



# Calenzano città futura

Da una gettata di fabbrica ad una città policentrica

## **Calenzano future city. From a factory gateway to a polycentric city**

Calenzano is a municipality of 18,000 inhabitants of the Metropolitan City of Florence, located on the axis Florence-Prato-Pistoia. It has 76 square kilometres, 90% of which are suburban and 10% urbanised. In the 1950s, it was still an agricultural municipality made up of scattered nuclei and settlements and characterised by buildings of historical interest such as parish churches, palaces and farms. In “Esperienze pastorali” (Pastoral Experiences), the Donnini that represents the main town is described by Don Milani, chaplain of San Donato, as a “handful of houses” between the two historical hills of San Donato and Calenzano Alta. Even the first town planning instrument dating back to 1965 (architect G. Boccia), finally approved by the Ministry of Public Works in 1971 after a long and complex process, reveals the lack of an aggregating system in Calenzano, which in that act was identified in the Donnini - Fogliaia axis, a framework called “directional and commercial centre” with the task of linking the above two nuclei. The lapse of the safeguard measures of the 1965 PRGC, the classification of the area as a depressed area and the advent of the A1 motorway tollgate led to a sudden and chaotic industrial development, transforming Calenzano from a rural area into a small industrial district. There was an overflow of productive activities from Prato and Florence, and the subsequent general variant to the PRGC of 1977, drawn up

Calenzano è un comune di 18.000 abitanti della Città Metropolitana di Firenze, situato sull'asse Firenze-Prato-Pistoia. Ha un territorio di 76 Km<sup>2</sup>, di cui il 90% extraurbano e il 10% urbanizzato. Negli anni 50 è un comune ancora agricolo costituito da nuclei ed insediamenti sparsi e caratterizzato da emergenze edilizie di interesse storico documentali, quali pievi, palazzi e fattorie. In “Esperienze pastorali” il Donnini che rappresenta il capoluogo viene descritto da Don Milani, cappellano di San Donato, come una “manciata di case” tra le due colline storiche di San Donato e Calenzano Alta. Anche dal primo strumento urbanistico che risale al 1965 (arch. G. Boccia), definitivamente approvato da parte del Ministero dei Lavori Pubblici nel 1971 dopo un lungo e complesso iter, emerge la mancanza a Calenzano di un sistema aggregante che in quell'atto viene individuato nell'asse Donnini - Fogliaia, un'ossatura denominata “centro direzionale e commerciale” con il compito di legare i suddetti due nuclei. La decadenza delle misure di salvaguardia del PRGC del 1965, la classificazione di area depressa e l'avvento del casello autostradale A1 determinano un repentino e caotico sviluppo industriale, trasformando Calenzano da un territorio rurale ad un piccolo distretto industriale. Si assiste al traboccamento delle attività produttive da Prato e da Firenze, e la successiva variante generale al PRGC del 1977 redatta dagli architetti G. Boccia e P. Deganello, non fa altro che prendere atto del reale stato del luogo cercando di apportare un minimo supporto infrastrutturale. Il processo di pianificazione che ha avuto inizio nella seconda metà degli anni 80, con il PRGC del 1994, ha determinato, nel corso di questi tre decenni, una profonda trasformazione urbana, mantenendo tuttavia nelle amministrazioni che si sono succedute, una sostanziale continuità di approccio allo sviluppo urbano, evitandone una connotazione di periferia metropolitana.

## **II PRGC 1994 – 1999**

La variante generale del PRGC redatta dall'arch. Salvatore Romano disegna il nuovo assetto urbanistico di Calenzano, con lo sviluppo dell'asse Donnini – Fogliaia e un impianto urbano che riconnette, attraverso un tessuto connettivo formato da spazi pubblici e verde, i nuclei esistenti e ricomponi i margini urbani. Tra gli obiettivi:

- il riequilibrio della percentuale tra tessuto produttivo e residenziale, mediante la sostituzione di collocazioni improprie quali la fabbrica di macchine agricole Pasquali (adesso sede del Design Campus dell'Università degli Studi di Firenze) e il cementificio Valmarina in prossimità della Stazione Ferroviaria;
- la dotazione di standard urbanistici, non come mera contabilità urbanistica, ma creazione di un sistema di spazi pubblici.





by architects G. Boccia and P. Deganello, did no more than take note of the actual state of the place, trying to provide a minimum of infrastructural support. The planning process that began in the second half of the 1980s, with the PRGC of 1994, has determined, over these three decades, a profound urban transformation, maintaining however in the administrations that have succeeded one another, a substantial continuity of approach to urban development, avoiding a connotation of the metropolitan periphery.

