



REGOLA
MENTO
URBA
NISTICO
FIRENZE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 art.17

VOLUME **4/2**

variante scheda norma AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo
approvazione ope legis | BURT n. 33 del 12.08.2020

deliberazione CC 2015/C/00025 del 02.04.2015
approvazione

Gruppo di lavoro

Sindaco

Dario Nardella

Assessore alle politiche del territorio

Elisabetta Meucci

Area di Coordinamento Sviluppo Urbano

Giacomo Parenti

Responsabile del Procedimento

Domenico Palladino

Garante della Comunicazione

Francesca Pascuzzi

Responsabile del progetto

Stefania Fanfani

Coordinamento disciplina ambientale

Pietro Rubellini

Coordinamento infrastrutture per la mobilità

Vincenzo Tartaglia

Coordinamento edilizia privata

Elisabetta Fancelli

Urbanistica

Amina Anelli, Benedetta Biaggini, Isabella Casalini, Christian Ciampi, Patrizia Contini, Stefania Grillo, Giuseppe Iuorio, Roberto Lembo, Giovanni Matarrese, Francesco Matteini, Fabio Maulella, Valentina Mazza, Chiara Michelacci, Paolo Minerva, Marcella Panetta, Paola Pecchioli, Lucia Raveggi, Angela Rosati, Pasquale Silverii, Stefano Spulcioni, Mauro Stefani, Ilaria Vallifuoco, Simona Viliani

Supporto Giuridico Amministrativo

Domenico Arone, Claudia Ciapetti, Anna Lina De Rosis, Lucia Martini, Daniela Ottanelli, Silvia Scarsella, Franca Teri

Ambiente

Silvia Berrettini, Giuseppe Dinoi, Letizia Guerri, Elisa Livi

Mobilità

Michele Basta, Luigi Borgogni, Raffaele Gualdani, Stefano Longinotti, Simone Mannucci, Alessandro Mercaldo, Filippo Martinelli, Giancarlo Mugnai, Valentina Pierini, Michele Priore, Bruno Sigfrido Spazzoli

Comunicazione

Ciro Annicchiarico, Giovanni Carta, Laura Moruzzo

Sistemi Informativi

Carlo Alaimo, Elisa Bacci, Annita Bandini, Oriano Brunetti, Alessia Conte, Francesca Crescioli, Gianni Dugheri, Emanuele Geri, Riccardo Innocenti, Elena Marrassini, Antonino Polistena, Leonardo Ricci, Marisa Sabbia, Stefano Sansavini, Valentino Sestini, Simonetta Simoni, Giuseppe Tallarico, Gianluca Vannuccini

Sviluppo Economico

Laura Achenza

Linea Comune

Gabriele Andreozzi, Bianca Maria Beconi, Francesca Corti

Studio grafico

Giovanni Verniani

VOLUME 1

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Principi e disposizioni generali

art. 1 - natura e contenuti del Regolamento Urbanistico	17
art. 2 - elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico	18
art. 3 - efficacia delle previsioni	19
art. 4 - rapporto con il Piano Strutturale	19
art. 5 - rapporto con i piani urbanistici attuativi in itinere	21
art. 6 - rapporto con il Regolamento Edilizio	21
art. 7 - rapporto con gli strumenti di settore	22
art. 8 - efficacia delle disposizioni e regime transitorio	22

TITOLO II - Definizioni e classificazioni

CAPO I - Termini, grandezze e parametri urbanistico edilizi

art. 9 - unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi	25
art. 10 - alloggio minimo	25
art. 11 - tipi di intervento	26

CAPO II - Classificazione del patrimonio edilizio e tipi di intervento

art. 12- relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni	26
art. 13 - lo spazio edificato - classificazione	27
art. 14 - lo spazio edificato - gli insediamenti unitari	32
art. 15 - lo spazio aperto privato	33
art. 16 - lo spazio edificato: le aree di trasformazione	35
art. 17 - registro dei crediti edilizi	38

CAPO III - Usi

art. 18 - disposizioni generali	38
art. 19 - classificazione degli usi	39
art. 20 - usi e impatti urbanistici	41
art. 21 - requisiti per l'insediamento di alcuni usi	42
art. 22 - dotazione di parcheggi privati correlata agli usi	44
art. 23 - tutela di alcuni usi e attività	47
art. 24 - valorizzazione e qualificazione dei luoghi del commercio	47
art. 25 - distributori di carburante	48

PARTE 2 DISCIPLINA DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

TITOLO I - Spazi e servizi pubblici

art. 26 - disposizioni generali	53
art. 27 - piazze e aree pedonali	53
art. 28 - aree per parcheggio	55
art. 29 - verde pubblico/parchi	56
art. 30 - verde ripariale	58
art. 31 - parchi e giardini di interesse storico	59
art. 32 - aree per impianti sportivi	60
art. 33 - orti sociali	61
art. 34 - scuole e università	62
art. 35 - servizi collettivi	63
art. 36 - complessi ospedalieri	64
art. 37 - housing sociale	64
art. 38 - cimiteri	66

TITOLO II - Spazi e servizi privati di uso pubblico

art. 39 - disposizioni generali	67
art. 40 - strade, piazze e altri spazi	67
art. 41 - aree per parcheggio privato	68
art. 42 - aree per impianti sportivi privati	69
art. 43 - servizi privati	70

PARTE 3 INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

TITOLO I - Infrastrutture per la mobilità

art. 44 - aeroporto	77
art. 45 - rete ferroviaria	78
art. 46 - rete tramviaria	78
art. 47 - autostrade e Strade di Grande Comunicazione (SGC)	79
art. 48 - strade	80
art. 49 - piste ciclabili	81

TITOLO II - Reti e impianti tecnologici

art. 50 - rete per l'approvvigionamento idrico	83
art. 51 - rete fognaria e impianti di depurazione delle acque	83
art. 52 - rete per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani	85
art. 53 - rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica	86
art. 54 - rete e impianti di distribuzione del gas	87

PARTE 4 DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

TITOLO I - Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti

art. 55 - relazione con i sistemi del Piano Strutturale	91
art. 56 - sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema	91

CAPO I - Il paesaggio rurale

art. 57 - contenuti e finalità	95
art. 58 - operatori agricoli	95
art. 59 - programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale	95
art. 60 - sub-sistema della pianura coltivata	96
art. 61 - sub-sistema della collina coltivata	101
art. 62 - sub-sistema del bosco	105

CAPO II - Il paesaggio urbano

art. 63 - il sub-sistema insediativo relazione con il Piano Strutturale	109
art. 64 - gli ambiti insediativi urbani	109
art. 65 - ambito del nucleo storico (zona A)	109
art. 66 - ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)	113
art. 67 - ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)	116
art. 68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)	119
art. 69 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)	123
art. 70 - ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D)	125

TITOLO II - Disciplina ecologico ambientale

CAPO I - La rete ecologica

art. 71 - disposizioni generali	127
art. 72 - le aree di riqualificazione ambientale	128

CAPO II - Misure di protezione

art. 73 - disposizioni generali	173
art. 74 - fattibilità geologica	180
art. 75 - fattibilità idraulica	182
art. 76 - fattibilità sismica	184

PARTE 5 LE TRASFORMAZIONI

art. 77 - disposizioni generali	189
---------------------------------	-----

VOLUME 2

UTOE 1

AT 01.02 D'Annunzio	211
AT 01.03 La Querce	215
AT 01.04 Massoni	219
AT 01.05 Piazzuola	223
AT 01.06 Poggiosecco	227
AT 01.14 Impianti Sportivi Camerata	231
AT 01.15 Impianti Sportivi Chimera	235
AT 01.16 Parcheggio I Tatti	239
AT 01.17 Pepi	243
ATs 01.07 Cimitero Settignano	247
ATs 01.08 Cimitero Trespiano	251
ATs 01.10 Verde Dazzi - porta d'ingresso dell'ANPIL Terzolle	255
ATs 01.11 Verde Parco del Mensola	261
ATs 01.12 Viabilità Boccaccio	267
ATs 01/11.13 Viabilità Sottovia del Sodo	269
Tabella dimensionamento UTOE 1	273

UTOE 2

AT 02.02 Sercambi	275
ATf 02.03 Confalonieri	279
ATf 02.04 Ex Sollazzini	283
ATf 02.05 Faentina	287
ATa 02.06 Affrico	291
ATa 02.07 Gignoro	295
ATs 02.08 Impianti Sportivi Coverciano	299
ATs 02.09 Parcheggio Carrand	303
ATs 02.10 Parcheggio Cure	307
ATs 02.11 Parcheggio Palazzeschi/De Robertis	311
ATs 02.12 Parcheggio Ponte a Mensola	315
ATs 02.14 Verde Faentina	319
ATs 02.15 Viabilità Campo d'Arrigo	321
Tabella dimensionamento UTOE 2	323

UTOE 3

AT 03.01 Aretina	325
AT 03.02 Campeggio Rovezzano	329
AT 03.03 Erbosa	335
AT 03.04 Ex deposito Tram	339
AT 03.05 Ex Enel Campofiore	345
AT 03.06 Ex Enel Colombo	349
AT 03.07 Ex Franchi	353
AT 03.08 Impianti Sportivi Dalla Chiesa 1	357
AT 03.10 Rusciano	361
AT 03.26 Impianti Sportivi Dalla Chiesa 2	365
AT 03.27 Impianti Sportivi Nave a Rovezzano	369
AT 03.28 Impianti Sportivi Ripoli	373
ATf 03.11 Stradone di Rovezzano	377

ATt 03.12 Albereta	381
ATt 03.13 Campofiore 1	385
ATt 03.14 Campofiore 2	389
ATs 03.15 ERP Rocca Tedalda	393
ATs 03.16 Impianti Sportivi Anconella	399
ATs 03.17 Impianti Sportivi Rocca Tedalda	405
ATs 03.18 Impianti Sportivi Tempio	409
ATs 03.19 Parcheggio Caruel	413
ATs 03.20 Parcheggio Sorgane	417
ATs 03.22 Parcheggio Webb	421
ATs 03.23 Pedonale Nannotti	425
ATs 03.24 Villamagna	427
ATs 03.25 Verde Rusciano	433
ATs 03.29 Sala del Regno Rocca Tedalda	437
Tabella dimensionamento UTOE 3	441

UTOE 4

AT 04.01 Fortini	443
AT 04.02 Impianti Sportivi Carraia	447
AT 04.03 Monte Oliveto	451
ATs 04/05.04 Ciclabile Ema	457
ATs 04.05 Passerella Ponte a Ema	459
ATs 04.06 Verde Assi	461
ATs 04.07 Verde Ex Campeggio	463
ATs 04.08 Verde Michelangelo	465
ATs 04.09 Viabilità Cascine del Riccio	471
ATs 04.10 Viabilità Cinque Vie	475
ATs 04.11 Viabilità Le Bagnese 1	479
ATs 04.13 Viabilità rotonda Ponte a Ema	481
ATs 04.14 Parcheggio e viabilità Silvani	483
ATs 04.15 Viabilità Nuova di Pozzolatico	487
Tabella dimensionamento UTOE 4	489

VOLUME 3

UTOE 5

AT 05.01 Conventino Nuovo	507
AT 05.02 Veranella	511
AT 05.05 Le Gore	515
AT 05.06 Ombrellino	519
ATa 05.03 Galluzzo	523
ATs 05.07 Parcheggio Buondelmonti	527
Tabella dimensionamento UTOE 5	531

UTOE 6

AT 06.01 Ex Inps	533
AT 06.02 Legnaia	537
AT 06.03 Pisana	541
ATt 06.04 Monticelli Fra' Filippo Lippi	545
ATt 06.05 Parcheggio Scambiatore Foggini	549

ATa 06.06 Bibbiena	553
ATa 06.07 Bugiardini	557
ATa 06.08 Lupi di Toscana	563
ATa 06.09 Montepulciano	565
ATs 06/07/08.10 Ciclabile Greve	569
ATs 06.12 Parcheggio Roncolino	571
ATs 06.13 Parcheggio Scambiatore Etruria	575
ATs 06.14 Parcheggio Scambiatore Nenni Stradone dell'Ospedale	579
ATs 06.15 Verde Siena	585
ATs 06.16 Viabilità Le Bagnese 2	589
ATs 06.17 Viabilità Minervini	593
ATs 06.18 Viabilità Nenni Torregalli	595
ATs 06.19 Viabilità Roncolino Bugiardini Ponte a Greve	597
ATs 06.20 Chiesa San Lorenzo a Greve	599
ATs 06.21 Verde Olivuzzo	603
ATs 06.22 Viabilità Pisana/Fei	605
ATs 06.23 Verde Olivuzzo 2	607
Tabella dimensionamento UTOE 6	609

UTOE 7

ATs 07.01 Cimitero Sollicciano	611
ATs 07.02 Viabilità Ferrale	615
ATs 07/08.03 Viabilità Mantignano Ugnano	619
Tabella dimensionamento UTOE 7	623

UTOE 8

AT 08.01 Baracca Ferrovia	625
AT 08.03 Ex Lazzi	629
AT 08.04 Ex Manifattura Tabacchi	633
AT 08.05 Impianti Sportivi Argingrosso	639
AT 08.06 Muricce 1	643
AT 08.07 Squarcialupi	647
AT 08.22 Campeggio Mantignano	651
AT 08.23 Muricce 2	649
ATt 08.08 Carra	655
ATa 08.09 Canova	657
ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni	669
ATs 08.11 Ciclabile Argingrosso	679
ATs 08.12 Impianti Sportivi San Bartolo a Cintoia	681
ATs 08.13 Impianti Sportivi San Bartolo/Bramante	687
ATs 08.14 Parcheggio Cascine Vespucci	691
ATs 08.15 Parcheggio Scambiatore Batoni	695
ATs 08/12.16 Parcheggio Vittorio Veneto	699
ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e interventi connessi	705
ATs 08/12.19 Viabilità Ex OGR	709
ATs 08/09.20 Viabilità Rosselli Pistoiese	713
ATs 08.21 Passerella Ciclopedonale Pegaso	717
ATs 08.24 Ciclabile Canova	719
ATs 08.25 Impianti Sportivi Pavoniere	721
ATs 08.26 Viabilità Carraia	725

ATs 08/12.27 Sottopasso pedonale/adeguamento viale F.lli Rosselli	727
Tabella dimensionamento UTOE 8	731

VOLUME 4/1

UTOE 9

AT 09.01 Argin Secco	739
AT 09.02 Carraia/Geminiani	743
AT 09.03 Ex Esselunga Pistoiese	747
AT 09.04 Ex Gover	751
AT 09.05 Ferrarin	755
AT 09.06 Pistoiese	759
ATt 09.07 Brozzi	763
ATt 09.30 Svincolo Indiano	767
ATa 09.08 Campania	771
ATa 09.09 Cattani	777
ATa 09.10 Malaparte	781
ATa 09.11 Nave di Brozzi	785
ATa 09.12 San Biagio a Petriolo	789
ATs 09.15 Cimitero Brozzi	793
ATs 09.16 Impianti Sportivi Geminiani	797
ATs 09.17 Parcheggio Argin Secco	801
ATs 09.18 Parcheggio Pistoiese	805
ATs 09.19 Parcheggio Scambiatore Svincolo Indiano	809
ATs 09.20 Passaggio Pedonale Campo Sportivo Brozzi	813
ATs 09/10.21 Svincolo Peretola	817
ATs 09.22 Verde Quaracchi	821
ATs 09.23 Viabilità Campania	825
ATs 09.24 Viabilità Caproni	827
ATs 09.25 Viabilità Ex Esselunga	829
ATs 09.26 Viabilità Ex Gover	831
ATs 09.27 Viabilità Osmannoro	833
ATs 09.28 Viabilità Piemonte	835
ATs 09.29 Viabilità Treccia (Ponte del Pecora)	837
ATs 09.31 Rotatoria Malaparte/Pistoiese	839
Tabella dimensionamento UTOE 9	841

UTOE 10

AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente (CAP)	843
AT 10.02 Ex CNR	851
AT 10.03 Ex Panificio Militare	855
AT 10.04 Guidoni	861
AT 10.22 Perfetti Ricasoli	865
ATt 10.07 Ex Enel Mariti	869
ATa 10.08 Baracca	873
ATa 10.09 Ex Enel XI Agosto	877
ATa 10.10 Fanfani	881
ATa 10.11 Lorenzini	885
ATs 10.12 Ciclabile Baracca Guidoni	889
ATs 10.13 Cimitero Rifredi	891

ATs 10.14 ERP Dei	895
ATs 10.15 Parcheggio Stradella	899
ATs 10.16 Verde Terzolle	903
ATs 10.17 Viabilità Allende	907
ATs 10.18 Viabilità Barsanti/Campani	911
ATs 10/11/12.19 Viabilità Fortezza Panciatichi	913
ATs 10.21 Viabilità Rotonda XI Agosto	915
Tabella dimensionamento UTOE 10	917

VOLUME 4/2

UTOE 11

AT 11.01 Bellagio	947
AT 11.02 Ex Cerdec	951
AT 11.03 Ex Meccanotessile	957
AT 11.04 Giuliani	961
AT 11.05 Quarto	965
ATf 11.06 Baroni	969
ATf 11.07 Michelazzi	973
ATf 11.08 Panche	977
ATf 11.09 Sestese	981
ATf 11.21 Sighele	985
ATa 11.10 Terzolle/Carrara	989
ATs 11.11 Ex Meccanotessile	993
ATs 11.12 Tramvia Linea 3	997
ATs 11.13 Verde Sodo	999
ATs 11.14 Verde Ex Meccanotessile	1003
ATs 11.15 Verde/Parcheggio Castello	1007
ATs 11.16 Verde/Parcheggio Sodo/Sestese	1011
ATs 11.17 Viabilità Bellagio	1015
ATs 11/12.18 Viabilità Sottopasso Cadorna/Lami	1017
ATs 11.19 Viabilità Sottopasso Pedonale Vittorio Emanuele	1021
ATs 11.20 Viabilità Stazione Rifredi	1023
ATs 11.22 Impianto Sollevamento Caccini	1025
ATs 11.23 Parcheggio Alderotti	1027
Tabella dimensionamento UTOE 11	1031

UTOE 12

AT 12.01 Bufalini	1033
AT 12.02 Cavour	1037
AT 12.04 Demidoff	1041
AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto	1045
AT 12.06 Ex Enel Salvagnoli	1049
AT 12.07 Ex FS Salvagnoli	1053
AT 12.08 Ex Inarcassa	1057
AT 12.09 Ex Meyer	1061
AT 12.10 Ex Scuola Sassetti	1065
AT 12.11 Ex Teatro Comunale	1069
AT 12.12 Ex Telecom Masaccio	1075

AT 12.13 Giusti	1079
AT 12.14 Gramsci	1083
AT 12.15 Lavagnini	1087
AT 12.16 Madonna della Tosse	1091
AT 12.17 Mannelli	1095
AT 12.18 Parcheggio Fonderia	1099
AT 12.19 Pietrapiana	1103
AT 12.20 Repubblica	1107
AT 12.21 San Firenze	1111
AT 12.22 Sant'Agnese	1115
AT 12.23 Santa Rosa	1119
AT 12.24 Zanella	1123
AT 12.37 Bartolommei	1127
AT 12.38 Camera di Commercio	1131
AT 12.39 Cerretani	1135
AT 12.40 Ex Caserma Cavalli	1139
AT 12.41 Ex Caserma Ferrucci	1143
AT 12.42 Ex Caserma Redi	1147
AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo	1151
AT 12.44 Portinari Salviati	1157
AT 12.46 Brunelleschi	1161
ATt 12.25 Vanini	1165
ATa 12.26 Romito	1169
ATs 12.27 Fortezza da Basso	1173
ATs 12.28 Impianti Sportivi Ex Caponnetto	1177
ATs 12.29 Parcheggio Brunelleschi	1181
ATs 12.31 Parcheggio Ex Officine Produzione Gas	1185
ATs 12.32 Sant'Orsola	1191
ATs 12.33 Sottopasso FS	1195
ATs 12.34 Tramvia Linea 2	1199
ATs 12.35 Università Annigoni	1201
ATs 12.36 Verde Bunker	1205
ATs 12.45 Torrino Santa Rosa	1209
Tabella dimensionamento UTOE 12	1213
Tabella riassuntiva dimensionamento RU 2014	1214



denominazione
Bellagio

UTOE 11

ubicazione
via di Bellagio

SUL esistente stimata
4.200 mq

SUL di progetto
3.800 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.23

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area di trasformazione interessa un complesso artigianale posto al confine con il Comune di Sesto Fiorentino lungo via di Bellagio. Le attività artigianali sono dismesse ormai da tempo ed attualmente parte degli opifici è occupata da un centro sociale autogestito. La zona di riferimento e le condizioni del contesto consentono la trasformazione della superficie in un insediamento a destinazione residenziale dedicando una quota parte della superficie a servizi sociali e ricreativi.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- verifica di fattibilità dell'intervento in rapporto al vincolo aeroportuale
- numero massimo di piani fuori terra 2. Il nuovo skyline deve essere oggetto di verifica del corretto inserimento paesaggistico avendo come riferimento i punti di belvedere la buffer zone delle ville medicee di Castello e di Petraia individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tutele)
- reperimento della quota del 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 41/2005) ed eventuali adeguamenti
- verifica trasportistica sul carico di traffico indotto sulla viabilità esistente dal nuovo insediamento
- progettazione e realizzazione dell'ampliamento di un tratto di via di Bellagio compreso fra l'area di trasformazione e via R. Giuliani, come da scheda ATs 11.17 Viabilità Bellagio
- adeguamento dell'impianto di illuminazione pubblica su via di Bellagio
- progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico alberato a raso in fregio a via di Bellagio
- realizzazione di 400 mq di superficie da destinare a servizi sociali e ricreativi
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 02.10.1961) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

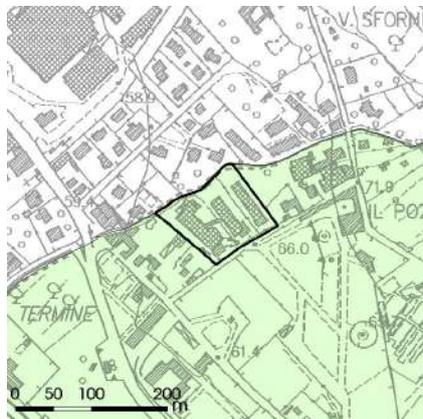
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 8 - Particelle 309, 326, 407, 512, 513, 583



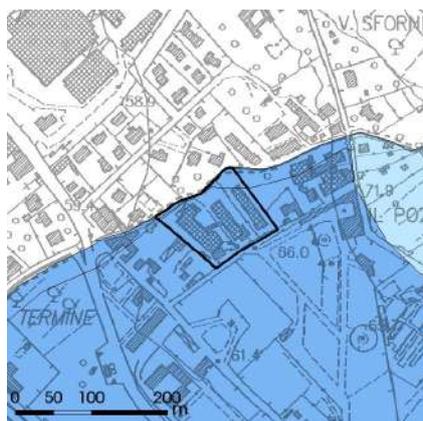
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



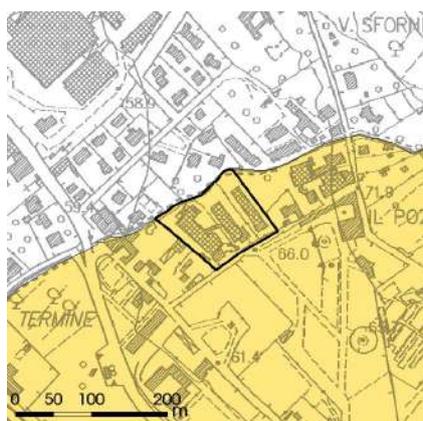
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

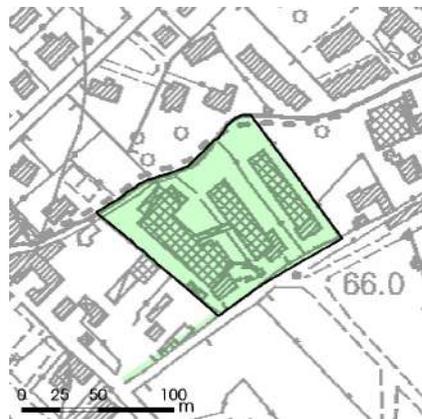
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

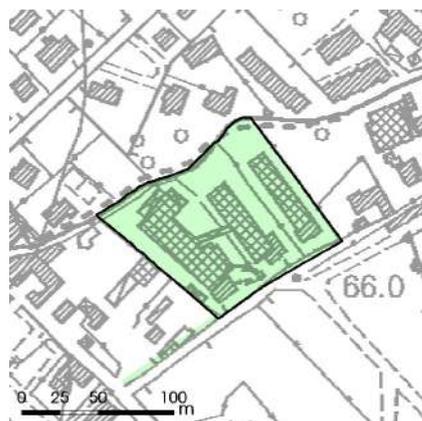
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



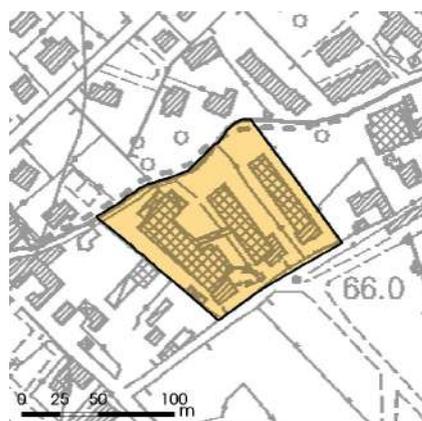
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione urbanistica	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

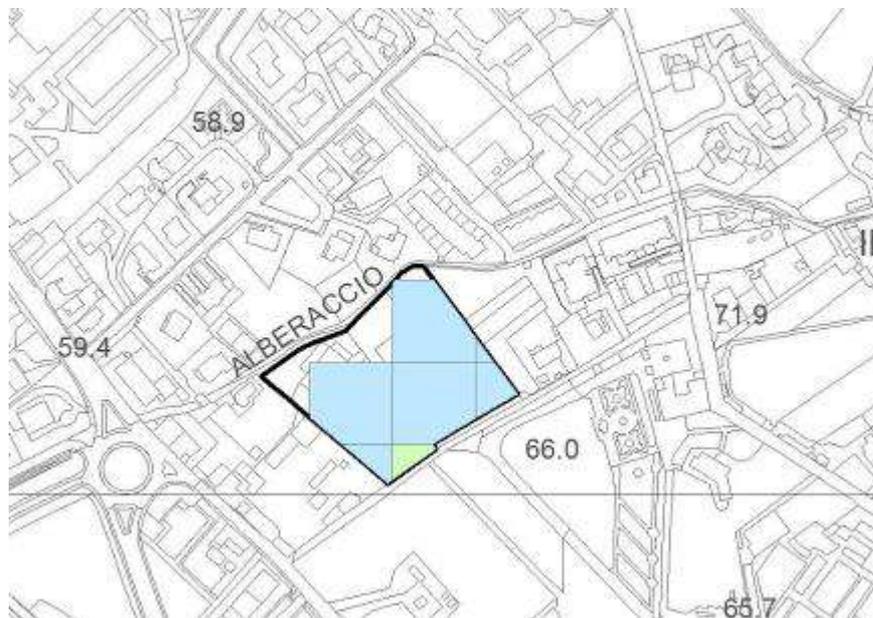
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

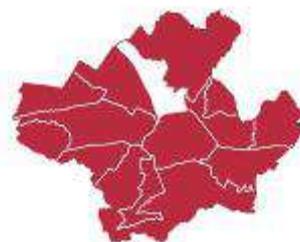
Attualmente presenta una copertura verde da arredo pubblico e privato con alcune aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi).

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
ex Cerdec

UTOE 11

ubicazione
*via Reginaldo Giuliani, via della
Petraia, via Giuliano Ricci*

SUL esistente stimata
12.500 mq

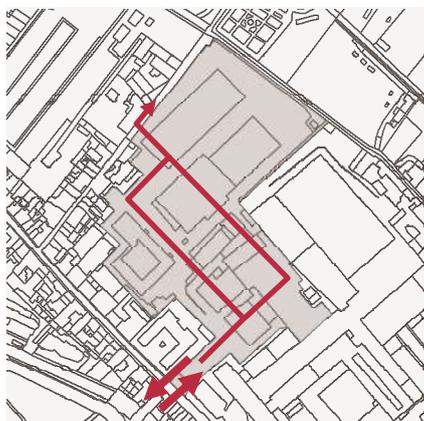
SUL di progetto
8.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.24

normativa urbanistica



01

DESCRIZIONE

Il complesso "ex Cerdec", costituito da un insieme di edifici ad uso produttivo attualmente in stato di abbandono e fatiscenza, risulta dismesso ormai da tempo. È situato nel borgo storico di Castello, in un terreno caratterizzato da una leggera pendenza tipico della zona pedecollinare cui appartiene. Nelle immediate vicinanze del complesso sorgono le ville medicee di Petraia e Castello.

Il complesso fa parte di una più ampia area produttiva nella quale si svolgono ancora attività lavorative tuttavia il contesto in cui si colloca è prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia minuta con tipologia "a schiera" e "a corte", sviluppatasi lungo via R. Giuliani, antico asse viario di ingresso alla città e oggi asse portante della viabilità di penetrazione verso la collina. Per questo motivo l'Amministrazione comunale in accordo con la proprietà del complesso immobiliare ha sospeso la trasformazione proposta con richiesta di Permesso di Costruire (pratica B. 5119/2009) che coerentemente con il PRG previgente prevedeva un insediamento a destinazione artigianale (DCC 2012/C/00031) rinviando al Regolamento Urbanistico una riflessione più attenta sulla complessa situazione. Considerato il delicato contesto e l'inadeguatezza della riproposizione di una zona a destinazione produttiva viene prevista la sua trasformazione in un insediamento residenziale. La nuova destinazione impone il reperimento di spazi e regole insediative diverse pertanto viene consentita la ricostruzione di una parte della superficie utile lorda esistente.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla SUL prevista in demolizione e ricostruzione, con le modalità specificate all'art.37 comma 5
- numero massimo di piani fuori terra 3. Il nuovo skyline deve essere oggetto di verifica del corretto inserimento paesaggistico avendo come riferimento i punti di belvedere la buffer zone delle ville medicee di Castello e di Petraia individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tuttele)
- accesso e uscita dall'area devono essere garantiti da via R. Giuliani; un'uscita secondaria deve essere prevista su via della Petraia. La viabilità di distribuzione interna dell'area non deve essere risolta con *cul de sac* (schema 1)
- particolare attenzione deve essere posta nel reperimento e localizzazione dei parcheggi in modo da garantire un sistema della sosta adeguato al contesto di riferimento privilegiando il disegno di sezioni stradali corredate di posti auto piuttosto che aree circoscritte
- particolare attenzione deve essere posta nel reperimento e localizzazione di



spazi pubblici scoperti che potranno anche configurarsi come piazza

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.12.1952) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 9 - Particelle 91, 93, 366, 540, 620, 690, 691, 692, 693, 696, 697, 699, 749, 892, 893, 894

fattibilità idraulica, geologica, sismica



ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sabbiosi e ghiaie sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media e elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

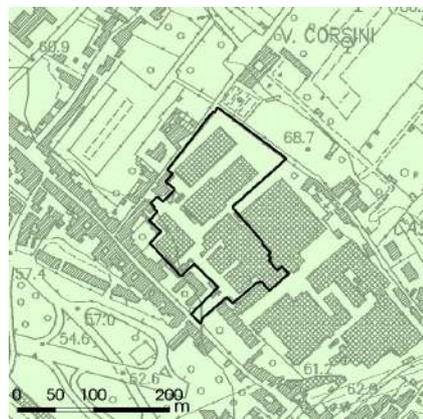
Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla bassa profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche volte ad approfondire le problematiche di amplificazione stratigrafica

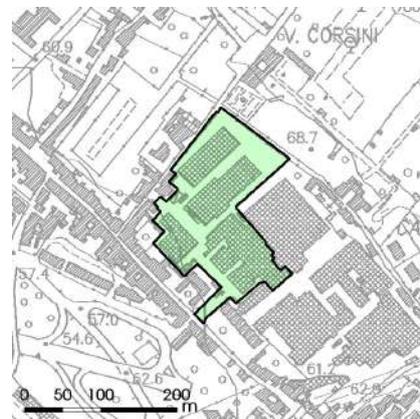
PERICOLOSITÀ



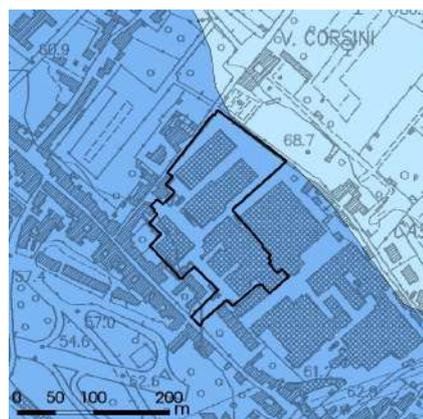
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



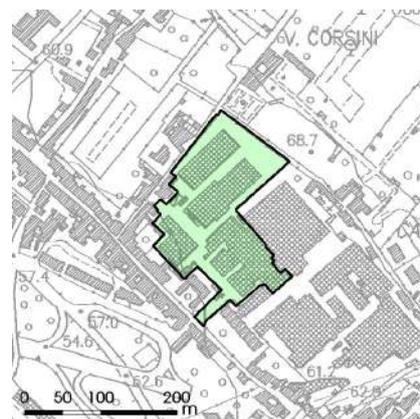
FATTIBILITÀ



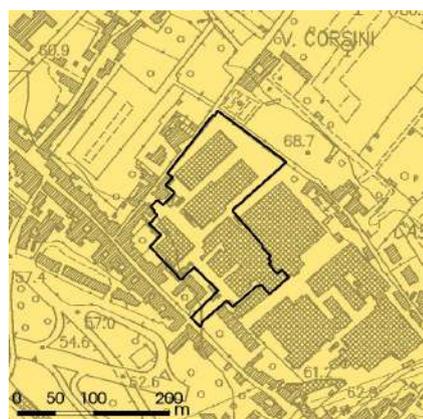
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



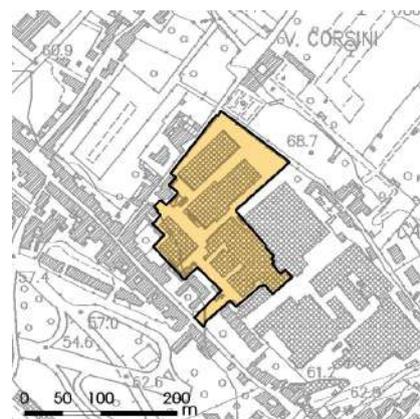
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



PERICOLOSITÀ SISMICA



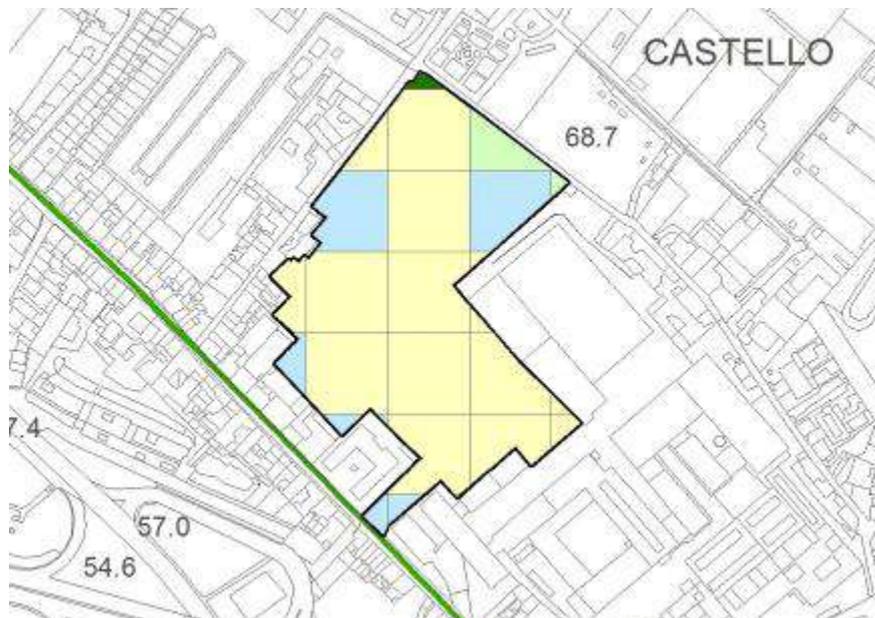
FATTIBILITÀ SISMICA



INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione urbanistica	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



LEGENDA

- rete ecologica intraurbana
- nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale si

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici -

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura urbanizzata con minime aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde con superficie > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolar modo presso la zona sudoccidentale prossima alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili

RETTILI

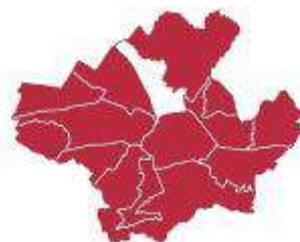
- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti



denominazione
Ex Meccanotessile

UTOE 11

ubicazione
via Taddeo Alderotti

SUL esistente stimata
4.000 mq

SUL di progetto
4.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione marginale ed autonoma del complesso denominato "Ex Meccanotessile" ubicata fra via T. Alderotti e via C. Cocchi dedicata originariamente agli alloggi degli operai e a spazi di servizio. Già parzialmente ristrutturata negli anni '80, questa porzione è stata inserita nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012) dopo una lunga riflessione sulle sorti della restante parte del complesso che invece manterrà una destinazione pubblica. La sua valorizzazione si concretizza nell'insediamento della destinazione residenziale interamente dedicata all'housing sociale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza (vincolo indiretto).



