle Norme Tecniche del presente Regolamento denominati A-B-C.

L'ASSETTO DEL SISTEMA EXTRAURBANO

La tutela delle risorse - Descrizione delle invariati strutturali.

Il Sistema Extraurbano è costituito prevalentemente da aree con spiccate caratteristiche agro-forestali, da aree naturali, da piccoli nuclei edificati e da edifici e manufatti isolati.

Il secondo Regolamento Urbanistico tutela le risorse naturali, ambientali e storico-architettoniche del territorio extraurbano mediante la conservazione ed il ripristino di elementi esistenti sul territorio quali: le recinzioni in muri di pietra; le sistemazioni agrarie tradizionali come terrazzamenti, ciglionamenti, affossature e acquidotti.

Nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola è obiettivo del regolamento urbanistico la tutela dei singoli elementi di naturalità come l'habitat e le specie rare. Pertanto, dovranno essere conservate le alberature ad elevato valore ecologico, gli alberi ad alto fusto isolati, i filari di cipresso, le alberature ad elevato valore ornamentale e paesaggistico, le siepi ed i nuclei arborei che oltre a rappresentare elementi fondamentali del paesaggio rurale, svolgono importanti funzioni di rifugio e nutrimento per la fauna selvatica.

Nelle aree agricole risulta fondamentale il mantenimento dei boschi ripariali, dei complessi di vegetazione igrofila e boschi poderali per limitare i fenomeni di eutrofizzazione dei corsi d'acqua, tramite l'azione tampone della vegetazione stessa, ed al fine di conservarne il tradizionale assetto paesistico devono essere mantenuti in essere i vigneti e gli uliveti.

Il secondo Regolamento Urbanistico, quindi, disciplina l'utilizzo delle aree agricole favorendone lo sviluppo nel rispetto degli aspetti di pregio che le stesse aree possiedono, con particolare attenzione per

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

l'attività agricola amatoriale, disciplinata dall'articolo 49 delle Norme.

Le aree boscate, presenti nel territorio extraurbano, oltre ad avere un intrinseco valore naturalistico, paesaggistico ed ambientale, rappresentano importanti risorse di energia rinnovabile.

Pertanto, la variazione della superficie boscata, se non dovuta a variazioni naturali, è consentita esclusivamente nell'ambito di specifici progetti forestali di riqualificazione ambientale, paesaggistica e naturalistica. Gli interventi in area boscata dovranno tendere ad un generale miglioramento della qualità ambientale mediante la graduale sostituzione di conifere con latifoglie tipiche e garantirne la sicurezza con l'apertura di piste frangifuoco e interventi di diradamento.

Le aree di interesse naturalistico - aree protette, A.N.P.I.L., il SIC Monte Morello, Parco Di Travalle, Parco Fluviale Del Torrente Marina.

L'elevato valore naturalistico e paesaggistico del territorio extraurbano di Calenzano permette di individuare delle aree di riferimento per la costituzione di un complesso sistema di aree parco. Il sistema dei parchi comunali si sviluppa su entrambi i versanti della Val di Marina, infatti, sul lato nord si trova l'Area Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) dei Monti della Calvana e il parco territoriale di Travalle, mentre sul versante opposto il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) di Monte Morello. Con funzione di cerniera nel fondo valle è stato individuato il parco fluviale del torrente Marina, che oltre a collegare i due versanti dell'omonima valle, permette di rafforzare i collegamenti tra le frazioni di Carraia-la Chiusa ed il capoluogo.

Il perimetro dell' A.N.P.I.L. dei Monti della Calvana, istituito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 27 ottobre 2003, si estende da Poggio Castiglioni sino ai pressi di San Piero in Casaglia per una superficie di 1.316,2 ha. All'interno del perimetro dell'A.N.P.I.L. dovrà essere perseguita la tutela degli habitat e delle specie rare riferibili alle principali direttive comunitarie, con particolare attenzione alle praterie sommitali e alle cavità ipogee che costituiscono gli ambienti di maggior pregio del complesso montuoso della Calvana. Nell' A.N.P.I.L., inoltre, dovranno essere conservati e tutelati gli elementi storici, architettonici e paesaggistici, con particolare riferimento ai ruderi di Valibona. Le attività economiche compatibili rapportabili all'agricoltura e alla fruizione turistica dovranno essere promosse e disciplinate da uno specifico regolamento.

