

# RIGENERAZIONE URBANA

# CALENZANO

---

**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA | PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE | CALENZANO (FI) - TOSCANA**



**COMUNE DI CALENZANO**

Provincia di Firenze

Piazza Vittorio Veneto 12 - 50041 - Calenzano

---

**ARX**

**ARX srl**

Progettazione urbana e architettonica

Via degli Artisti 18 rosso - 50132 - Firenze

---

# QUADRO NORMATIVO

---

**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA** | PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE | CALENZANO (FI) - TOSCANA

# OBBIETTIVI QUALITÀ DELL'ABITARE

DA

## COMPARTO ERP



EDILIZIA PRIVATA

PEOPLE MOVER

### RIQUALIFICAZIONE



PERCORSI ECOLOGICI  
SERVIZI PUBBLICI

### EDILIZIA PUBBLICA

VIABILITÀ

SVILUPPO SOSTENIBILE



### PARCO PUBBLICO

CONNESSIONI

INTERAZIONI

### VERDE URBANO

QUALITÀ ARCHITETTONICA

SOSTENIBILITÀ



### PIAZZA PUBBLICA

A

## NUOVO CENTRO URBANO

INTENZIONI E PREVISIONI RU

## ABITARE E RIGENERARE

La presente proposta parte dalla ricerca di una nuova QUALITA' dell'ABITARE, secondo le indicazioni del "Programma Innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" ai sensi del comma 437 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, N.160, come occasione per rigenerare un'area più vasta di quella di sola pertinenza degli edifici attuali di residenza pubblica ERP con interventi di innovazione e sostenibilità edilizia e ambientale.

I volumi attuali a destinazione residenziale ERP posti tra via del Pino e via Pertini nel Comune di Calenzano risultano ambientalmente e architettonicamente di estremo contrasto con la cogente riqualificazione generale dell'intera area. In particolar modo tali volumi, ormai a forte degrado architettonico e funzionale, occupano uno spazio centrale all'interno del Comparto "Nuovo Centro Urbano", normato dalla Scheda N. Rig 01 del POC (piano Operativo Comunale), che compromette una rigenerazione dell'area che non si limiti ai singoli aspetti funzionali e di sola qualità architettonica, ma che permetta di connettere maggiormente questa realtà territoriale, divenuta nel tempo urbanisticamente strategica, con il restante territorio comunale e extracomunale. Un sistema di riqualificazione che si sviluppi quindi non solo alla scala architettonica dei singoli edifici, ma che contempli interventi più ampi nella costruzione di una rete ambientale e funzionale più efficiente, ma soprattutto più aggregativa a livello culturale e sociale. Tali azioni rigenerative sono facilmente attuabili proprio per la presenza di realtà ormai strutturate, seppur isolate, come la Biblioteca "Civica", il plesso universitario "Design Campus" ( DIDA, Dipartimento di Architettura di Firenze- Università degli studi di Firenze) la casa dello studente, la nuova chiesa Maria SS. Madre di Dio, il Parco metropolitano di Carpognano. Un sistema già virtuoso a livello culturale e sociale, ma che non ha la possibilità di dialogare ambientalmente in un sistema più ampio di relazioni fisiche e di qualità. Le attuali residenze ERP, costruite negli anni '70, bloccano fisicamente e architettonicamente un processo di rigenerazione fatta di collegamenti e di reti sociali e urbane come una piazza cerniera, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, i coni visivi verso le colline adiacenti, l'infrastruttura verde, la mobilità sia viaria che di parcheggio delle auto attraverso un sistema di interventi sinergici fra loro a livello funzionale e di coesione sociale. Dalla foto aerea si evince come i due edifici residenziali esistenti, per la loro estensione e per la forma a parallelepipedo massivo, non permettono una permeabilità del lotto tra l'Università e la nuova chiesa e tra gli spazi commerciali retrostanti già esistenti.

Inoltre sotto il profilo edilizio, gli edifici residenziali ERP non permettono al momento la creazione di alcuno spazio pubblico di relazione, (piazze, giardini, spazi all'aperto collettivi) che possano divenire proiezione naturale e nuovo centro delle funzioni sopra descritte, e completare e rafforzare quella centralità urbana che ormai si è strutturata nel tempo e che ha bisogno di un organico sistema di relazioni. La presenza del vicino Parco metropolitano delle Carpognane avvalorava questa vocazione culturale e di coesione sociale per cui l'area in oggetto può diventare un'ulteriore porta al Parco attraverso un sistema di percorsi pedonali e ciclabili che determinino una vera e propria rete di percorsi e non singole presenze limitate fisicamente e a livello territoriale. Un'area quindi che si configura come CERNIERA di un sistema già esistente e virtuoso a livello delle singole funzioni, ma incapace di diventare "sistema" territoriale senza interventi di disegno urbano in cui le fatiscenti residenze Erp diventano strategiche per costruire un diverso rapporto fra il costruito e i vuoti urbani di relazione.

La loro ricostruzione secondo sistemi virtuosi di sostenibilità a livello architettonico e di dotazione di maggiori alloggi (da 72 a 90 alloggi), permette quindi di dare un disegno nuovo all'area fatta di chiarezza e qualità ambientale attraverso una densificazione che segua i principi UE e il Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici . L'area denominata "Nuovo Centro Urano" conforme al POC ( Piano Operativo Comunale) di Calenzano, interessata dall'intervento di rigenerazione architettonica degli edifici residenziali esistenti, si compone, secondo una visione di "rigenerazione del tessuto socioeconomico", della sommatoria di aree e edifici a varia vocazione culturale, di aggregazione sociale e di vocazione pubblica che attraverso un "insieme organico di interventi" possano diventare un SISTEMA AMBIENTALE PUBBLICO attraverso diverse, ma complementari funzioni:

- nuove residenze smart perseguendo una "qualità dell'abitare" in un'ottica di innovazione e sostenibilità
- parco metropolitano di Carpognano
- Design Campus – Dida Firenze , Università degli studi di Firenze
- nuova piazza come cerniera di relazione e di rigenerazione
- ampliamento attuale Biblioteca comunale "Civica"
- sistema di percorsi pedonali e ciclabili protetti costituenti un nuovo tessuto connettivo
- nuova viabilità di zona e territoriale per ampliare le aree pedonali e ciclabili
- sistema di apertura di coni visivi fra l'area e le colline adiacenti
- sistema di parcheggi organizzati per funzioni e mitigati dal verde
- modifica della viabilità di via Sandro Pertini attraverso soluzioni viarie di varia tipologia che permettano la realizzazione di uno spazio omogeneo/piazza in continuità tra Design Campus e l'area definita dall'attuale chiesa.

In sintesi l'intervento di rigenerazione urbana si propone i seguenti obiettivi:

- riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e potenziamento della funzione residenziale pubblica, passando dagli attuali n.72 alloggi a minimo n.90 alloggi;
- riqualificazione delle connessioni con gli spazi e i servizi pubblici e il contesto urbano;
- potenziamento delle connessioni con il parco delle Carpognane e con Calenzano alto;
- raggiungimento di una equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia pubblica e privata;
- recupero, miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla maglia viaria e al verde urbano;
- presenza di funzioni urbane diversificate e complementari.

Tutti questi interventi, sia perché in aree pubbliche, senza quindi procedure di esproprio, che perché conformi al Regolamento urbanistico del Comune di Calenzano attraverso la scheda denominata "Nuovo Centro Urano" che non sia in contrasto con il POC ( Piano Operativo Comunale), sono immediatamente realizzabili e quindi di RAPIDA OPERATIVITA'.