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

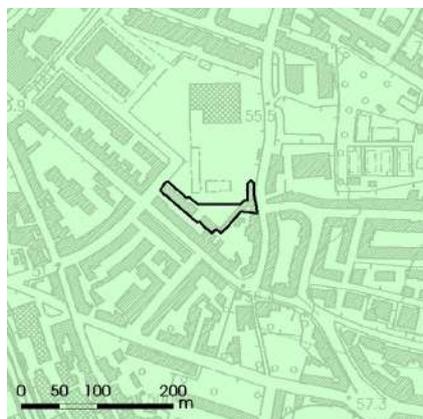
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



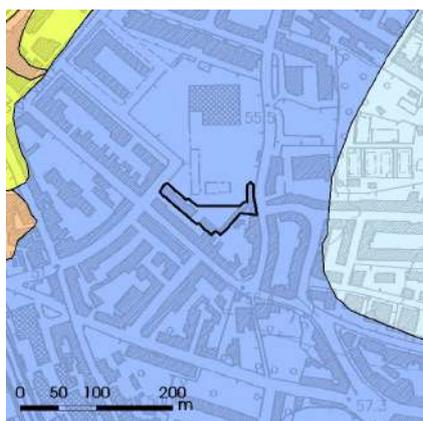
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



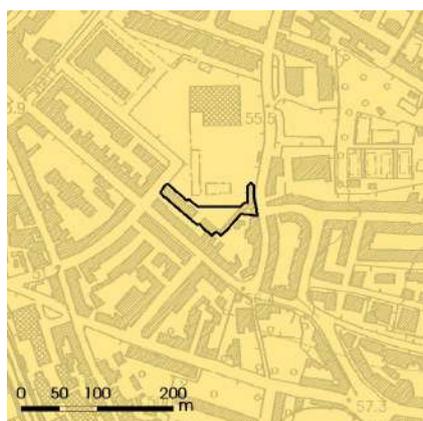
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO

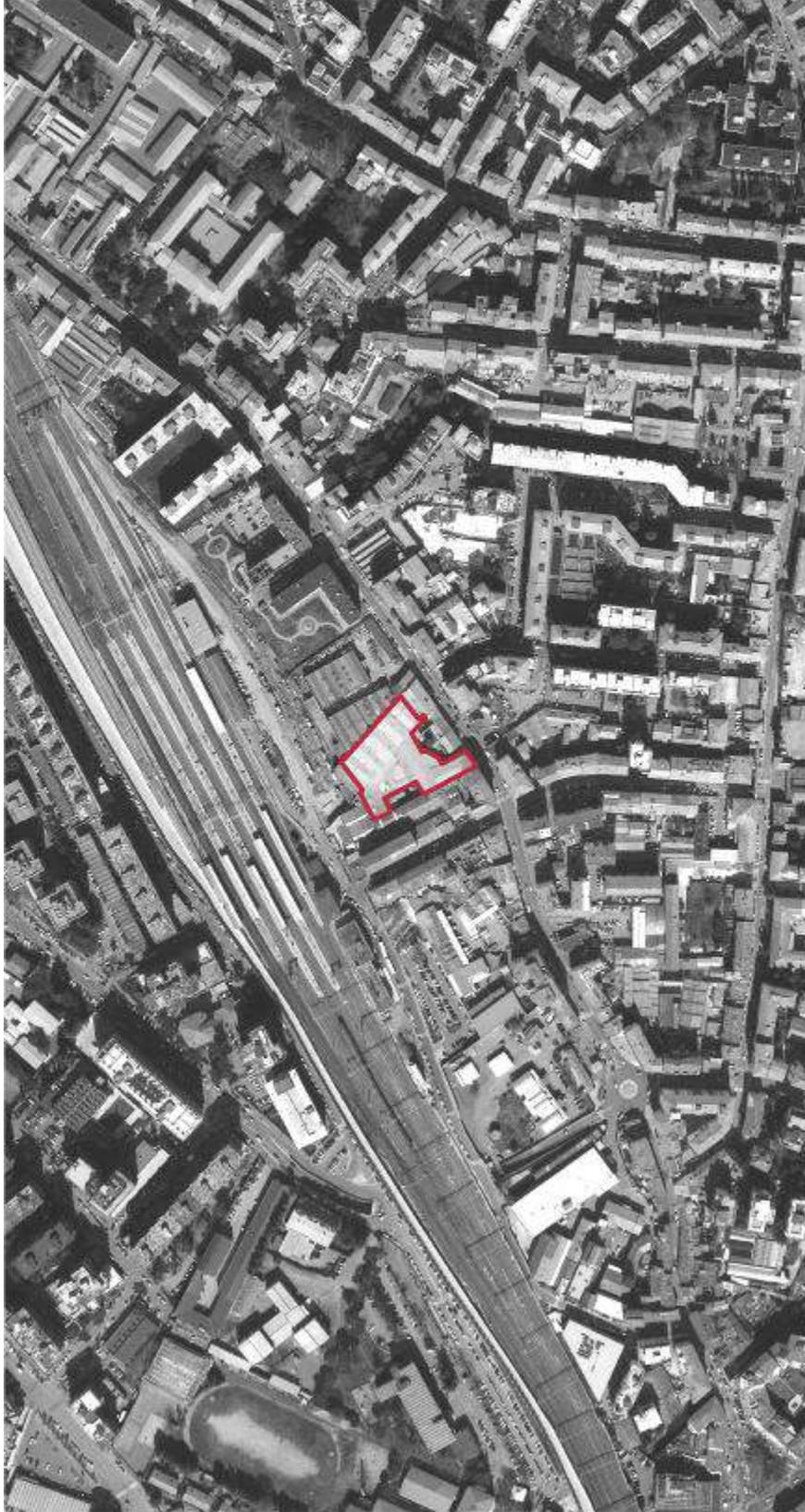


PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.



denominazione
Giuliani

UTOE 11

ubicazione
via Reginaldo Giuliani

SUL esistente stimata
3.300 mq

SUL di progetto
2.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
50%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
50%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.25

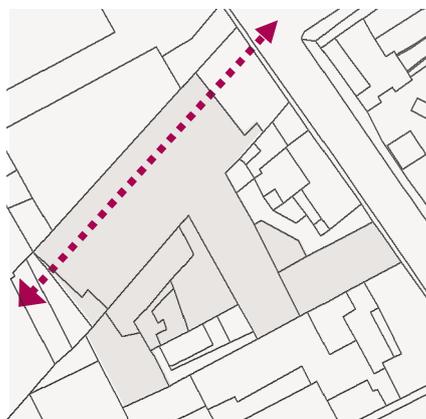
normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area è parte di un sistema storico consolidato a destinazione prevalentemente produttiva che si sviluppa tra la ferrovia e via R. Giuliani, già oggetto di alcuni consistenti episodi di riconversione verso la destinazione residenziale, ha un elevato rapporto di copertura ed è per la maggior parte dismessa. L'area risulta completamente intasata e fa parte delle aree "non pianificate" del previgente PRG. Il fronte lungo via R. Giuliani non supera i due piani, i prospetti lungo la ferrovia versano in avanzato stato di degrado.

La trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico ha l'obiettivo del riordino complessivo dell'area ristabilendo un rapporto corretto tra vuoti e pieni, una corretta accessibilità, insediando destinazioni d'uso che mantengano il mix funzionale proprio della zona.



01

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra 3
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra via R. Giuliani e la viabilità lungo la ferrovia in corrispondenza di via U. Corsi lungo il prospetto dell'edificio dell'ex Consorzio Agrario, realizzando un varco al piano terra dell'edificio fronte strada (schema 1)
- ricostruzione del prospetto tergale dell'edificio del Consorzio Agrario lungo la strada di nuovo impianto (schema 2)
- ricostruzione della superficie demolita all'interno dell'area di concentrazione edilizia lungo il nuovo collegamento pedonale tra via U. Corsi e la viabilità lungo la ferrovia (schema 3).



02

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

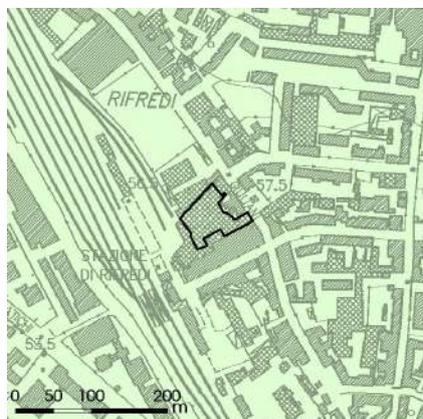
Foglio 34 - Particelle 21, 28, 920, 1259



03

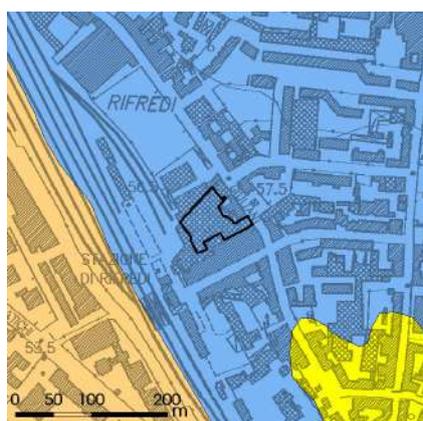
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



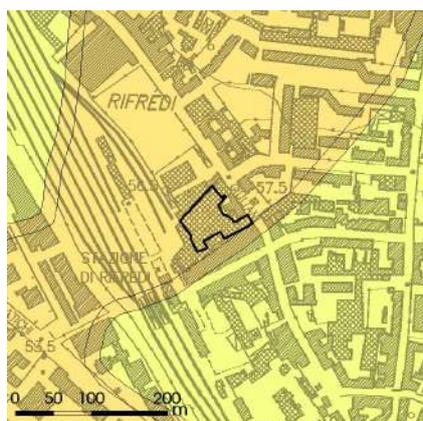
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

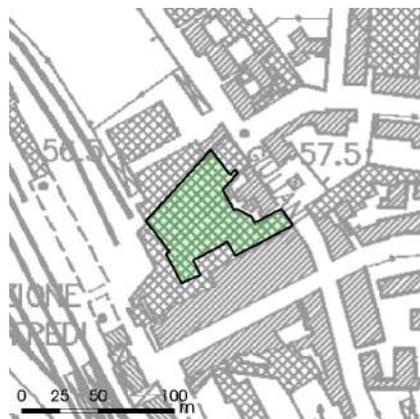
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

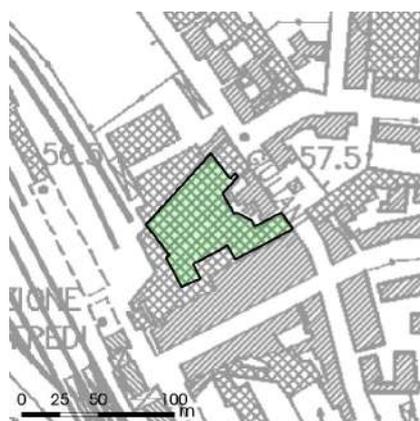
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



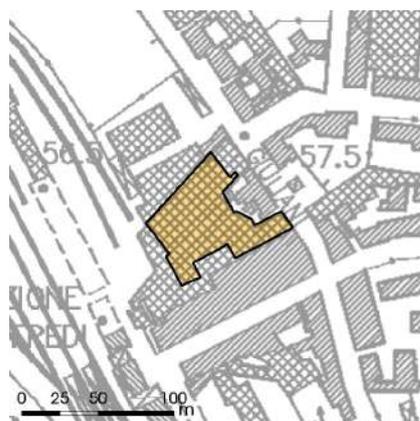
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e ghiaie)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 150 - 175

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui deve essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione urbanistica	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

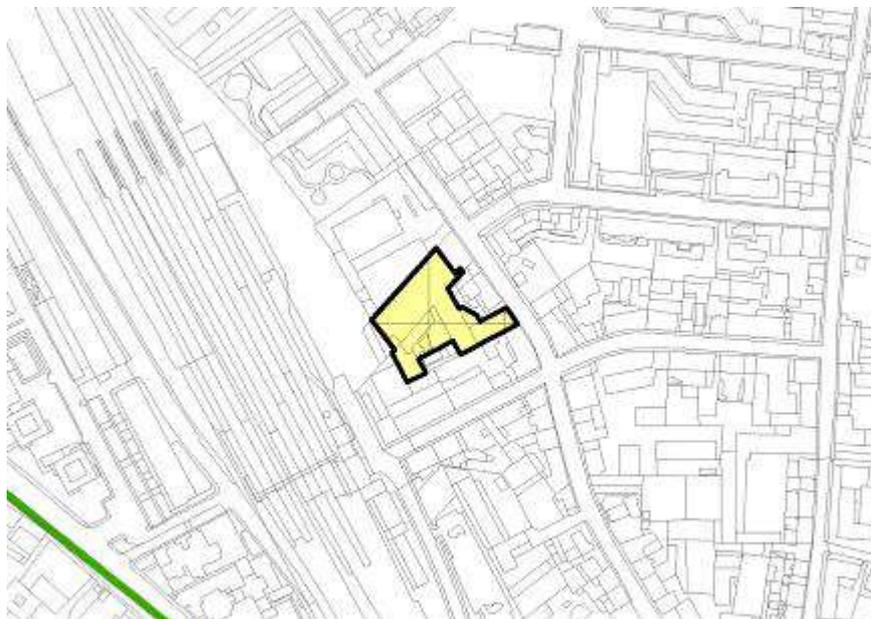
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Quarto

UTOE 11

ubicazione
via delle Gore, via di Quarto

SUL esistente stimata
3.300 mq

SUL di progetto
3.300 mq

destinazioni d'uso di progetto
*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
60%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
40%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare fa parte del tessuto di più recente formazione che ha subito negli ultimi decenni trasformazioni che hanno accentuato la prevalenza di destinazione residenziale; è inserito nell'isolato compreso tra via delle Gore e via di Quarto, in prossimità del complesso ospedaliero di Careggi.

L'edificio principale è stato realizzato su un progetto di Edoardo Detti della fine degli anni '60 per la casa editrice "Nuova Italia". L'immobile è attualmente dismesso per cessata locazione all'Università che lo utilizzava come archivio.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con il mantenimento della sagoma e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale
- Nuova costruzione previa demolizione del corpo aggiunto (schema 1)

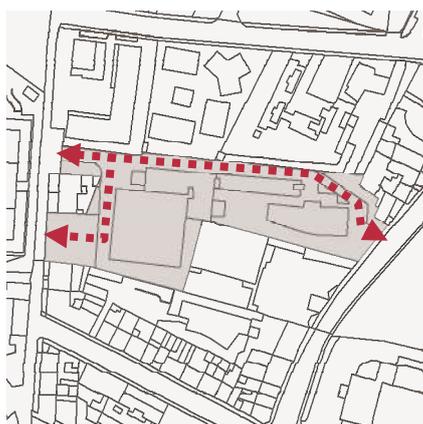
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- superficie di vendita massima 1000 mq
- verifica preliminare del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dall'attività sull'eventuale presenza di insediamenti residenziali
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- realizzazione di un percorso pedonale sul margine nord dell'area che metta in relazione diretta via di Quarto con via delle Gore (schema 2)
- realizzazione di un'area a verde pubblico su via di Quarto, direttamente collegata con il percorso pedonale
- accesso carrabile all'area da via delle Gore (schema 3)
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



01



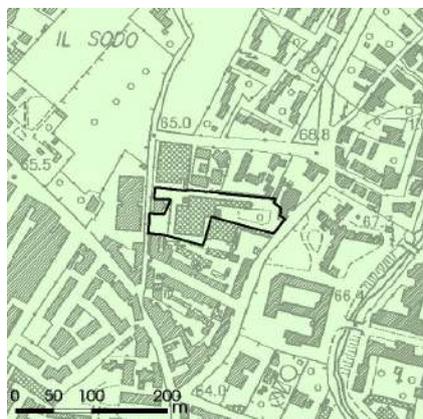
02



03

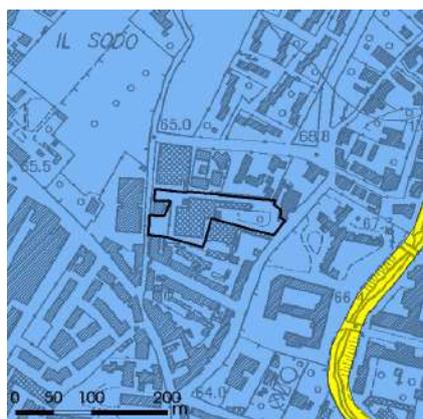
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



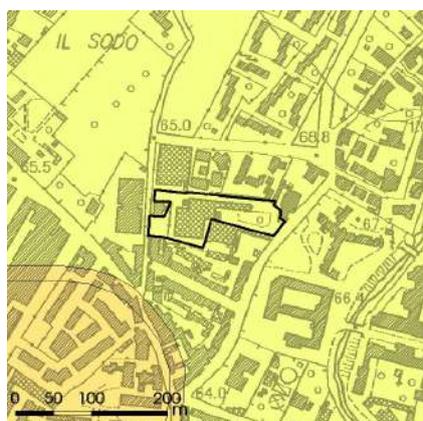
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche, localmente molto sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS2 media

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS2
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI2	FS2

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

note

Attualmente presenta una copertura urbanizzata e con alcune aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali, pur tuttavia devono essere mantenuti gli esemplari più grandi di pino domestico e di cedro così da costituire una *stepping stone* utile alla rete ecologica intraurbana.



denominazione

Baroni

UTOE 11

ubicazione

via Enrico Baroni, via Agostino Ciarpaglini, Via Guglielmo Chiarini

SUL esistente stimata

200 mq

SUL di progetto

0 mq

destinazioni d'uso di progetto

*aree per parcheggio
aree per verde pubblico*

modalità d'intervento

*piano attuativo (formazione di un
comparto discontinuo con ATa per il
trasferimento della SUL)*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area è ubicata lungo via E. Baroni, strada di collegamento fra via Sestese e via R. Giuliani, all'angolo con via A. Ciarpaglini e Via G. Chiarini. L'isolato che la contiene è composto prevalentemente da edifici residenziali con resedi alberati. La superficie territoriale dell'area è di circa di 970 mq, occupata da un modesto fabbricato ad uso artigianale attualmente dismesso e da piazzali asfaltati. L'area risulta interessata dall'attraversamento aereo di un elettrodotto ad alta tensione. Costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di un'area per parcheggio/verde pubblico, trasferendo la superficie non più utilizzata in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi nel Piano Strutturale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di un'area per parcheggio/verde pubblico.

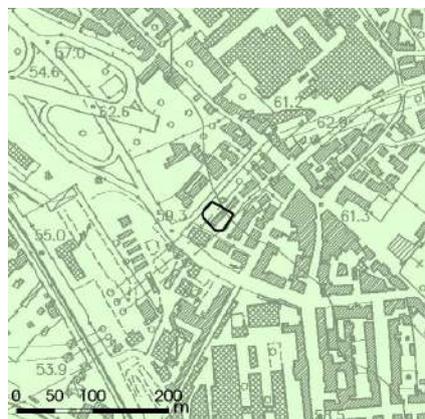
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 22 - Particella 249



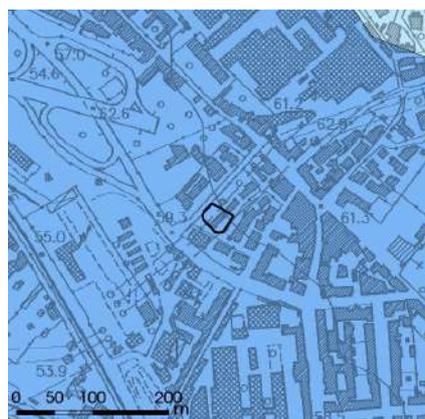
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



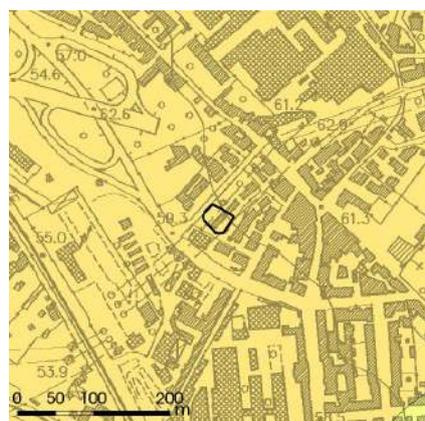
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

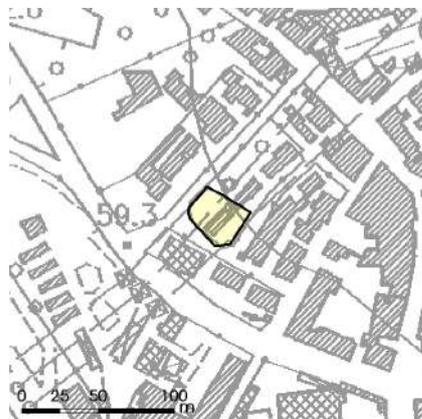
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

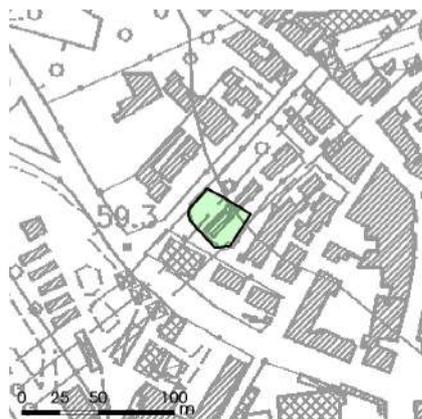
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

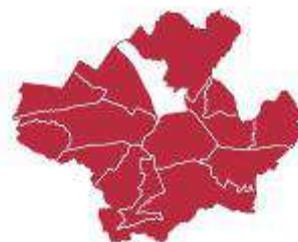
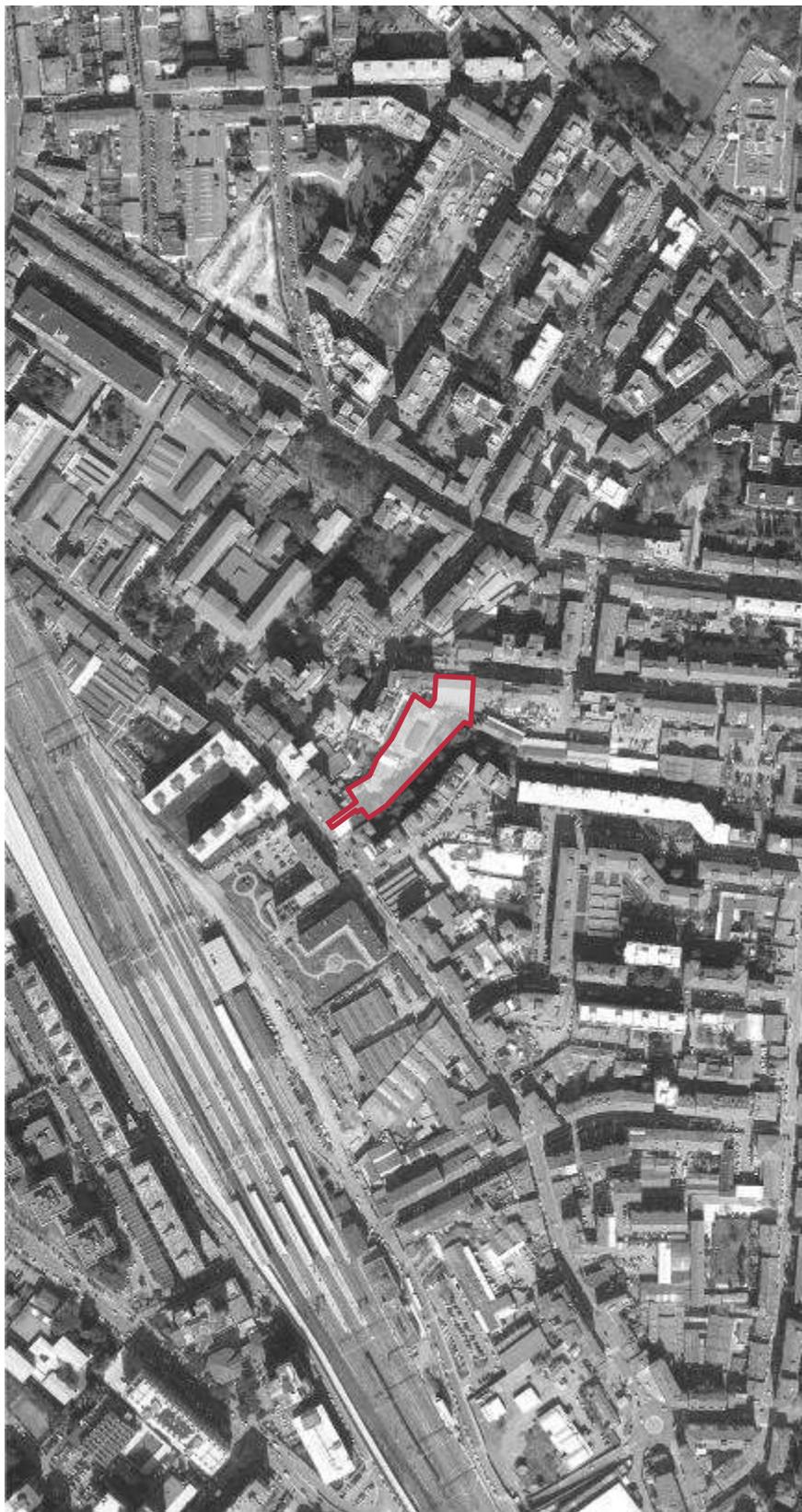
Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Parcheggio/verde pubblico	FG1	FI2	FS1



denominazione

Michelazzi

UTOE 11

ubicazione

via Luigi Michelazzi, via Reginaldo Giuliani

SUL esistente stimata

900 mq

SUL di progetto

0 mq

destinazioni d'uso di progetto

area per parcheggio

modalità d'intervento

piano attuativo (formazione di comparto discontinuo con ATa per il trasferimento della SUL)

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area ubicata prevalentemente all'interno del grande isolato delimitato da via L. Michelazzi, largo M. Liverani, via R. Giuliani, via Ragazzi del '99 e via delle Panche, con un accesso da via L. Michelazzi attraverso un varco nell'edificato fronte strada ed un altro accesso da via R. Giuliani 154, è occupata all'interno da un insieme disorganico di capannoni e tettoie ad uso artigianale in mediocre stato di conservazione. L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato, che, seppur interno all'isolato, risulta facilmente accessibile da via L. Michelazzi tramite la demolizione dell'edificio ad un piano lungo strada nonché accessibile pedonalmente da via R. Giuliani contribuendo a risolvere il problema della sosta nella zona. La superficie esistente, non più utilizzata, può essere trasferita in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi del Piano Strutturale.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di un'area per parcheggio.

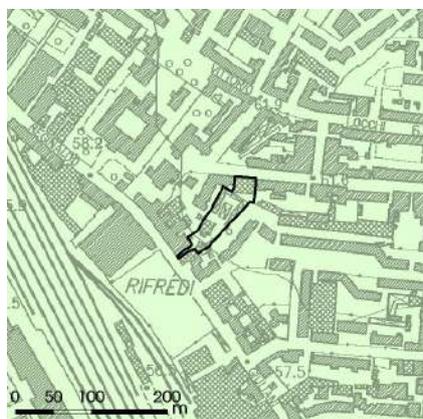
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 34 - Particelle 41, 412, 814, 1189, 1316



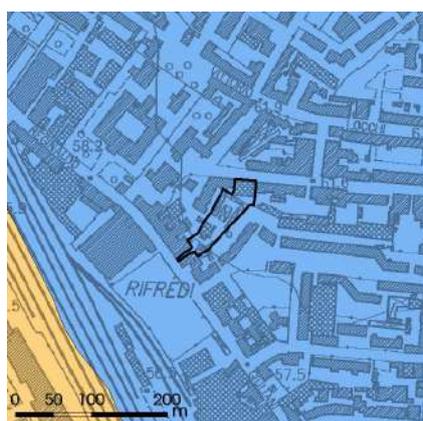
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



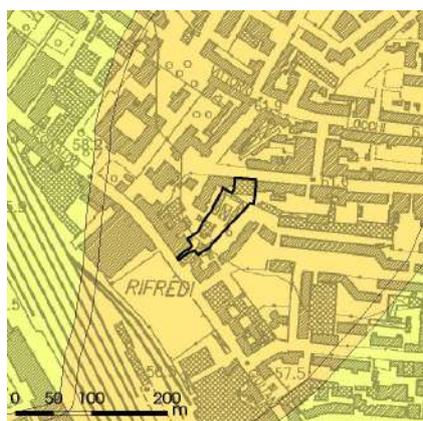
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

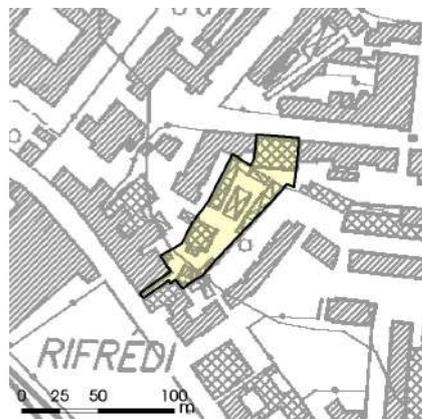
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

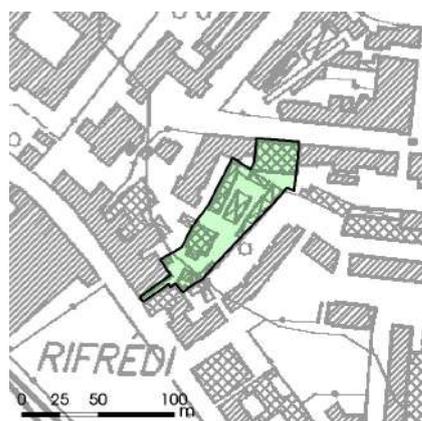
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



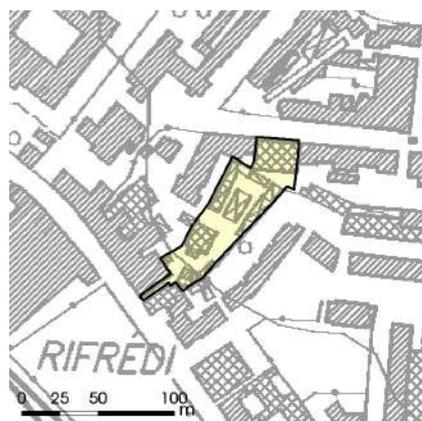
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 125 - 175

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI2	FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

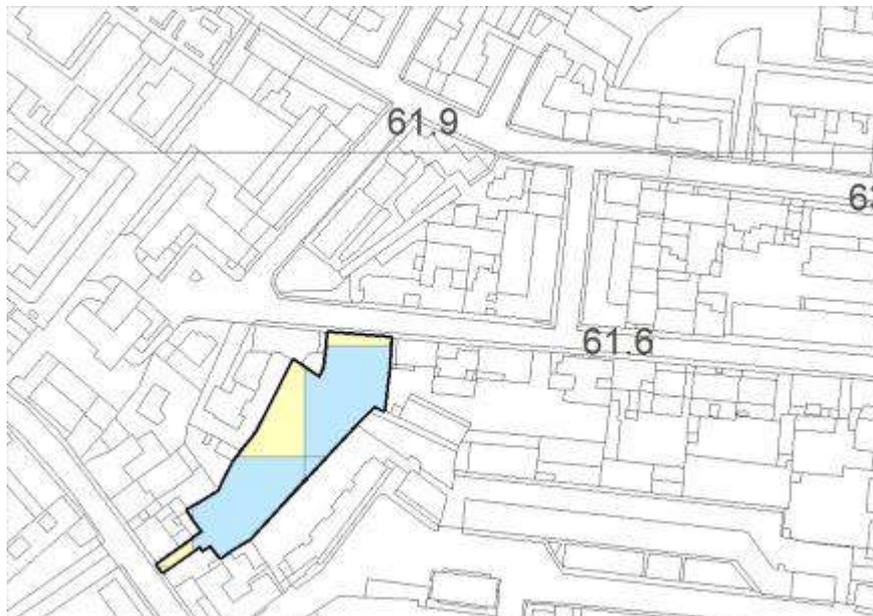
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.



denominazione

Panche

UTOE 11

ubicazione

Via delle Panche 56

SUL esistente stimata

4.300 mq

SUL di progetto

0 mq

destinazioni d'uso di progetto aree

per parcheggio aree per verde pubblico

modalità d'intervento

piano attuativo (formazione di comparto discontinuo con ATa per il trasferimento della SUL)

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Il complesso edilizio ha accesso da via delle Panche 56 e si sviluppa all'interno di un isolato delimitato da via delle Panche, via G. Caccini e via Don Facibeni. Il complesso è costituito da una serie di edifici che presentano caratteristiche e tipologia industriali, in parte utilizzati come laboratori, depositi, magazzini, uffici ed in parte inutilizzati. Per localizzazione, caratteristiche e densità, l'area non si presta ad una trasformazione in loco ma costituisce altresì un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo il trasferimento della superficie in altra area e la realizzazione di un parcheggio e di un giardino pubblico con accesso da via delle Panche, rispondendo al pressante problema della sosta nella zona ed incrementando l'offerta di verde pubblico.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di spazi pubblici, verde e parcheggi
- verifica della possibilità di realizzare un collegamento pedonale con il circolo ricreativo "Le Panche" ubicato in via G. Caccini.

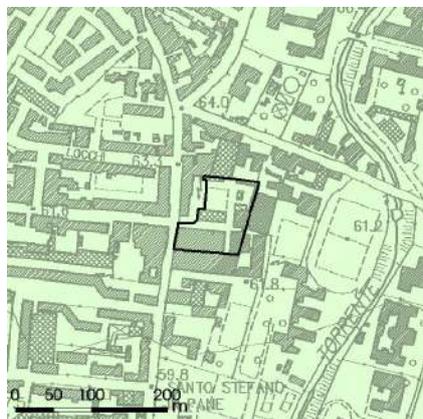
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 34 - Particelle 94, 95, 285, 367, 368, 369, 370, 1390, 1391, 1392, 1393



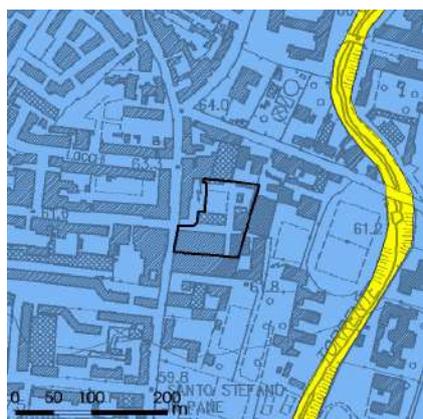
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



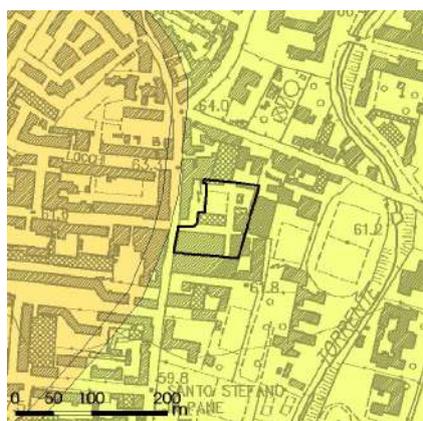
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

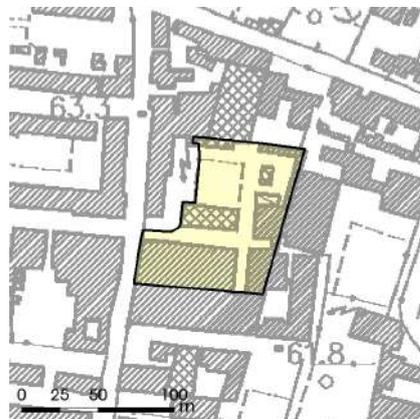
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

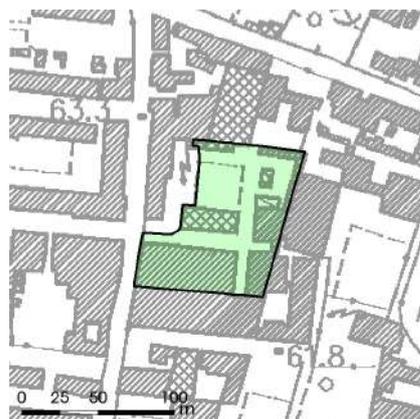
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



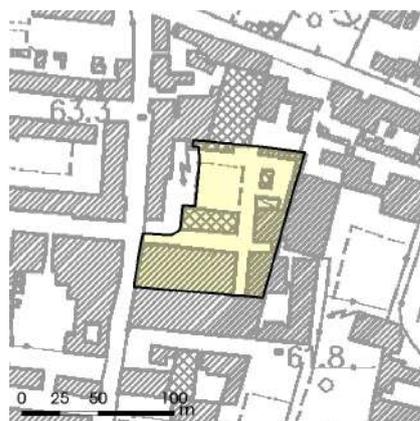
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche con componente fine localmente molto abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 125 - 150

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS2 media

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS2
parcheggio e verde pubblico	FG1	FI2	FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con minime aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, bisce) e chiroterri.