In tale contesto assume particolare rilievo l'individuazione del "Sentiero della Pace" che collega il parco agricolo di travalle con l'eco - museo di Valibona, istituito in coerenza con quanto previsto dal regolamento AMPIL e dalle deliberazioni della Giunta Comunale nn. 61 e 62 del 2005.

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

La zona agricola di Travalle costituisce il naturale accesso dalla piana fiorentina ai retrostanti monti della Calvana ed è caratterizzata da aspetti paesistico-ambientali e storico-architettonici che ne giustificano la tutela mediante la realizzazione di un parco territoriale comunale. Nel parco dovranno essere mantenuti l'assetto tradizionale del paesaggio salvaguardando la trama degli appezzamenti, degli affossamenti e dei filari alberati, oltreché la conformazione complessiva degli alvei dei corsi d'acqua, così come modificati sia dall'azione antropica che naturale. Oltre alle azioni di tutela, ha come finalità l'incremento della fruizione turistica dell'area di Travalle, inserita con due progetti finanziati nel progetto regionale del Parco della piana.

Sul versante sud-est della Valle di Marina, il S.I.C. di Monte Morello si estende per una superficie di 1.162,843 ha. L'area montuosa presenta caratteristiche analoghe a quelle dei Monti della Calvana e pertanto potrebbe essere programmata l'istituzione di un'ulteriore A.N.P.I.L. mediante un'azione di concerto e coordinamento con le Amministrazioni comunali di Sesto Fiorentino, Vaglia e la Provincia di Firenze. Per quest'area valgono gli stessi accorgimenti previsti per la Calvana.

Lungo l'asse del torrente Marina è stato individuato l'omonimo Parco Fluviale che si estende dalla località "ponte alla Marina" fino alla località "La Cassiana". Lungo il parco fluviale dovranno essere tutelate le principali caratteristiche degli ecosistemi del corso d'acqua. In particolare lungo la dimensione longitudinale dell'asta fluviale dovrà essere conservata, dove presente, l'alternanza naturale di zone di raschi (tratti con elevata velocità dell'acqua) e meandri (tratti con velocità dell'acqua ridotta), al fine di favorire la fauna fluviale. Lungo le sponde e le fasce perifluviali (dimensione trasversale) dovrà essere mantenuta una vegetazione igrofila. La presenza della vegetazione sulle banche laterali del corso d'acqua, oltre ad avere un ruolo fondamentale nella struttura dell'ecosistema fluviale, tutelano l'acqua dall'inquinamento e dall'eutrofizzazione mediante la tipica funzione filtro (fasce tampone).

Il Parco fluviale, che costituisce una vera e propria infrastruttura verde, dovrà inoltre garantire la connessione e la possibilità di spostamento della cittadinanza tra le frazioni di Carraia e la Chiusa con il capoluogo, mediante percorsi attrezzati per la sosta e forniti di strutture per l'osservazione della natura. Anche il parco fluviale costituisce porzione del parco regionale della piana.

Le aree estrattive

Parte del Sistema Extraurbano è impegnato dal sottosistema delle aree estrattive, tradizione del territorio di Calenzano fin dai remoti anni

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

'50 e riconfermata dal Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE). In continuità con il Regolamento Urbanistico precedente e con il Piano Strutturale, il 2 Regolamento Urbanistico conferma i tre siti di Cava, che si dividono in due tipologie: le cave, denominate Cassiana Nord e Torri, per le quali l'attività si avvia all'esaurimento, ed è quindi finalizzata ad attuare un adeguato recupero ambientale, e il Bacino Estrattivo di Poggio alle Macine in località Cassiana. A seguito della mancata stipula della convenzione tra il Consorzio estrattivo e l'Amministrazione Comunale nonché essendo trascorsi 10 anni dall'approvazione del Piano Attuativo di Poggio alle Macine è stato cassato dall'articolo 58 delle norme il riferimento al Piano Attuativo dell'area estrattiva "Poggio alle Macine" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 19/02/2001

È inoltre presente una miniera, in località Settimello, a servizio di un'attività produttiva (cementificio).