# QUADRO NORMATIVO

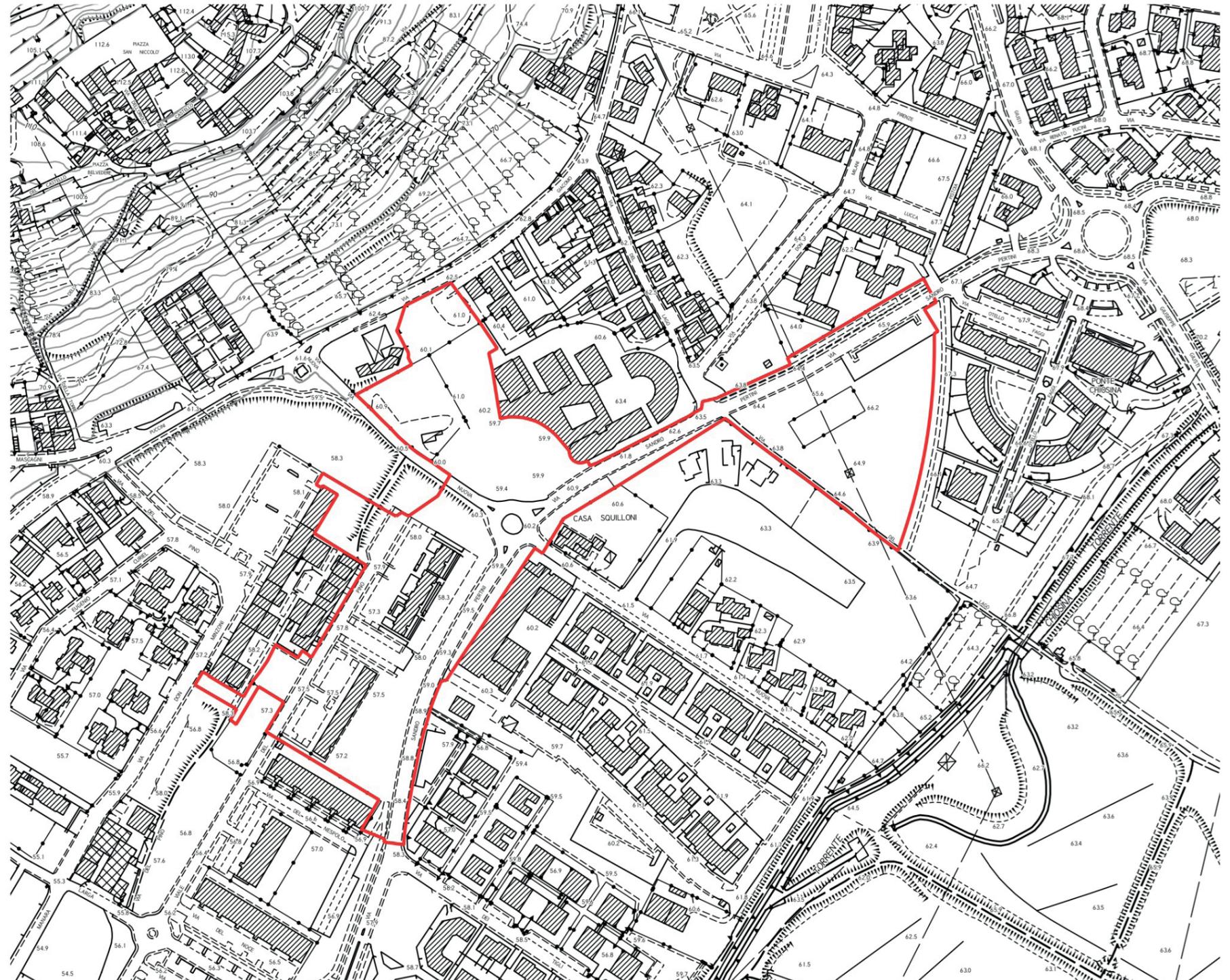
**POC** Piano Operativo Comunale

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

Nuovo centro urbano

Ambito n. Rig 01

Ambiti di rigenerazione urbana - NUOVO CENTRO URBANO



	<b>AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA</b>	
	<b>NUOVO CENTRO URBANO</b>	Scheda <b>RIG 01</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO</b> TERRITORIO URBANIZZATO		
<b>Descrizione dell'area</b>	<p>Il comparto ERP posto tra via del Pino e via Pertini risulta di estremo contrasto con la cogente riqualificazione generale dell'area di cui si trova, suo malgrado, nel centro. L'area infatti è stata oggetto di un forte rinnovamento iniziato con il recupero dell'area industriale (ex Pasquali) in sede universitaria (DIDA – Design) e residenziale, a cui ha fatto seguito la nuova struttura della biblioteca (Civica), lo studentariato e la recentissima nuova chiesa del capoluogo con i relativi servizi annessi.</p> <p>I due edifici residenziali inoltre, per la loro estensione e per la forma a parallelepipedo massivo, non permettono una permeabilità del lotto tra l'università e la nuova chiesa e tra gli spazi commerciali retrostanti già esistenti.</p> <p>Sotto il profilo edilizio, gli edifici residenziali ERP inoltre non permettono al momento la creazione di alcuno spazio pubblico di relazione, (piazze, giardini, spazi all'aperto collettivi) che possano divenire proiezione naturale e nuovo centro delle funzioni sopra descritte, e completare e rafforzare la centralità urbana.</p>	
<b>Superficie territoriale</b>	Mq 55.000	
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	<p>Comparto residenziale nato negli anni '70 come insediamento di edilizia residenziale pubblica (ERP) e piano di edilizia economica e popolare (PEEP), è costituito da due edifici in linea dai connotati ordinari e non più in grado di assicurare standard abitativi adeguati rispetto al livello qualitativo corrente sia da un punto di vista energetico che di confort.</p> <p>n.36 alloggi per edificio (totale n.72 alloggi) Volume complessivo 20.043 mc</p>	
<b>Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale</b>	<p>UTOE n. 1 Calenzano e Settimello Aree urbane da rigenerare (art. 24 ) Aree urbane consolidate (art. 21) MORFOTIPO: TR4 - Tessuto ad isolati aperti o blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata)</p>	
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano) presenze archeologiche	
<b>Altri vincoli</b>	Fasce di rispetto degli elettrodotti fascia di rispetto dei pozzi	
<b>Disciplina paesaggistica</b>	<p><b>PIT: Ambito di Paesaggio n. 6 – Firenze-Prato-Pistoia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>coerenza delle nuove espansioni con i tipi edilizi, i materiali e i colori;</li> <li>evitare volumi fuori scala rispetto alla maglia territoriale.</li> </ul> <p><b>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>definizione di un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;</li> <li>rilettura e riprogettazione di allineamenti, tracciati, relazioni con la strada;</li> <li>dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio perturbano;</li> <li>recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;</li> <li>dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere;</li> <li>mantenimento dei varchi visuali verso il centro storico e l'ambito di pertinenza di Calenzano Alto;</li> <li>mantenimento degli affacci verso il corridoio ecologico in territorio urbano;</li> <li>conferimento di identità all'edificato e agli spazi pertinenziali con affaccio sulle strade e gli spazi pubblici.</li> </ul> <p><b>Disciplina dei beni paesaggistici</b> <b>DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gli interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, non siano tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo;</li> </ul>	
<b>Valori / criticità</b>	<p><b>Valori:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al centro di un sistema urbano costituito dalla nuova Biblioteca con annesso centro</li> </ul>	

	civico, la piazza con funzioni di mercato, la sede dell'Università, i percorsi ciclabili. ⑩ Sono riferimenti paesaggistici di pregio le emergenze valoriali di Calenzano Alto e del Castello, il Campanile del complesso di San Donato, il Parco delle Carpuagnane.
--	--

<b>PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO</b>	
<b>Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e potenziamento della funzione residenziale pubblica, passando dagli attuali n.72 alloggi a minimo n.90 alloggi;</li> <li>riqualificazione delle connessioni con gli spazi e i servizi pubblici e il contesto urbano;</li> <li>potenziamento delle connessioni con il parco delle Carpuagnane e con Calenzano alto;</li> <li>raggiungimento di una equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia pubblica e privata;</li> <li>recupero, miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla maglia viaria e al verde urbano;</li> <li>compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari;</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento di Rigenerazione urbana pubblico-privato ai sensi dell'art. 126 della L.R. 65/2014
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale (pubblica e privata), commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione urbanistica
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	<p>SE: .</p> <p>15.000 mq: Residenza di cui almeno 90 alloggi di ERP e 1.000 mq di ERS</p> <p>3.000 mq: Commerciale al dettaglio, Direzionale e di servizio, Turistico-ricettivo</p> <p>Rapporto di copertura: -</p> <p>H max: -</p>
<b>Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento</b>	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4.500 mq parcheggio pubblico</li> <li>3.500 mq di verde pubblico</li> </ul> <p>- soluzioni per la viabilità che permettano la creazione di una piazza che colleghi la biblioteca con la sede universitaria</p> <p>- spazio pubblico con caratteristiche di piazza</p> <p>Le opere sopra citate qualora non ricadano in aree pubbliche sono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><b>Aspetti ambientali</b></p> <p>Una porzione dell'area ricade in zona di rispetto pozzi e per questo devono essere rispettate le prescrizioni del D.lgs 152/2006 art.94 e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ sia in fase di realizzazione degli interventi che in fase di esercizio sono adottati tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade</li> <li>⑩ è vietata l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;</li> <li>⑩ è vietata la realizzazione di pozzi perdenti.</li> </ul> <p>Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore</p> <p>Vicinanza siti di bonifica. Classe acustica IV</p> <p><b>Aspetti geologici-idraulici-sismici</b></p> <p>Pericolosità Geologica G2 Pericolosità Sismica S3a - S3b – elevata Pericolosità Idraulica I2</p> <p>si applicano i criteri di fattibilità geologico tecnici contenuti nelle NTA</p>
<b>Direttive e prescrizioni per la progettazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ La progettazione oltre a soddisfare una elevata qualità architettonica degli edifici dovrà essere volta a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti tenuto conto del necessario rapporto visuale con il parco urbano delle Carpuagnane e Calenzano Alto, anche attraverso una rete di percorsi che ne generino una connessione fisica e funzionale</li> <li>⑩ Gli edifici dovranno avere un alto efficientamento energetico attraverso l'uso integrato di fonti rinnovabili.</li> <li>⑩ Ridisegno della maglia viaria di via Pertini in prossimità della sede universitaria o con soluzioni alternative al fine di creare uno spazio urbano pubblico che saldi l'Università con la piazza verde di Civica e si configuri come connettivo degli spazi pubblici contermini da vivere senza l'interferenza delle auto.</li> <li>⑩ E' prescritto il rispetto delle norme prescrittive di cui all'art. 52 del regolamento edilizio vigente "Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio"</li> </ul>

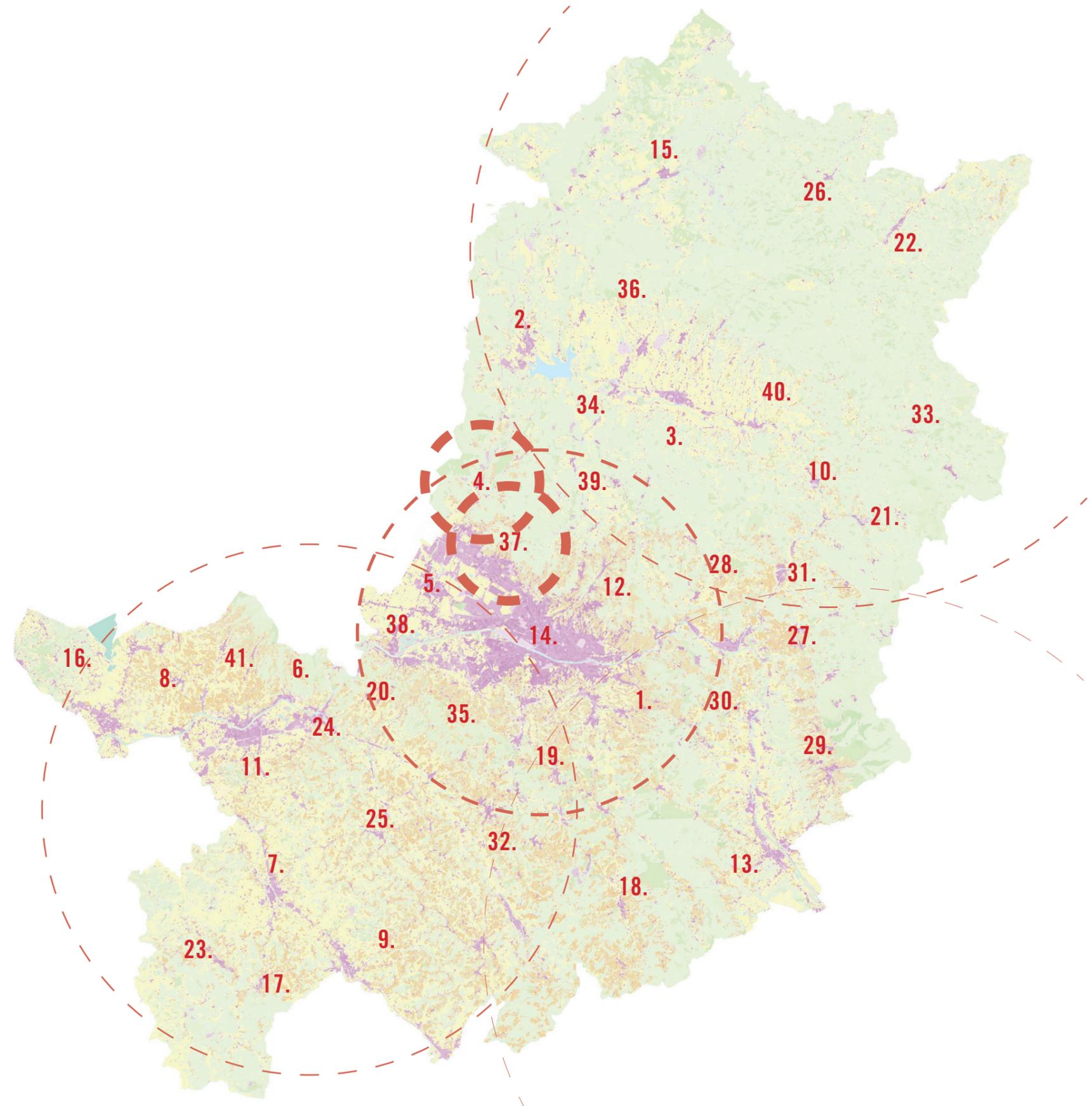
# STATO ATTUALE

---

**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA** | PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE | CALENZANO (FI) - TOSCANA