**denominazione***Sestese***UTOE 11****ubicazione***via Sestese, via Enrico Baroni, via
Agostino Ciarpaglini***SUL esistente stimata***600 mq***SUL di progetto***0 mq***destinazioni d'uso di progetto***area per parcheggio***modalità d'intervento***piano attuativo (formazione di un
comparto discontinuo con ATa per il
trasferimento della SUL)*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area ubicata lungo via Sestese all'incrocio con via E. Baroni fa parte di un piccolo isolato parallelo all'asse viario principale, composto da due fabbricati residenziali e da un complesso artigianale. La superficie territoriale dell'area è di circa di 1.070 mq, occupata per circa la metà da un capannone in struttura metallica articolato in tre campate con copertura a capanna, in cui si svolge un'attività di carrozzeria. L'area risulta interessata dall'attraversamento aereo di un elettrodotto ad alta tensione. Costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di riqualificazione di un'area degradata e il suo recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di un parcheggio pubblico che, anche se di limitate dimensioni, può contribuire a risolvere il problema della sosta in aree limitrofe in forte sofferenza. La superficie non più utilizzata può essere trasferita in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi nel Piano Strutturale.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di un'area per parcheggio.

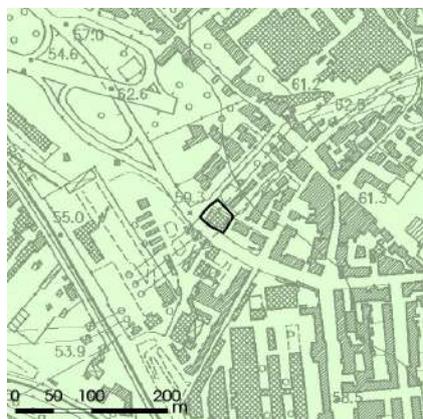
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 22 - Particella 257



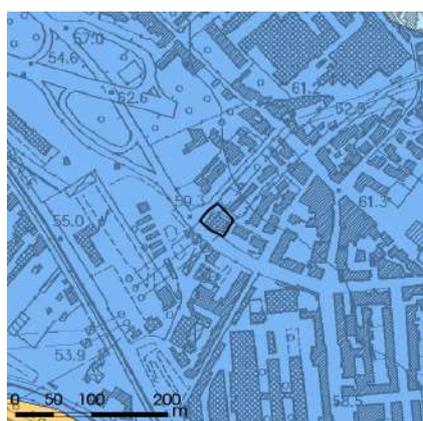
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



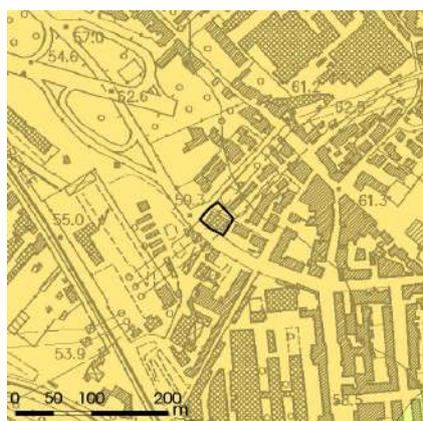
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

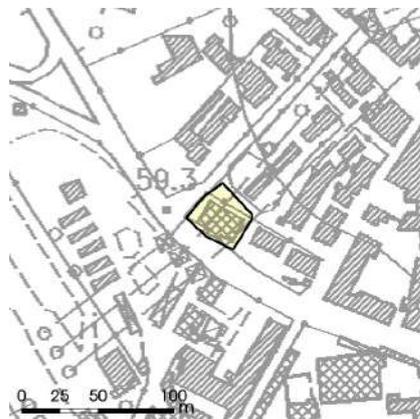
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI2	FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO

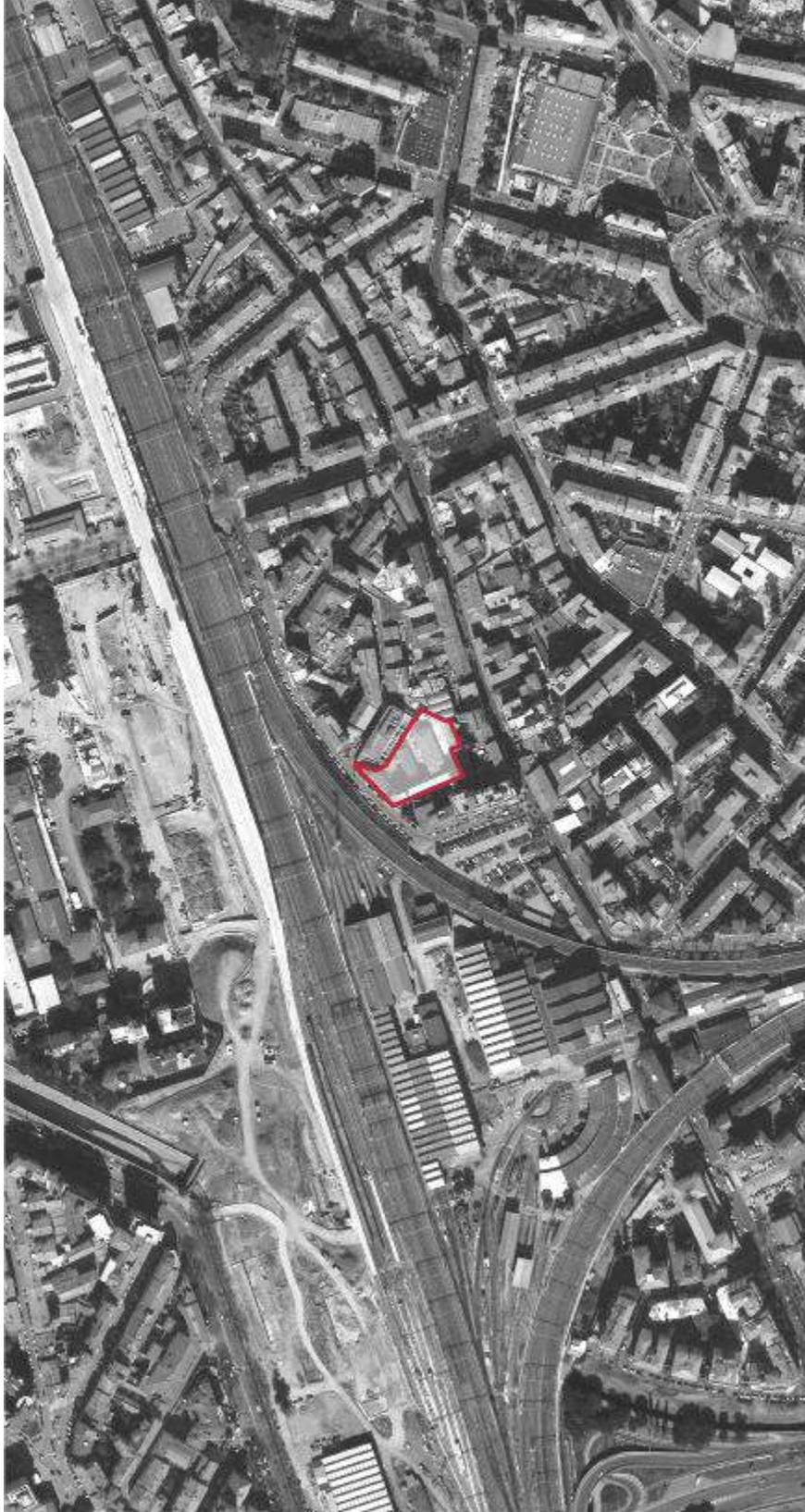


PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con minime aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.



denominazione
Sighele

UTOE 11

ubicazione
via Scipio Sighele

SUL esistente stimata
2.500 mq

SUL di progetto
0 mq

destinazioni d'uso di progetto
area per verde pubblico
area per parcheggio

modalità d'intervento
piano attuativo (formazione di
comparto discontinuo con ATa per il
trasferimento della SUL)

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area ubicata nella zona del Romito, nei pressi della linea ferroviaria, è interessata dall'ex complesso industriale "Baglini Inchiostri", della metà degli anni '50, con accesso da via Scipio Slataper 2. Il complesso, che si sviluppa all'interno dell'isolato è costituito da più edifici ad uso direzionale, con presenza di magazzini e depositi, presenta un fronte continuo e chiuso su via Scipio Sighele. L'area, non più utilizzata per la funzione originaria, costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di un parcheggio/verde pubblico, trasferendo la superficie in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi nel Piano Strutturale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/ trasferimento della SUL in area ATa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di spazi pubblici, verde e/o parcheggi.

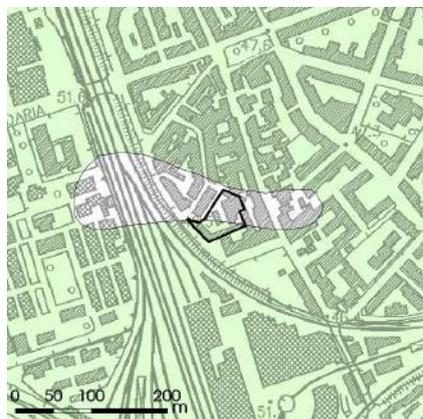
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 56 - Particelle 210, 211, 214, 319, 325



fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



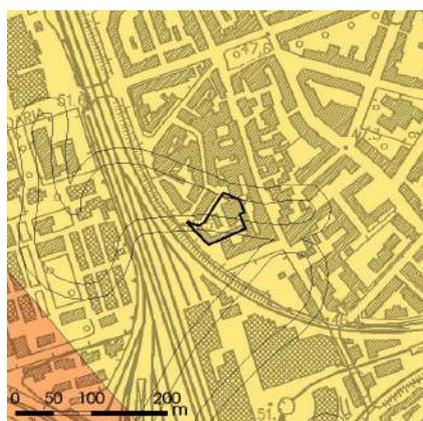
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie e limi ghiaiosi e sabbiosi e riporti con spessore tra 1 e 3 metri)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 75 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI4 molto elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI4	SISMICA PS3
Verde pubblico Parcheggio	FG1 FG1	FI3 FI4	FS1 FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

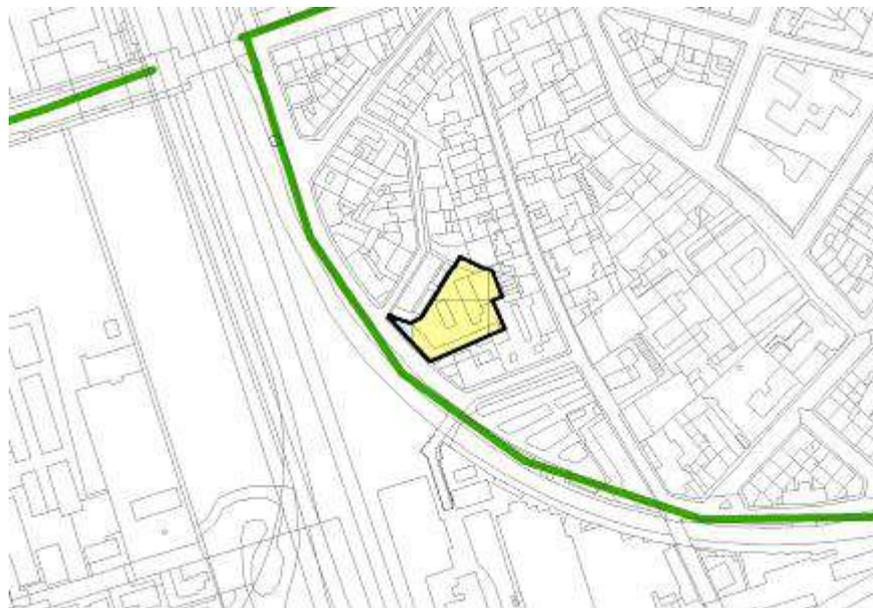
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Terzolle/Carrara

UTOE 11

ubicazione
via Reginaldo Giuliani

SUL esistente stimata
1.200 mq

SUL di progetto
3.200 mq

destinazioni d'uso di progetto
*industriale e artigianale
comprensiva delle attività
commerciali all'ingrosso e depositi
100%*

modalità d'intervento
*piano attuativo (formazione di un
comparto discontinuo con ATt per il
trasferimento della SUL)*

zona di recupero n.26

normativa urbanistica



01

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area a destinazione produttiva ubicata fra via R. Giuliani ed il sottopasso ferroviario N. Carrara, che fa parte della fascia posta fra via R. Giuliani e la ferrovia in prossimità della Stazione di Rifredi, nella quale permangono numerosi opifici. Nel lotto, di ampie dimensioni, sono presenti alcuni edifici distribuiti in maniera casuale. Con la realizzazione del sottopasso ferroviario N. Carrara il lotto è stato suddiviso mantenendo il collegamento attraverso una passerella pedonale, per mettere in relazione la produzione, ubicata nella parte più ampia, con l'attività promozionale dell'impresa che ha luogo nella restante parte. L'intervento di trasformazione, considerata l'ubicazione, la dimensione del lotto, il basso rapporto di copertura, persegue l'obiettivo di mantenere l'attività produttiva nell'area consentendo, al fine di rispondere alle esigenze di sviluppo dell'impresa, il trasferimento di 2.000 mq di SUL.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Nuova costruzione previa demolizione della SUL esistente.
- Nuova costruzione per la SUL derivante da trasferimento da area ATt.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

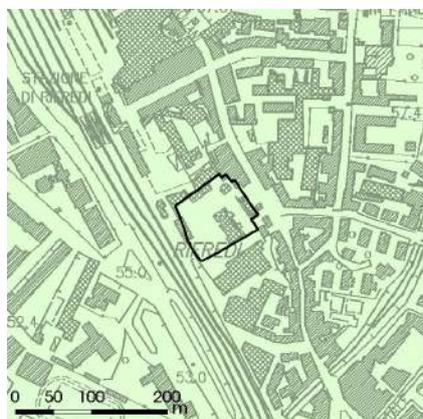
- numero massimo di piani fuori terra 2
- allargamento e rettifica della viabilità con realizzazione di un marciapiede più ampio e di una fascia di verde alberato lungo via del Terzolle/via R. Fantoni (schema 1)
- divieto di insediare industrie insalubri di prima classe.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 34 - Particelle 146, 396, 397, 398, 399, 400, 406, 1161, 1162, 1405

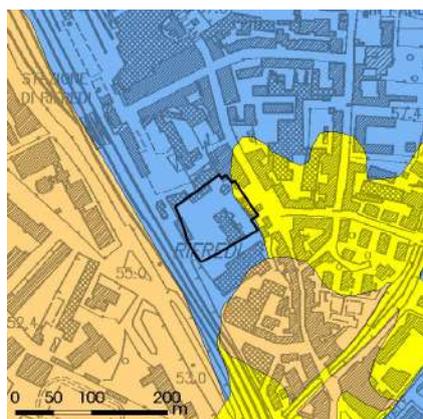
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



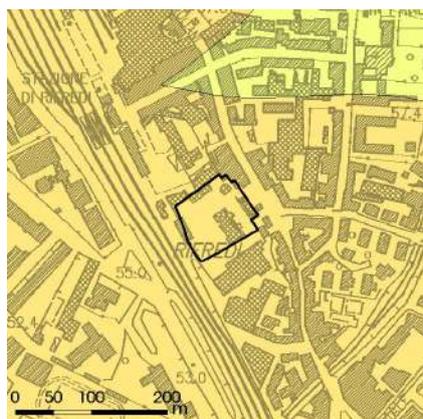
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

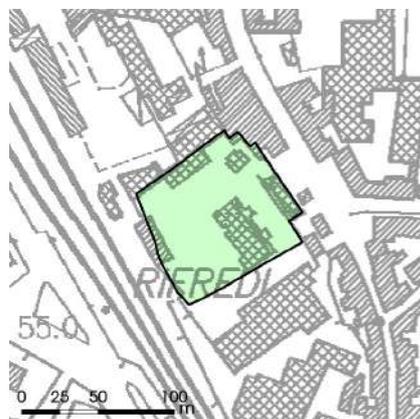
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

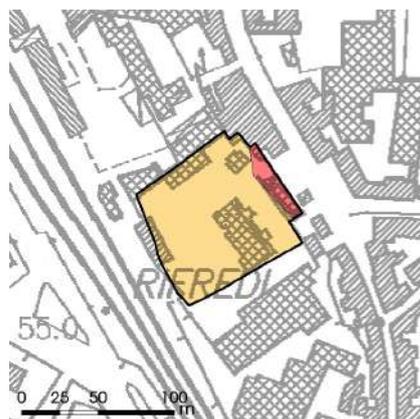
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



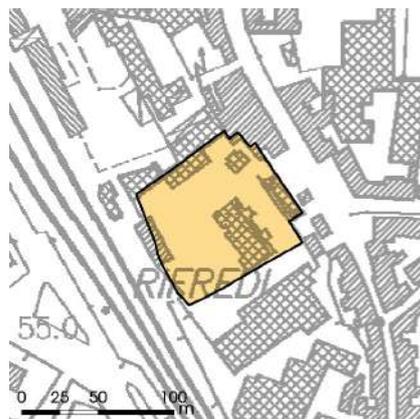
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media e elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 150 - 175

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI4 molto elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Nell'area a pericolosità idraulica molto elevata non possono essere previste nuove edificazioni (LR 21/12)

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2 PI4	SISMICA PS3
Nuova costruzione	FG2	FI3 FI4	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

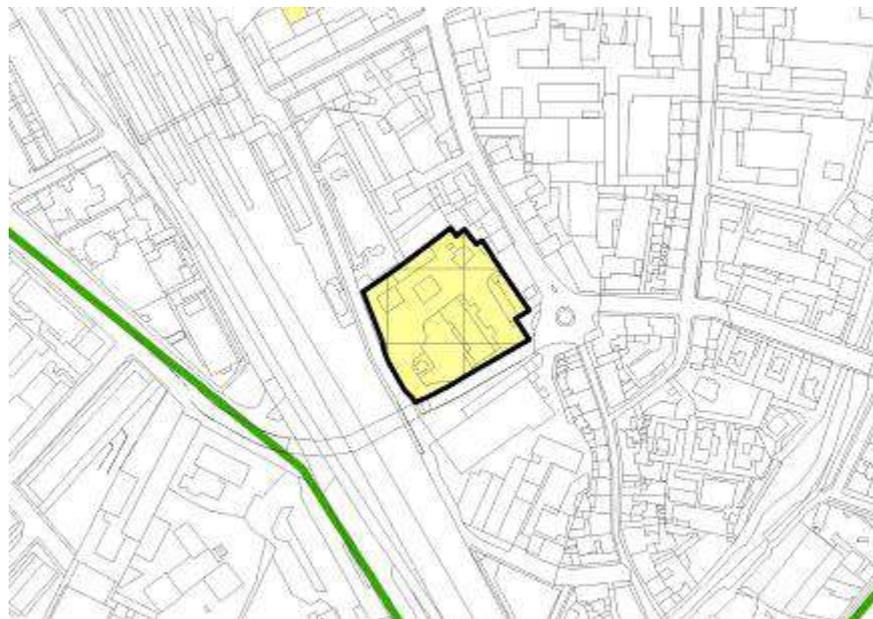
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, orbettino) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Ex Meccanotessile

UTOE 11

ubicazione
Via Taddeo Alderotti

**superficie per servizi e spazi
pubblici**
15.672 mq

destinazioni di progetto
servizi collettivi, scuole e università

modalità d'intervento
*approvazione progetto di opera
pubblica*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della trasformazione è collocato in un'area di proprietà comunale, già sede delle Officine Galileo, industria nata a Firenze nel 1868, che trovò sede a Rifredi nel 1908. Alla vigilia della prima guerra mondiale il complesso raggiunse un'estensione di oltre tre ettari, la maggior parte dei quali già trasformati. Varie vicissitudini non hanno consentito la realizzazione del progetto generale di recupero dei restanti edifici e relativa pertinenza. Recentemente l'Amministrazione comunale dopo aver inizialmente ipotizzato l'alienazione di tutto il complesso, a seguito di una più approfondita riflessione, sollecitata anche dalla cittadinanza nella partecipazione all'evento dei "100 luoghi" ed in altre occasioni, ha deciso di mantenere la destinazione pubblica del manufatto principale, di destinare a verde pubblico in corso di esecuzione una parte del resede di pertinenza (ATs 11.14 Verde ex meccanotessile), di dedicare il restante spazio aperto a verde e parcheggio. Una porzione autonoma e marginale (vedi scheda norma AT 11.03 Ex Meccanotessile) è stata oggetto di valorizzazione ed è destinata a funzioni private compatibili con il contesto.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è quello di completare il recupero del manufatto principale ad usi con esso compatibili. Le consistenti dimensioni permettono di prefigurare l'insediamento di una molteplicità di funzioni nell'ambito dei servizi, compreso l'insediamento di un asilo nido. Al fine di animare il grande spazio è consentito, seppur in quota residuale, l'insediamento di attività commerciali (esercizi di vicinato, punti di ristoro, ecc.).

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

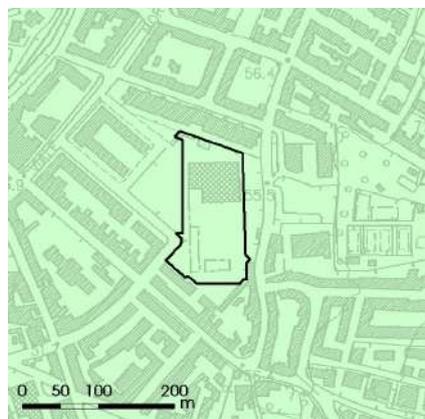
- ristrutturazione edilizia dell'edificio classificato quale emergenza di valore storico-architettonico - beni culturali
- è ammesso l'insediamento di attività complementari che siano compatibili con la tipologia di servizi da insediare come disciplinato all'art.35 e all'art.34 delle presenti norme purché non superino il 5% della superficie complessiva
- sistemazione a verde e parcheggi del resede di pertinenza.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 35 - Particella 139

fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



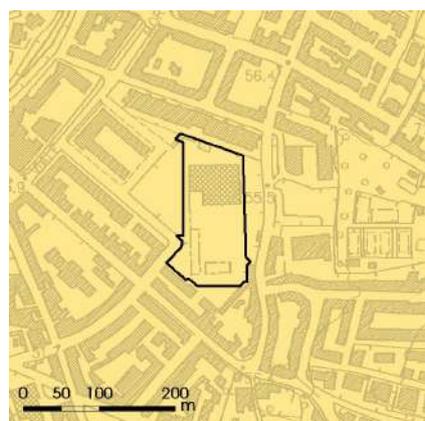
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



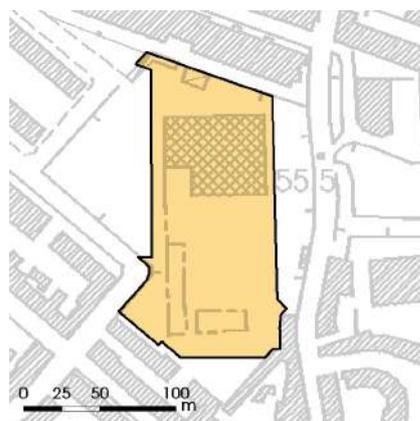
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, sabbie ocra sporche e riporti con spessore compreso tra 2 e 4 metri)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 125 - 150

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura urbanizzata e con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Tramvia Linea 3

UTOE 11

ubicazione
via Carlo Bini, via Carlo Pisacane

superficie per servizi e spazi pubblici
790 mq

destinazioni di progetto
rete tramviaria

modalità d'intervento
approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'intervento della Linea 3 della tramvia ha come riferimento il progetto esecutivo in corso di approvazione con procedura ministeriale. Tale tracciato fa parte del sistema di superficie di mobilità su ferro e prevede di collegare la Stazione di Santa Maria Novella con il polo ospedaliero ed universitario di Careggi, con una estensione fino all'ospedale pediatrico Meyer.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Al completamento di tutta la rete tranviaria è attribuita un'importanza prioritaria per la risoluzione dei problemi legati alla mobilità sul territorio comunale. La Linea 3 raccordandosi nella sua configurazione definitiva alla Linea 1 in piazza della Stazione, consentirà un esercizio unitario sulla tratta Scandicci-SMN-Careggi.



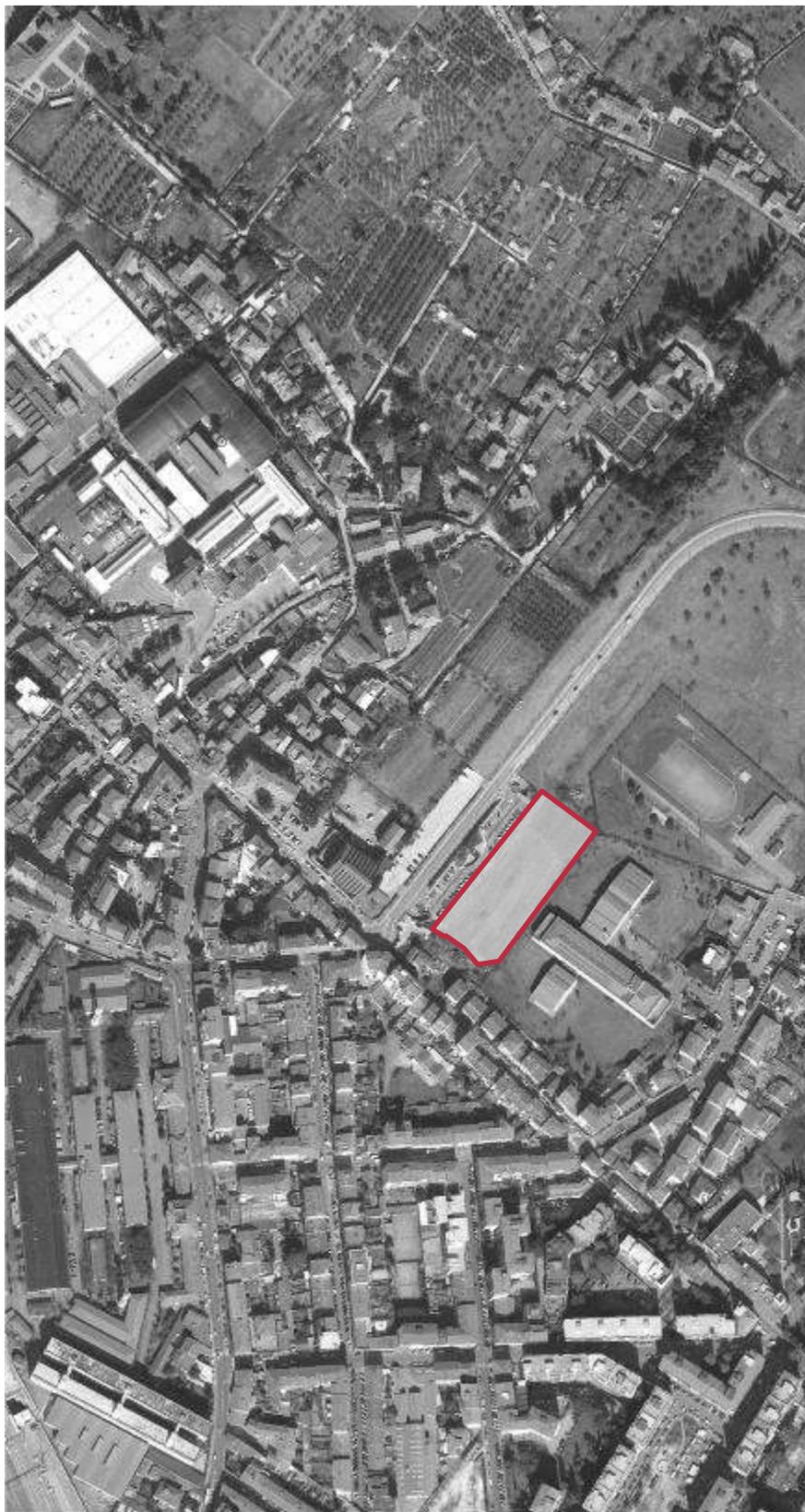
FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegante alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 45 - Particelle 42, 773



**denominazione**

Verde Sodo

UTOE 11**ubicazione**

via del Chiuso dei Pazzi

superficie per servizi e spazi pubblici

6.360 mq

destinazioni di progetto

verde pubblico

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area, di proprietà privata, si colloca fra il parcheggio pubblico, la scuola e i campi sportivi dell'Università, in una zona che nonostante la presenza di grandi spazi aperti, risulta priva di spazi di verde pubblico attrezzato, carenza messa in luce in più occasioni dalla cittadinanza. L'area risulta di facile accessibilità dai residenti e fruibile anche dalla scuola.

Fiancheggiata dalla rete ecologica intraurbana costituita nello specifico da viali alberati, l'area si presenta attualmente con una media potenzialità in termini floristici e botanici e scarse presenze faunistiche.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale è di incrementare l'offerta di spazi verdi attrezzati anche di dimensioni contenute a servizio degli insediamenti più densi e più carenti di verde pubblico in modo da garantire uno spazio a "10 minuti da casa". L'area oggetto della previsione costituisce una risposta all'obiettivo trattandosi di luogo facilmente raggiungibile dall'abitato contiguo.

Per le sue potenzialità ambientali e per la sua ubicazione l'area costituisce elemento fondamentale per l'implementazione della rete ecologica esistente. Il progetto deve tener conto del ruolo di nodo della rete evidenziato nella tavola "Rete ecologica".

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzare un diretto collegamento ciclo/pedonale con la contigua scuola Guicciardini e un attraversamento protetto su via Chiuso dei Pazzi all'altezza di via delle Panche.

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

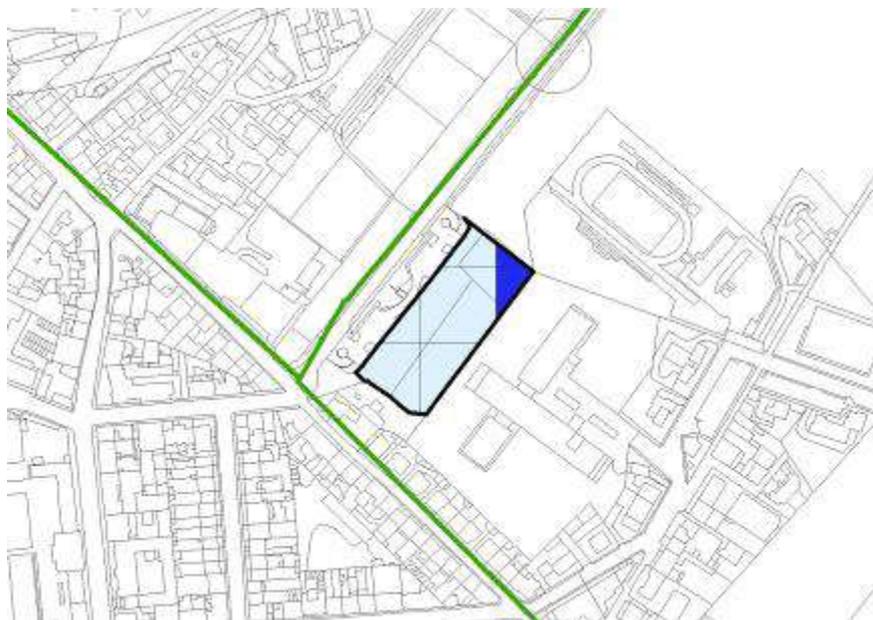
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 24 - Particelle 1143, 1266, 1276



dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolare lungo margine occidentale prossimo alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili

RETTILI

- Regolare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti

LEGENDA

- rete ecologica intraurbana
- nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

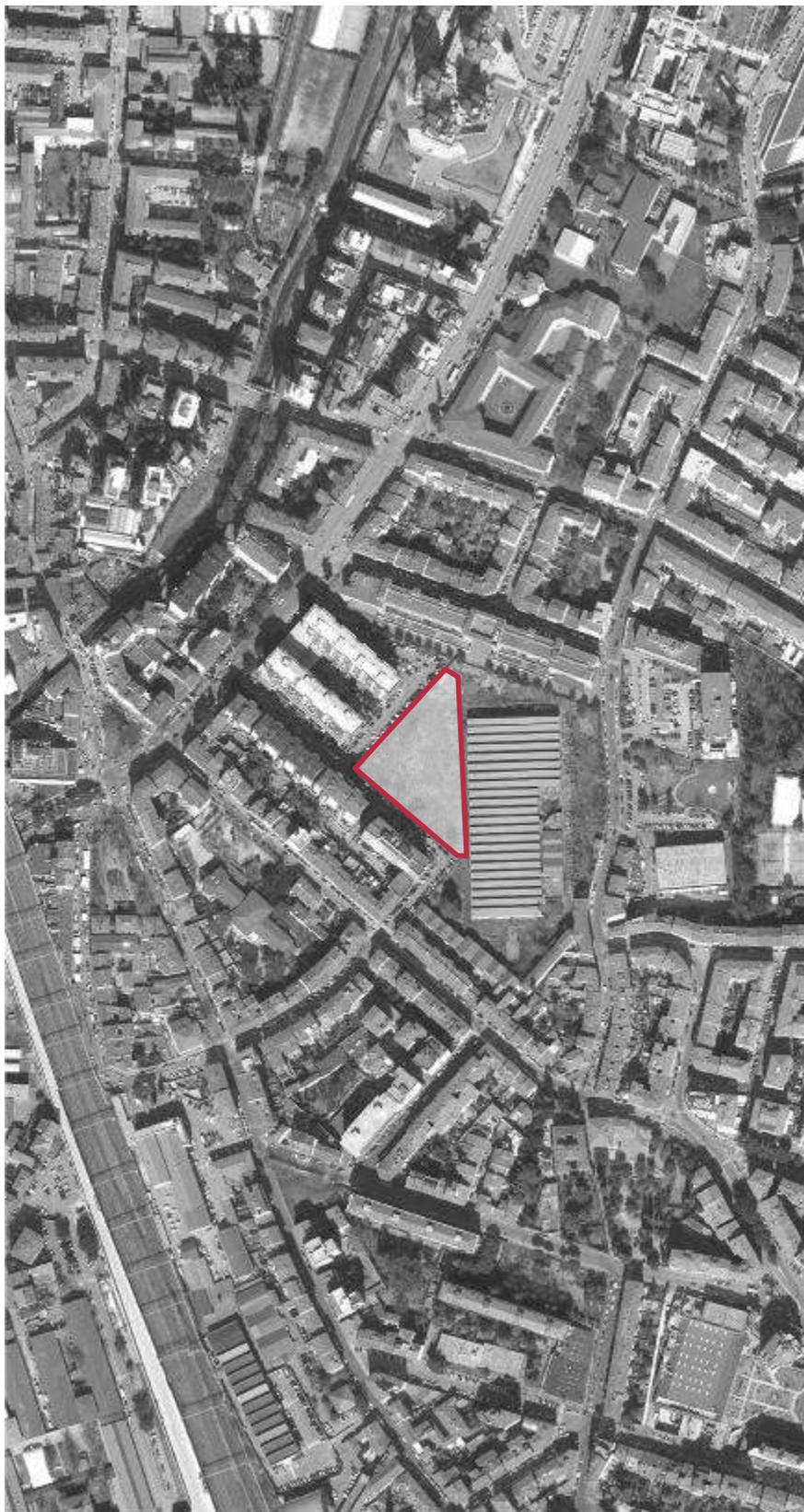
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **si**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente è prevalentemente caratterizzata da seminativi e prati semiabbandonati. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo da rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

**denominazione**

Verde Ex Meccanotessile

UTOE 11**ubicazione**

via Cesare Cocchi

superficie per servizi e spazi pubblici

5.212 mq

destinazioni di progetto

verde pubblico

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area, di proprietà del Comune di Firenze si colloca all'interno del complesso del Meccanotessile in via C. Cocchi, in una zona carente di spazi pubblici attrezzati a verde. La realizzazione dell'area attrezzata è stata più volte sollecitata dalla cittadinanza anche in occasione dell'evento dei 100 luoghi. Attualmente si presenta quasi completamente libera ad esclusione di scarse alberature lungo il perimetro.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale è di incrementare l'offerta di spazi verdi attrezzati anche di dimensioni contenute a servizio degli insediamenti più densi e più carenti di verde pubblico in modo da garantire uno spazio a "10 minuti da casa". L'area oggetto della previsione costituisce una risposta all'obiettivo trattandosi di luogo baricentrico rispetto al denso insediamento urbano di riferimento. È in corso di elaborazione la progettazione.