L'ASSETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

La rete viaria - esistente e di progetto

Il Piano Strutturale ha individuato il sistema infrastrutturale come quella porzione del territorio riservata alle principali reti di mobilità: in particolare, per quanto riguarda la struttura viaria, il sistema è stato suddiviso, attraverso una classificazione funzionale della rete, in tre sottosistemi (corridoi infrastrutturali, rete primaria, rete secondaria). L'insieme delle strade non ricomprese nei sottosistemi sopraelencati è stata denominata rete locale.

Il 2 Regolamento Urbanistico riconferma:

1) nell'ambito della riqualificazione geometrica e funzionale della direttrice via di Prato - via Vittorio Emanuele i seguenti interventi:

- Viabilità di penetrazione tra via San Morese e via Vittorio Emanuele;
- Collegamento viario tra via di Le Prata e via di Prato previsto nel riassetto complessivo della zona sportiva della Foggiaia;

2) nell'ambito della riqualificazione geometrica e funzionale della direttrice via Giusti-Via Dante Alighieri riconferma i seguenti interventi:

- Riorganizzazione del tratto di via Giusti in corrispondenza del cavalcavia dell'Autostrada che prevede tra l'altro la realizzazione

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

zione di un nuovo braccio viario di collegamento con via del Colle;

3) nell'ambito della riqualificazione geometrica e funzionale della Strada Provinciale n.8 per Barberino, mirata in particolare al riassetto delle intersezioni con le strade della rete secondaria, sono riconfermati i seguenti interventi:

- Completamento e razionalizzazione della maglia viaria tra la via del Mugello (in cui è prevista una rotonda), via Volta, via Meucci e via Paganini;
- Riorganizzazione dell'accesso al centro abitato della Chiusa e sistemazione dell'incrocio tra la Strada Provinciale n.8 per Barberino e la Strada Provinciale n.107 per Legri;
- Conferma della previsione della variante della provinciale per l'aggiramento sul versante autostradale dell'abitato di Carraia, attualmente in fase di cantierizzazione.

Per quanto riguarda il centro abitato di Carraia è stata completata la maglia viaria con la realizzazione del ponte a nord della frazione, mentre a seguito della mancata realizzazione del campo base previsto per l'ampliamento della terza corsia autostradale, adiacente all'area dell'ex polveriera, è stata eliminata la previsione del nuovo ponte a sud della frazione e adeguata la viabilità circostante con la previsione di consolidamento e ampliamento del ponte esistente.

4) conferma del nuovo raccordo viario previsto in affiancamento all'autostrada A1:

Nell'ambito dell'ampliamento della terza corsia dell'autostrada sono in corso alcuni interventi volti a riorganizzare il flusso veicolare nelle zone adiacenti al tracciato autostradale: in particolare è prevista la realizzazione di una viabilità parallela all'autostrada che partendo da una rotatoria posta in via Salvanti prosegue scavalcando l'autostrada attraverso un nuovo sovrappasso per consentire un collegamento diretto con via Baldanzese sostituendo il precedente cavalcavia di via Poliziano avente caratteristiche geometriche insufficienti; si conferma il collegamento di via Salvanti con via Giusti attraverso un nuovo braccio viario parallelo a via Monti; la viabilità descritta è completata dai collegamenti con via dei Tessitori e via Monti. La nuova viabilità prosegue con la realizzazione del raccordo a nord-est di Calenzano per congiungere la via Dante Alighieri, attraverso una galleria parallela a quella autostradale, con la strada provinciale per Barberino e per evitare l'attraversamento del centro cittadino da parte del flusso veicolare diretto a nord di Calenzano.