## Comuni Città Metropolitana

- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. Bagno a Ripoli        | 22. Marradi                     |
| 2. Barberino del Mugello | 23. Montaione                   |
| 3. Borgo San Lorenzo     | 24. Montelupo Fiorentino        |
| <b>4. Calenzano</b>      | 25. Montespertoli               |
| 5. Campi Bisenzio        | 26. Palazzuolo sul Senio        |
| 6. Capraia a Limite      | 27. Pelago                      |
| 7. Castel Fiorentino     | 28. Pontassieve                 |
| 8. Cerreto Guidi         | 29. Reggello                    |
| 9. Certaldo              | 30. Rignano sull'Arno           |
| 10. Dicomano             | 31. Rufina                      |
| 11. Empoli               | 32. San Casciano in Val di Pesa |
| 12. Fiesole              | 33. San Godenzo                 |
| 13. Figline Val d'Arno   | 34. San Piero a Sieve           |
| 14. Firenze              | 35. Scandicci                   |
| 15. Firenzuola           | 36. Scarperia                   |
| 16. Fucecchio            | <b>37. Sesto Fiorentino</b>     |
| 17. Gambassi Terme       | 38. Signa                       |
| 18. Greve in Chianti     | 39. Vaglia                      |
| 19. Impruneta            | 40. Vicchio                     |
| 20. Lastra a Signa       | 41. Vinci                       |
| 21. Londa                |                                 |

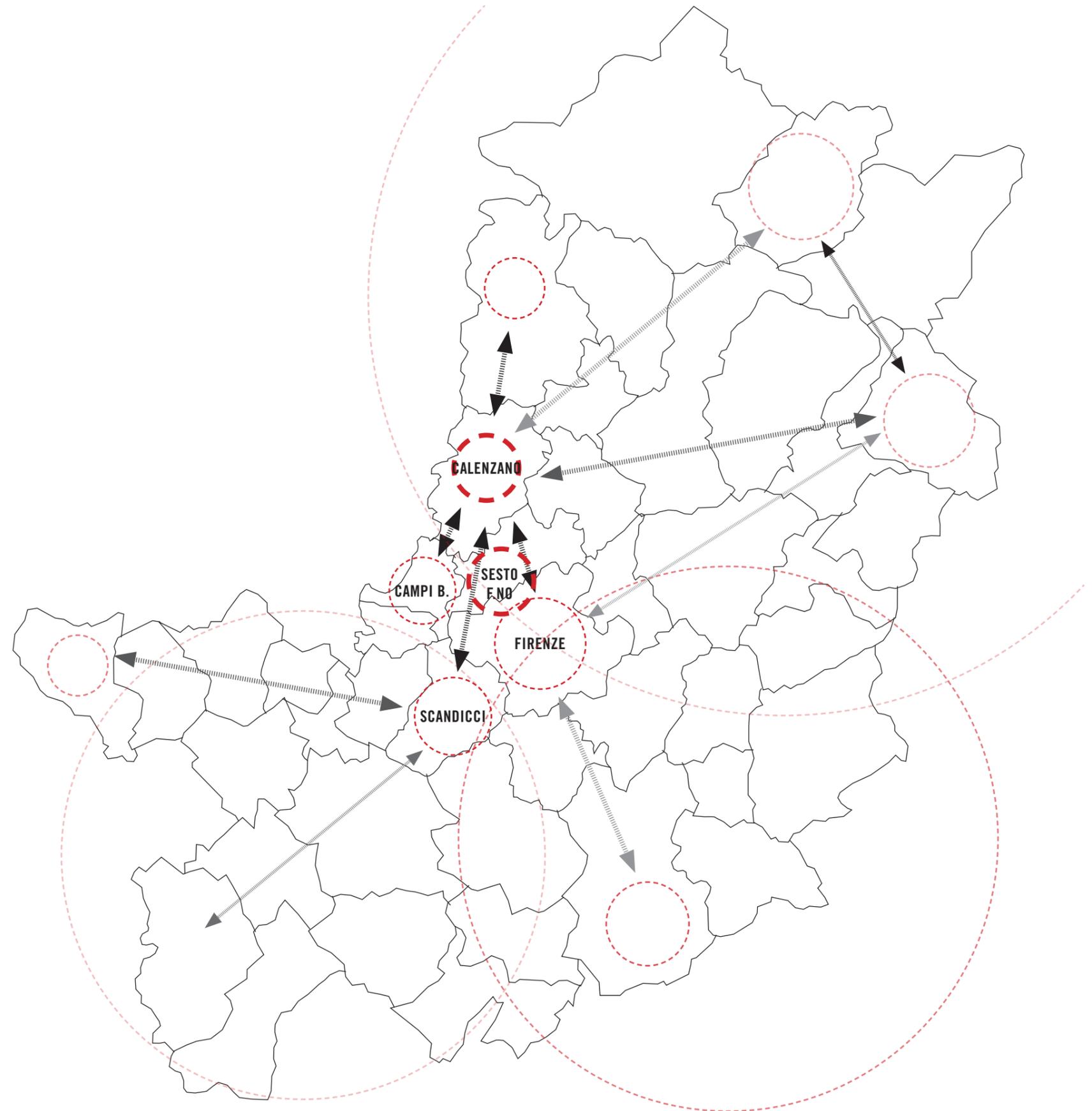


## Comuni Città Metropolitana

La riqualificazione urbana del NUOVO CENTRO di Calenzano innescerà un meccanismo di rigenerazione diffusa, trasformando aree attualmente desuete in nuovi spazi dell'abitare.

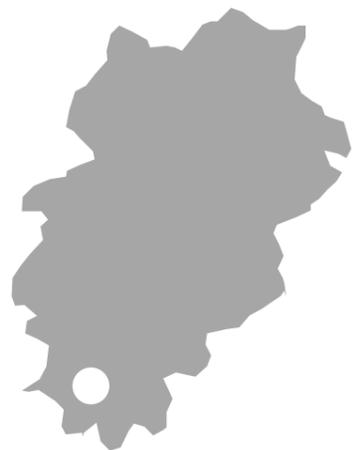
La riqualificazione, che prende iniziativa attraverso l'edilizia pubblica, in particolare ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) e ERS (Edilizia Residenziale Sociale), andrà ad interessare tutti i Comuni della Città Metropolitana.

In particolar modo le aree limitrofe di altri comuni confinanti (Sesto Fiorentino) saranno coinvolti in un più generale progetto di riqualificazione non solo parziale, ma composta di relazioni virtuose in termini di sostenibilità, di riqualificazione urbana e dell'abitare, come si evince dalla programmazione sul tema della qualità dell'abitare del Comune di Sesto Fiorentino.

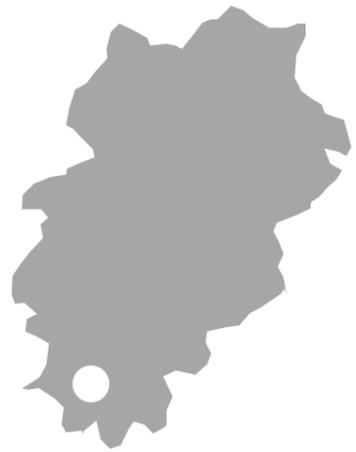


Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Calenzano - TAV. 7  
Scala originale 1:5000

Dall'inquadramento urbanistico emerge la reale **importanza strategica e geografica** dell'area di intervento in virtù di una più vasta opera di rigenerazione urbana, capace di coinvolgere aree limitrofe confinanti come Sesto Fiorentino. Una rigenerazione urbana iniziata ormai da tempo con la realizzazione di vari interventi sia pubblici che privati. L'area oggetto di rigenerazione, attualmente interessata da un mix funzionale variabile, necessita di spazi e configurazioni oggi negate da edifici e assetti urbanistici ereditati da una concezione dell'abitare desueta.