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 35 - Particella 139



dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

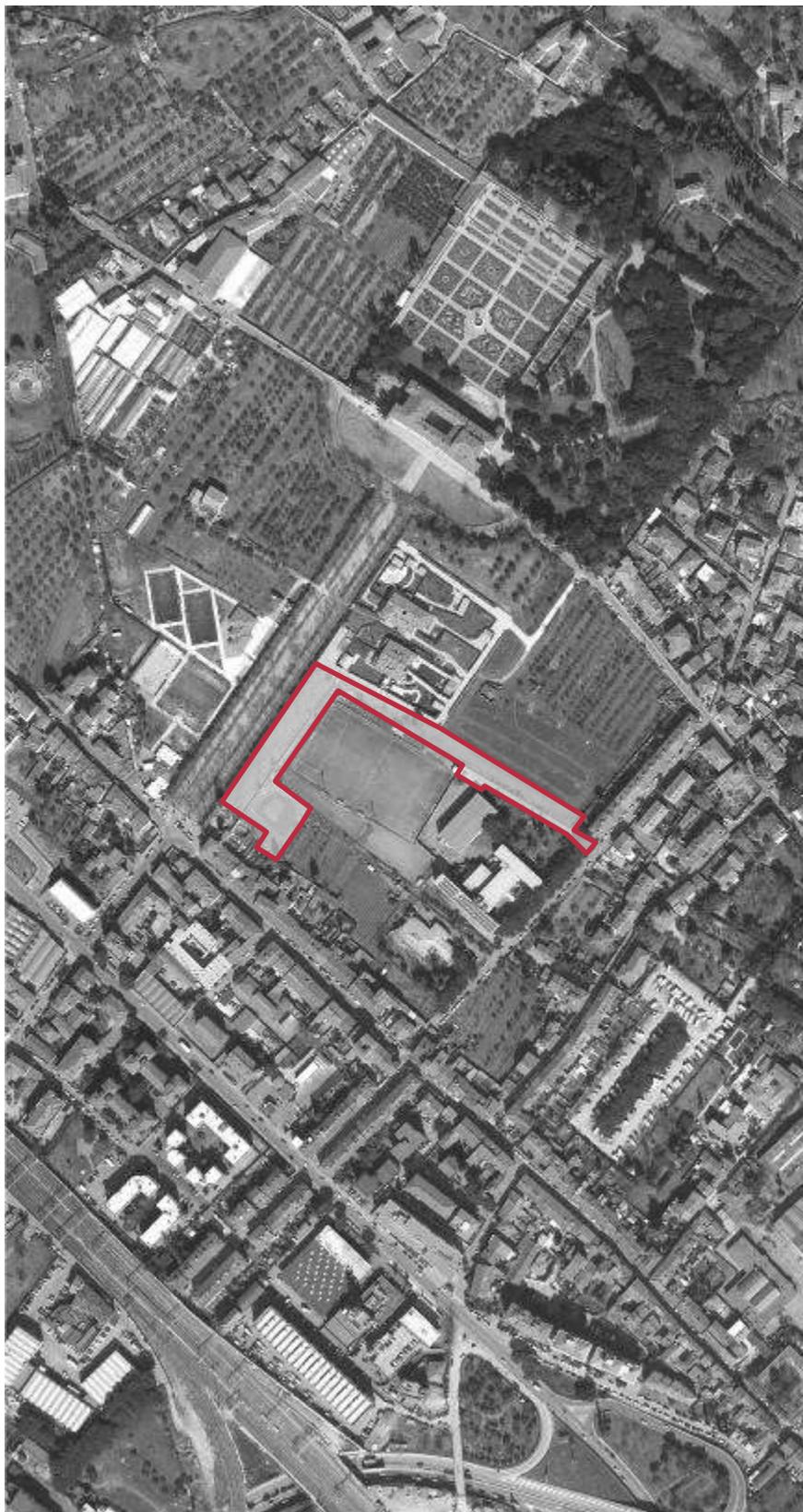
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente è prevalentemente caratterizzata da verde da arredo pubblico e privato e aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo da rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

**denominazione**

Verde/Parcheggio Castello

UTOE 11**ubicazione**

via del Pontormo, via Giulio Bechi

superficie per servizi e spazi pubblici

7.368 mq (di cui 2.241 mq a parcheggio)

destinazioni di progetto

verde pubblico, area per parcheggio

posti auto

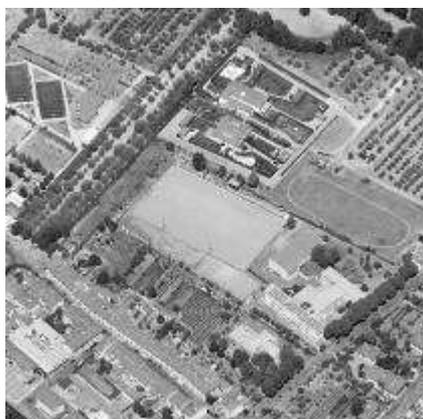
30

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione del parcheggio e del verde pubblico, di proprietà del Comune di Firenze, è ubicata tra via G. Bechi e via del Pontormo nelle immediate vicinanze della villa di Castello, della società sportiva atletica di Castello e del Circolo Didattico Luigi Cadorna (Scuola Primaria-Scuola Materna). Il parcheggio è costituito da 30 stalli di sosta di cui 2 per disabili e si sviluppa lungo via G. Bechi, mentre una fascia di verde pubblico costituisce il collegamento pedonale tra via del Pontormo e via G. Bechi. L'area, in adiacenza alla rete ecologica intraurbana, è caratterizzata da una potenzialità ecologica modesta, ma ha uno sviluppo della fauna piuttosto elevato.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è incrementare gli spazi per la sosta sia per i residenti della zona posta a Sud di via R. Giuliani, che per gli utenti degli impianti sportivi esistenti a fianco del Circolo Didattico, che per il circolo stesso. Inoltre il percorso pedonale attrezzato a verde consente di collegare in sicurezza il parcheggio con la scuola e gli impianti sportivi e facilita l'accesso alla Villa Reale di Castello da via del Pontormo. L'area avrà inoltre valenza di nodo della rete ecologica cittadina, attraverso il potenziamento degli aspetti floristici e botanici, tali da creare habitat più idonei alla fauna presente. Pertanto l'area costituisce elemento fondamentale per l'implementazione della rete ecologica esistente. Il progetto deve tener conto del ruolo di nodo della rete evidenziato nella tavola "Rete ecologica".



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.12.1952) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto
- divieto di sosta di autobus e di autocaravan
- divieto di realizzazione di servizi complementari.

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 8 - Particelle 834, 838, 845, 846, 847, 849, 852, 853, 856



dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolare nella zona occidentale prossima alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

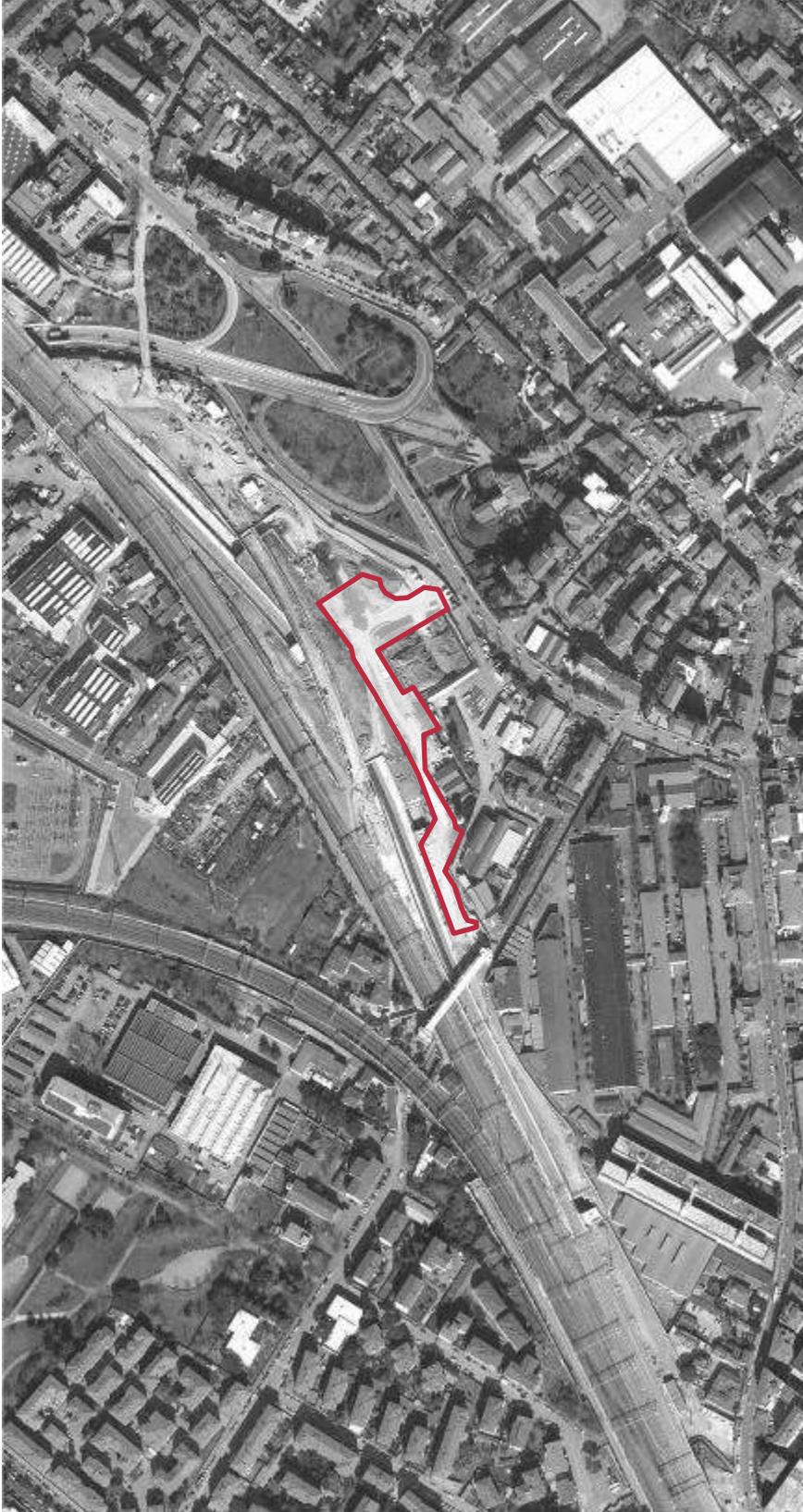
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **si**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

note

Allo stato attuale è prevalentemente caratterizzata verde da arredo pubblico e privato con minime aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi).

**denominazione**

Verde/Parcheggio Sodo/Sestese

UTOE 11**ubicazione**

via Sestese

superficie per servizi e spazi pubblici

4.786 mq

destinazioni di progetto

verde pubblico, area per parcheggio

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area, di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana Spa, si colloca tra via Sestese e via del Sodo, in una zona circondata da infrastrutture viarie e ferroviarie priva di verde pubblico attrezzato. Attualmente si presenta libera completamente priva di alberature. Nelle zone poste a confine con l'area ferroviaria saranno realizzate due aree destinate a verde, opportunamente delimitate da apposite recinzioni per separarle dall'area ferroviaria. A tale scopo sono state previste due distinte aree: la prima, prossima al tratto iniziale della rampa di collegamento tra viale XI Agosto e via Sestese con una parte attrezzata ad area cani; la seconda, posizionata tra via del Sodo e via Sestese, con accessibilità diretta da Via del Sodo. L'ubicazione del parcheggio sarà in corrispondenza del tratto di via del Sodo posto nelle immediate vicinanze dell'accesso alla nuova passerella.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale è di incrementare l'offerta di spazi verdi attrezzati anche di dimensioni contenute a servizio degli insediamenti più densi e più carenti di verde pubblico in modo da garantire uno spazio a "10 minuti da casa". Questa previsione, già oggetto di progettazione nell'ambito degli accordi per la realizzazione del cosiddetto "scavalco", costituisce risposta alla carenza rilevata mitigando al contempo l'impatto generato dalla nuova infrastruttura ferroviaria. Relativamente al parcheggio la sistemazione prevista migliorerà l'accessibilità alla passerella realizzata nonché le condizioni di circolazione della viabilità locale utilizzata prevalentemente dai residenti.

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

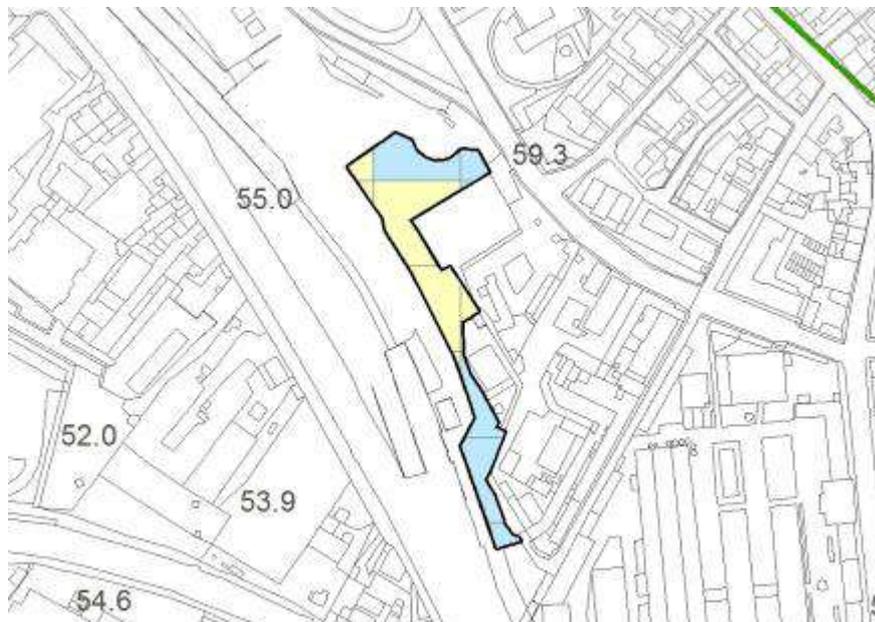
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 22 - Particelle 96, 98, 387, 522, 633, 690, 691



dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

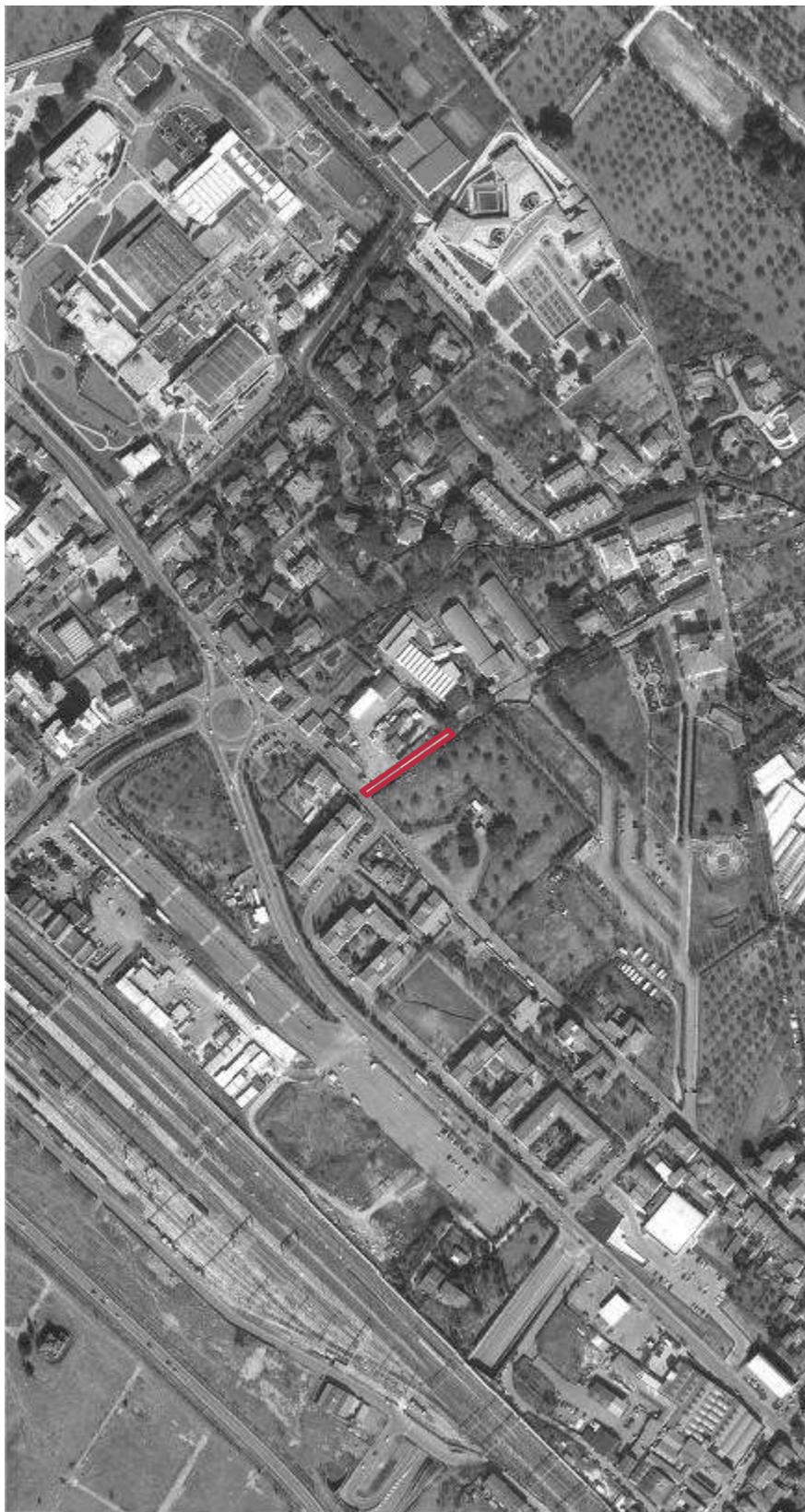
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente a suolo permeabile non vegetato con aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo da rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

**denominazione***Viabilità Bellagio***UTOE 11****ubicazione***via di Bellagio, via Reginaldo Giuliani***superficie per servizi e spazi pubblici***276 mq***destinazioni di progetto***adeguamento viabilità***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Via di Bellagio è una viabilità storica a doppio senso di marcia di sezione molto contenuta, per lo più delimitata da muri e priva di marciapiedi, posta in prossimità del confine con il Comune di Sesto Fiorentino. Viene utilizzata come alternativa alla viabilità principale nelle ore di punta con ovvie difficoltà legate alla sue ridotte dimensioni. Il tratto di via di Bellagio oggetto di ampliamento stradale è ubicato fra via R. Giuliani e l'ex complesso artigianale dismesso situato ai civici 15-29.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Ampliamento di via di Bellagio e realizzazione di marciapiede a norma nel tratto compreso fra via R. Giuliani e l'area di trasformazione di cui alla scheda AT 11.01 Bellagio, al fine di supportare adeguatamente l'incremento del carico generato dal nuovo insediamento residenziale previsto e conseguire in termini generali una migliore sicurezza della circolazione nella zona.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione dell'ampliamento previsto e delle opere ad esso connesse è posta a carico del soggetto attuatore del piano attuativo relativo all'area di trasformazione AT 11.01 Bellagio
- demolizione del muro in pietra posto al confine della proprietà e sua ricostruzione con le medesime caratteristiche tipologiche e architettoniche
- demolizione dei due manufatti adiacenti il muro in pietra posto al confine della proprietà e loro ricostruzione all'interno del lotto
- mantenimento degli accessi carrabili esistenti su via di Bellagio e via Reginaldo Giuliani
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 02.10.1961) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

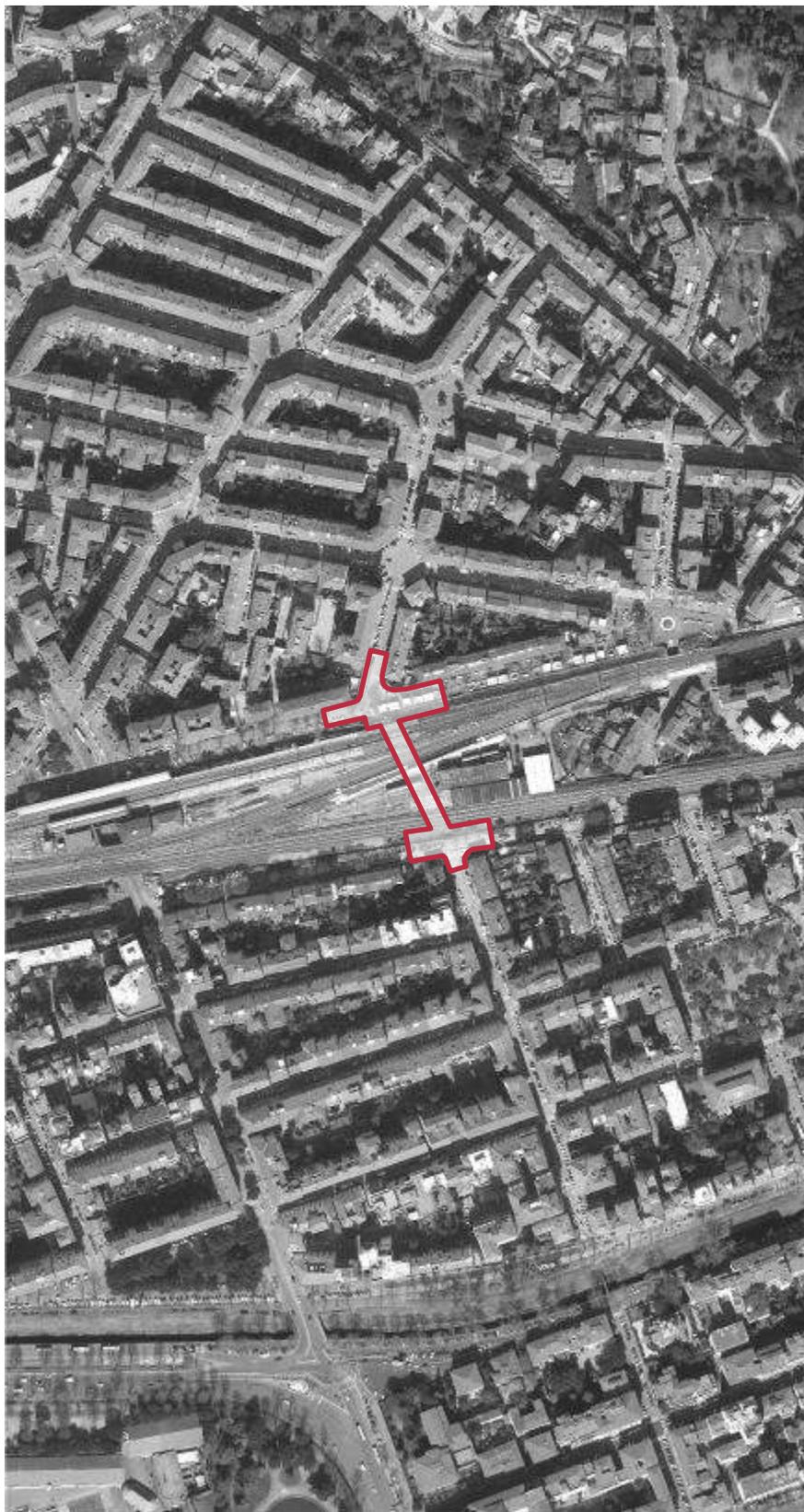
FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 8 - Particelle 3, 518



**Denominazione**

Viabilità Sottopasso Cadorna/Lami

UTOE 11/12**ubicazione**

viale dei Cadorna, via Giovanni Lami

superficie per servizi e spazi pubblici

4.360 mq

destinazioni di progetto

viabilità

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Nell'ambito della realizzazione della Linea 3 della tramvia, il sottopasso ferroviario di via dello Statuto sarà interessato dal passaggio dei tram, con una conseguente limitazione del traffico veicolare privato. Per risolvere tale problematica l'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un nuovo sottopasso stradale e pedonale lungo la direttrice via Crispi-via Paoletti, interessando anche via G. Lami e viale dei Cadorna, vie ivi confluenti e parallele al rilevato ferroviario. La nuova infrastruttura sotto attraversa il rilevato ferroviario in un punto particolarmente delicato, in prossimità della Stazione Firenze Statuto e non lontano da Firenze Santa Maria Novella.

OGGETTI DELL'INTERVENTO

Riconnettere i sistemi di viabilità e superare gli sbarramenti naturali e infrastrutturali per restituire vivibilità e qualità alla città, sono obiettivi del Piano Strutturale volti a risolvere situazioni che incidono pesantemente sul sistema della mobilità. Numerosi sono gli interventi di potenziamento della viabilità esistente necessari a superare criticità locali o a recuperare margini di capacità stradale inutilizzati per effetto di punti singoli o soluzioni strutturali inadeguate.

La realizzazione della Linea 3 della tramvia comporta una riduzione delle sezioni stradali che, soprattutto a causa della presenza di restringimenti come il sottopasso ferroviario dello Statuto può creare alcune difficoltà al traffico automobilistico. Per questo motivo è opportuno prevedere in quest'area un programma di adeguamento infrastrutturale che permetta di individuare nuovi assi di scorrimento radiali in grado di sopperire a parte delle funzioni oggi svolte dall'asse di via dello Statuto. In questa ottica si colloca la realizzazione del nuovo sottopasso, parallelo a quello dello Statuto, in corrispondenza di via F. Crispi e sullo stesso allineamento del futuro nuovo ponte sul Mugnone. Il sottopasso stradale e pedonale Cadorna-Lami consentirà di abbattere parzialmente l'effetto barriera determinato dalla ferrovia, aumentando i collegamenti veicolari e pedonali tra le due zone separate dal rilevato ferroviario. Inoltre il transito dei veicoli nel sottopasso consentirà di migliorare situazioni di congestione del traffico che interessano l'arteria Milton-Statuto-Rifredi-Careggi.

L'intervento quindi, considerando la rete viaria del quartiere, avrà un effetto positivo in quanto si ridurrà l'impatto negativo del traffico veicolare sul quadrante urbano di riferimento, anche se ci sarà un incremento localizzato sull'asse Crispi-Paoletti.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del sottopasso e delle aree di sistemazione esterna nel contesto, trattandosi di zona soggetta in parte a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4)





- l'altezza utile del sottopasso sarà 5,00 m, per cui, tenendo conto di un franco di sicurezza, l'accesso sarà interdetto ai mezzi di altezza superiore a 4,80 m

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 58 - Particelle 1390, 1533, 1536, 1537

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie e fluviali (C) di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

In corrispondenza dei tratti di viabilità rientranti nella rete ecologica intraurbana:

Prescrizioni di natura botanica

- Ripristino continuità degli elementi arborei, utilizzando specie resistenti alle condizioni di stress, di grandi dimensioni ed autoctone
- Utilizzare lungo la stessa alberatura specie alternate, per diversificare microhabitat e prevenire danni di parassiti e patogeni
- Ridurre le potature al minimo indispensabile

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi A-B-D-E)

- Installazione di specifici modelli di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Diminuzione rischio di impatto con fili elettrici

**denominazione**

Viabilità Sottopasso Pedonale Vittorio Emanuele

UTOE 11**ubicazione**

via Vittorio Emanuele II, via Trieste, via del Romitino

superficie per servizi e spazi pubblici

221 mq

destinazioni di progetto

sottopasso pedonale

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Il programma di soppressione dei passaggi a livello in ambito urbano, messo in atto da RFI, ha portato all'interruzione della viabilità in corrispondenza di via Faentina, via V. Emanuele II in prossimità di via F. Puccinotti, tra le intersezioni con via del Romitino e via Trieste. Per la viabilità veicolare tali interruzioni sono state risolte sfruttando la viabilità esistente e realizzando nuovi sottovia su via L. Lanzi. Per la mobilità pedonale e per i disabili sono stati realizzati due sottopassi, uno in via Faentina e uno in via V. Emanuele II, in prossimità di via F. Puccinotti, tra i civici 36 e 38. Non è stato invece realizzato il sottopasso tra i civici 56 e 58, per cui risulta problematico il collegamento su via V. Emanuele II, tra le intersezioni con via del Romitino e via Trieste. L'intervento quindi prevede di ripristinare la continuità di via V. Emanuele II, con la realizzazione di un sottopasso pedonale all'altezza di via del Romitino, raccordato alla carreggiata stradale con scale dotate di montascale per i disabili e scivolo laterale ai gradini per il trasporto a mano delle biciclette. Il sottopasso sarà dotato di impianto di illuminazione e della necessaria segnaletica per i non vedenti ed ipovedenti. Il progetto non interferisce con la possibilità di realizzazione di un futuro tratto di viabilità carrabile sempre in sottopasso, che il Piano Strutturale prevede nell'area.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Riconnettere i sistemi di viabilità e superare gli sbarramenti naturali e infrastrutturali per restituire vivibilità e qualità alla città, sono obiettivi del Piano Strutturale volti spesso a risolvere situazioni di piccolo cabotaggio che tuttavia incidono sulla fruibilità di alcune parti della città. La nuova infrastruttura di sottoattraversamento della linea ferroviaria si rende necessaria per il flusso pedonale lungo via V. Emanuele II, dall'incrocio di via del Romitino a quello con via Trieste a seguito della soppressione del passaggio a livello, per evitare ai cittadini di percorrere oltre 500 metri per raggiungere da via del Romitino l'altro tratto di via V. Emanuele II, che ospita esercizi commerciali, studi medici, scuole, centri ricreativi e giardini pubblici. L'intervento quindi, è volto a ripristinare la continuità pedonale lungo l'asse della via.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

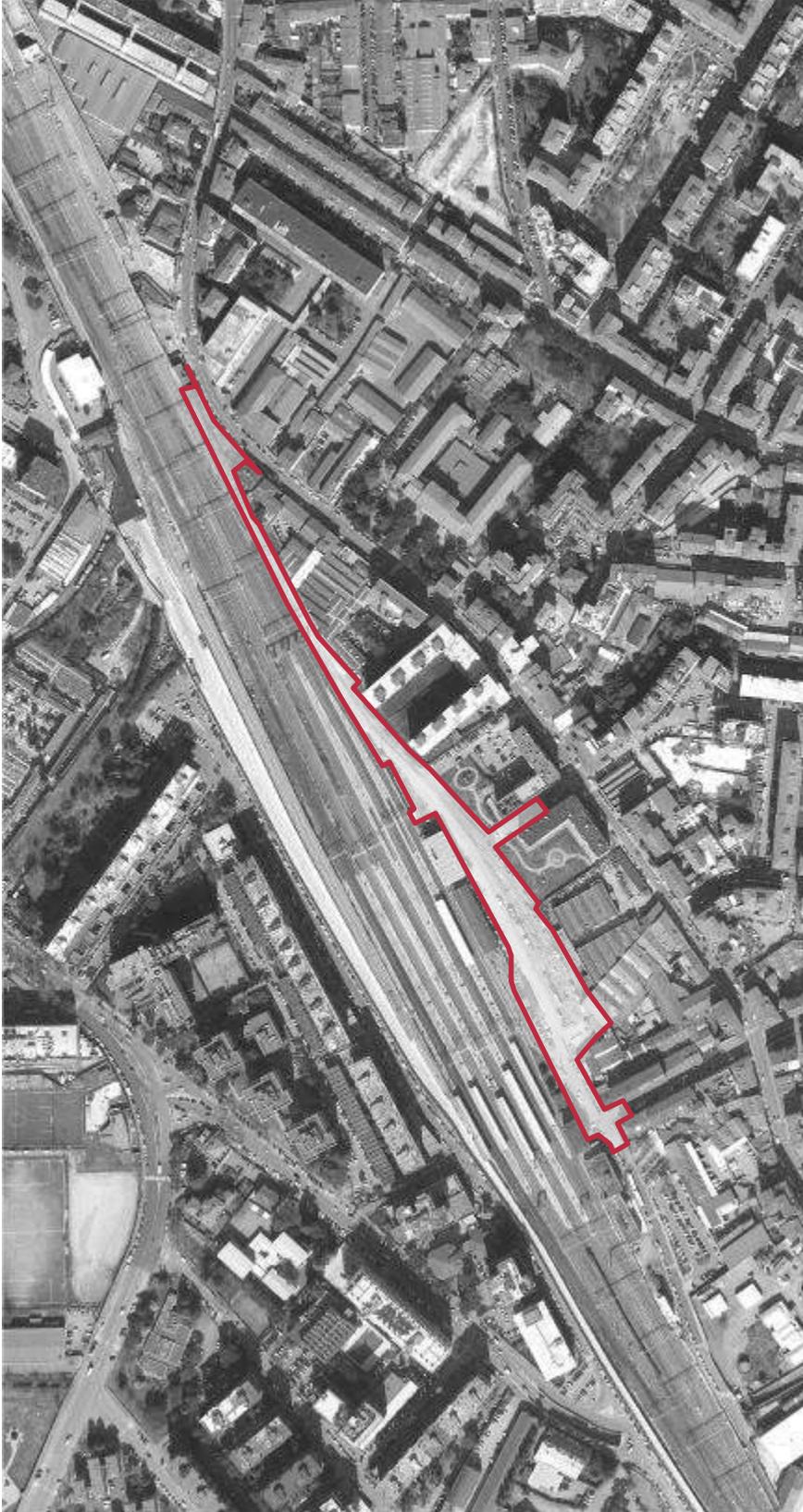
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di scale dotate di montascale per consentire l'accesso diretto ai cittadini diversamente abili, non essendo consentito per l'esiguità dello spazio a disposizione realizzare rampe secondo la normativa vigente
- realizzazione di scivoli, integrati nei gradini delle rampe delle scale, per consentire il trasporto a mano delle biciclette
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.





denominazione

Viabilità Stazione Rifredi

UTOE 11

ubicazione

via dello Steccuto, via Reginaldo Giuliani

superficie per servizi e spazi pubblici

13.493 mq

destinazioni di progetto

viabilità

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'intervento prevede la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via dello Steccuto e via R. Giuliani, in prossimità del civico 159. L'intervento fa parte del Nuovo Piano Regolatore Generale Ferroviario di Rifredi, in parte già attuato, e consiste nella realizzazione di una strada a doppio senso di marcia in parte costituita da corsie separate da una fascia di verde alberato, da tratti attrezzati con piccole aree sistemate a verde di corredo stradale, da un parcheggio pubblico per auto e motocicli a Nord della Stazione di Rifredi, oltre che da una ciclostazione. L'area impegnata dalla nuova infrastruttura, di proprietà delle Ferrovie dello Stato e in stato di degrado, è attualmente occupata da attrezzature ferroviarie dismesse sulle quali affacciano sia edifici residenziali che molte e variegata attività produttive.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO



Nel Piano Strutturale numerosi sono gli interventi di potenziamento della viabilità esistente necessari a superare criticità locali o a recuperare margini di capacità stradale inutilizzati per effetto di punti singoli o soluzioni strutturali inadeguate. In quest'ottica si inserisce la nuova infrastruttura viaria corredata di parcheggio e verde di corredo stradale, oltre che di una ciclostazione, che favorirà il miglioramento della viabilità di quartiere, consentendo di decongestionare il traffico su via R. Giuliani nel tratto tra via Sestese e piazza Dalmazia e di migliorare l'accessibilità del trasporto pubblico locale alla Stazione. Inoltre l'opera contribuirà ad una rigenerazione globale di tutta l'area, attualmente in stato di degrado, che si affaccia lungo la linea ferroviaria e la Stazione di Rifredi, dal recente sottopasso ferroviario di via N. Carrara fino all'intersezione della viabilità in oggetto con via R. Giuliani, sulla quale gravitano attività produttive in trasformazione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

Vedi progetto elaborato da RFI

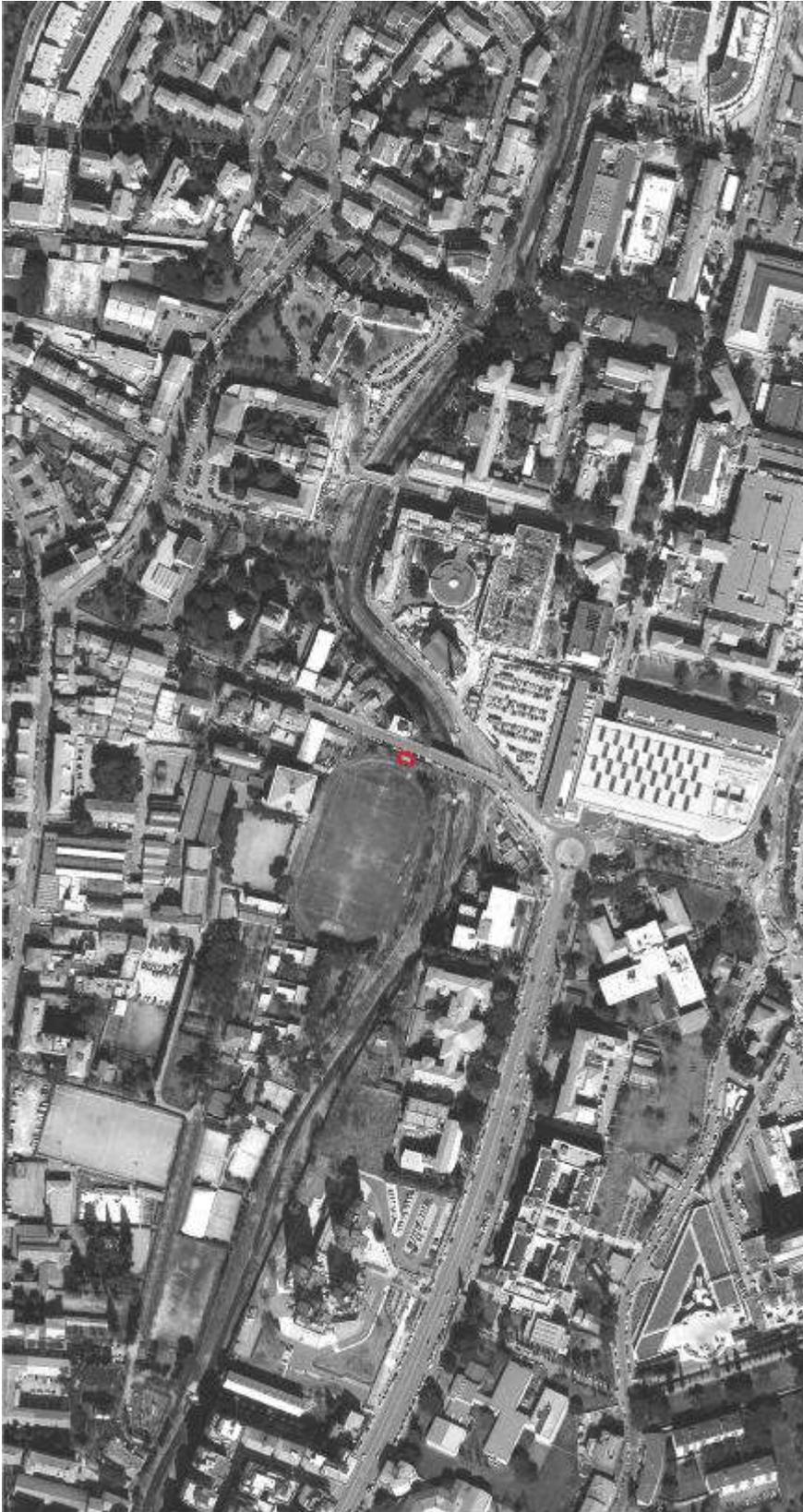
FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 34 - Particelle 6, 8, 9, 19, 21, 1367, 1448, 1454, 1463, 1486



**denominazione**

Impianto Sollevamento Caccini

UTOE 11**ubicazione**

via Giulio Caccini

superficie per servizi e spazi pubblici

55 mq

destinazioni di progetto

Rete fognaria e impianti di depurazione delle acque

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Si tratta di un intervento previsto dal gestore del Servizio idrico integrato che ha come oggetto la dismissione del vecchio impianto di sollevamento fognario presente in via Giulio Caccini. Il nuovo impianto trova collocazione in posizione diversa da quella originaria anche per posizionarsi a distanza di legge dal Torrente Terzolle.