#### **The PRGC 1994-1999**

The available variant of the PRGC drawn up by arch. The widespread variant of the PRGC drafted by architect Salvatore Romano designed the

new urban layout of Calenzano, developing the Donnini - Fogliaia axis and an urban configuration that reconnects the existing nuclei recomposes the urban margins through a connective fabric formed by public spaces and greenery. Among the objectives:

- the rebalancing of the percentage between productive and residential material, through the replacement of improper locations such as the Pasquali agricultural machinery factory (now the seat of the Design Campus of the University of Florence) and the Valmarina cement factory near the railway station;
- the endowment of urban standards, not as a mere urban accounting, but as creating a system of public spaces.

#### **The 2001-2004 Structural Plan**

The 2004 structural plan drawn up by arch. Vezio De Lucia, according to the new Tuscan planning model promoted by regional law no. 5/95 (Strategic Structural Plan and Urban Regulations, active part) defines as “structural invariant” the boundary between town and countryside, subdividing the territory into settlement, suburban and infrastructural systems. It relegates the growth of Calenzano to reconversion processes rather than the consumption of new land, identifying the area of the former production plant of Dietro Poggio as a “resource area” to which the future growth of Calenzano is entrusted. The environmental sustainability of the plan is guaranteed by the ecological corridors, green belts along the three





in questa pagina e successiva/on this page  
and next: Alcune viste di Calenzano alta /  
Some views of Calenzano alta

#### **Il Piano strutturale 2001-2004**

Il piano strutturale del 2004 redatto dall'arch. Vezio De Lucia, secondo il nuovo modello di pianificazione toscano promosso dalla legge regionale n.5/95 (Piano Strutturale strategico e Regolamento urbanistico parte operativa) definisce come "invariante strutturale" il confine tra città e campagna, suddividendo il territorio in sistema insediativo, extraurbano e infrastrutturale. Relega la crescita di Calenzano a processi di riconversione, anziché consumo di nuovo suolo, individuando l'area dell'ex insediamento produttivo di Dietro Poggio come "area risorsa" alla quale viene affidata la futura crescita di Calenzano. La sostenibilità ambientale del piano viene garantita dai corridoi ecologici, fasce a verde lungo i tre principali corsi d'acqua, assunti anch'essi come invarianti strutturali, e quale penetrazione del sistema extraurbano nel sistema insediativo oltre ai 38 ettari di verde costituiti dal Parco urbano delle Carpognane.

#### **I successivi Regolamenti urbanistici**

Il primo Regolamento urbanistico del 2006 e il secondo del 2013 pur attuando gli indirizzi e obiettivi del Piano Strutturale, hanno individuato entrambi sperimentazioni disciplinari, sia di carattere ambientale, che sociale, con l'obiettivo di costruire una centralità urbana, la cui mancanza era già evi-













main watercourses, which are also assumed to be structural invariants, and as a penetration of the suburban system into the settlement system, in addition to the 38 hectares of green space constituted by the Carpognane Urban Park.