INQUADRAMENTO AEREO



Biblioteca CIVICA

Chiesa Maria SS. Madre di Dio

Edificio oggetto di intervento\_ERP

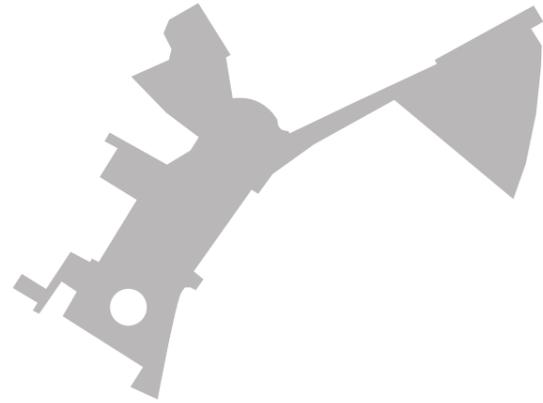
DIDA Campus

Edificio oggetto di intervento\_ERP

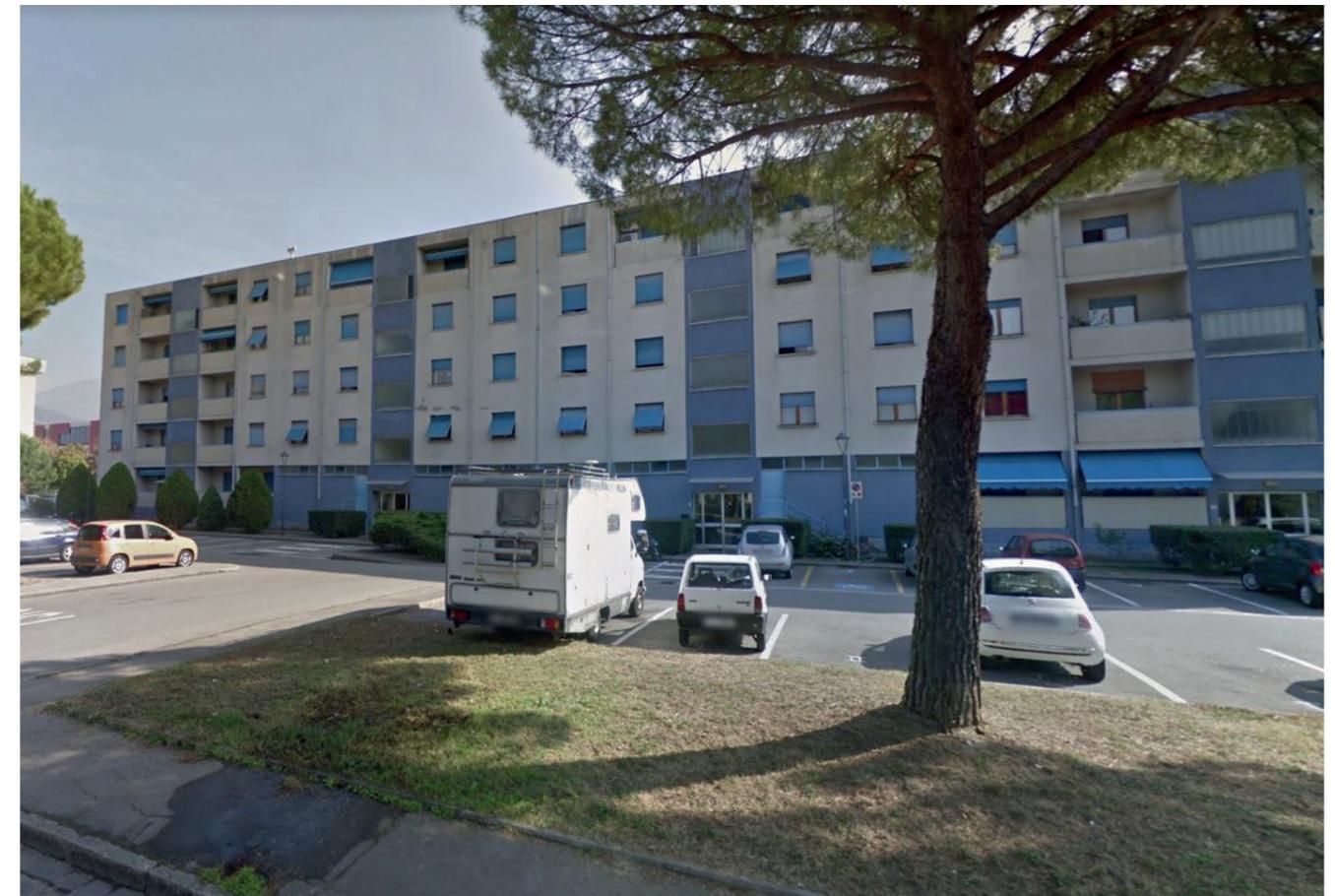
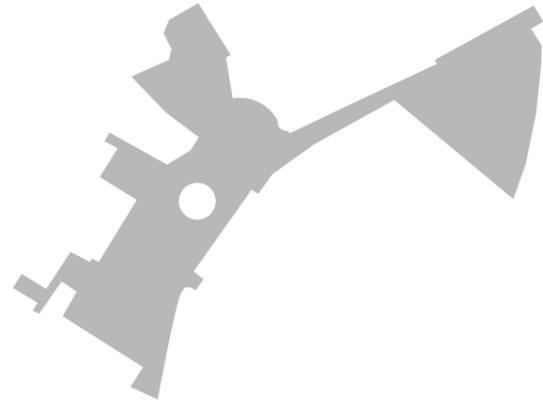
Via Sandro Pertini



Comparto ERP > Nuovo Centro Urbano  
Scheda n. Rig 1

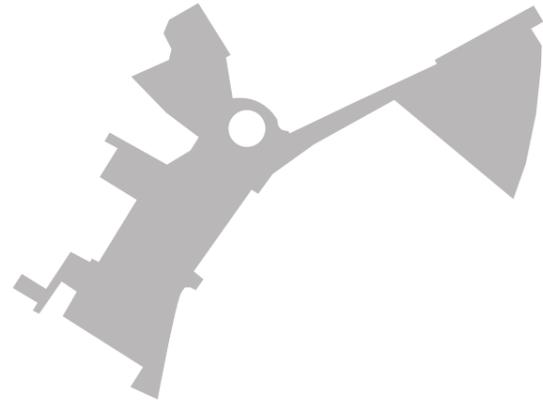


Comparto ERP > Nuovo Centro Urbano  
Scheda n. Rig 1



Stato dei luoghi

Comparto ERP > Nuovo Centro Urbano  
Scheda n. Rig 1

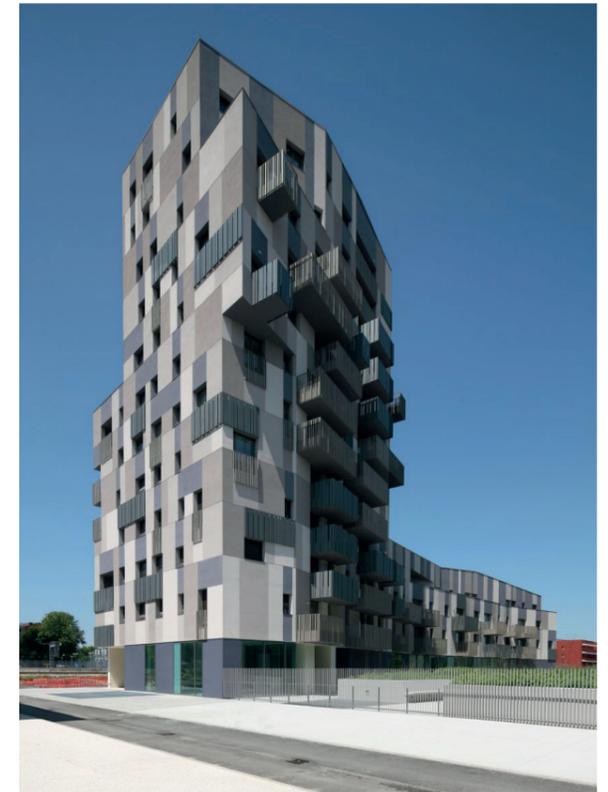
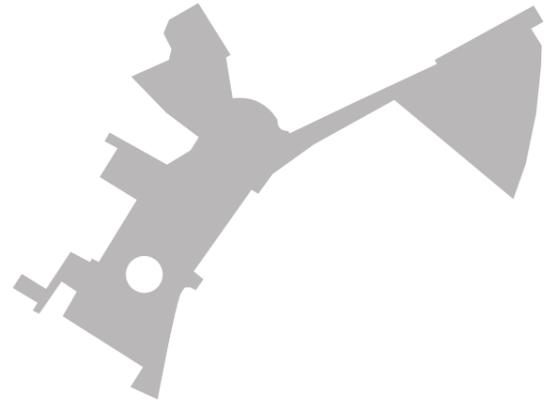


# REFERENCE DI PROGETTO

---

**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA** | PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE | CALENZANO (FI) - TOSCANA

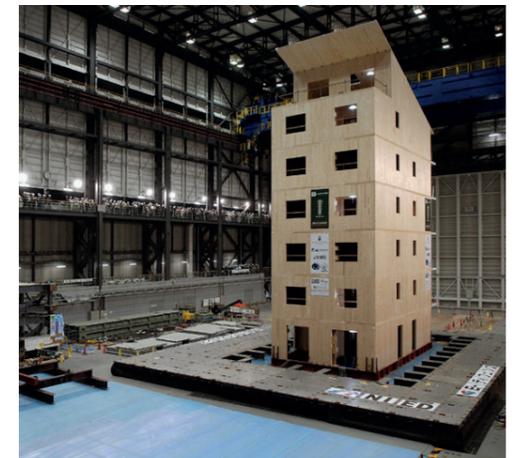
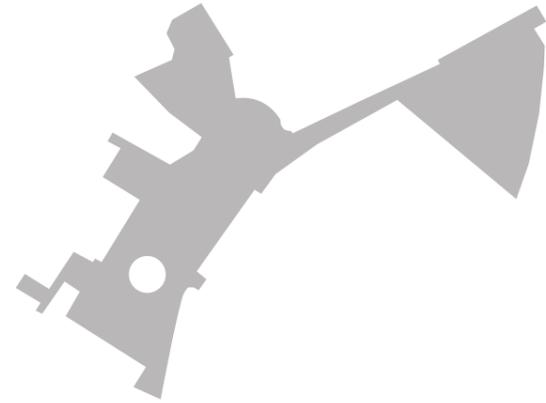
## qualità ARCHITETTONICA