OBIETTIVI DELL' INTERVENTO

Adeguamento dell'impianto di sollevamento fognario

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

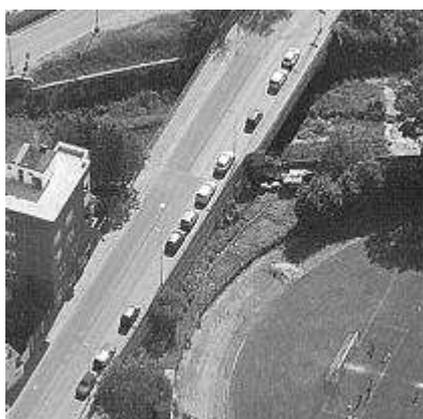
- mantenimento della sezione libera, costante e priva di ostacoli, del marciapiede esistente lungo via Giulio Caccini

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 34 - Particelle 1483, 1484





denominazione
Parcheggio Alderotti

UTOE 11

ubicazione
via Taddeo Alderotti

superficie per servizi e spazi pubblici
2.876 mq

destinazioni di progetto
area per parcheggio

posti auto
75

modalità d'intervento
approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area è porzione del resede del complesso edilizio di proprietà del Comune di Firenze, già sede delle Officine Galileo a partire dal 1908, da lungo tempo in abbandono. Nell'ambito del più ampio "Progetto di riqualificazione dell'Area ex Meccanotessile" l'intervento di realizzazione di un parcheggio pubblico nella porzione di resede adiacente via Alderotti, oggi in stato di avanzato degrado, è finalizzato a restituire l'area all'uso pubblico ed a migliorare la fruibilità degli spazi di quartiere incrementando la dotazione di aree di sosta.

OBIETTIVI DELL' INTERVENTO

La realizzazione del parcheggio è finalizzata ad aumentare la dotazione di posti auto a servizio del quartiere, anche in vista della riqualificazione dell'intera area Ex Meccanotessile.



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessarie per mitigare l'impatto sul contesto
- massimizzare la permeabilità, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere
- esclusione di futuro collegamento carrabile con la viabilità di Via Maestri del Lavoro e Via Santelli/Via Lombroso e previsione di un percorso pedociclabile.

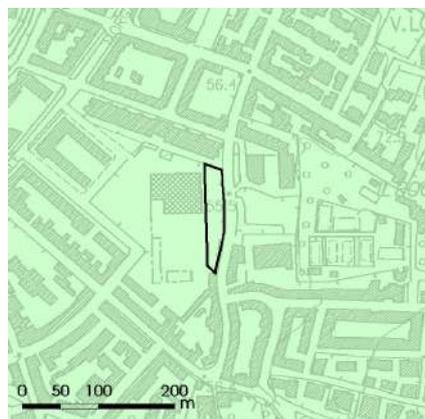
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 35 - Particella 2176



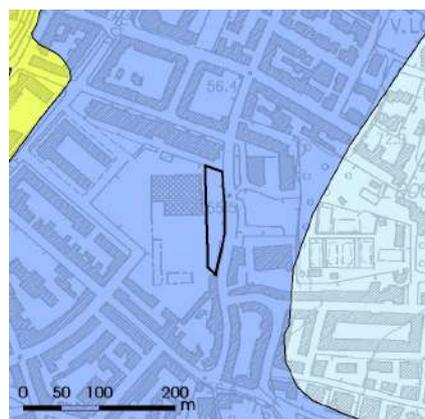
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



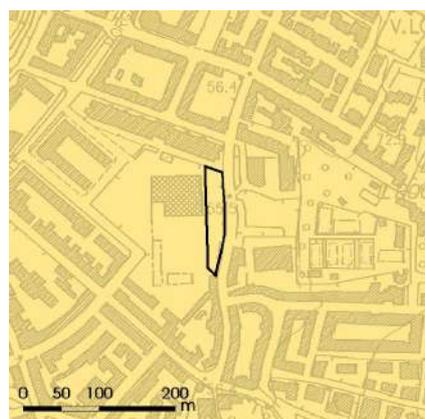
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

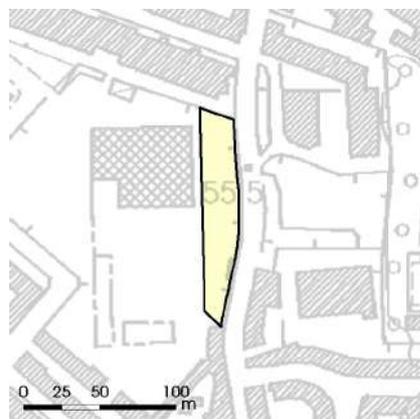
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, sabbie ocra sporche e riporti con spessore compreso tra 2 e 4 metri)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 125 - 150

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura urbanizzata e con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

UTOE 11

Superficie (Kmq) 4,94
Abitanti 39.272

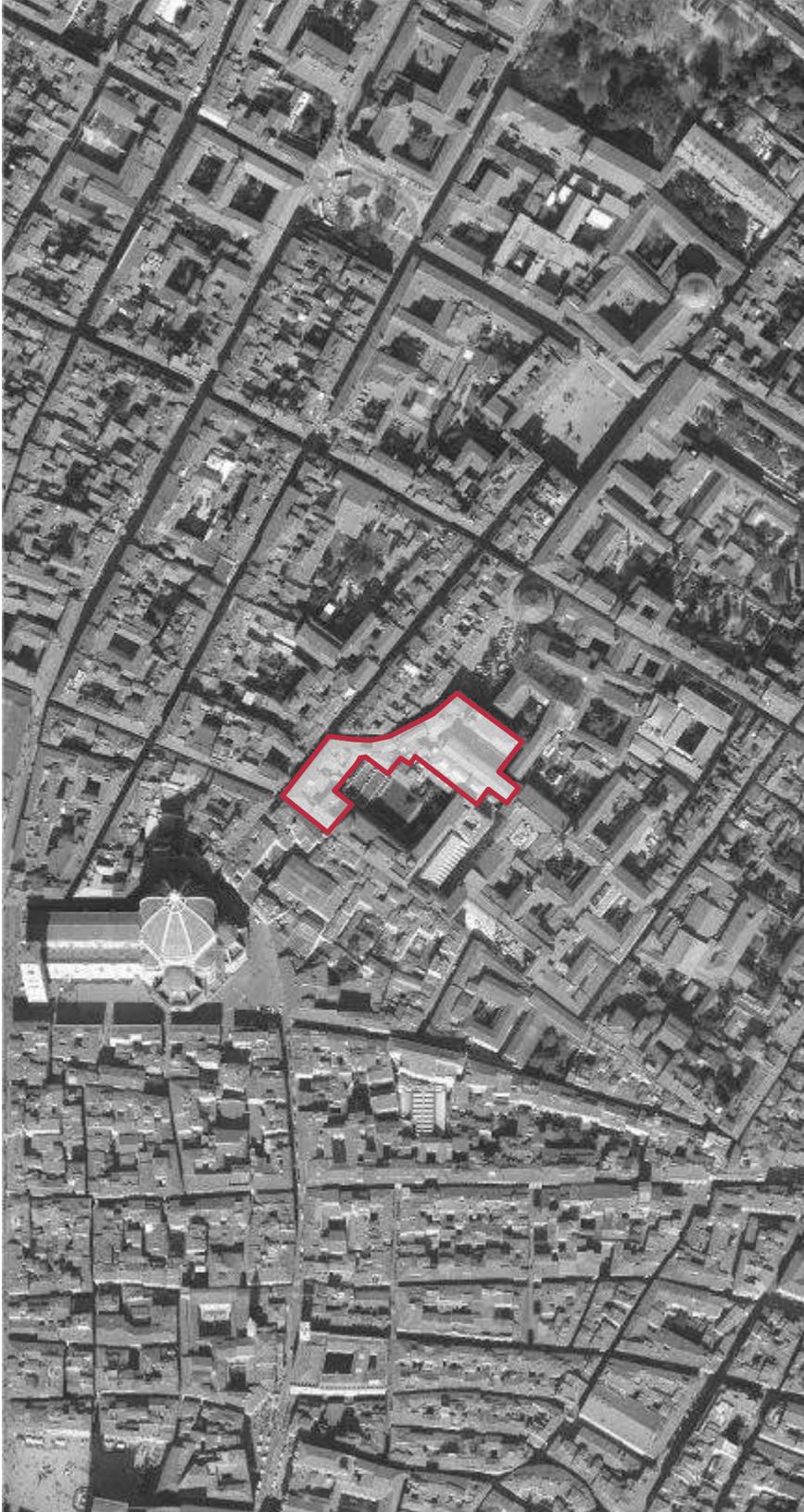


	abitanti (n)	standard St (mq)
anagrafe 2014	39.272	
superfici esistenti (14,6 mq/ab)		571.607
superfici in corso di realizzazione	195	3.502
	39.467	575.109

trasformazioni previste dal RU	recupero	recupero	nuovo impegno	nuovo impegno	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 St (mq)
	esistente	da trasferimento	residuo PRG	RU		
	SUL(mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)		
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	15.800	0	0	0	632	9.216
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	1.200	2.000	0	0		2.560
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	2.980	0	0	0		1.592
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0	0		0
turistico - ricettiva	0	0	0	0		0
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	2.320	0	0	0		1.328
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0	0		0
	22.300	2.000	0	0	632	14.696
servizi di nuova previsione						57.806
totali	22.300	2.000	0	0	40.099	647.611

St=superficie territoriale

SUL= superficie utile lorda

**denominazione***Bufalini***UTOE 12****ubicazione***via Maurizio Bufalini, via de' Servi, via del Castellaccio, piazza Filippo Brunelleschi***SUL esistente stimata***18.800 mq***SUL di progetto***18.800 mq***destinazioni d'uso di progetto***residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
70%**commerciale relativa alle medie strutture di vendita
5%**direzionale comprensiva delle attività private di servizio
25%***modalità d'intervento***intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'ampio complesso immobiliare di cui è proposta la trasformazione è situato nel cuore del nucleo storico, lungo via M. Bufalini, via de' Servi, via del Castellaccio e piazza F. Brunelleschi e si compone di immobili differenti per epoca, tipologia, qualità. Comune denominatore è la dismissione degli stessi, promossa dalla proprietà, l'istituto di credito Cassa di Risparmio, e giunta ad interessare la quasi totalità degli edifici a partire dal gennaio 2012, anche a seguito del trasferimento della propria sede dal centro cittadino a Novoli. La trasformazione prevista è finalizzata a riportare a nuova vitalità l'intero comparto, parzialmente abbandonato, attraverso un complesso di interventi tesi a orientare maggiormente il mix funzionale verso la residenzialità e le funzioni a questa connesse attraverso il sostanziale mantenimento della quota di destinazione residenziale, la riduzione del direzionale a vantaggio del commercio di vicinato e di una media struttura di vendita, la realizzazione di un parcheggio destinato ai residenti del Centro Storico.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale e per gli edifici classificati come emergenze di interesse documentale del moderno con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza per gli edifici classificati come edificato recente
- Nuova costruzione previa demolizione per gli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

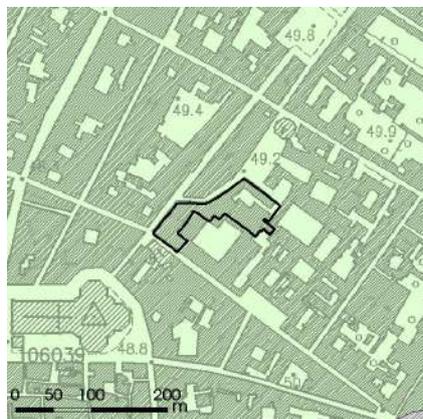
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- è ammessa la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni finalizzata all'allargamento di corti esistenti anche sui fronti interni di edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- è ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato (anche per moto e biciclette) da destinare a sosta pertinenziale privata anche in misura superiore a quella stabilita all'art.22
- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla SUL prevista in demolizione e ricostruzione, con le modalità specificate all'art.37 comma 5.



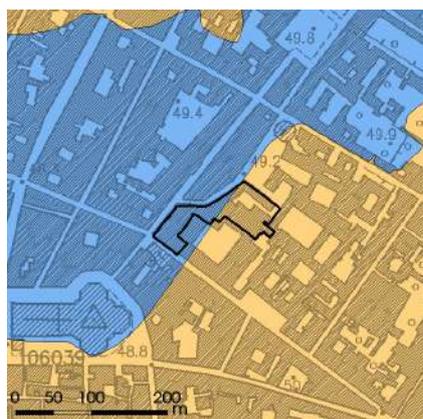
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

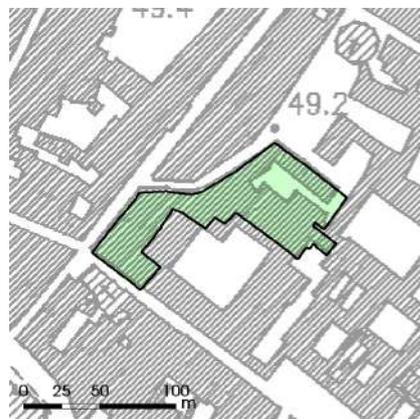
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

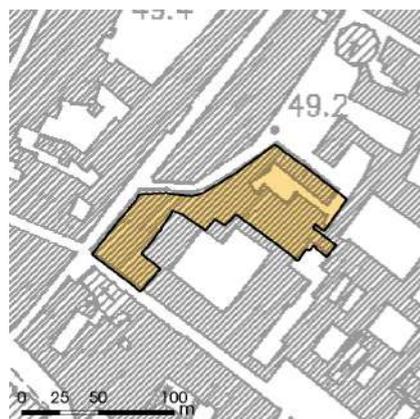
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



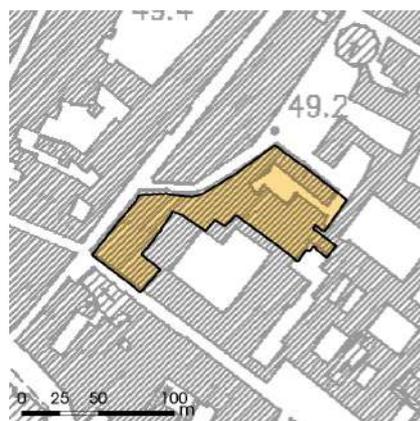
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e limi argillosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismica calcolato e alla profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI3	FS3
Nuova costruzione parcheggio interrato	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

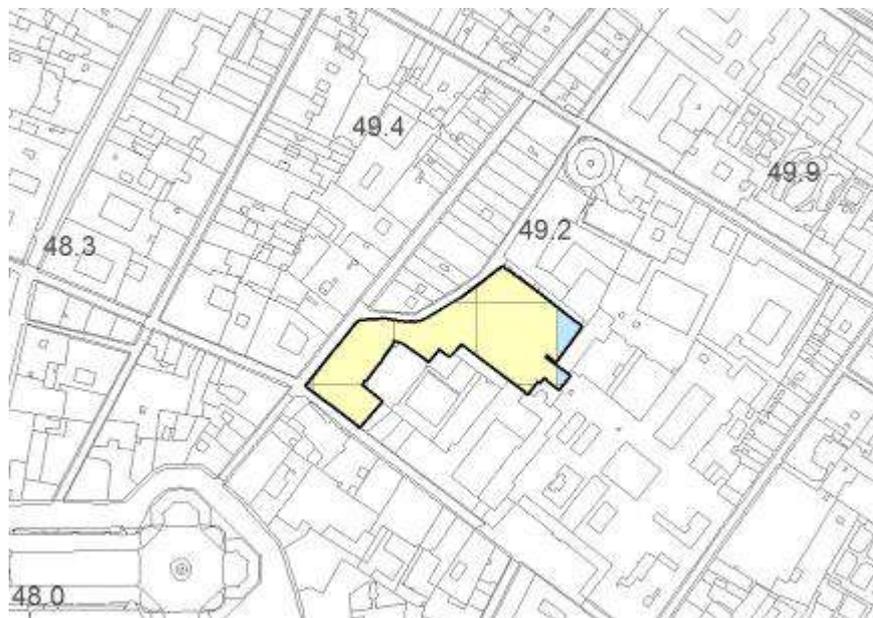
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

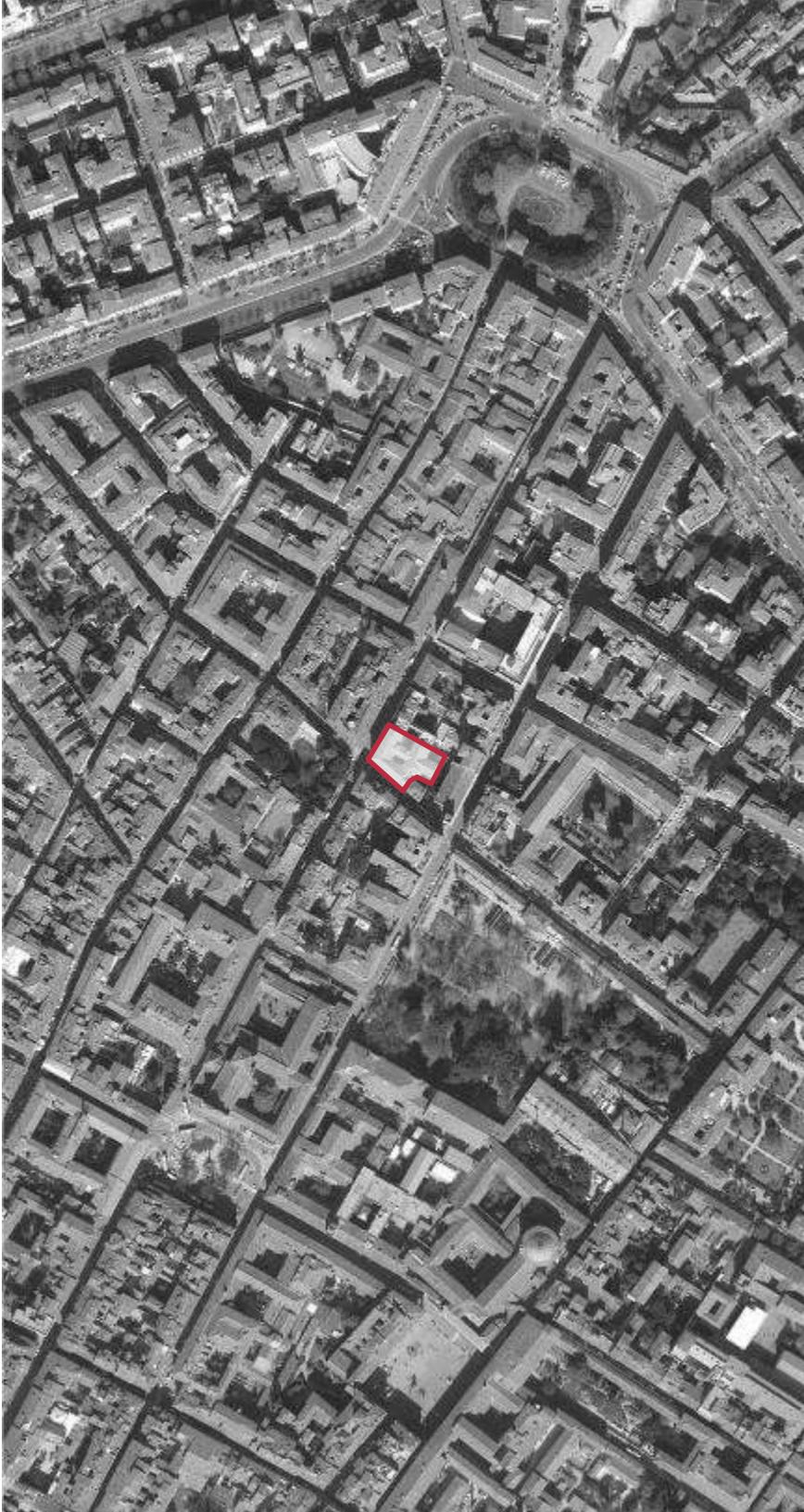
Attualmente presenta prevalentemente una copertura urbanizzata con minime aree verdi da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Cavour

UTOE 12

ubicazione
via Camillo Cavour 82

SUL esistente stimata
4.700 mq

SUL di progetto
4.700 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
75%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
25%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'edificio risale agli anni '30 e sorge in angolo tra via C. Cavour e via P. A. Micheli, al centro del quartiere del Maglio il cui impianto risale agli ultimi anni del Granducato. Costituito da cinque piani fuori terra, un seminterrato e un sottotetto, è stato occupato dall'Università degli Studi di Firenze fino al 2010. L'intervento si sostanzia nel recupero della maggior parte dell'edificio (una porzione è occupata da uno sportello bancario) attraverso l'insediamento della destinazione residenziale (quale elemento irrinunciabile di presidio del nucleo storico oggetto di trasformazioni tendenti a privilegiare l'accoglienza turistica) e della destinazione direzionale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

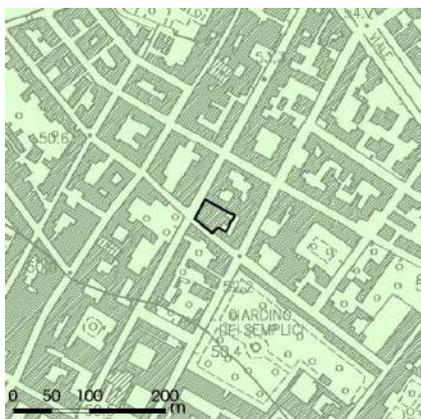
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



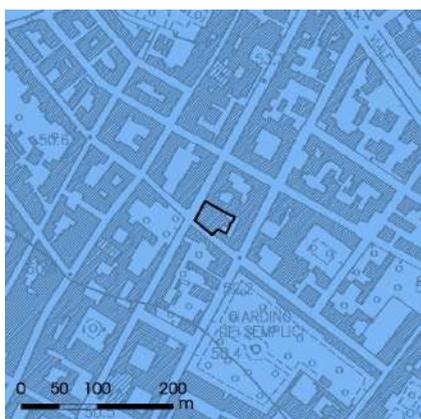
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



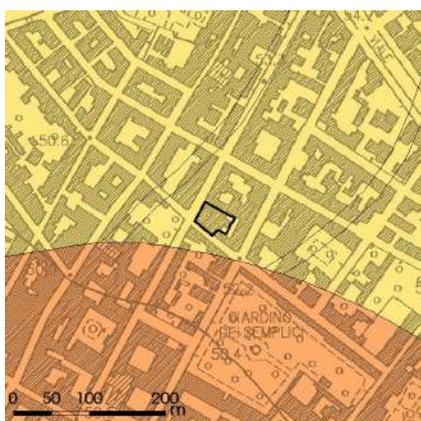
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3



denominazione
Demidoff

UTOE 12

ubicazione
via di San Niccolò 30

SUL esistente stimata
2.500 mq

SUL di progetto
2.500 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Il complesso ubicato in via San Niccolò non presenta caratteri di unitarietà sia a livello di impianto tipologico che di elementi architettonici; esso è il risultato dell'aggregazione di corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi con differenti originarie destinazioni d'uso. Di proprietà della A.S.P. Montedomini è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" perché non più adeguato a svolgere in maniera adeguata la funzione di accoglienza (centro diurno e residenza assistenziale per anziani e servizi di ospitalità giovanile). Permane l'obiettivo condiviso della sua valorizzazione consentendo l'inserimento della destinazione d'uso residenziale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, con i limiti dell'ambito di appartenenza



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

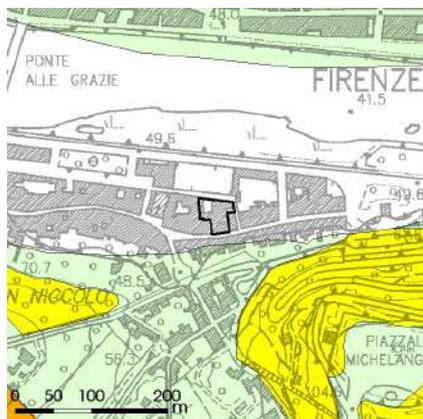
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



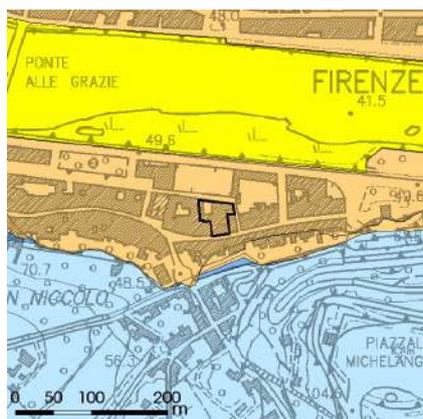
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



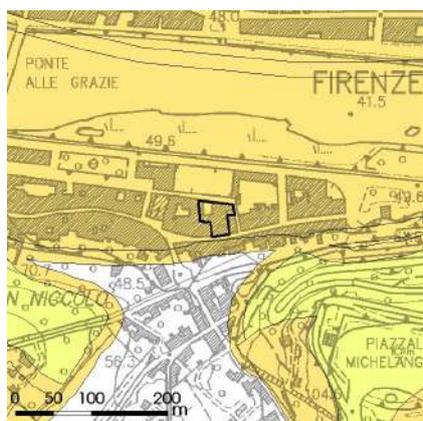
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori di profondità del substrato devono essere condotti specifici studi volti a definire a livello di dettaglio le eventuali problematiche derivanti dall'interazione terreno/struttura legate all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta prevalentemente una copertura urbanizzata con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, vipere) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione

Ex Caserma Vittorio Veneto

UTOE 12

ubicazione

costa San Giorgio 39

SUL esistente stimata

SUL di progetto

destinazioni d'uso di progetto

Mix funzionale da definire

modalità d'intervento

procedura concorsuale

zona di recupero n.27

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Il grande complesso immobiliare di proprietà del Demanio Pubblico ubicato in costa San Giorgio, occupato fino al 1998 dalla caserma Vittorio Veneto costituisce un elemento di grande rilevanza architettonica nel centro storico UNESCO. Edificato in epoche successive a partire dal XIV secolo fino ai primi del '900 è caratterizzato da una complessa articolazione di volumi con una significativa presenza di aree verdi a diretto contatto con la collina di Forte Belvedere e con il Giardino di Boboli. La complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione non consentono di operare in questa fase scelte previsionali che permettano di garantire un adeguato recupero del bene di valore storico architettonico e il corretto insediamento di nuove destinazioni d'uso che non costituiscano fattori di criticità a livello urbanistico. A tal fine il Regolamento Urbanistico propone di attivare un percorso concorsuale preliminare alla definizione delle nuove destinazioni d'uso.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Attivazione di una procedura concorsuale accompagnata da relativo piano economico e finanziario.

Il progetto redatto su un rilievo di dettaglio fornito dalla proprietà deve contenere specifica verifica sui fattori impattanti correlati all'insediamento delle diverse destinazioni ed in particolare:

- fattori di incompatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico
- fattori di deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta
- fattori di disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto
- fattori di impoverimento dell'immagine urbana.

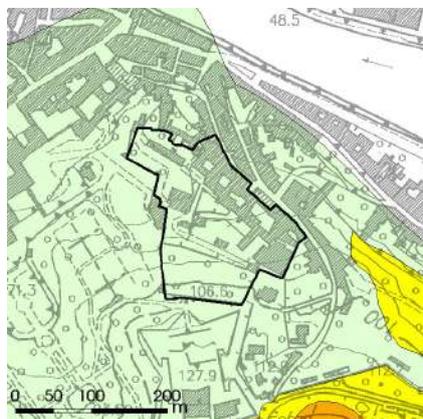
Deve inoltre perseguire i seguenti obiettivi di carattere generale:

- garantire un adeguato mix funzionale
- verificare la possibilità di collegamento con il Giardino di Boboli e con Forte Belvedere
- garantire l'apertura del complesso alla città rendendo accessibili i numerosi spazi aperti interni (chiostri, piazze, giardini ecc.)
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



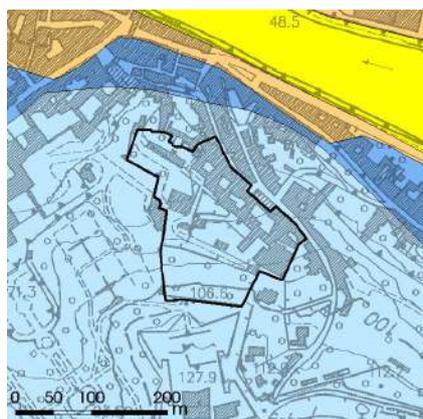
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



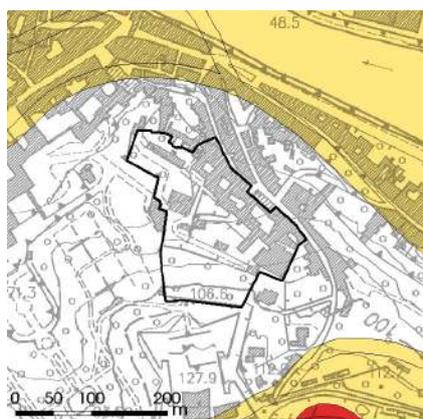
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Substrato pre-pliocenico litoide (pietraforte)

Idrogeologia

Vulnerabilità: -

Sismica

Profondità substrato da pc (m): affiorante

Fattore di Amplificazione: 1,0

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI1 bassa

Pericolosità Sismica

PS1 bassa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI1	SISMICA PS1
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI1	FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

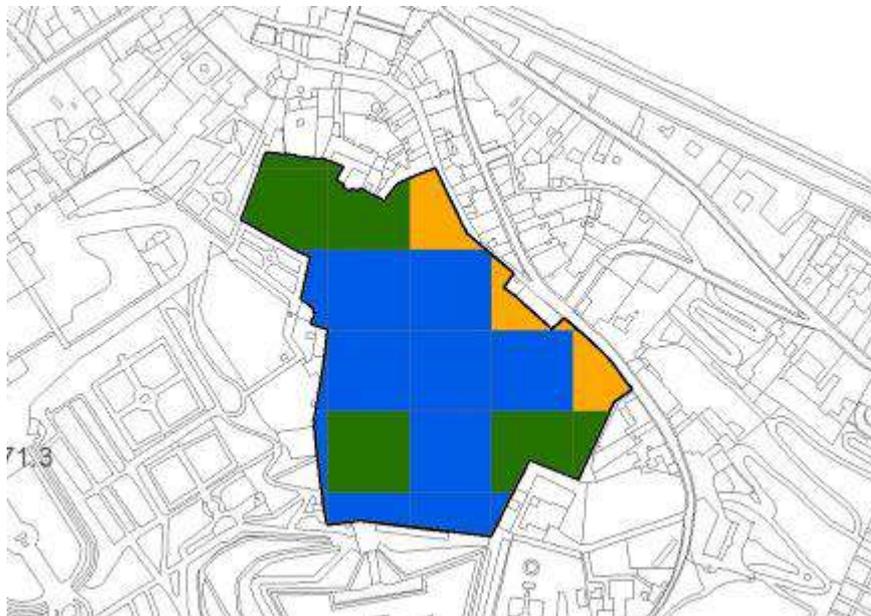
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

note

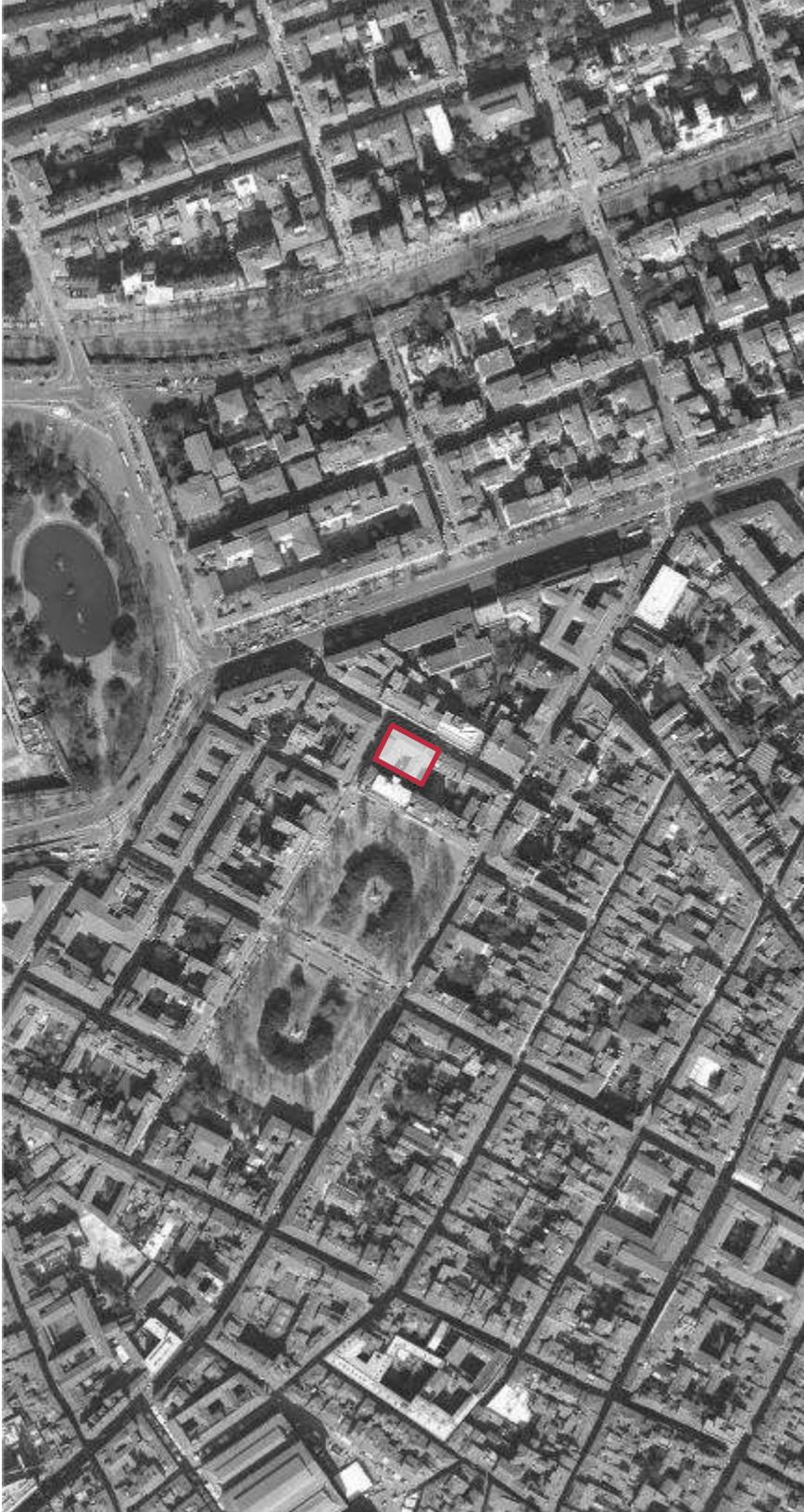
Attualmente presenta una copertura prevalentemente verde a parco con aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, orbettino) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Ex Enel Salvagnoli