Per garantire la permeabilità del flusso viario tra la zona del Colle e il Capoluogo, separate dalla struttura autostradale, è previsto un collegamento con la realizzazione di un sottopasso e di una rotatoria

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

tra via San Donato e via Ungaretti.

5) interventi di completamento della maglia viaria:

- Conferma del prolungamento di via Bessi fino a via delle Cantine.

La rete ciclo-pedonale. Il 2 regolamento urbanistico nell'ottica di integrare e completare la maglia ciclabile prevede la realizzazione di altri percorsi per un totale di circa 36 km. Fra questi percorsi assume particolare importanza quello che garantisce il collegamento ciclabile tra la Stazione di Calenzano e il capoluogo e quello che collega il capoluogo con il Parco del Neto.

Impianti stradali per la distribuzione di carburanti per auto- trazione

Le norme del presente Regolamento Urbanistico ammettono espressamente la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti o il trasferimento di quelli esistenti e delle attività economiche integrative e di servizio agli automezzi ed agli automobilisti, lungo la viabilità pubblica esistente nelle zone omogenee D3 (produttivo sud), D6 (commerciale) e IT (Attrezzature ed impianti tecnici). Possono essere installate su tutto il territorio comunale esclusivamente colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

IL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento delle superfici destinate alla residenza, alle attività produttive e al commercio

Il Piano Strutturale individua un limite dimensionale per le superfici utili lorde riguardanti la residenza, le attività produttive e le attività commerciali, derivanti da nuova edificazione, da demolizione e ricostruzione, ovvero da mutamento delle destinazioni d'uso di superfici utili lorde esistenti.

Nelle tabelle successive, le superfici utili lorde previste dal 2 Regolamento Urbanistico sono confrontate con il tetto massimo previsto dal Piano Strutturale, con l'aggiunta delle superfici non utilizzate nel

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

Primo Regolamento derivanti dalle aree non pianificate.

Con il termine "produttivo" il Piano Strutturale individua: attività manifatturiere, attività ricettive, pubblici servizi, riparazioni, servizi culturali e ricreativi, commercio all'ingrosso e intermediazione commerciale, trasporti e servizi ausiliari, comunicazioni, credito e servizi finanziari, assicurazioni, mediazioni immobiliari, servizi legali, servizi di contabilità e di consulenza fiscale, servizi tecnici, pubblicità e pubbliche relazioni, ricerca e sviluppo, pulizie.

Con il termine "commercio" il Piano Strutturale individua le attività di commercio al dettaglio

I limiti introdotti dal Piano Strutturale sono stati definiti su un orizzonte temporale di piano di 15 anni (2016) e hanno come data iniziale di riferimento il 31 Ottobre 2001.

| RESIDENZA (SUL) | | | |
|--------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| | <i>Piano Strutturale (mq)</i> | <i>1 RU (mq)</i> | <i>Differenza PS-RU vigente (mq)</i> |
| UTOE 1- COLLINA | 20006 | 15650 | 4356 |
| UTOE 2- CALENZANO | 174995 | 106429 | 68566 |
| UTOE 3- SETTIMELLO | 4510 | 3400 | 0 |
| TOTALE | 199511 | 125479 | 72922 |

| PRODUTTIVO (SUL) | | | |
|--------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| | <i>Piano Strutturale (mq)</i> | <i>1 RU (mq)</i> | <i>Differenza PS-RU vigente(mq)</i> |
| UTOE 1- COLLINA | 2500 | 800 | 1700 |
| UTOE 2- CALENZANO | 154025 | 10600 | 143425 |
| UTOE 3- SETTIMELLO | 34750 | 7800 | 26950 |
| TOTALE | 191275 | 19200 | 172075 |

| COMMERCIO (SUL) | | | |
|--------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| | <i>Piano Strutturale (mq)</i> | <i>1 RU (mq)</i> | <i>Differenza PS-RU vigente (mq)</i> |
| UTOE 1- COLLINA | 300 | 300 | 0 |
| UTOE 2- CALENZANO | 55580 | 15756 | 39824 |
| UTOE 3- SETTIMELLO | 15150 | 800 | 14350 |
| TOTALE | 71030 | 16856 | 54174 |

Dal quadro ricognitivo effettuato per la relazione di monitoraggio in data 28/12/2011 risultano da aggiungere al Piano Strutturale, per la definizione del successivo quadro previsionale le seguenti superfici derivanti da aree non pianificate.