Sistema abitare

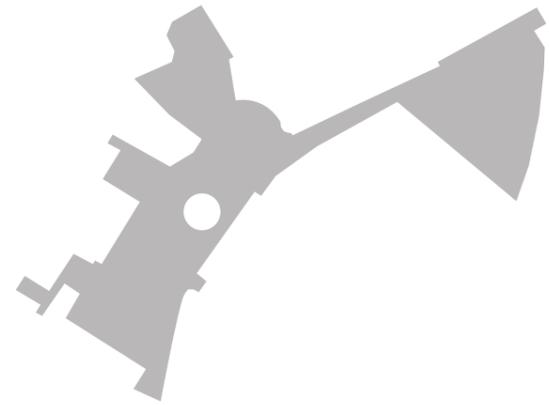


## SOSTENIBILITÀ ARCHITETTONICA



Sistema abitare





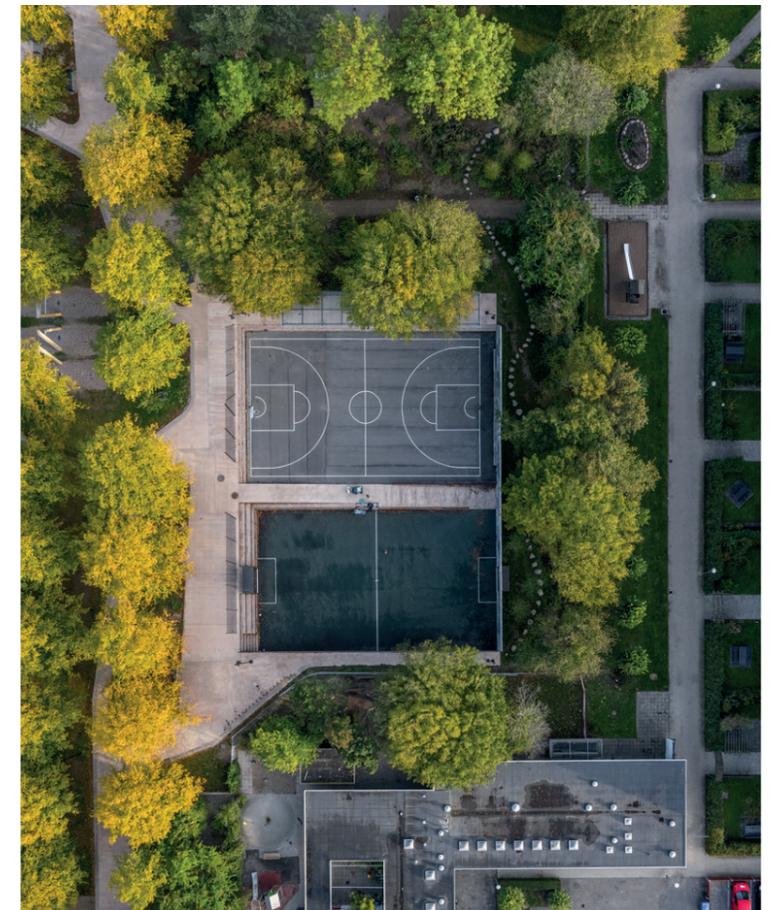
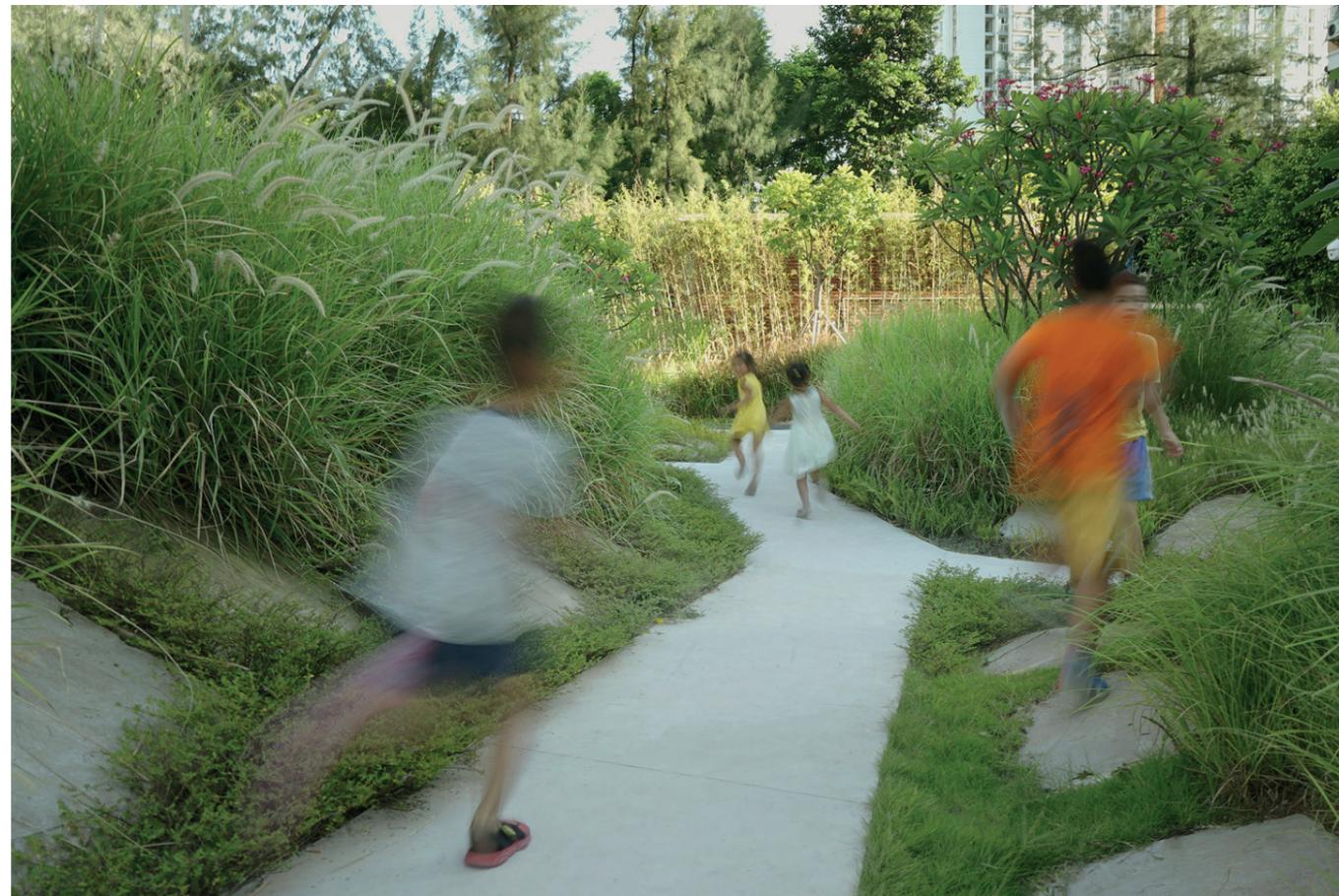
senso civico  
SPAZI PUBBLICI



Luogo della relazione



## sviluppo ecologico VERDE PUBBLICO



Luogo della relazione

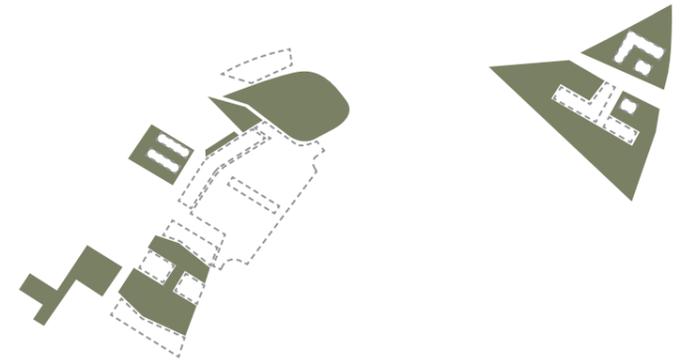
# NUOVO CENTRO URBANO

---

**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA** | PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE | CALENZANO (FI) - TOSCANA

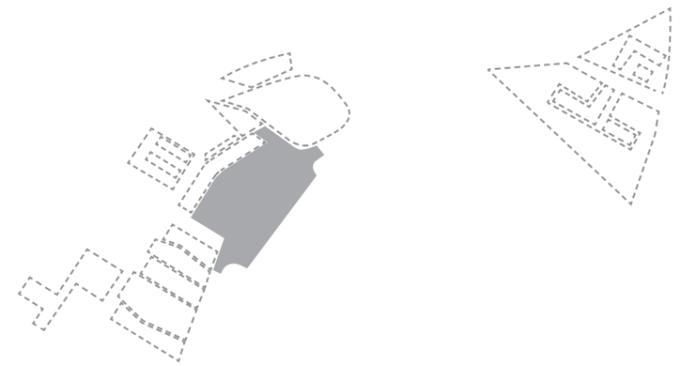
## SISTEMA DEL VERDE 303 ALBERI

Il sistema di verde diventa tessuto connettivo e parte integrante della nuovo centro urbano.



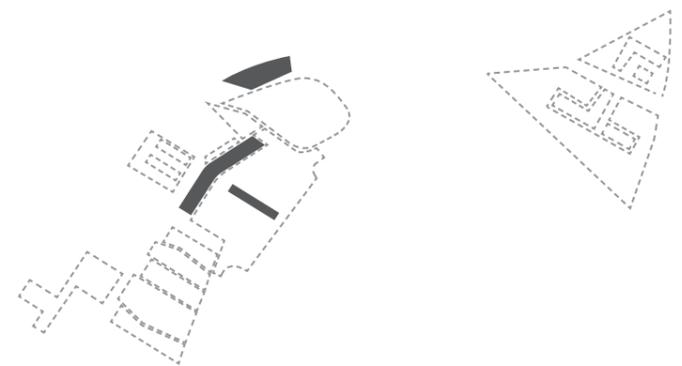
## SISTEMA PIAZZA URBANA

La PIAZZA nei suoi rapporti spaziali e urbani costituisce la parte centrale di un progetto urbano, architettonico, sociale: aggregazione, incontro, IDENTITA'.



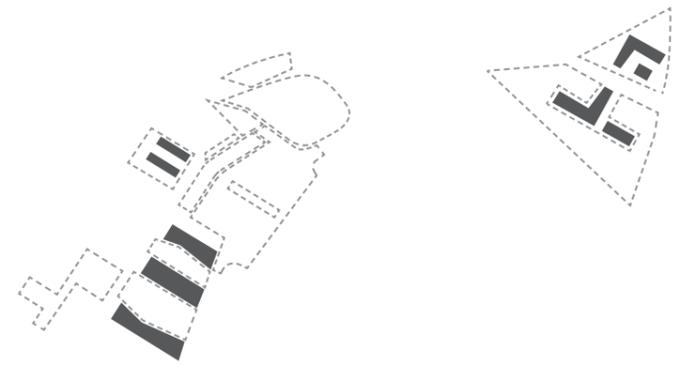
## SISTEMA COMMERCIALE/PUBBLICO

Il sistema pubblico e commerciale viene potenziato con nuovi spazi andando ad integrare il sistema esistente e valorizzando lo stesso all'interno del nuovo disegno del "centro".



## SISTEMA RESIDENZE E TURISTICO

I nuovi luoghi dell'abitare saranno inseriti all'interno di un disegno che si rapporta con il contesto e con la natura con rispetto, gerarchizzando e mixando luoghi pubblici con luoghi privati.