UTOE 12

ubicazione
*via Vincenzo Salvagnoli 2, 4, via
Enrico Poggi 5, 5a*

SUL esistente stimata
3.200 mq

SUL di progetto
3.200 mq

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'immobile, compreso nell'ambito del nucleo storico, è inserito nel contesto ottocentesco di piazza Indipendenza, anche se di epoca successiva e occupa l'angolo fra via V. Salvagnoli e via E. Poggi. Sede degli uffici Enel fino al loro trasferimento nel complesso di lungarno C. Colombo avvenuto nel 2004, risulta da allora dismesso. Per localizzazione e morfologia risulta adeguato ad essere trasformato in direzionale comprensivo delle attività private di servizio.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

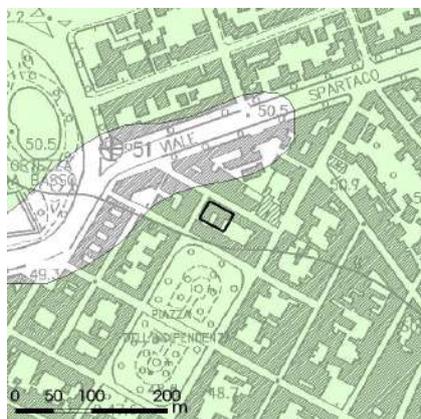
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



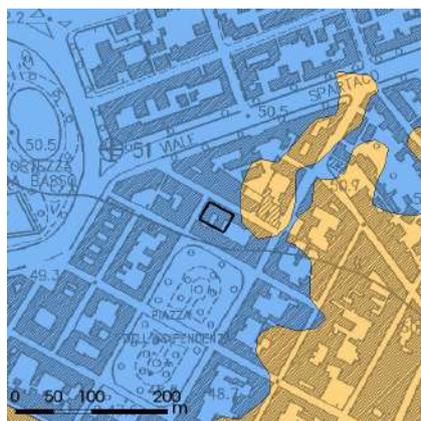
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



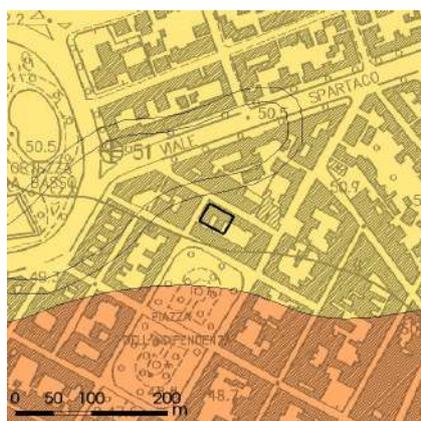
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

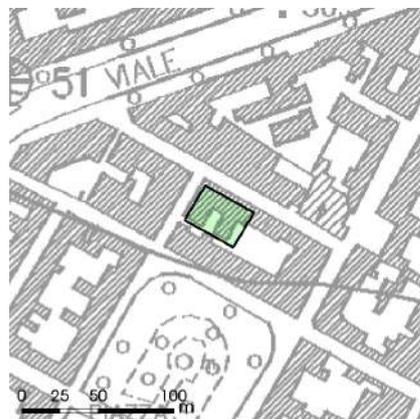
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

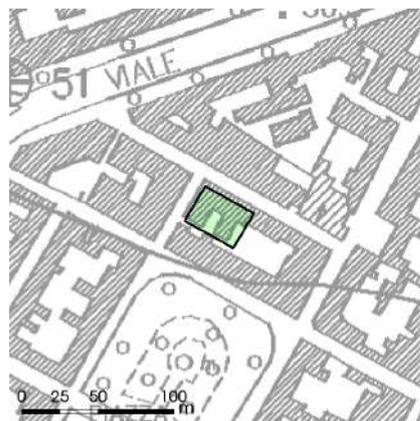
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



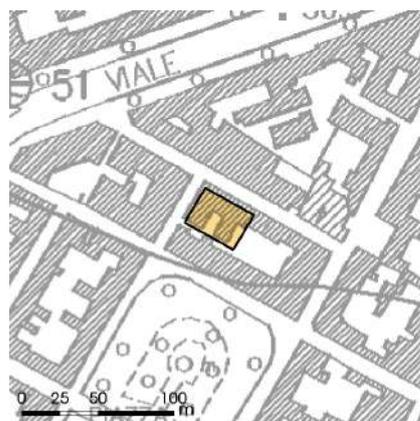
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media ed elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 75 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie e fluviali (C), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**denominazione**

Ex FS Salvagnoli

UTOE 12**ubicazione**

via Giuseppe Dolfi, via Vincenzo Salvagnoli, via Enrico Poggi

SUL esistente stimata

4.700 mq

SUL di progetto

4.700 mq

destinazioni d'uso di progetto

*residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
55%*

*direzionale comprensiva delle attività private di servizio
45%*

modalità d'intervento

*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'immobile, compreso nell'ambito del nucleo storico, è inserito nel contesto ottocentesco di piazza Indipendenza ed è posto tra via V. Salvagnoli, via E. Poggi e via G. Dolfi. Storicamente di proprietà delle Ferrovie dello Stato dalle quali è stato occupato fino a pochi anni fa, oggi è per buona parte dismesso. Per localizzazione e morfologia risulta adeguato ad essere trasformato sia in residenza, coerentemente con il principio già espresso nel Piano Strutturale di privilegiare la permanenza o il nuovo insediamento di residenti nel nucleo storico, che in direzionale comprensivo delle attività private di servizio.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per l'edificio classificato come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, con i limiti dell'ambito d'appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione per l'edificio classificato come edificato recente elementi incongrui con i limiti dell'ambito di appartenenza



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

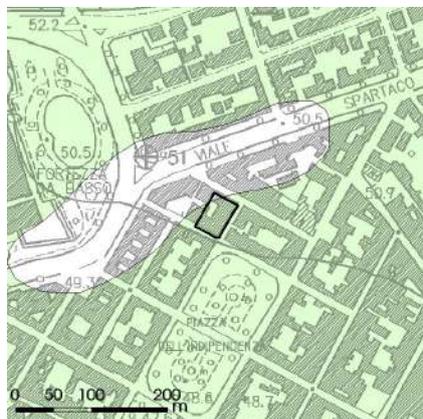
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla SUL prevista in demolizione e ricostruzione, con le modalità specificate all'art.37 comma 5
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



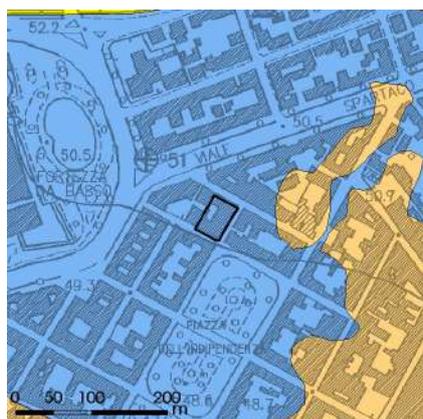
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



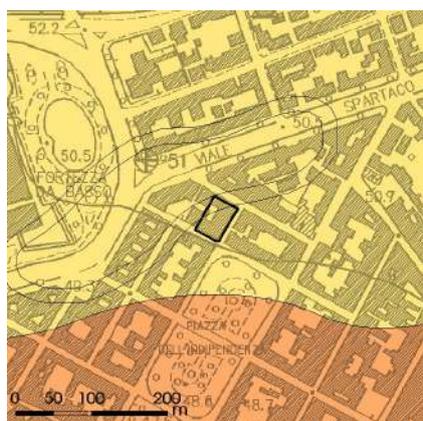
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

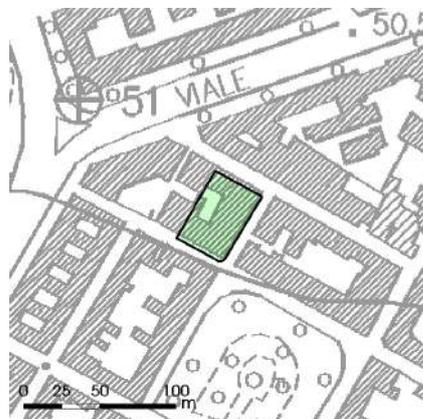
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

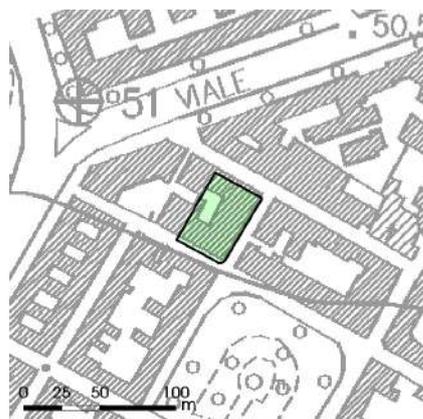
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



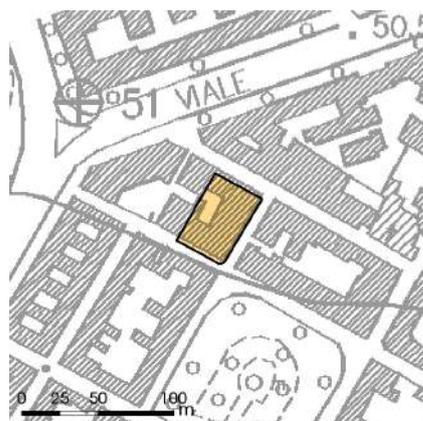
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, ghiaie)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 75 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, è necessario eseguire un'opportuna campagna geognostica atta a delineare il modello geologico di dettaglio.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, considerata la presenza di litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse e i valori del fattore di amplificazione sismica calcolato, devono essere effettuate indagini geofisiche e geognostiche di superficie per definire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica, geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	B - Media
			fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie e fluviali (C), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

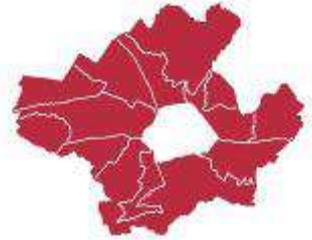
DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Prescrizioni di natura botaniche

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Ex Inarcassa

UTOE 12

ubicazione
viale Giacomo Matteotti 15

SUL esistente stimata
2.300 mq

SUL di progetto
2.300 mq

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Si tratta di un immobile ubicato lungo viale G. Matteotti di proprietà Inarcassa, dismesso ormai da molto tempo, rimasto occupato dal novembre 2005 all'agosto 2011. La trasformazione si sostanzia nel recupero dell'edificio con mutamento della originaria destinazione pubblica (servizio amministrativo) verso il direzionale privato.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

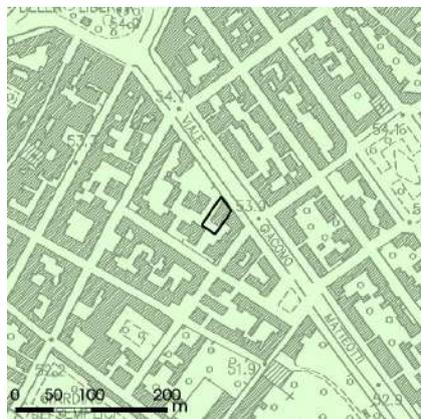
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



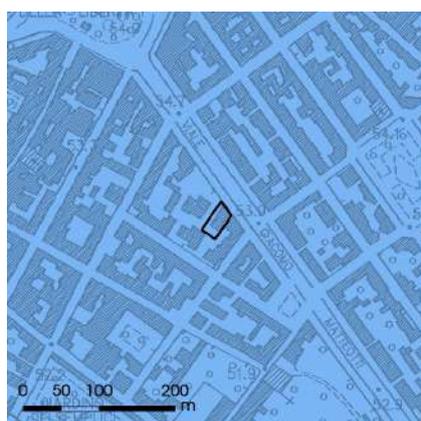
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



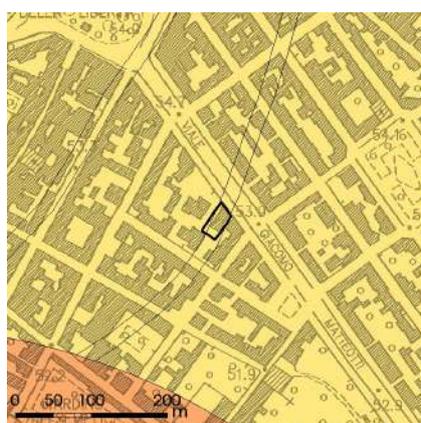
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



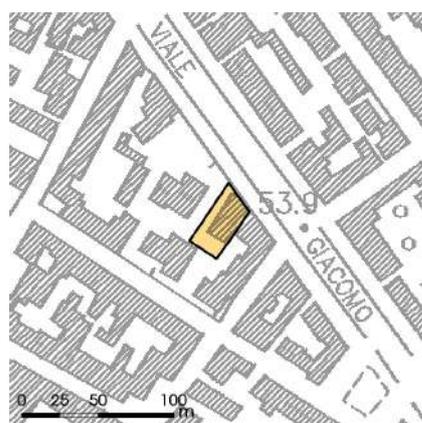
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, ghiaie)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 75 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

L'area deve essere adeguatamente investigata per l'intero comparto data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

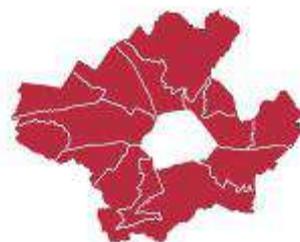
Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**denominazione**

Ex Meyer

UTOE 12**ubicazione**

via Luca Giordano

SUL esistente stimata

13.000 mq

SUL di progetto

13.000 mq

destinazioni d'uso di progetto

*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento

piano attuativo

zona di recupero n.28

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Con l'accordo di programma siglato il 22 gennaio 1999 tra la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, il Comune di Firenze, l'Azienda Ospedaliera Meyer e l'Azienda Ospedaliera Careggi viene approvata una variante al PRG relativa all'area di via L. Giordano lasciata libera dal trasferimento dell'ospedale Meyer con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio immobiliare dell'Azienda Ospedaliera Meyer per il reperimento di risorse da reinvestire. Il Regolamento Urbanistico assume e conferma quanto stabilito nell'accordo e nella conseguente variante evidenziando che occorre ai sensi del Regolamento regionale DPGR 3/R/2007 specificare le destinazioni d'uso e le relative percentuali anche in interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come nel caso di specie. È stato pertanto scelto di privilegiare l'insediamento della residenza coerentemente con i principi e gli obiettivi espressi nel Piano Strutturale. Due dei padiglioni esistenti prospicienti via Frà D. Buonvicini (F.79 part.242) sono state acquisiti al patrimonio comunale e destinati ad asilo nido (in corso di realizzazione) ed edilizia residenziale pubblica.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione per l'edificio classificato come edificato recente elementi incongrui

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- in via transitoria, fino alla approvazione del piano attuativo, è consentito operare sugli edifici esistenti con interventi fino al restauro e risanamento conservativo mediante deposito di atto abilitativo
- è sempre ammesso l'insediamento di servizi collettivi pubblici come individuati e disciplinati all'art.35
- la SUL oggetto della presente trasformazione è calcolata al netto della superficie acquisita al patrimonio comunale.

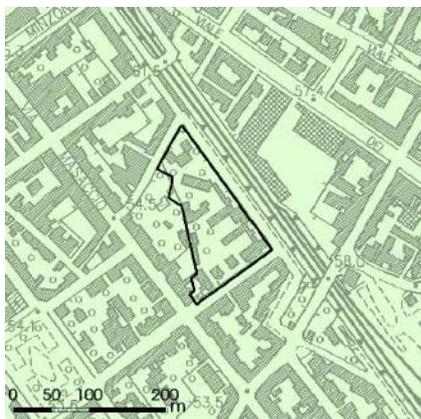


ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 79 - Particelle 123, 242, 433

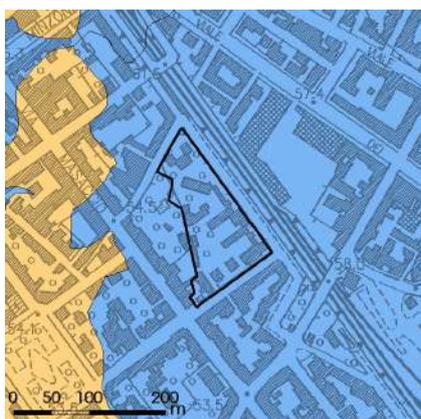
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



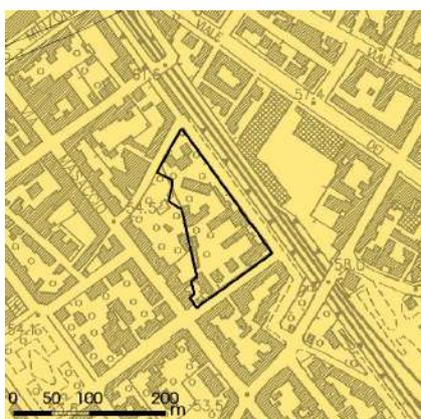
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e sabbiosi e limi argillosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media ed elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI3	FS4

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO, in particolare presso il margine orientale prossimo alla rete ecologica intraurbana.

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili

RETTILI

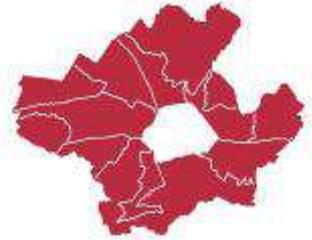
- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti

**denominazione**

Ex Scuola Sasseti

UTOE 12**ubicazione**

via Giuseppe Garibaldi

SUL esistente stimata

3.600 mq

SUL di progetto

3.600 mq

destinazioni d'uso di progetto

*residenza comprensiva degli esercizi
commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento

*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

L'area di trasformazione interessa un edificio di proprietà comunale oggi utilizzato quale sede degli uffici della Fondazione Maggio Musicale, in corso di trasferimento al nuovo Teatro dell'Opera, che l'Amministrazione comunale intende valorizzare. Esso infatti non è più da tempo sede della scuola Sasseti e non è ritenuto riutilizzabile per altre funzioni istituzionali. Per localizzazione e tipologia si presta ad accogliere la destinazione residenziale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

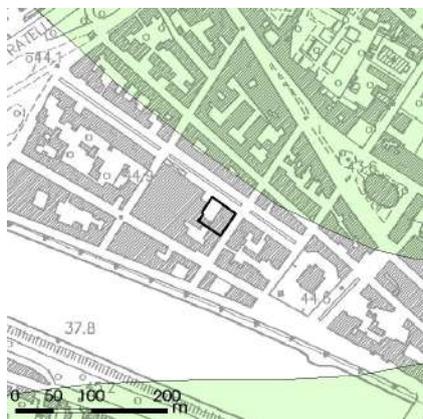
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



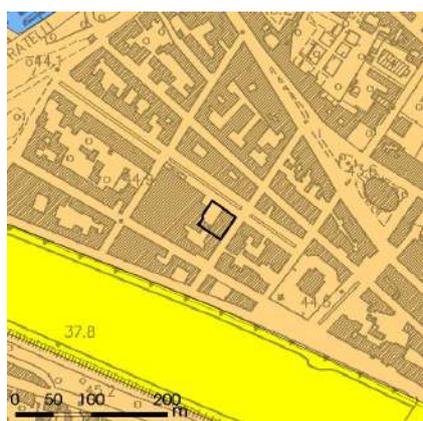
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



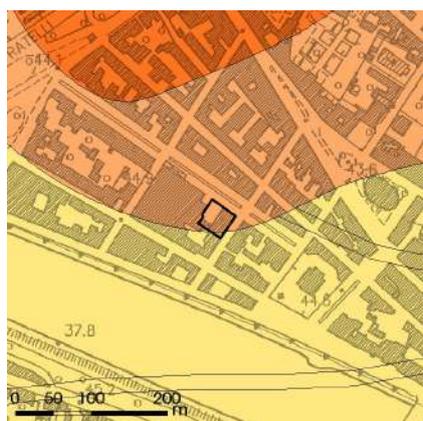
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione agli elevati valori del fattore di amplificazione e alla profondità del substrato, devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3 PS3*
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Ex Teatro Comunale

UTOE 12

ubicazione
corso Italia

SUL esistente stimata
21.000 mq

SUL di progetto
19.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
38%*

*turistico-ricettiva
53%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
38%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.29

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'edificio del teatro comunale si colloca all'interno di un tessuto consolidato di formazione otto-novecentesca ai margini del nucleo storico. I successivi rifacimenti, ristrutturazioni e ammodernamenti cui il teatro è stato sottoposto dall'origine ad oggi, ne fanno un organismo architettonicamente frammentario come rivela la disomogeneità dei fronti, che ha intasato buona parte dell'isolato. La realizzazione del nuovo teatro dell'opera in fase di ultimazione ha permesso all'Amministrazione comunale di inserire l'immobile nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012). La complessità dell'intervento ed il delicato contesto in cui si inserisce ha condotto a verificare successivamente la sua fattibilità attraverso una serie di simulazioni. Queste ultime hanno messo in evidenza l'eccessiva superficie esistente di difficile riconversione, pertanto con Deliberazione Giunta comunale 00086 del 26.03.2013 è stato stabilito di ridurre la superficie ricostruibile. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un nuovo importante insediamento caratterizzato da un mix funzionale in grado di rivitalizzare l'intera zona.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Nuova costruzione previa demolizione degli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui ad eccezione del fronte lungo corso Italia dichiarato, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto 3/2009, di interesse ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii., il quale deve essere mantenuto e restaurato
- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, degli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, con i limiti dell'ambito di appartenenza



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- SUL massima di progetto 18.000 mq. Nel caso in cui l'operatore opti per la conservazione del ridotto del teatro la superficie utile lorda può essere incrementata fino a 19.000 mq
- altezza massima degli edifici da ricostruire minore o uguale a quella dell'attuale altezza in gronda della torre scenica. Il nuovo skyline deve essere oggetto di verifica del corretto inserimento paesaggistico avendo come riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tutele)
- reperimento della quota del 20% della SUL oggetto di demolizione con ricostruzione da destinare ad edilizia convenzionata nelle forme dell'affitto o in altra forma nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 41/2005) ed eventuali adeguamenti
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM



31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

Si ricorda che la Deliberazione Giunta comunale 00086 del 26.03.2013 contiene i seguenti suggerimenti interessanti per affrontare la progettazione dell'insediamento:

- l'attuale foyer del teatro può essere conservato sia come volume che come stile architettonico destinandolo a esercizio di somministrazione
- l'attuale superficie della platea può essere mantenuta quale corte interna e trattata come giardino/piazza alberata anche se utilizzata come copertura dei piani interrati.

NOTA SUL PRELIEVO DAL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE.

Il presente intervento di trasformazione che interessa un complesso di proprietà comunale è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012). Al fine di garantire il massimo della valorizzazione è stato attribuito un mix di destinazioni d'uso compatibili offrendo il massimo della flessibilità nella loro combinazione. Pertanto la somma delle percentuali di ogni destinazione d'uso supera il 100% e configura un prelievo teorico dal dimensionamento del Piano Strutturale.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 156 - Particelle 98, 100, 101, 336

Foglio 163 - Particelle 1, 2, 3, 4, 447

fattibilità idraulica, geologica, sismica



ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 e PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

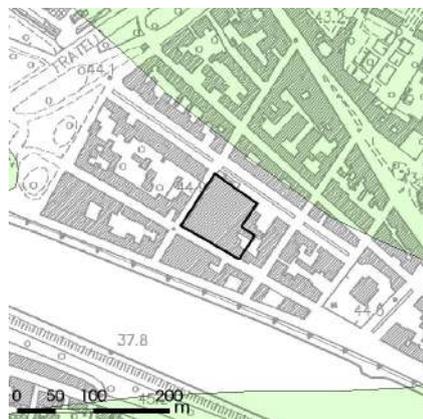
Art.75

Prescrizioni di natura sismica

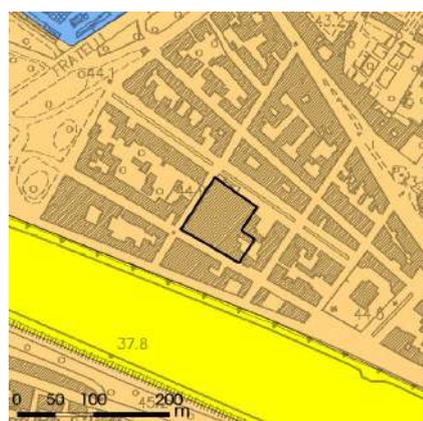
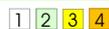
Art.76

Dato il valore elevato del Fattore di Amplificazione è necessario eseguire una campagna di indagini geofisiche e geonostiche ad hoc, atte a definire il modello sismico di dettaglio e le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

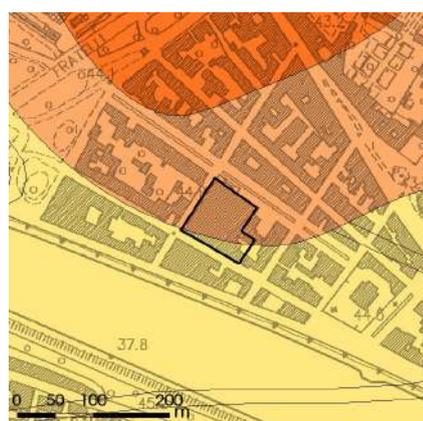
PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



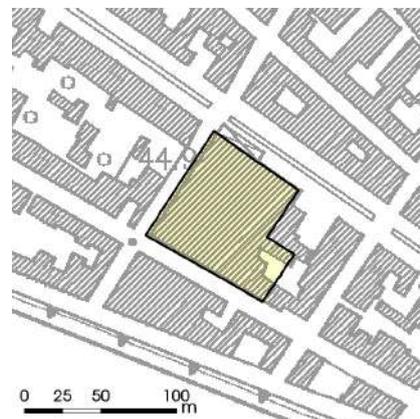
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



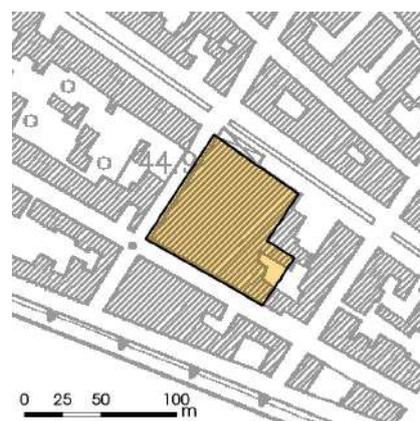
PERICOLOSITÀ SISMICA



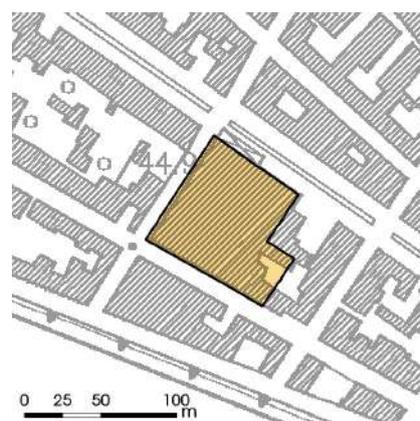
FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ SISMICA



INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3 PS3*
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG1	FI3	FS3

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa nella porzione orientale, per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, in particolare presso il margine nordorientale prossimo alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili
- Riduzione disturbo presso posatoi e siti di nidificazione
- Tempistiche sfalcio

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti

LEGENDA

- rete ecologica intraurbana
- nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

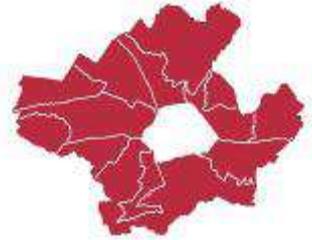
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di ambienti ripari e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

**denominazione**

Ex Telecom Masaccio

UTOE 12**ubicazione**

via Masaccio 221, via Giovanni Fattori 14

SUL esistente stimata

15.800 mq

SUL di progetto

15.800 mq

destinazioni d'uso di progetto

*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
45%*

*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
15%*

*turistico-ricettiva
25%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
15%*

modalità d'intervento

*Intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare si compone di due edifici ed occupa la porzione centrale di un isolato della fascia di espansione ottocentesca situata tra via Masaccio e via G. Fattori. Realizzato nei primi anni '60, è stato utilizzato dalla TETI (Società telefonica Tirrenia, poi Telecom) fino alla completa dismissione conseguente alla ristrutturazione aziendale degli anni '90. L'immagine architettonica degli immobili si deve all'architetto Giovanni Michelucci, curatore del progetto dei prospetti e del grande spazio di rappresentanza interno (sala degli uffici aperti al pubblico). Trattandosi di immobile molto consistente in termini dimensionali si è optato per l'insediamento di un mix di destinazioni d'uso che si auspica possa essere agevolmente accolto nel complesso immobiliare da recuperare.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

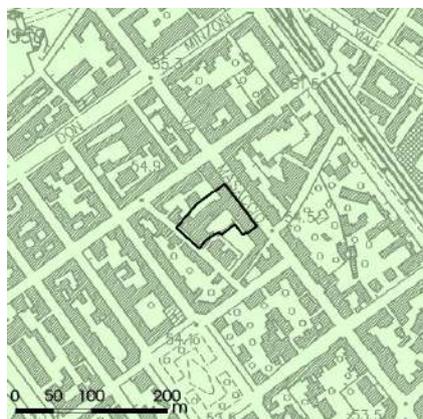
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



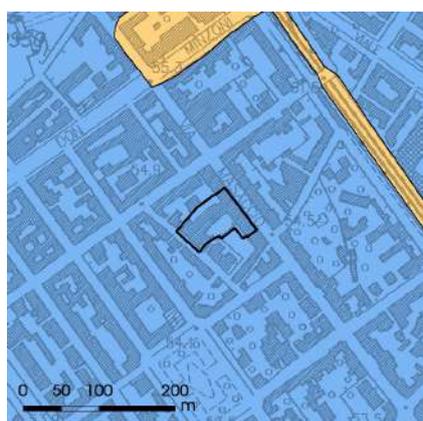
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



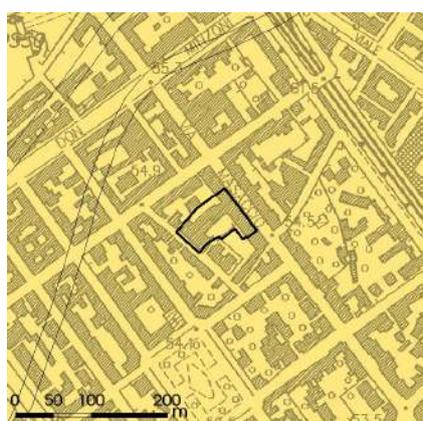
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

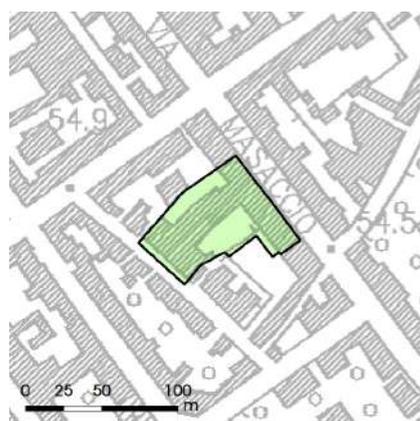
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



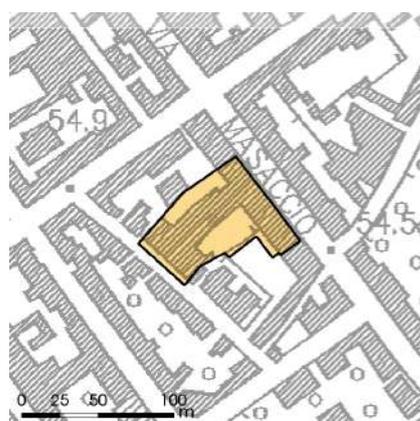
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e limi argillosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

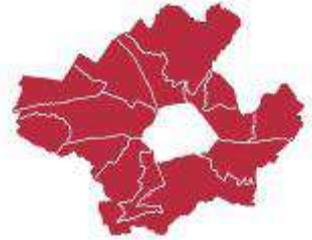
Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Giusti

UTOE 12

ubicazione
via Giuseppe Giusti

SUL esistente stimata
0 mq

SUL di progetto
4.335 mq (residuo PRG)

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.30

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Si tratta di una trasformazione particolare che riguarda il Kunsthistorisches Institut che è una delle più vecchie e prestigiose istituzioni di ricerca dedicate alla storia dell'arte e architettura in Italia, la cui sede storica ubicata in via G. Giusti necessita di un sostanziale ampliamento soprattutto per accogliere la biblioteca che conta oltre 310.000 volumi. L'ampliamento che dovrà essere prevalentemente ipogeo, considerate le caratteristiche dell'edificio, del suo lotto di pertinenza e la contiguità con il Giardino della Gherardesca era già previsto e riconfermato quale residuo di PRG nel Piano Strutturale al fine di consentire il mantenimento e lo sviluppo del prestigioso istituto che attrae studiosi da tutto il mondo.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- prevalente interrimento della superficie in ampliamento
- particolare attenzione deve essere posta all'inserimento del manufatto e alle interferenze con le alberature presenti
- l'intervento ipogeo dovrà essere improntato ad una elevata qualità architettonica e di inserimento ambientale.

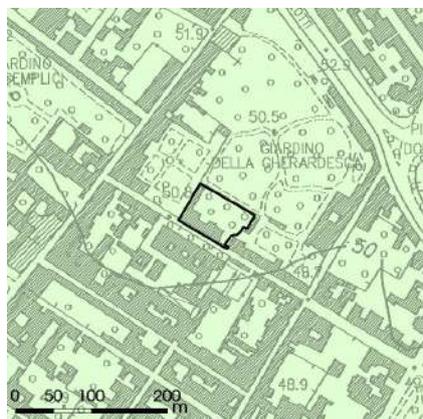
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 162 - Particelle 11, 190, 192, 211, 212



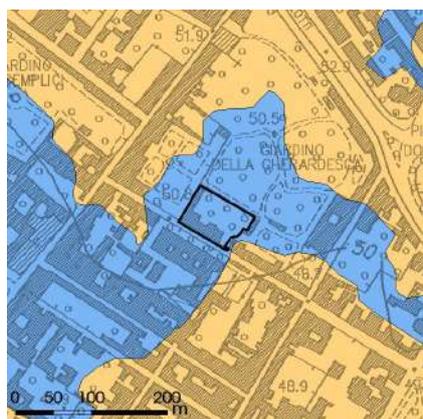
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

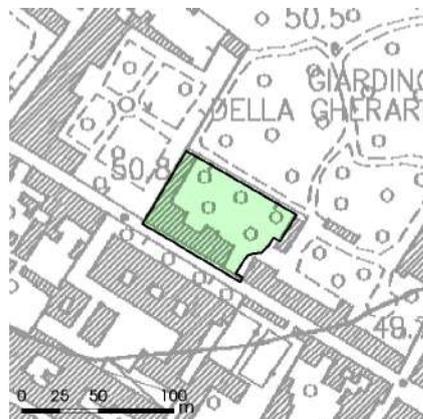
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

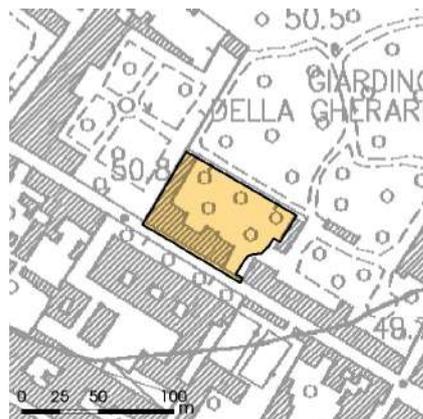
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



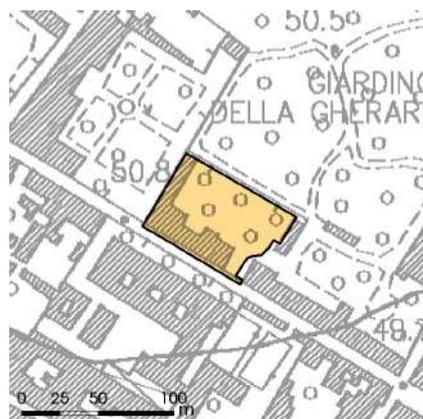
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare anche abbondante e limi argillosi con scarsa componente granulare)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

In relazione alla possibile presenza di terreni granulari sciolti, con profondità del piano di falda posto ad alcuni metri dal piano di campagna, devono essere approfondite le problematiche connesse agli scavi necessari alla realizzazione delle superfici interratae

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Quota esondazione $T_r=500$ anni perché struttura ad elevata vulnerabilità - contenitori beni artistici 50.9 m s.l.m.