#### **Subsequent urban regulations**

The first town planning regulations of 2006 and the second of 2013, while implementing the guidelines and objectives of the Structural Plan, both identified disciplinary experiments, both of an environmental and social nature, to build an urban centrality, the lack of which was already highlighted in the first town planning instrument. In recent years, the planning debate in Calenzano has been enriched by the definition of guidelines for bio-architecture, the implementation of housing policies, attributing

to each private building the obligation of a percentage to be allocated to controlled rent, and critical regeneration processes, such as the consolidation of the institutional centre in the capital and the creation of an organic system of pedestrian routes and squares. It is important to emphasise that the disciplinary experimentation has put in place a cultural commitment, through the Municipal Administration's recourse to competitions for ideas and design, opening up to the professional world of Associations and the University, while at the same time initiating a profound renewal of the technical capacities of the public administration: municipal planning is now carried out "in house", with the establishment of the planning office. The most innovative and experimental part is the introduction of the institution of building credits in planning, through

the recognition of inconsistent buildings and artefacts in the territory, i.e. those buildings whose typological, constructional and heterogeneous material use characteristics cannot be traced back to the elements of traditional architecture and are therefore in contrast with the landscape and environmental values of their surroundings. The demolition of such buildings and artefacts, specifically identified by the town planning instrument, entails acquiring building credits to be "spent" in the transformation areas that coincide with the landing areas. The amount of the credits is defined and regulated through abatement coefficients or increases or equivalence. From the balance sheet of the first five years of implementation, 7,560 square metres were demolished, and 3,176 square metres of asbestos were reclaimed. To complete this virtuous plan-





Vista dall'alto ed ingresso della Sede Universitaria del Design Campus - Università di Firenze / Top view and entrance to the Design Campus - University of Florence



ning process, which has passed through various administrations and regional urban planning laws, and which is substantiated as a "community project", the new Operational Plan sets out the following fundamental themes:

- the reconfiguration of the public city
- the urban regeneration of the "New Urban Centre" to complete and strengthen that centrality which has developed over time and which needs an organic system of relations with its surroundings;
- urban forestation.

All these constitute the qualitative elements of a new resilient community.

denziata nel primo strumento urbanistico. Negli ultimi anni si è arricchito il dibattito pianificatorio di Calenzano con la definizione delle linee guida per la bioarchitettura, l'implementazione delle politiche sulla casa, attribuendo ad ogni realizzazione privata l'obbligo di una percentuale da destinare all'affitto calmierato e importanti processi di rigenerazione, come il consolidamento del polo istituzionale nel capoluogo e la creazione di un sistema organico di percorsi pedonali e piazze. Preme sottolineare come la sperimentazione disciplinare ha messo in campo un impegno culturale, attraverso il ricorso dell'Amministrazione comunale ai Concorsi di idee e di progettazione, aprendosi al mondo professionale degli Ordini e all'Università, avviando contestualmente un profondo rinnovamento delle capacità tecniche della pubblica amministrazione: la pianificazione comunale da ora in poi avviene "in house", con l'istituzione dell'ufficio di Piano. La parte più innovativa e sperimentale è costituita dall'introduzione nella pianificazione dell'istituto dei crediti edilizi, attraverso la ricognizione sul territorio di edifici e manufatti incoerenti, ovvero quegli edifici che per caratteristiche tipologiche, costruttive, di impiego di materiali eterogenei, non sono riconducibili alle caratteristiche dell'architettura tradizionale e pertanto in contrasto con i valori paesaggistici e ambientali dell'intorno. La demolizione di tali edifici e manufatti, individuati appositamente dallo strumento urbanistico, comporta l'acquisizione di credito edilizio da "spendere" nelle aree di trasformazione che coincidono con le aree di atterraggio. L'entità dei crediti è definita e disciplinata attraverso coefficienti di abbattimento o maggiorazione o equivalenza. Dal bilancio dei primi cinque anni di attuazione, risultano demoliti 7.560 mq e 3.176 mq di amianto bonificati. A completamento di questo virtuoso processo di pianificazione, passato attraverso diverse amministrazioni e leggi urbanistiche regionali, che si sostanzia come un "progetto di comunità", il nuovo Piano operativo si pone quali temi fondamentali:

- la riconfigurazione della città pubblica;
- la rigenerazione urbana del "Nuovo Centro Urbano" a completare e rafforzare quella centralità che si è sviluppata nel tempo e che necessita di un organico sistema di relazioni con il contorno;
- la forestazione urbana.

Tutti questi costituiscono gli elementi qualitativi di una comunità resiliente contemporanea.