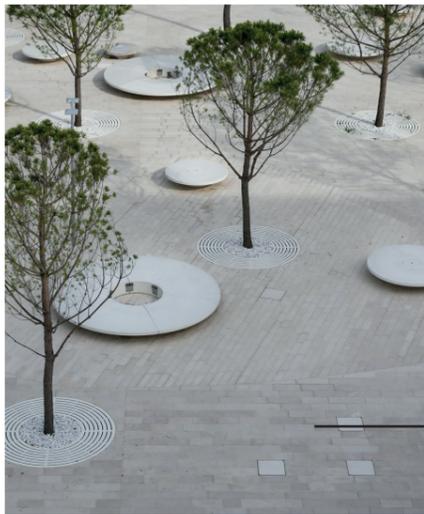


## SISTEMI FUNZIONALI URBANI

- 1** RESIDENZE ERP  
RESIDENZE ERS  
*(Assegnazione aperta all'intera area metropolitana)*
- 2** NUOVA PIAZZA URBANA  
Ampliamento Università  
Commerciale  
Area Mercato\_62 stalli
- 3** TURISTICO RICETTIVO
- 4** AMPLIAMENTO BIBLIOTECA CIVICA
- 5** EDIFICI VOLANO ERP
- 6** RESIDENZE PRIVATE



# NUOVO CENTRO URBANO



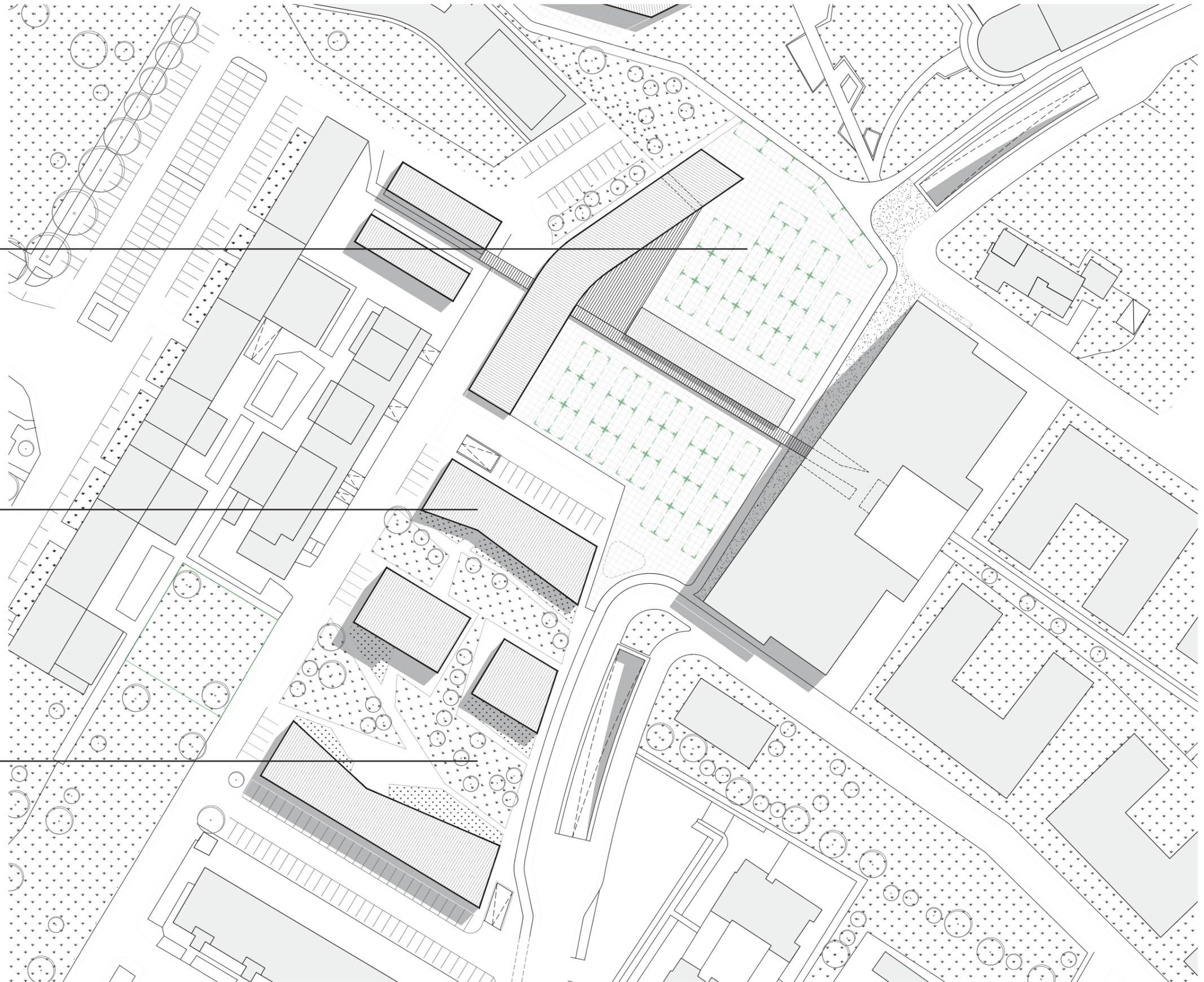
Es.\_Spazio Pubblico



Es.\_Residenza



Es.\_Spazio verde



Planimetria di progetto

# NUOVO CENTRO URBANO



Masterplan di Progetto

# NUOVO CENTRO URBANO

## SISTEMA DI MOBILITÀ URBANA

### CARRABILE

Fuori Terra



Modifiche viabilistiche



### CICLABILE



### PEDONALE



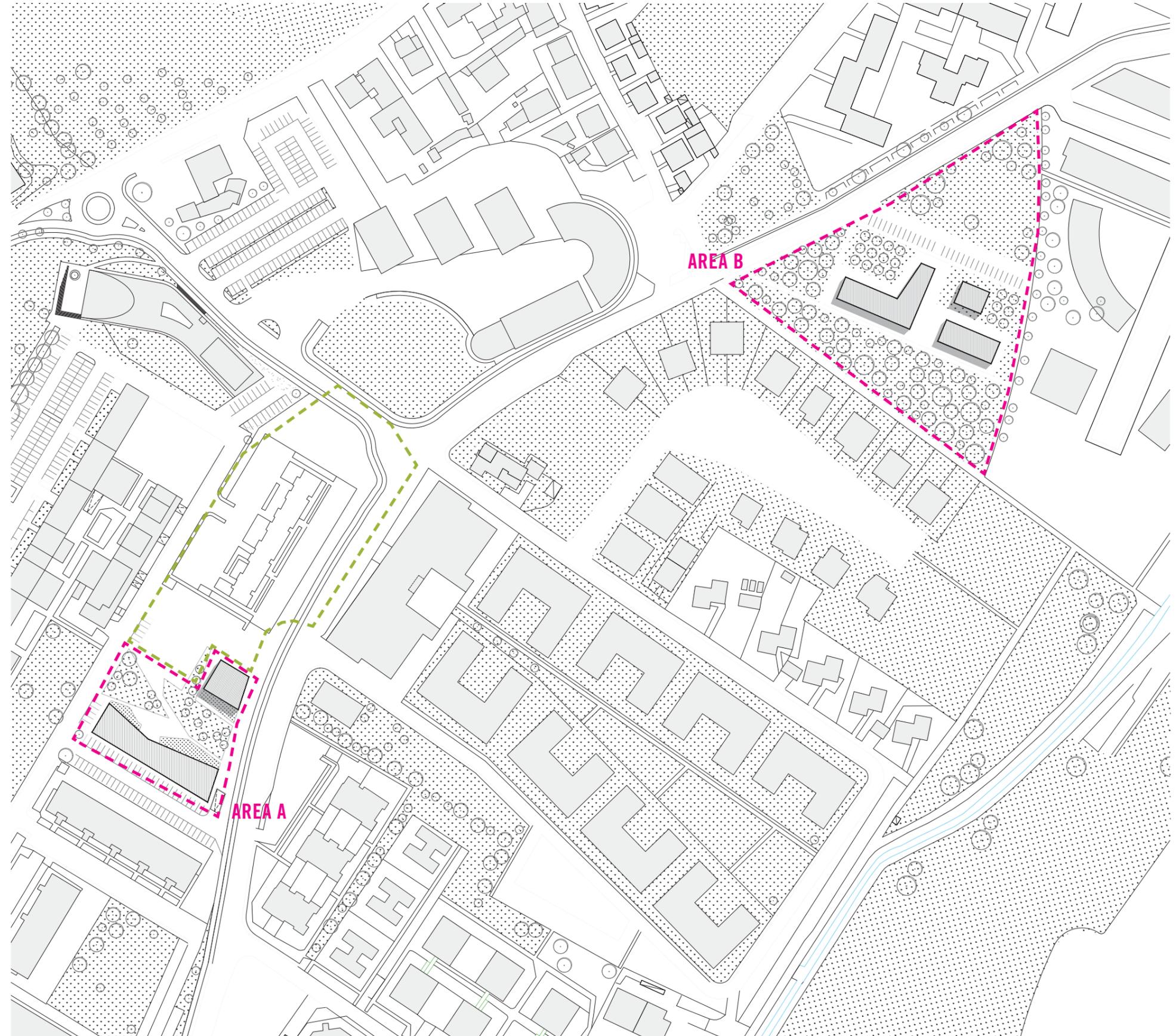
# NUOVO CENTRO URBANO - STRALCIO 1

**STRALCIO 1 (Area A + Area B)** - - - - -

**Oggetto di richiesta di finanziamento**

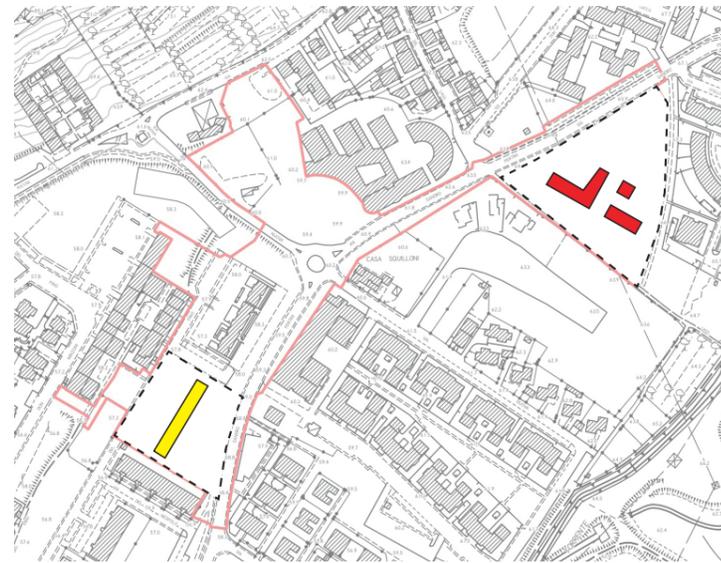
Il progetto di riqualificazione dell'intera area, oggetto del presente Masterplan, non può prescindere da una forte spinta iniziale conseguente alla presente richiesta di finanziamento. L'area denominata "**Stralcio 1**" innescherà, al suo compimento, un sistema conseguente di interventi riqualificativi volti a dare un nuovo volto urbano e strategico a questa parte del Comune di Calenzano. Lo "**Stralcio 1**" permetterà inoltre di partire con la riqualificazione del sistema abitativo ERP attraverso un sistema integrato di sostituzione edilizia regolato nel tempo secondo step di costruzione, trasloco, demolizione e di qualificazione degli spazi di relazione esterni alle residenze. L'importanza di tale intervento risiede infatti, non solo nel dare qualità all'abitare ERP, bensì di dimostrare come, attraverso semplici passaggi temporali strategici si possa ampliare la qualità architettonica ad una più ampia visione urbana dell'area in oggetto che può diventare una vera ricucitura fra parti urbane e funzionali ad oggi separate fra loro.