Prescrizioni di natura idrogeologica

In relazione alla elevata vulnerabilità della falda deve essere studiata la compatibilità degli scavi necessari alla realizzazione delle superfici interratae e gli eventuali interventi di mitigazione/eliminazione dello stato di rischio. Tale compatibilità deve essere valutata mediante l'utilizzo di modelli quantitativi che definiscano le eventuali alterazioni delle piezometrie della falda e i conseguenti effetti sulla compressibilità dei terreni delle aree limitrofe.

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismico e alla profondità del substrato, in sede di piano attuativo devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3*
Nuova edificazione prevalentemente interrata	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura verde a parco con aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolar modo presso la zona sudoccidentale prossima alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili
- Ridimensionamento dello sfalcio
- Diminuzione uso pesticidi
- Riduzione disturbo antropico presso posatoi e siti di nidificazione

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTTERI

- Incremento dei rifugi caldi
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti



denominazione
Gramsci

UTOE 12

ubicazione
viale Antonio Gramsci 16

SUL esistente stimata
3.000 mq

SUL di progetto
3.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
15%*

*turistico-ricettiva
85%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Edificio ubicato in angolo tra viale A. Gramsci e via P. Colletta, realizzato tra il 1956 e il 1957 su progetto dell'arch. Pierluigi Spadolini per l'Ente Nazionale Prevenzione Infortuni. Dismesso dalla ASL di Firenze negli anni '90, è stato a lungo occupato, fino all'inizio degli anni 2000, momento in cui è stato dato avvio alla ristrutturazione, attualmente ancora in corso, mediante la quale l'immobile ha acquisito destinazione residenziale. La trasformazione è finalizzata al cambio d'uso della maggior parte dell'immobile verso la destinazione turistico-ricettiva, ritenuta consona sia all'edificio che all'ambito dei tessuti compatti ottoneviceseschi in cui questo è ricompreso; a questa si aggiunge una modesta quota di commerciale destinata ai servizi tipicamente dedicati alla clientela.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

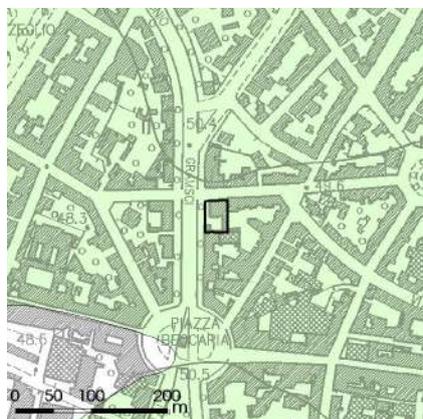
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



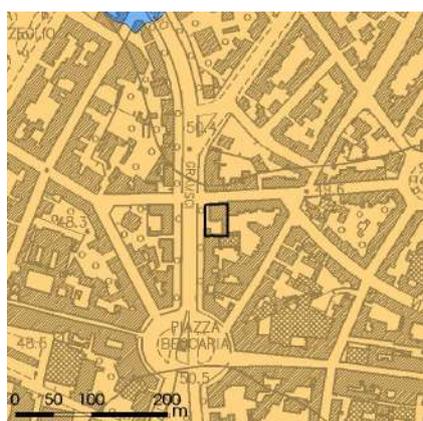
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



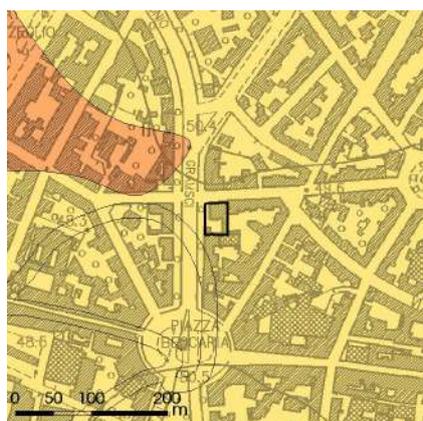
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla profondità del substrato sismico e agli elevati valori del fattore di amplificazione sismico, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad indagare la profondità del substrato e approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

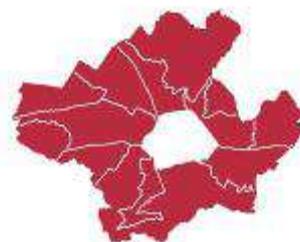
Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzate con minimo aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**denominazione***Lavagnini***UTOE 12****ubicazione***viale Spartaco Lavagnini, viale Filippo Strozzi, via Lorenzo il Magnifico***SUL esistente stimata***21.000 mq***SUL di progetto***21.000 mq***destinazioni d'uso di progetto***turistico-ricettiva
40%**commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
10%**direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
50%***modalità d'intervento***intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Il complesso immobiliare occupa un intero isolato sorto sulla maglia urbana disegnata a partire dai viali di circoscrizione progettati nel 1860 dall'arch. Poggi per Firenze Capitale. Gli edifici hanno datazione varia: coevi alla realizzazione dei viali quelli prospicienti viale S. Lavagnini e la testata che guarda la Fortezza, dei primi del '900 quelli su via L. il Magnifico, risalente al 1940 una porzione prospiciente quest'ultima. Dal 1905 sede tecnico-operativa delle Ferrovie dello Stato il complesso risulta solo in parte dedicato ad accogliere servizi collettivi e per buona parte dismesso dal 2005. Obiettivo della trasformazione è la riqualificazione funzionale del complesso che, pur mantenendo una forte quota direzionale, si presta ad ospitare altre funzioni compatibili.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione per gli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

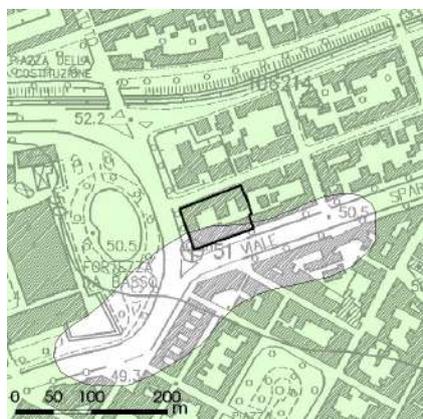
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



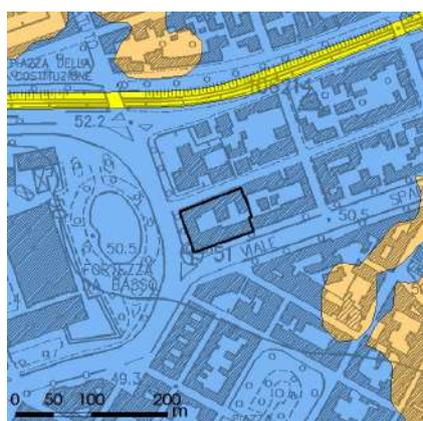
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi e ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

In relazione alla presenza di terreni di fondazione con caratteristiche litologico-granulometriche significativamente diverse, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini dirette e indirette, volte ad indagare le caratteristiche litotecniche dei terreni di fondazione dei fabbricati di nuova realizzazione e conseguentemente le eventuali problematiche connesse a cedimenti differenziali dei terreni di fondazione.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

Dato il valore elevato del fattore di amplificazione sismica in sede di intervento è necessario eseguire una campagna di indagine sismica e geognostica ad hoc, atta a definire un modello sismico di dettaglio. L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di ambienti ripari (C), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, in particolare nella zona meridionale prossima alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili
- Riduzione disturbo presso posatoi e siti nidificazione

RETTILI

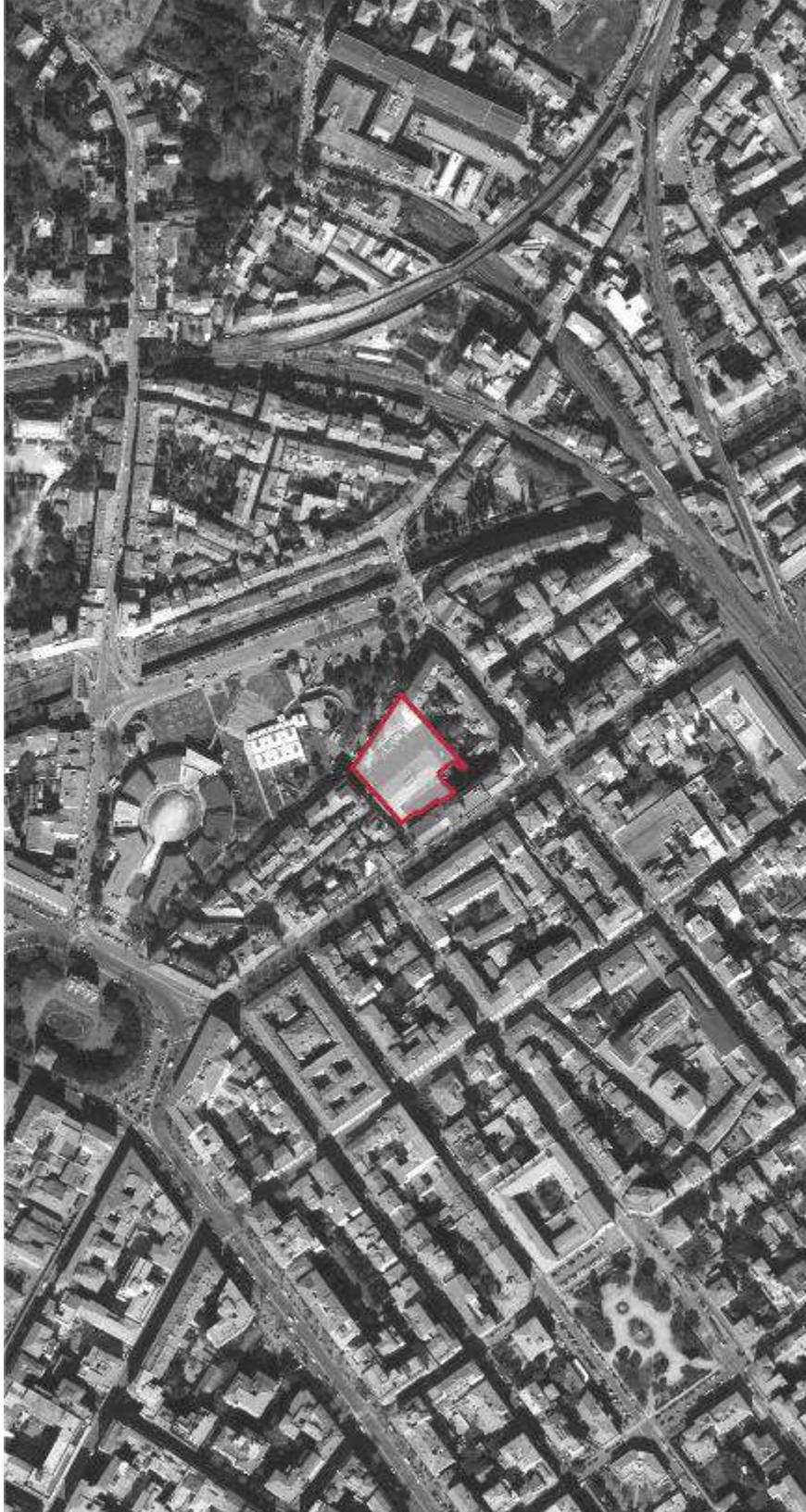
- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTERI

- Incremento dei "rifugi caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti

**denominazione**

Madonna della Tosse

UTOE 12**ubicazione**

via Madonna della Tosse, via Silvio Spaventa

SUL esistente stimata

3.300 mq

SUL di progetto

3.300 mq

destinazioni d'uso di progetto

*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento

*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'attuale edificio, cresciuto intorno al preesistente villino Sensi successivamente alla realizzazione nel 1868 del Nuovo Stradone Militare (oggi viale Don G. Minzoni) ed al trasferimento dei padri gesuiti dalla vecchia sede di borgo Pinti, è stato da allora utilizzato quale sede della Casa della Compagnia di Gesù e delle sue attività. Dismesso nel 2011 il convitto per la formazione culturale dei Padri Gesuiti, obiettivo della trasformazione è quello, a fronte dell'attuale stato di abbandono, di individuare una nuova idonea utilizzazione del complesso immobiliare, che il Regolamento Urbanistico individua nella destinazione residenziale. L'immobile è attualmente soggetto alla verifica da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del DLgs 42/2004.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Ristrutturazione edilizia per l'edificio classificato come edificato recente con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

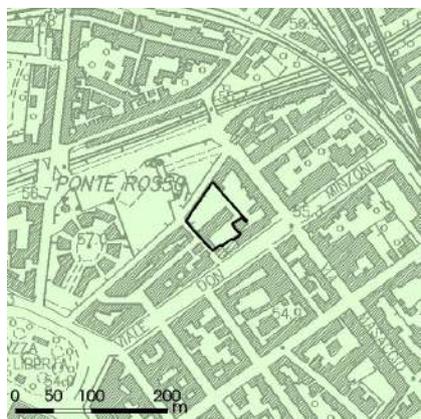
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



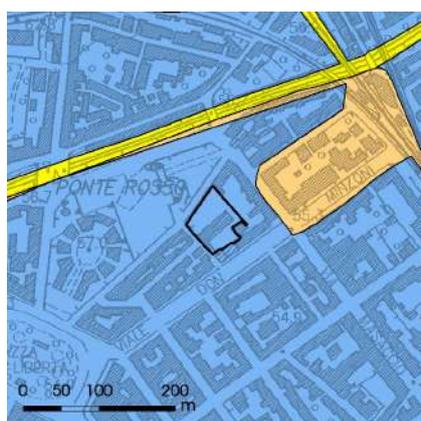
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



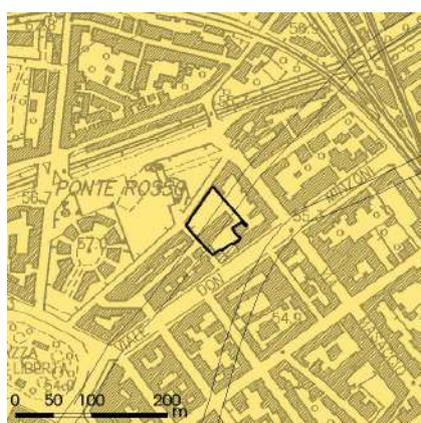
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



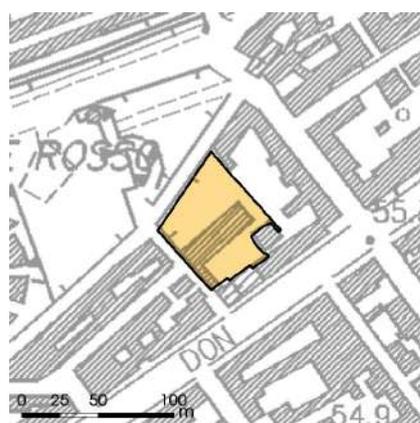
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi, limi argillosi bruni e ghiaie sporche); riporti con spessore compreso tra 2 e 4 metri

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, è necessario eseguire un'opportuna campagna geognostica atta a delineare il modello geologico di dettaglio

Prescrizioni di natura idraulica

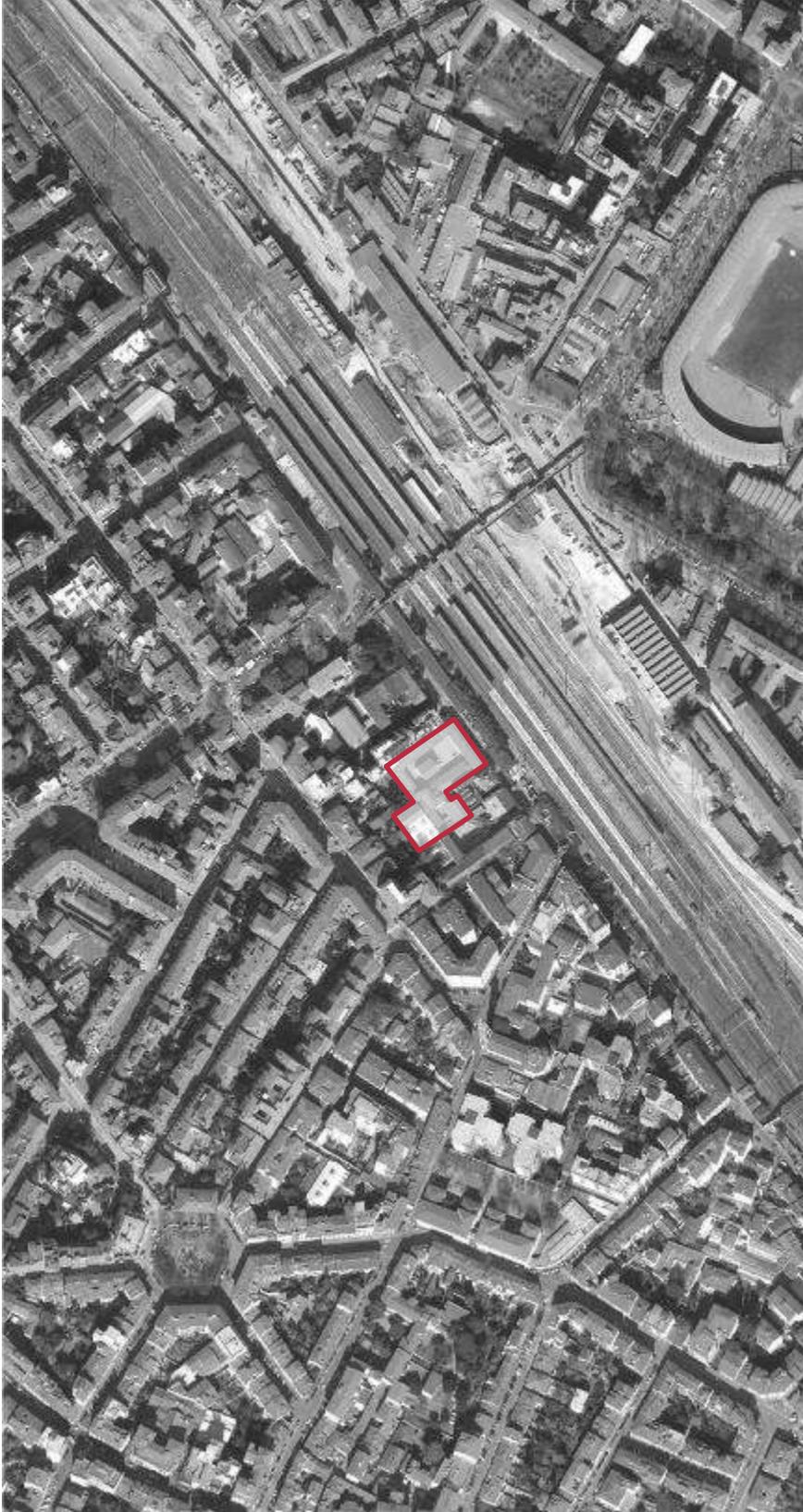
Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, considerata la presenza di litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, dovranno essere effettuate indagini geofisiche per definire le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3



denominazione
Mannelli

UTOE 12

ubicazione
via Mannelli 29r, 109, 111

SUL esistente stimata
3.400 mq

SUL di progetto
3.400 mq

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
*Intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

La trasformazione interessa un complesso artigianale (ex Tipocalcografia classica) affacciato lungo via Mannelli con un edificio di 2 piani fuori terra e sviluppato in gran parte all'interno dell'isolato, con unico accesso da via Mannelli attraverso un fornice al piano terra dell'edificato.

Il complesso è nato e si è ampliato con l'aggiunta di vari corpi di fabbrica tra il 1900 ed il 1930. Alla fine degli anni '60 diversi corpi di fabbrica saturano quasi interamente l'area interessata dalla trasformazione, ed appare consolidato l'assetto che rimarrà sostanzialmente invariato sino ad oggi.

L'attività artigianale è dismessa ormai da molto tempo. L'edificio lungo via Mannelli ospita alcune unità residenziali. Considerata la condizione dell'area e il non interesse da parte dell'Amministrazione comunale ad attuare la modalità del trasferimento per ottenere uno spazio pubblico utile alla comunità soprattutto per la scarsa accessibilità, se ne prevede la trasformazione con cambio d'uso a direzionale comprensivo delle attività private di servizio, destinazione che comprende un ampio ventaglio di attività che non prevedono la permanenza costante di persone e allo stesso tempo non generano un eccessivo carico urbanistico.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione previa demolizione

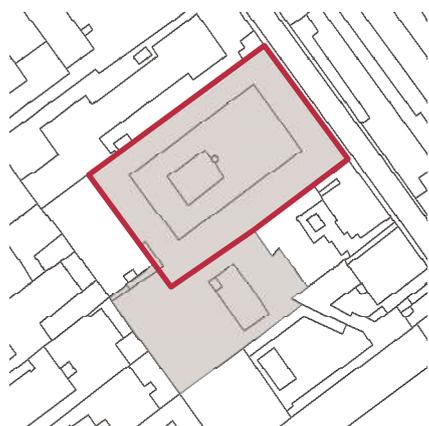
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

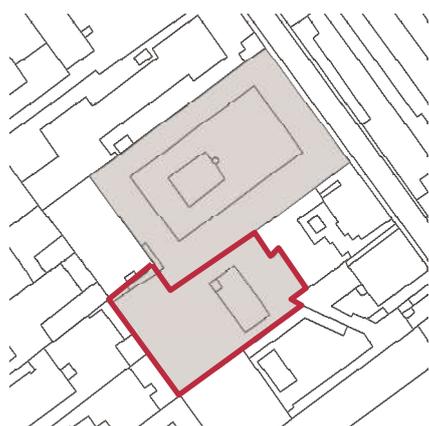
- mantenimento del sistema insediativo della corte nell'area evidenziata nello schema 1
- Introduzione del sistema insediativo della corte nell'area evidenziata nello schema 2 e contenimento della Sc entro il 70% della Sf
- mantenimento dell'allineamento stradale su via Mannelli (schema 3)
- numero massimo di piani fuori terra 2
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- verifica dei fattori impattanti di deficit infrastrutturale secondo quanto stabilito dall'art. 20.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

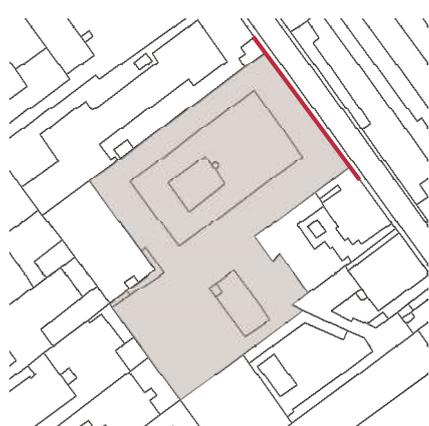
Foglio 95 - Particelle 10, 665, 894, 895, 896



01



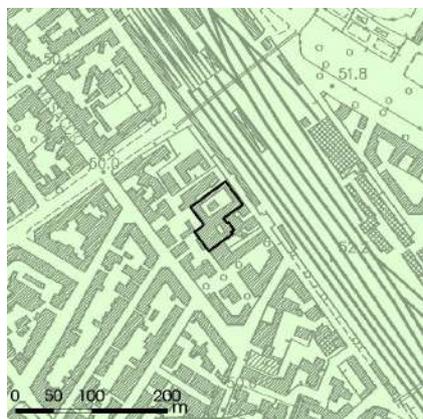
02



03

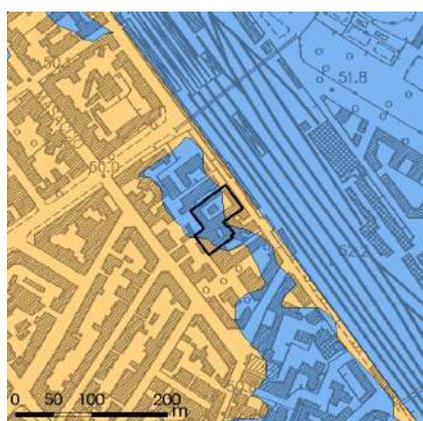
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



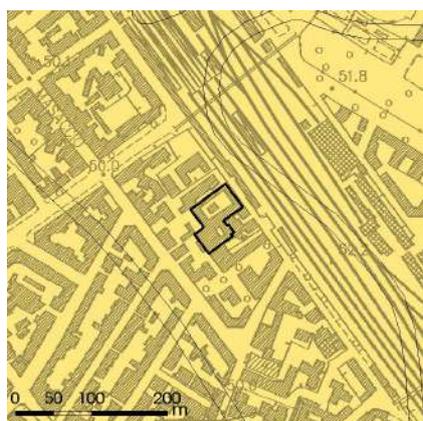
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Terreni fluvio-lacustri ed alluvionali (Sabbie ocra sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione agli elevati valori del fattore di amplificazione sismico, devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad indagare le problematiche di amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3
Nuova edificazione previa demolizione	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde con superficie > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in corrispondenza del margine orientale prossimo alla rete ecologica intraurbana.

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti



denominazione
Parcheggio Fonderia

UTOE 12

ubicazione
via della Fonderia

SUL esistente stimata
0 mq

SUL di progetto
0 mq

destinazioni d'uso di progetto
aree per parcheggio privato

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area è ubicata nel Quartiere 4, tra via Pisana e via della Fonderia, con accesso da quest'ultima. Si tratta di un'area libera all'interno del tessuto storico consolidato individuata per la realizzazione di un parcheggio privato in struttura con una quota di parcheggi in superficie, alcuni dei quali, ubicati in posizione più prossima a via della Fonderia, destinati a sosta pubblica di rotazione.

L'area per la sua ubicazione e dimensione può contribuire a risolvere i problemi della sosta dell'Oltrarno con la realizzazione di un'autorimessa di circa 170 posti auto.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

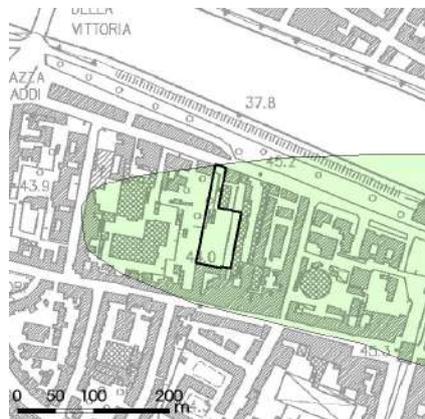
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- il parcheggio privato in struttura, anche fuori terra, può essere realizzato a condizione che la superficie non costituisca SUL ai sensi dall'art. 10, comma 3, lett. g) del DPGR 64/R/2013 e che, in forza di specifici impegni assunti in sede di convenzione, i posti auto siano ceduti esclusivamente come pertinenze di altre unità immobiliari, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della Legge 122/1989
- particolare attenzione deve essere posta all'inserimento del manufatto nel contesto esistente, anche in relazione all'adozione di idonee misure di mitigazione atte a contenere l'inquinamento acustico e luminoso
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, anche in relazione ai materiali costruttivi, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953), nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



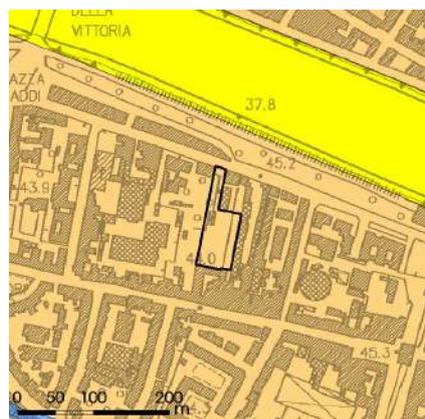
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



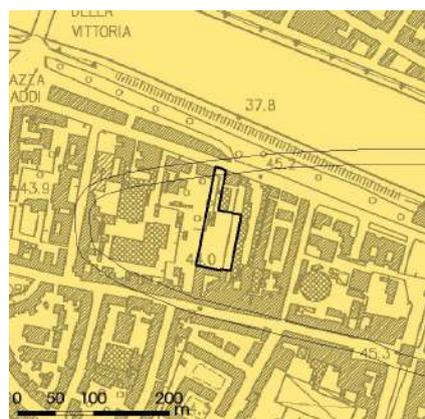
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

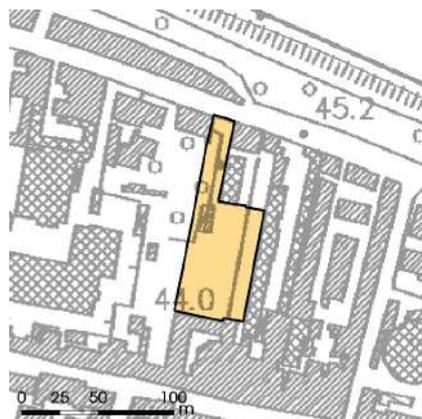
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



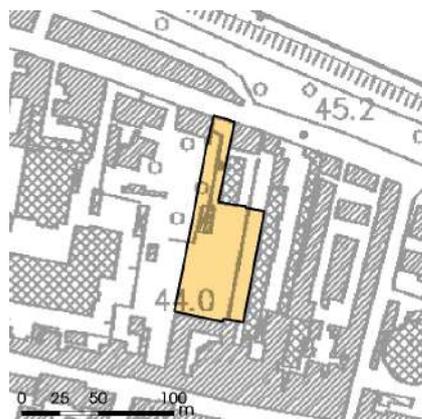
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare anche abbondante, fino a ghiaie pulite)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla profondità del substrato e ai valori del fattore di amplificazione sismico, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad indagare la profondità del substrato e approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Parcheggio	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

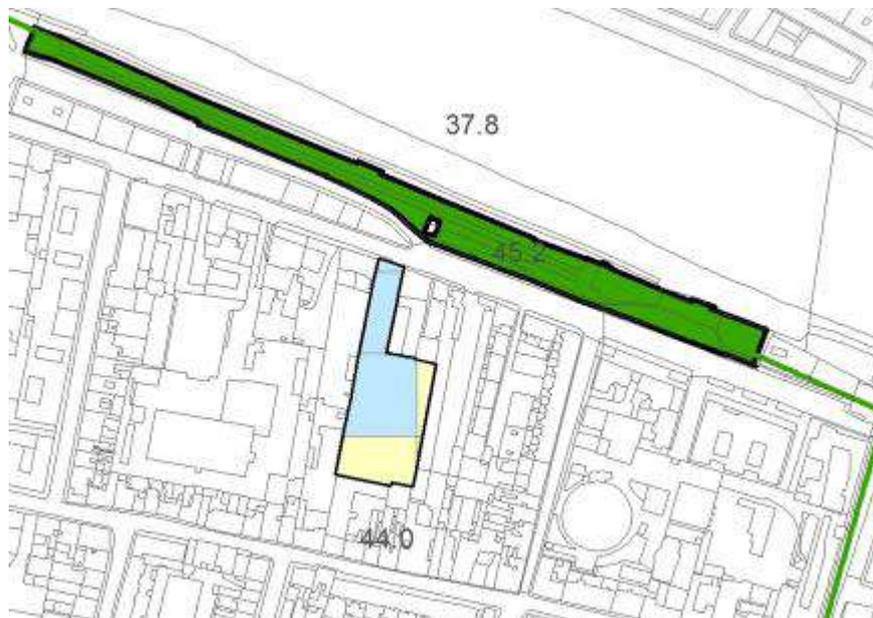
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

L'area rientra parzialmente all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con minime aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, H22, H44, HIGRO in particolare nella zona settentrionale prossima alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, C, E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili
- Tempistica sfalcio
- Riduzione disturbo presso posatoi e siti nidificazione

RETTILI

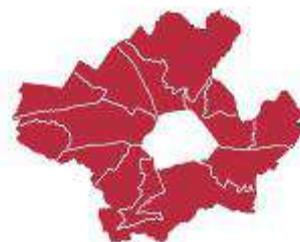
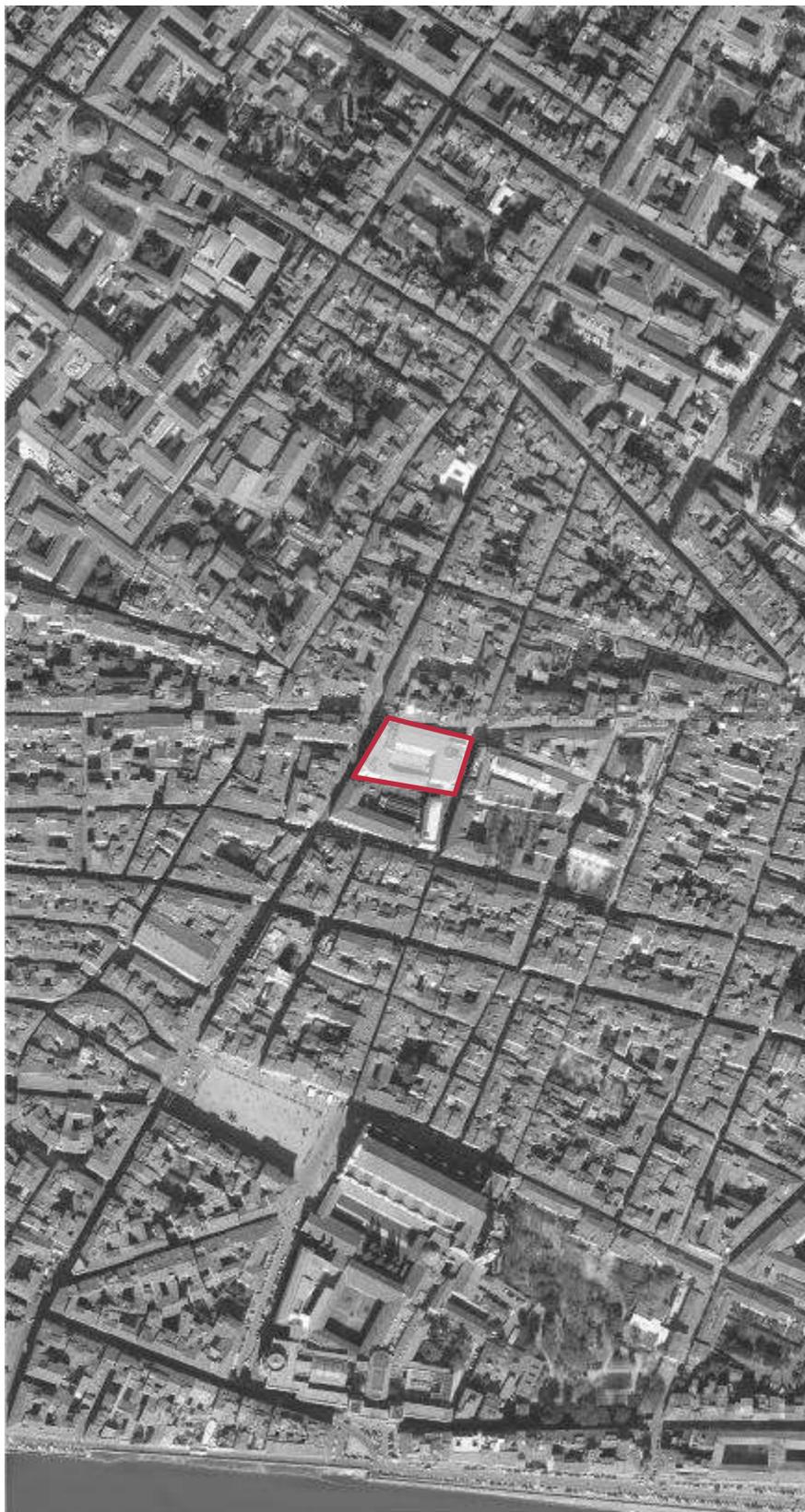
- Regolare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti



denominazione
Pietrapiana

UTOE 12

ubicazione
via Pietrapiana 53

SUL esistente stimata
11.700 mq

SUL di progetto
11.700 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
15%*

*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
35%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
50%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica disposti intorno ad un cortile interno e aventi entrambi struttura portante in cemento armato e finiture in pietra e cemento a "faccia vista". Progettato dall'arch. Giovanni Michelucci e costruito nel 1966 su incarico del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni. Il piano terreno è occupato dalla galleria - vera e propria strada interna, parallela a via Pietrapiana, scandita dai grossi pilastri verticali - che costeggia e immette nel salone aperto al pubblico. Attualmente l'immobile è parzialmente inutilizzato ad esclusione dell'ufficio postale ubicato in porzione del piano terreno e di alcuni uffici del MEF per i quali è a breve previsto l'ampliamento. L'intervento si sostanzia nel recupero dell'edificio attraverso l'insediamento di un nuovo mix funzionale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, dell'edificio classificato come emergenza di interesse documentale del moderno, con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

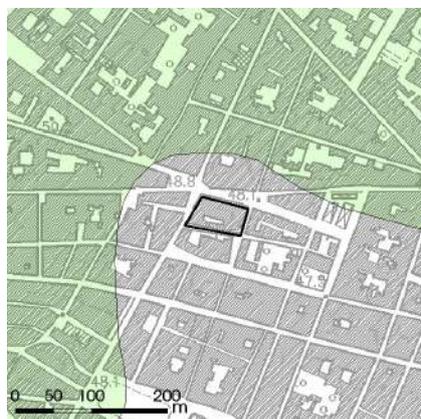
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- superficie di vendita massima 2.500 mq che siano destinati esclusivamente a centro commerciale con eventuale media struttura di vendita non superiore ai 2.500 mq
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- una porzione adeguata del piano terreno sia destinata al mantenimento di un ufficio postale, la cui presenza è consolidata nel quartiere di S. Croce da quasi cinquanta anni
- si prescrive che il 15% di residenza debba rimanere inalterato nell'attuazione dell'intervento.