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

| Destinazione | U.T.O.E. 1 (Collina) | U.T.O.E. 2 (Calenzano Centro) | U.T.O.E. 3 (Settimello) | TOTALE |
|---------------------|---------------------------------|--|------------------------------------|-----------------|
| Residenziale | 5.100 mq | 1.100mq | 3.400 mq | 9.600 mq |
| Commerciale | 0 | 2.500 mq | 300 mq | 2.800 mq |
| Produttivo | 0 | 0 | 2.000 mq | 2.000 mq |

A seguito di un supplemento di verifica è emerso che il comparto edificatorio in Località Carraia, individuato con la sigla 10C, essendo stato modificato con una variante al regolamento Urbanistico approvata in data 07/02/2011 non sono ancora scaduti i 5 anni dall'approvazione e pertanto è stato reinserito nel presente Regolamento (da togliere 1300 mq di s.u.l. dall'U.T.O.E. 1). A marzo del 2012 è stata inoltre dichiarata inefficace la convenzione precedentemente stipulata per l'attuazione del comparto edificatorio 8C e conseguentemente tale zona è stata definita non pianificata e le superfici sono state riassegnate alla previsione del dimensionamento quinquennale (da aggiungere all'U.T.O.E. 2 16229 mq di s.u.l. residenziale e 6955 di s.u.l. a commerciale).

Risulta quindi da reinserire nel Piano Strutturale le seguenti superfici per la definizione del quadro previsionale 2013-2018

| Destinazione | U.T.O.E. 1 (Collina) | U.T.O.E. 2 (Calenzano Centro) | U.T.O.E. 3 (Settimello) | TOTALE |
|---------------------|---------------------------------|--|------------------------------------|------------------|
| Residenziale | 3.800 mq | 17.330 mq | 3.400 mq | 25.830 mq |
| Commerciale | 0 | 9.460 mq | 300 mq | 9.760 mq |
| Produttivo | 0 | 0 | 2.000 mq | 2.000 mq |

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

DEFINIZIONE DEL QUADRO PREVISIONALE 2013-2018

| Destinazione | U.T.O.E. 1 (Collina) | U.T.O.E. 2 (Calenzano Centro) | U.T.O.E. 3 (Settimello) | TOTALE |
|--------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------|--|
| Residenziale | 1.800 mq | 19.900 mq | 1.950 mq | 23.650 mq |
| Commerciale | 0 | 5.600 mq | 300 mq | 5.900 mq |
| Produttivo | 0 | 0 | 6.500 mq | 6.500 mq |
| Crediti | 0 | 2.450 mq | 2.450 mq | 4.900 mq di cui 3.250 mq derivanti da demolizioni 1.650 mq da trasferimento di volumi |

Dalla comparazione delle due precedenti tabelle si evince come il 2 Regolamento Urbanistico operi il dimensionamento quinquennale riassograndendo le superfici derivanti dalle aree non pianificate e in diminuzione per quanto attiene il residenziale nell'U.T.O.E. 1 Collina e l'U.T.O.E. 3 Settimello, per un totale di 710 abitanti insediabili. Si veda tabella sottostante.

| RESIDENZA (SUL) | | | | | |
|--------------------|------------------------|-----------|-------------------------------|--|------------------------|
| | Piano Strutturale (mq) | 1 RU (mq) | Differenza PS-RU vigente (mq) | Saldo tra PS e aree non pianificate (mq) | Differenza PS-2RU (mq) |
| UTOE 1- COLLINA | 20006 | 15650 | 4356 | +2000 | 6356 |
| UTOE 2- CALENZANO | 174995 | 106429 | 68566 | -2570 | 65996 |
| UTOE 3- SETTIMELLO | 4510 | 3400 | 0 | +1450 | 1450 |
| TOTALE | 199511 | 125479 | 72922 | | 73802 |