**AREA DI COMPLETAMENTO** - - - - -





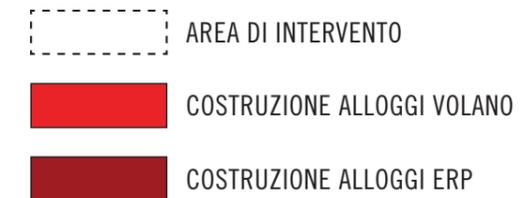
## 1° STEP PROGETTUALE



## 2° STEP PROGETTUALE



## 3° STEP PROGETTUALE



Lo “Stralcio1” si può attuare attraverso un sistema temporale di interventi ( STEP 1,2,3) che non intralcino il diritto all’abitare degli inquilini ERP che occupano gli attuali edifici su via Pertini. Più precisamente :

**STEP 1** - Verrà realizzato nell’area B un nuovo edificio volano, con tutte le caratteristiche contemporanee di eco-sostenibilità, che dovrà accogliere, una volta ultimato, i residenti dell’edificio denominato “7c” per la conseguente sua demolizione;

**STEP 2** - Verrà demolito l’edificio denominato “7c” per permettere la successiva ricostruzione e riqualificazione urbana di pertinenza;

**STEP 3** - Verranno realizzati due edifici che faranno parte in futuro di una nuova scena urbana tesa alla qualità non solo dell’abitare bensì ad un disegno più ampio di spazi di relazione esterni.

# NUOVO CENTRO URBANO

## CONSISTENZE E DATI ECONOMICI

---

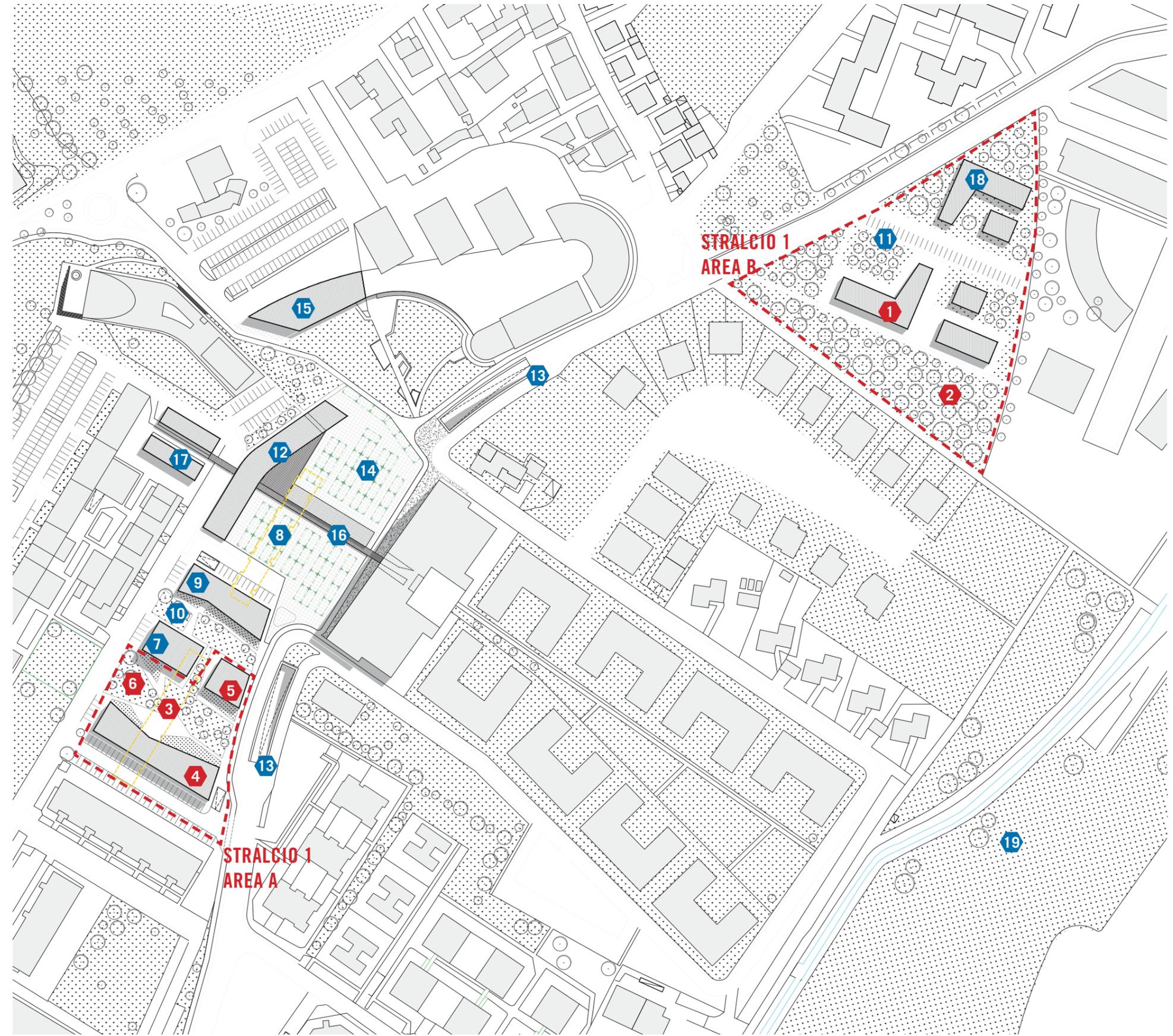
**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA** | PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE | CALENZANO (FI) - TOSCANA

# NUOVO CENTRO URBANO - MASTERPLAN

Stralcio 1  
Oggetto di richiesta di finanziamento

- 1 Edificio Volano ERP (Ex. 7/c) 3300mq
- 2 Sistemazione esterna per collegamento verde con il Parco
- 3 Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 7/c)
- 4 Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c) 1440mq
- 5 Nuova edificazione Edificio ERP (EX 7/c) 1000mq
- 6 Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP

- 7 Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c) 860mq
- 8 Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex.6/c)
- 9 Nuova edificazione Edificio ERS 1000mq + ERP 500mq
- 10 Completamento - Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP
- 11 Completamento - Sistemazione esterna per sedime Edificio volano ERP (Ex. 6/c)
- 12 Nuovo edificio - COMMERCIALE 2190 mq
- 13 Nuova viabilità Via Sandro Pertini
- 14 Nuova piazza - Piazza del mercato
- 15 Nuovo edificio - AMPLIAMENTO BIBLIOTECA 732 mq
- 16 Nuovo edificio - AMPLIAMENTO UNIVERSITÀ 300 mq
- 17 Nuovo edificio - TURISTICO/RICETTIVO 810 mq
- 18 Nuovo edificio - RESIDENZA PRIVATA 6640mq
- 19 Nuovo PARCO DELLE CARPOGNANE



Definizione degli interventi  
Area di completamento

# NUOVO CENTRO URBANO - ASPETTI ECONOMICI

AREA	N.	DESCRIZIONE INTERVENTO	SUP. / SUL MQ	COSTO REALIZZAZIONE €
AREA B	1	Edificio Volano ERP (Ex. 7/c)	3300,00	4.059.000,00
AREA B	2	Sistemazione esterna per collegamento verde con il Parco	5000,00	350.000,00
AREA A	3	Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 7/c)	3680,00	736.000,00
AREA A	4	Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c)	1440,00	1.771.200,00
AREA A	5	Nuova edificazione Edificio ERP (EX 7/c)	1000,00	1.230.000,00
AREA A	6	Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP	4000,00	280.000,00
<b>IMPORTO LAVORI</b>				<b>8.426.000,00</b>
Piani di sicurezza previsti nel PSC				<b>168.524,00</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>				<b>8.594.724,00</b>
AREA A	7	Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c)	860,00	1.032.000,00
AREA A	8	Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex.6/c)	3680,00	736.000,00
AREA B	9	Nuova edificazione Edificio ERS 1000mq + ERP 500mq (Ex 6/c)	1500,00	1.800.000,00
AREA A	10	Completamento - Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP	2557,00	153.420,00
AREA B	11	Completamento - Sistemazione esterna per sedime Edificio volano ERP (Ex. 6/c)	7000,00	420.000,00
AREA A	12	Nuovo edificio - COMMERCIALE (A carico del privato)	2190,00	0
AREA A	13	Nuova viabilità Via Sandro Pertini	0,00	2.350.000,00
AREA A	14	Nuova piazza - Piazza del mercato	5503,00	1.926.050,00
AREA A	15	Nuovo edificio - AMPLIAMENTO BIBLIOTECA	730,00	1.024.800,00
AREA A	16	Nuovo edificio - AMPLIAMENTO UNIVERSITÀ	300,00	480.000,00
AREA A	17	Nuovo edificio - TURISTICO/RICETTIVO (A carico del privato)	810,00	0
AREA B	18	Nuovo edificio - RESIDENZA PRIVATA (A carico del privato)	6640,00	0
AREA A	19	Nuovo PARCO DELLE CARPOGNANE (10.700.00,00 finanziati da Autostrade SPA)	-	14.000.000,00
		Opere di completamento stradale, Marciapiedi, pista ciclabile, illuminazione stradale	A corpo	400.000,00
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI</b>				<b>31.028.270,00</b>
Piani di sicurezza previsti nel PSC				<b>461.685,00</b>
<b>IMPORTO LAVORI TOTALE</b>				<b>40.028.679,40</b>
Indagini geologiche, archeologiche, spese tecniche, IVA 10%, IVA 22%, C.N.P.A.I.A. 4%, Art.113 D.Lgs 50/2016				<b>5.871.875,00</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE</b>				<b>45.900.554,40</b>

# NUOVO CENTRO URBANO - STRALCIO 1

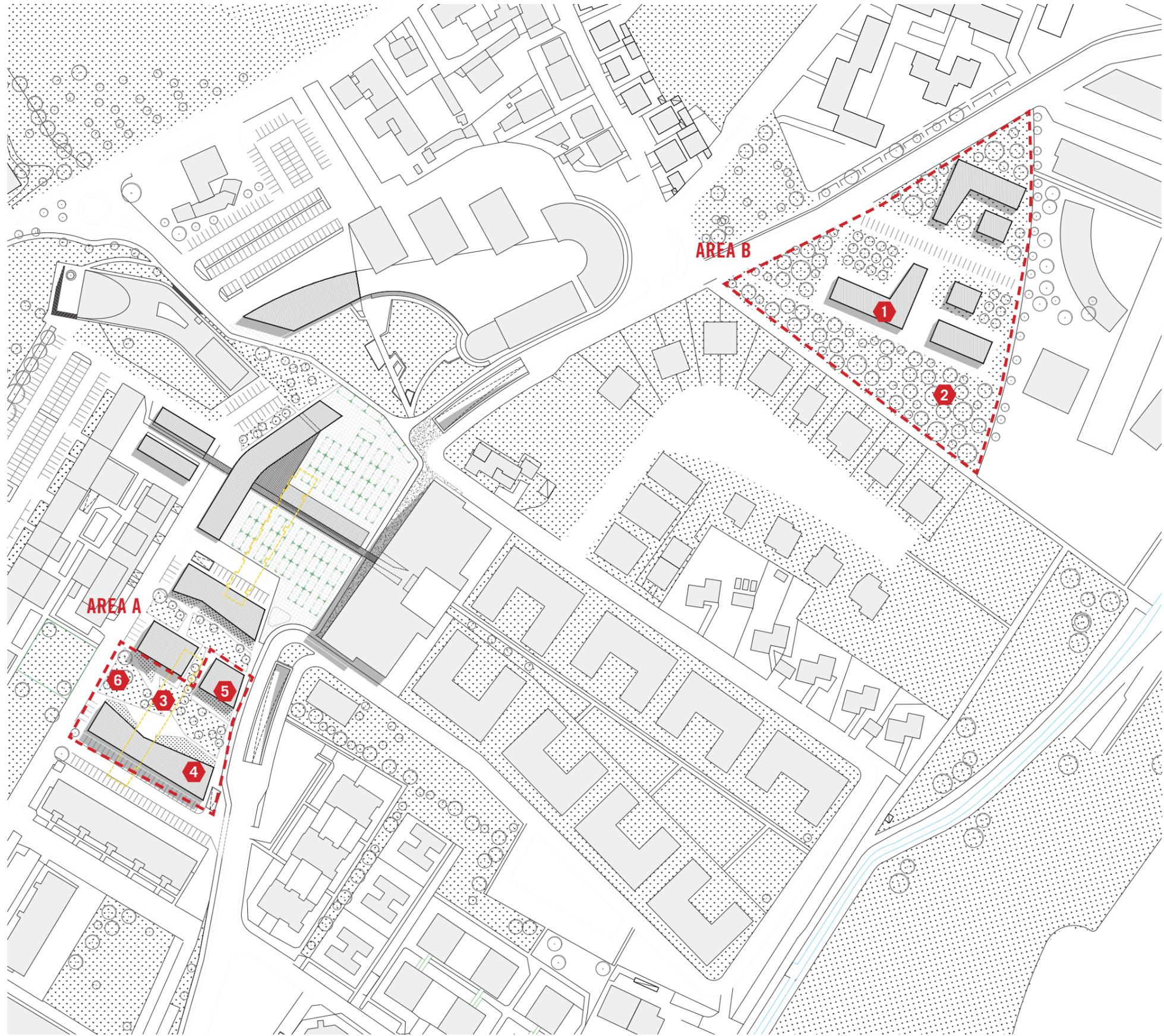
Definizione degli interventi - STRALCIO 1

## AREA B

- 1 Edificio Volano ERP (Ex. 7/c) 3300mq
- 2 Sistemazione esterna per collegamento verde con il Parco

## AREA A

- 3 Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 7/c)
- 4 Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c) 1440mq
- 5 Nuova edificazione Edificio ERP (EX 7/c) 1000mq
- 6 Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP



## INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA

L'intervento definito "STRALCIO 1" prevede opere e interventi che fanno parte della rigenerazione dell'intera area del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" attraverso la costruzione di alloggi ERP (definito "edificio volano ERP"), la demolizione degli attuali alloggi ERP (ex 7c), nuovi edifici pubblici (definito "nuova edificazione edificio ERS"), spazi pubblici, verde pubblico (definito "sistemazione sterna") e parcheggi come rappresentato nella planimetria generale.

Questo prima fase (STRALCIO 1) è l'inizio della rigenerazione urbana e della realizzazione di una parte del "Nuovo Centro Urbano" di Calenzano. Questa fase importante permette non solo di sostituire gli attuali alloggi ERP ormai fatiscenti con nuovi edifici ad alto livello di efficienza energetica ed estetica, ma permette di impostare il futuro iter di sostituzione dell'altro edificio ERP (ex 6/c) fornendo in dotazione 2.440 mq (1.000+1440) di alloggi volano per il futuro trasloco a seguito di demolizione accogliendo nell'area liberata nella fase di STRALCIO 1 un edificio di 860 mq da edificare nella seconda fase. Nella seconda parte di rigenerazione urbana si potrà edificare una maggiore dotazione di alloggi ERP oltre i 860mq sopra citati.

La rigenerazione, secondo i dati economici espressi in tabella, prevede le demolizioni e le realizzazioni a carico dell'Amministrazione Pubblica per tutte le aree riguardanti il pubblico.

E' escluso il Parco delle Carpognane risulta essere un'opera già prevista nel regolamento urbanistico come opera di compensazione derivante dalla realizzazione della terza corsia dell'autostrada e la realizzazione sarà cofinanziata da Autostrade SPA e tramite altre forme di finanziamento.

NB: tutti gli importi relativi al costo di realizzazione indicati in tabella comprendono i vari oneri di urbanizzazione, la realizzazione della piazza pubblica, viabilità pubblica/ciclabile/pedonale e aree verdi, ampliamento biblioteca e università.

AREA	N.	DESCRIZIONE INTERVENTO	SUP. / SUL MQ	COSTO REALIZZAZIONE €
AREA B	1	Edificio Volano ERP (Ex. 7/c)	3300,00	4.059.000,00
AREA B	2	Sistemazione esterna per collegamento verde con il Parco	5000,00	350.000,00
AREA A	3	Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 7/c)	3680,00	736.000,00
AREA A	4	Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 7/c)	1440,00	1.771.200,00
AREA A	5	Nuova edificazione Edificio ERP (EX 7/c)	1000,00	1.230.000,00
AREA A	6	Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP	4000,00	280.000,00
<b>IMPORTO LAVORI A BASE D'APPALTO (A1) - STRALCIO 1</b>				<b>8.426.000,00</b>
Piani di sicurezza previsti nel PSC				<b>168.524,00</b>
Indagini geologiche, archeologiche, spese tecniche, IVA 10%, IVA 22%, C.N.P.A.I.A. 4%, Art.113 D.Lgs 50/2016				<b>1.743.460,68</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO - STRALCIO 1</b>				<b>10.338.184,68</b>

*Il costo complessivo delle opere, da realizzarsi in 5 anni, comprenderà il COSTO DI DEMOLIZIONE, il COSTO DI COSTRUZIONE, escluso il COSTO DI REALIZZAZIONE del PARCO DELLE CARPOGNANE (a carico di Società Autostrade spa) ed esclusi i possibili ricavi provenienti dalle cessioni delle aree per la realizzazione di residenze private.*

# **CRONO**PROGRAMMA

---

**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA** | **PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE** | CALENZANO (FI) - TOSCANA

TIPO DI INTERVENTO	ANNO 1			ANNO 2			ANNO 3			ANNO 4			ANNO 5			ANNO 6		
	1° Quad.	2° Quad.	3° Quad.	4° Quad.	5° Quad.	6° Quad.	7° Quad.	8° Quad.	9° Quad.	10° Quad.	11° Quad.	12° Quad.	13° Quad.	14° Quad.	15° Quad.	16° Quad.	17° Quad.	15° Quad.
Edificio Volano ERP (Ex. 7/c) 3300 mq	■	■	■	■														
Sistemazione Esterna per sedime Edificio Volano ERP (Ex. 6/c)				■	■													
Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 7/c)					■													
Nuova edificazione Edificio ERS 1000 mq						■	■	■										
Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 6/c) 1440 mq						■	■	■	■									
Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione Edificio ERP									■	■								
Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 6/c)									■									
Completamento - Sistemazione esterna per sedime Edificio Volano ERP (Ex. 6/c)											■	■						
Completamento - Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione edificio ERP													■	■				
Nuovo Edificio - COMMERCIALE 2190 mq										■	■	■	■	■				
Nuovo Edificio - RESIDENZA PRIVATA 6640 mq							■	■	■	■	■							
Nuovo Edificio - TURISTICO/RICETTIVO 810 mq											■	■	■	■	■			
Nuovo Edificio - AMPLIAMENTO BIBLIOTECA 732 mq												■	■	■	■	■		
Nuova Piazza - PIAZZA DEL MERCATO															■	■	■	■
Nuovo Edificio - AMPLIAMENTO UNIVERSITÀ 300 mq														■	■	■		
Nuovo sottopasso urbano Via Sandro Pertini										■	■	■	■	■	■	■	■	
Nuova edificazione Edificio ERP (Ex. 7/c) 1860 mq										■	■	■	■	■				
Nuovo PARCO DELLE CARPOGNANE	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Scansione temporale delle opere

# CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO - STRALCIO 1

Scansione temporale delle opere - STRALCIO 1

TIPO DI INTERVENTO	COSTO REALIZZAZIONE	ANNO 1			ANNO 2			ANNO 3			ANNO 4		
		1° Quad.	2° Quad.	3° Quad.	4° Quad.	5° Quad.	6° Quad.	7° Quad.	8° Quad.	9° Quad.	10° Quad.	11° Quad.	12° Quad.
Edificio Volano ERP (Ex. 7/c) 3300 mq	4.059.000,00												
Sistemazione esterna per collegamento verde con il Parco	350.000,00												
Demolizione Edificio ERP esistente (comprensivo di oneri smaltimento in discarica Ex. 7/c)	736.000,00												
Nuova edificazione Edificio ERS 1000 mq	1.771.200,00												
Nuova edificazione Edificio ERP (Ex 6/c) 1440 mq	1.230.000,00												
Sistemazione esterna per sedime nuova edificazione Edificio ERP	280.000,00												

ARX

Via degli Artisti 18 rosso - 50132 - Firenze