| PRODUTTIVO (SUL) | | | | | |
|--------------------|------------------------|-----------|------------------------------|--|------------------------|
| | Piano Strutturale (mq) | 1 RU (mq) | Differenza PS-RU vigente(mq) | Saldo tra PS e aree non pianificate (mq) | Differenza PS-2RU (mq) |
| UTOE 1- COLLINA | 2500 | 800 | 1700 | 0 | 1700 |
| UTOE 2- CALENZANO | 154025 | 10600 | 143425 | 0 | 143425 |
| UTOE 3- SETTIMELLO | 34750 | 7800 | 26950 | -3500 | 23450 |
| TOTALE | 191275 | 19200 | 172075 | | 168575 |

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

| COMMERCIO (SUL) | | | | | |
|--------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| | <i>Piano Strutturale (mq)</i> | <i>1 RU (mq)</i> | <i>Differenza PS-RU vigente (mq)</i> | <i>Saldo tra PS e aree non pianificate (mq)</i> | <i>Differenza PS-2RU (mq)</i> |
| UTOE 1- COLLINA | 300 | 300 | 0 | 0 | 0 |
| UTOE 2- CALENZANO | 55580 | 15756 | 39824 | +3860 | 43684 |
| UTOE 3- SETTIMELLO | 15150 | 800 | 14350 | 0 | 14350 |
| TOTALE | 71030 | 16856 | 54174 | | |

Verifica della popolazione insediabile

Sulla base delle trasformazioni urbanistiche previste dal 2 Regolamento Urbanistico il numero di abitanti presunti insediabili è pari a 710: la ripartizione tra le tre UTOE è riportata nella tabella seguente.

| ABITANTI | | | |
|--------------------|----------------|--|-----------------------------|
| | <i>Attuali</i> | <i>Nuovi abitanti previsti dal 2RU</i> | <i>Abitanti complessivi</i> |
| UTOE 1- COLLINA | 2775 | 54 | 3245 |
| UTOE 2- CALENZANO | 8937 | 597 | 12130 |
| UTOE 3- SETTIMELLO | 3427 | 59 | 3529 |
| TOTALE UTOE | 16637 | 710 | 17347 |

Verifica quantitativa degli standard urbanistici

Nella tabella seguente sono stati riportati per ciascun U.T.O.E. gli spazi pubblici attualmente esistenti suddivisi nelle seguenti categorie:

- AI: aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo
- AC: aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- V: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo

2 REGOLAMENTO URBANISTICO CALENZANO - RELAZIONE

sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;

- P: aree per parcheggi

Rispetto agli abitanti esistenti se si compara il Censimento ISTAT 2001 e il Censimento ISTAT 2011 si mantiene una dotazione complessiva di 50 mq per abitante rispetto alla dotazione minima di 18 mq/ab prevista dal DM 1444/68.

Tale valore deriva essenzialmente dall'ampia dotazione di spazi destinati ad attrezzature di interesse comune, verde e parcheggi, che compensa il deficit della dotazione delle aree per l'istruzione (AI) presente in tutte le UTOE (2,7 mq/ab contro i 4,5 mq/ab previsti dal DM 1444/68).

A seguito delle trasformazioni operate dal Regolamento Urbanistico e dimensionate alla luce del quinquennio di attuazione come previsto dalla legge regionale 3 gennaio 2005 n.1, si ha il seguente scenario:

| UTOE | AI (mq) | V (mq) | P (mq) | TOTALE |
|----------------|---------|---------|---------|----------|
| 1 - COLLINA | 0 | 13050,3 | 4359,7 | 17410 |
| 2 - CALENZANO | 11000 | 74164 | 63156,3 | 148320,3 |
| 3 - SETTIMELLO | 0 | 2598 | 18498 | 21096 |
| TOTALE COMUNE | 11000 | 89812,3 | 86014 | 186826 |

Il quadro generale denota l'ampia disponibilità di spazi pubblici anche nelle zone contraddistinte da un'attività antropica più intensa.