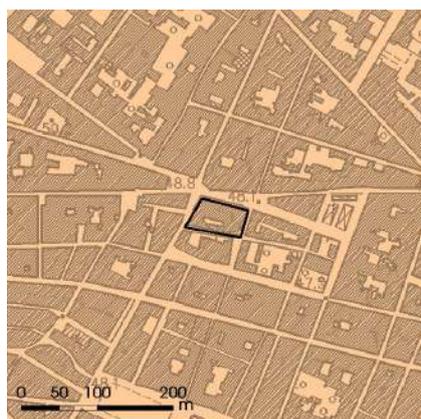
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



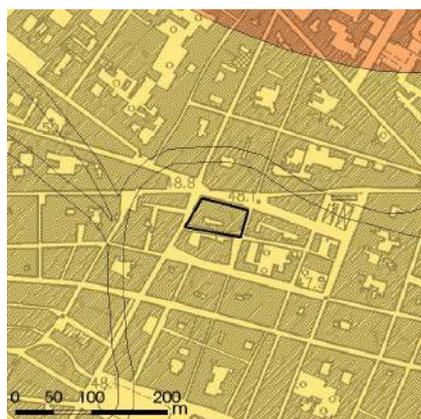
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

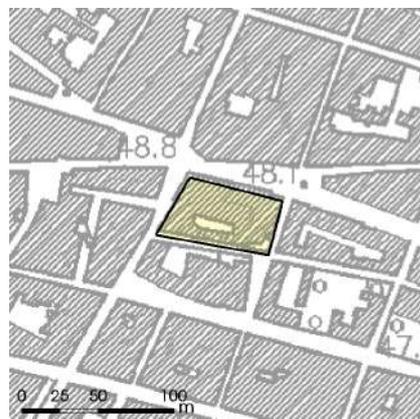
1 2 3



PERICOLOSITÀ SISMICA

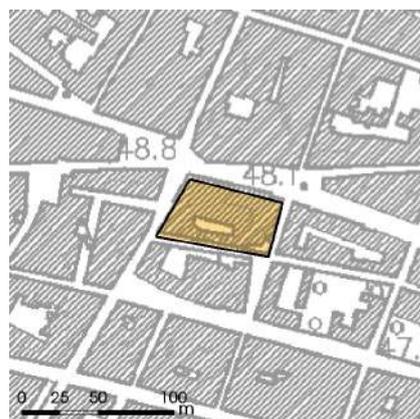
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



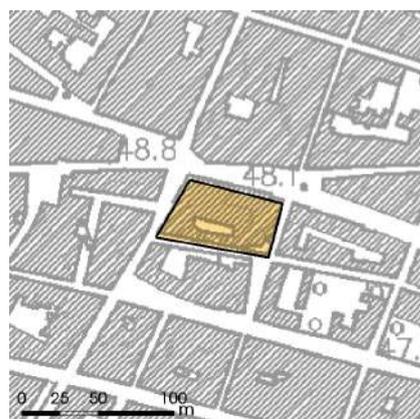
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

Idrogeologia

Soggiacenza falda: circa 7,0m

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla bassa profondità del substrato e ai valori del fattore di amplificazione, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad indagare la profondità del substrato e approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITA'		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

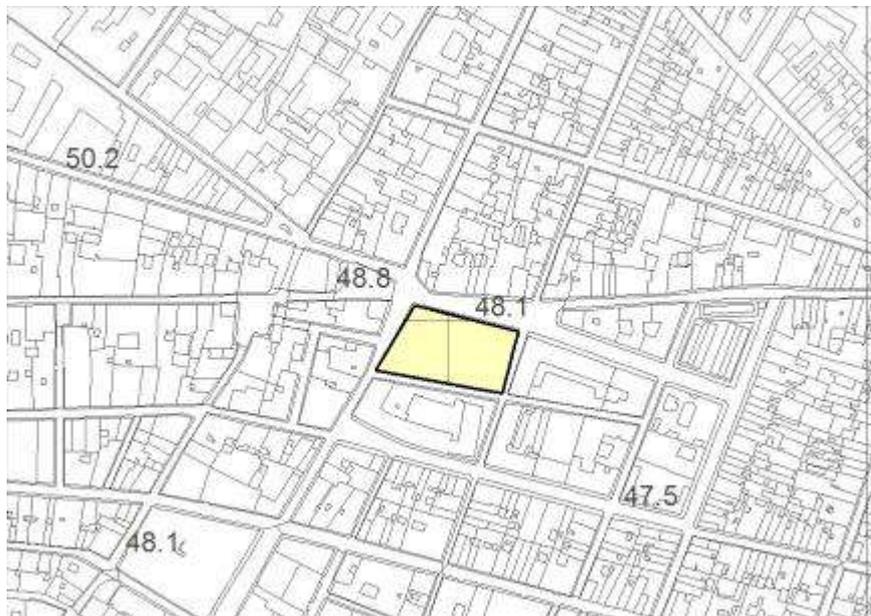
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Repubblica

UTOE 12

ubicazione
piazza della Repubblica

SUL esistente stimata
5.100 mq

SUL di progetto
5.100 mq

destinazioni d'uso di progetto
*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'edificio, prospiciente piazza della Repubblica, è porzione della quinta architettonica realizzata su progetto dell'architetto Vincenzo Micheli tra il 1885 e il 1895 in occasione delle opere di risanamento attuate a seguito di Firenze Capitale. Utilizzato per lungo tempo in parte come sede di istituto di credito e in parte dalla procura, l'immobile risulta oggi per la maggior parte dismesso. L'edificio per localizzazione e morfologia è adeguato ad accogliere un'attività commerciale.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

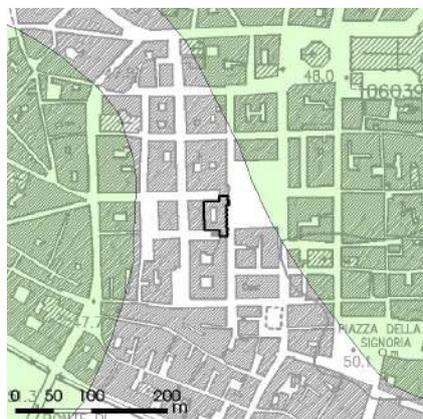
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- superficie di vendita max 2500 mq
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



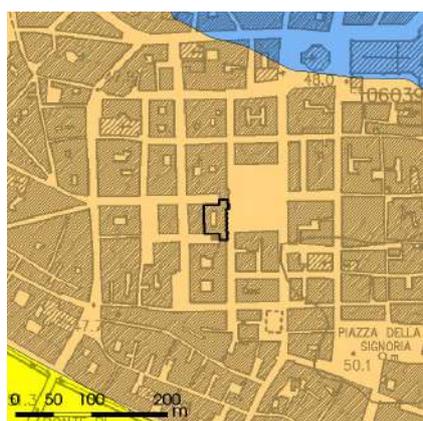
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



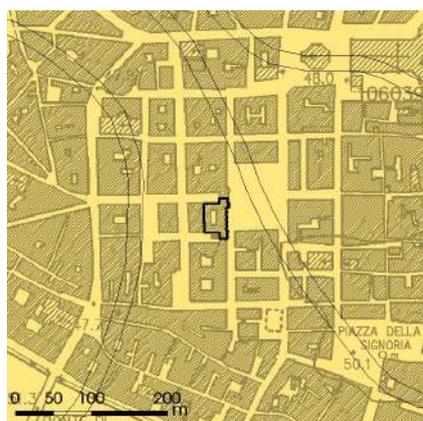
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

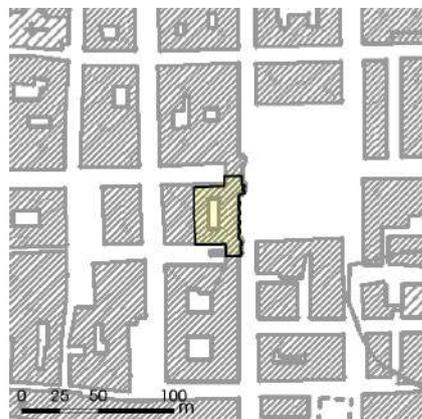
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

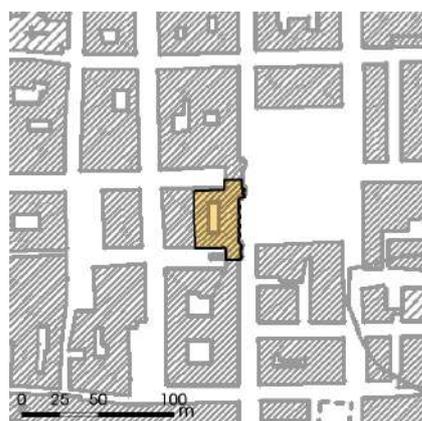
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



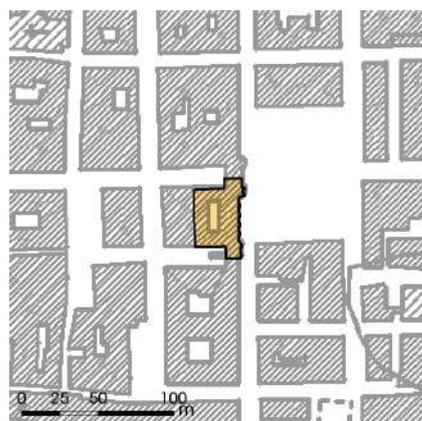
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

Se l'intervento di restauro e risanamento conservativo prevede alterazioni di qualsiasi tipo di elementi strutturali dell'edificio (solai, ecc.) o aumenti sostanziali del carico sulle fondazioni, in relazione alla bassa profondità del substrato e agli elevati valori del fattore di amplificazione, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica e a definire la profondità del substrato.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

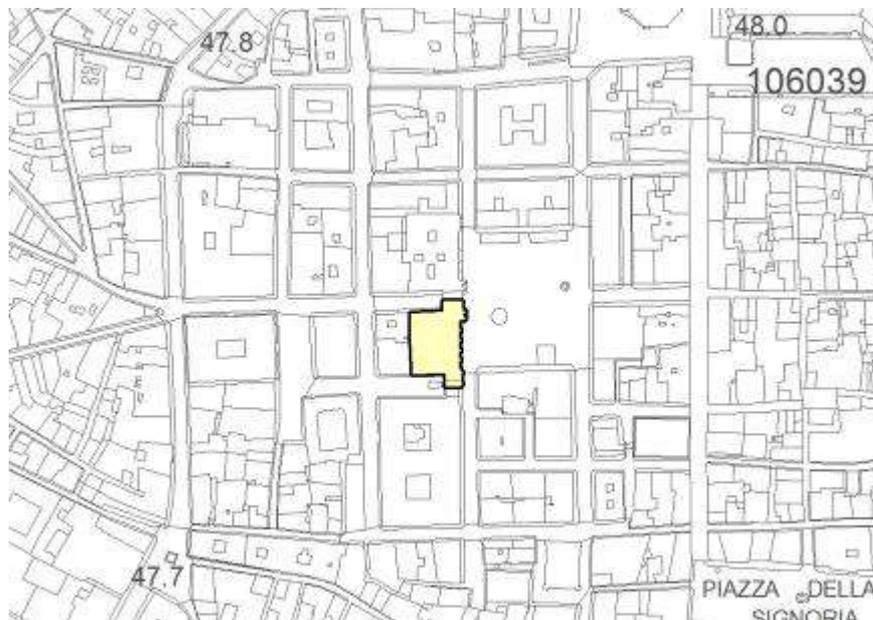
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

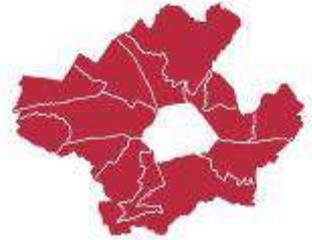
Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
San Firenze

UTOE 12

ubicazione
piazza San Firenze

SUL esistente stimata
10.800 mq

SUL di progetto
10.800 mq

destinazioni d'uso di progetto
*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
10%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
90%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.31

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Il Complesso di San Firenze è un raro esempio di architettura barocca a Firenze. Nel 1640, Papa Urbano VII donò il terreno tra borgo dei Greci e via dell'Anguillara all'ordine dei Padri Filippini, da cui il nome della vicina via Filippina. In quella sede esisteva già la chiesa di San Florenzo, da cui il nome di San Firenze, oltre ad alcuni edifici privati. L'ordine dei Filippini edificò il complesso con una nuova chiesa, l'oratorio ed il monastero, dedicato proprio al patrono San Filippo Neri, a partire dal 1648. La facciata in pietra forte è del 1715, il monastero fu costruito tra il 1745 ed il 1749. Dopo la demolizione della vecchia chiesa di San Florenzo nel 1772, fu completato il nuovo Oratorio e collegato al Monastero. Il Complesso di San Firenze è nel cuore della parte più antica di Firenze, dietro a Palazzo Vecchio, accanto al Museo del Bargello, a pochi passi da piazza Santa Croce e dagli Uffizi ed ha ospitato fino al 2012 gli uffici e le aule del tribunale. Parte del manufatto ospita la Chiesa e il convento dei padri Filippini. Il complesso si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato. Al piano interrato si trovano vari ambienti che affacciano su borgo dei Greci variamente utilizzati. Il complesso presenta attualmente due corpi scala; lo scalone monumentale che collega i piani terra, primo e secondo, mentre il secondo corpo scala posto nell'ala sud raggiunge il terzo piano. Il recupero del complesso verso la destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio, che possono ospitare fra l'altro formazione, cultura e ricerca, con una quota di commerciale, passa attraverso una verifica puntuale delle ricadute dell'insediamento delle nuove attività sulla morfologia e sugli elementi di pregio del bene classificato quale emergenza di valore storico-architettonico, vincolato ai sensi del DLgs 42/2004, e sul contesto di grande delicatezza cui appartiene.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- verifica preliminare dell'adeguatezza delle destinazioni d'uso previste alla morfologia ed agli elementi di valore storico-architettonico caratterizzanti il bene culturale da sottoporre alla competente Soprintendenza
- verifica preliminare dei fattori impattanti correlati agli usi da insediare:
 - fattori di deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dell'area pedonale in cui l'intervento si inserisce
 - fattori di disagio/disturbo che possono compromettere le condizioni di vivibilità del contesto
 - fattori di impoverimento dell'immagine urbana del centro storico UNESCO.

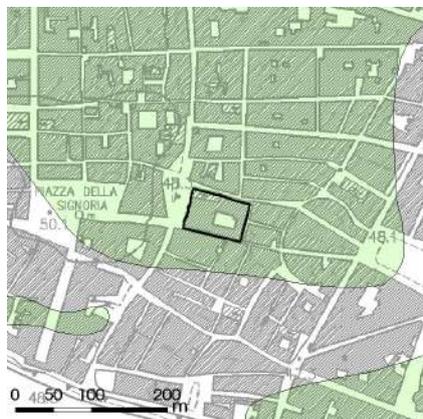
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 173 - Particelle 33, 34, 35, 36, 70, 71



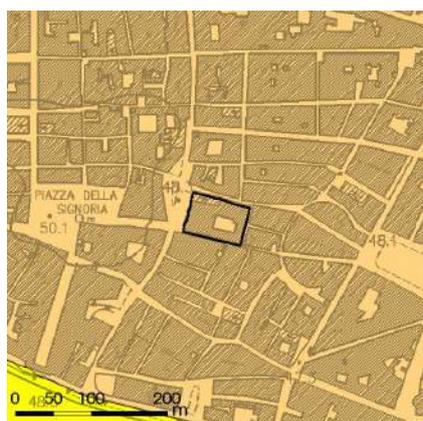
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



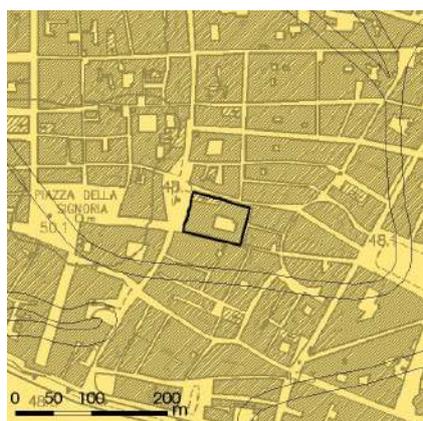
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

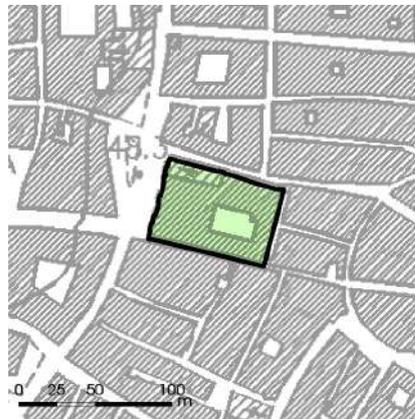
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

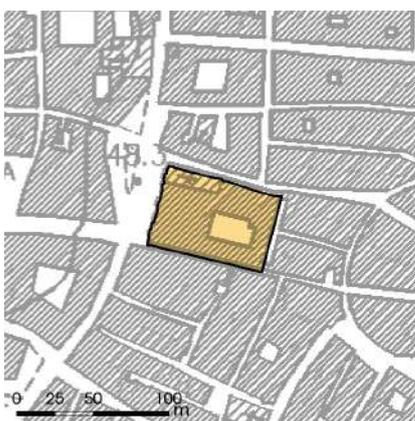
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



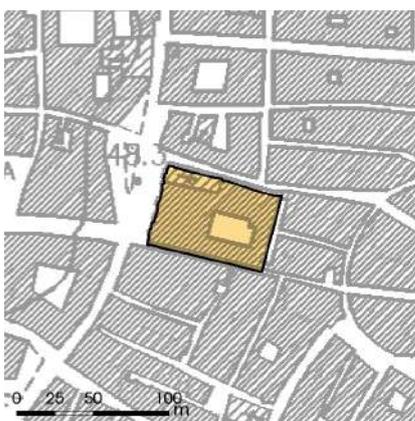
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, riporti con spessore compreso fra 2 e 4 metri)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,5

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori di profondità del substrato devono essere condotti specifici studi volti a definire a livello di dettaglio le eventuali problematiche derivanti dall'interazione terreno/struttura legate all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3



denominazione
Sant'Agnese

UTOE 12

ubicazione
via Guelfa 79

SUL esistente stimata
2.500 mq

SUL di progetto
2.500 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

*turistico-ricettiva
100%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'edificio ubicato in via Guelfa, composto da quattro corpi di fabbrica disposti a quadrilatero attorno ad un giardino centrale esclusivo è stato sede di una struttura di ricovero per donne anziane autosufficienti. Il nucleo originario è costituito dal loggiato cinquecentesco, ora murato, presente nell'ala est, e dalla cappella, di cui una parte probabilmente coeva al loggiato; la sopraelevazione e la costruzione delle altre ali, nonché l'impianto del giardino centrale, risalgono agli anni cinquanta e sessanta. Di proprietà della A.S.P. Montedomini è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012) perché non più adeguato ad ospitare l'attività di accoglienza.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- insediamento alternativo delle destinazioni d'uso enunciate previa verifica della compatibilità fra le destinazioni d'uso ammesse e la morfologia dell'edificio identificato quale emergenza di valore storico architettonico.

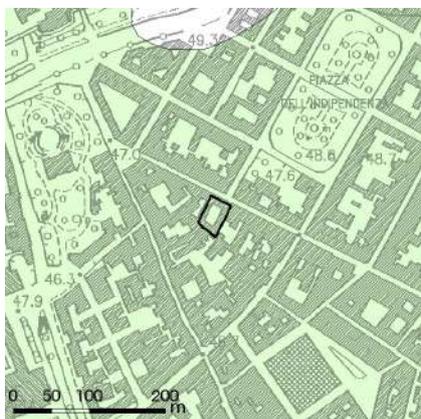
NOTA SUL PRELIEVO DAL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Il presente intervento di trasformazione che interessa un edificio di proprietà della A.S.P. Montedomini è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012). Al fine di garantire il massimo della valorizzazione è consentito operare una scelta alternativa fra le tre destinazioni d'uso enunciate. Pertanto viene effettuato un prelievo teorico dal dimensionamento del Piano Strutturale della quota riferita alle tre destinazioni ammesse.



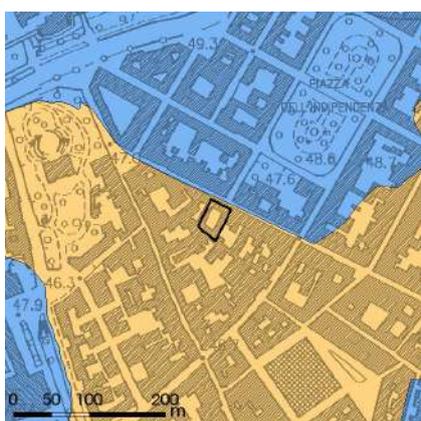
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



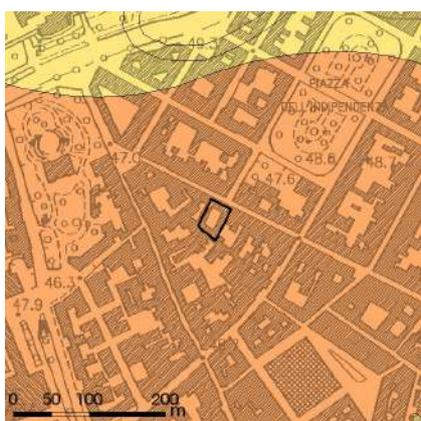
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

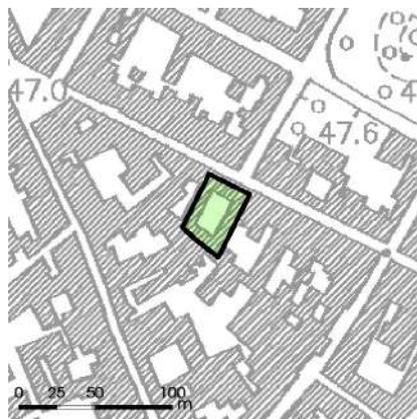
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

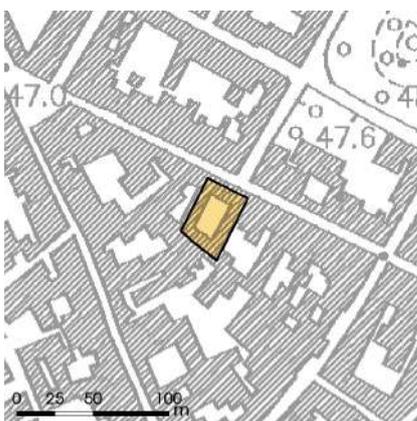
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



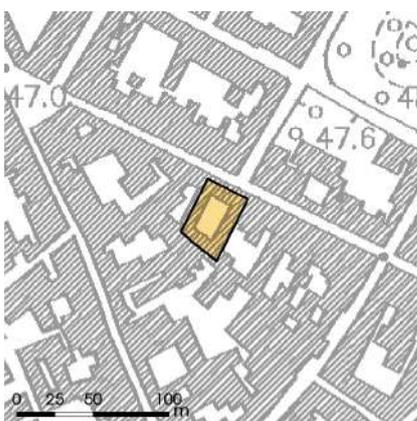
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sabbiosi e limi ghiaiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 75 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3*
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con minime superfici a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Santa Rosa

UTOE 12

ubicazione
lungarno di Santa Rosa

SUL esistente stimata
7.800 mq

SUL di progetto
7.800 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

L'area ubicata sul lungarno di Santa Rosa è occupata da un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra realizzato negli anni cinquanta. La struttura è utilizzata dal Distretto Socio Sanitario Santarosa. L'Azienda Sanitaria Firenze, nel processo di riorganizzazione degli attuali presidi sanitari presenti sul territorio, ha intenzione di dismettere la struttura. Per le caratteristiche del contesto in cui si inserisce il complesso edilizio si presta ad ospitare la destinazione residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato.

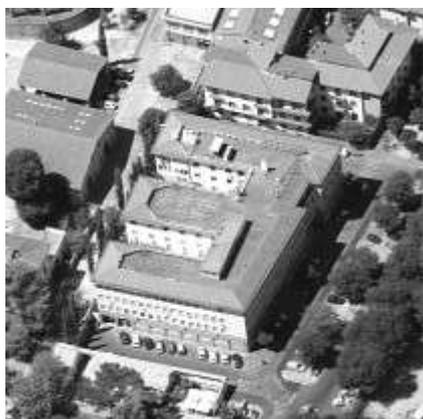
PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

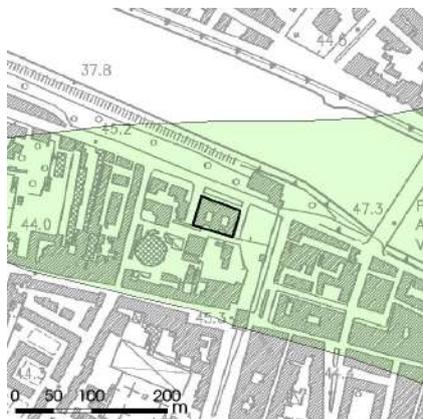
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- la trasformazione dell'immobile è subordinata alla realizzazione, apertura e mantenimento di un presidio socio-sanitario (minimo 500 mq) in prossimità dell'attuale in modo da servire attraverso i servizi sanitari essenziali almeno l'attuale bacino di utenza locale
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



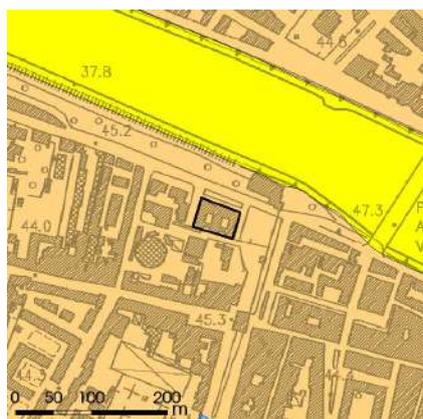
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



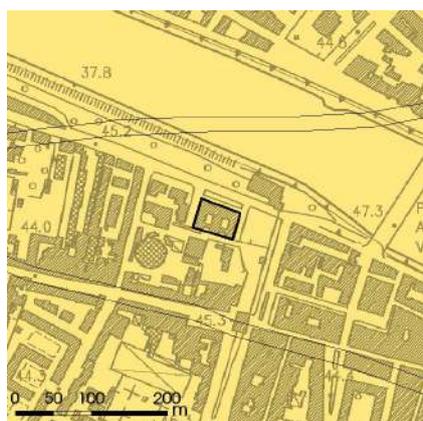
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

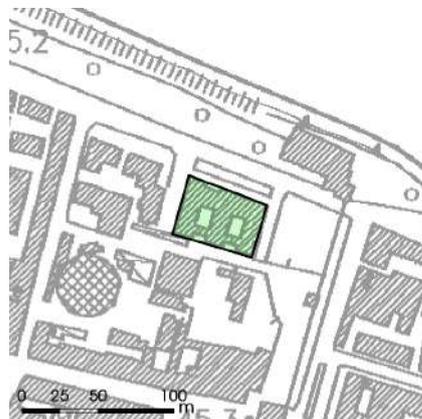
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

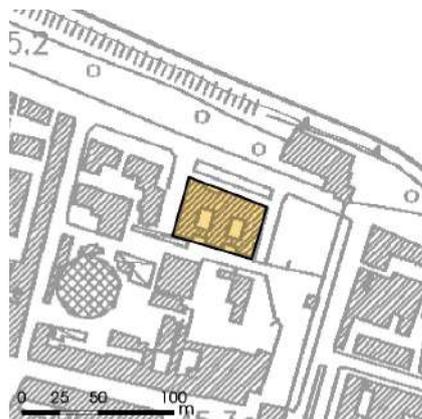
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



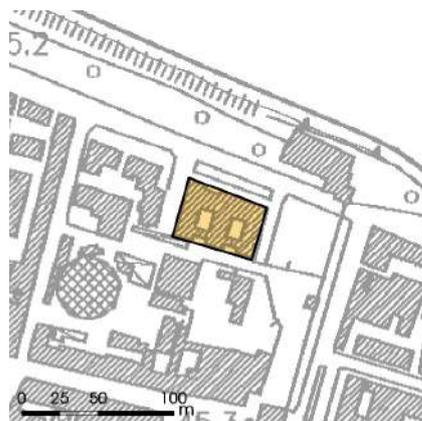
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sabbiosi e limi ghiaiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

Dato il valore elevato del fattore di amplificazione sismico e la bassa profondità del substrato, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica e a definire la profondità del substrato.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, bisce) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Zanella

UTOE 12

ubicazione
via Giacomo Zanella

SUL esistente stimata
4.500 mq

SUL di progetto
4.500 mq

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



La trasformazione interessa un insieme di fabbricati artigianali ubicati prevalentemente in un interno di un isolato con accesso da via G. Zanella. Gli spazi risultano non più adeguati all'attività che vi si svolge soprattutto per problemi di accessibilità con mezzi pesanti che devono sostare per il carico e lo scarico su via G. Zanella. Considerata la condizione dell'area e il non interesse da parte dell'Amministrazione comunale ad attuare la modalità del trasferimento per ottenere uno spazio pubblico utile alla comunità soprattutto per la scarsa accessibilità, se ne prevede la trasformazione con cambio d'uso a direzionale comprensivo delle attività private di servizio, destinazione che comprende un ampio ventaglio di attività che non prevedono la permanenza costante di persone e allo stesso tempo non generano un eccessivo carico urbanistico.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione per gli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

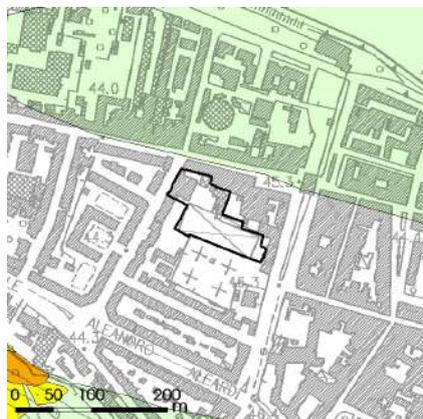
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).



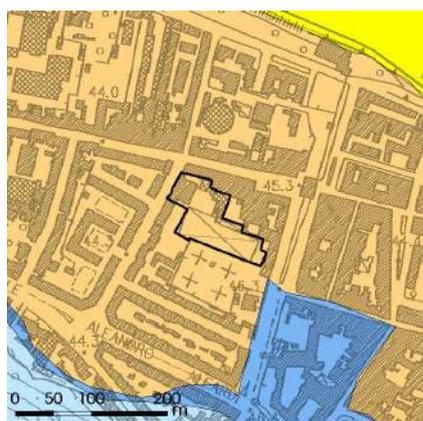
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



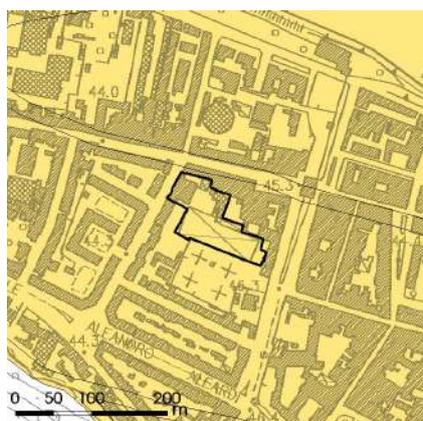
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

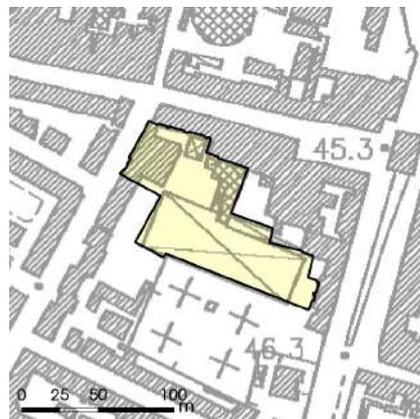
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

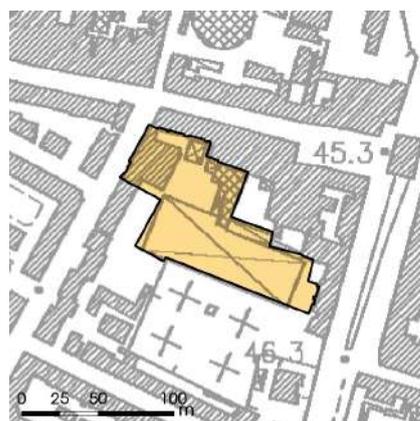
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



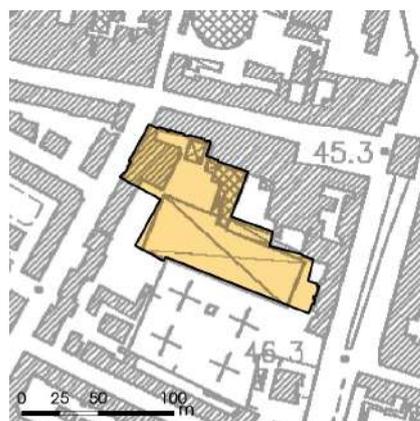
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,5

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla profondità del substrato per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche volte ad approfondire le problematiche di amplificazione stratigrafica e definire la profondità del substrato.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	F13	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG1	F13	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

note

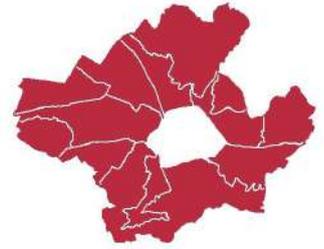
Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, bisce) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



Denominazione
Bartolommei

UTOE 12

ubicazione
via Cavour

SUL esistente stimata
3.000 mq

SUL di progetto
3.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
60%*

*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
40%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa un edificio posto in via Cavour e attualmente inutilizzato, che fino al gennaio 2014 era occupato da un istituto bancario con attività di sportello al pubblico ed uffici direzionali ai piani superiori. L'immobile, noto come "Palazzo Bartolommei", ha caratteristiche architettoniche di rilievo ed è vincolato dalla Soprintendenza. Nel tempo è stato oggetto di interventi funzionali all'uso e presenta al suo interno una diversificazione sia dimensionale che decorativa degli ambienti, con ampi spazi comuni di pregio al piano terra e locali ai piani superiori con altezze, finestrate e finiture più modeste. Per le suddette caratteristiche si presta ad una differenziazione di funzioni, destinazione commerciale ai piani terreno ed ammezzato e ad attività direzionali ai piani alti.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

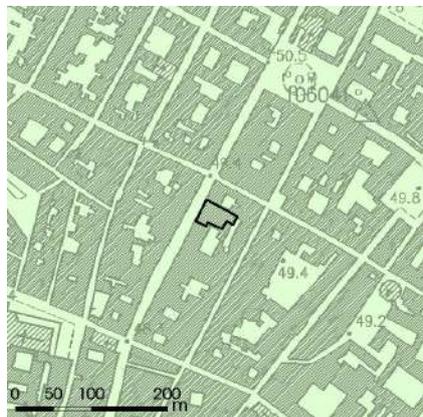
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art. 16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



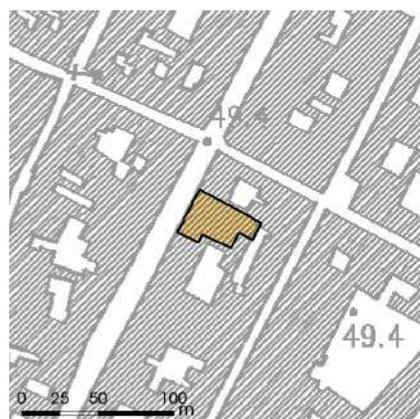
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e limi argillosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla profondità del substrato e ai valori del fattore di amplificazione sismica devono essere condotte specifiche indagini volte a definire le eventuali problematiche derivanti dall'interazione terreno/struttura legate all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3*
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

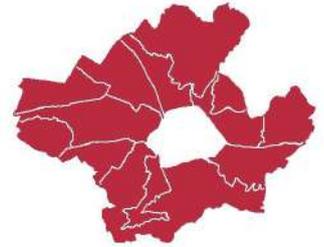
note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**Denominazione**

Camera di Commercio

UTOE 12**ubicazione**

piazza dei Giudici

SUL esistente stimata

3.500 mq

SUL di progetto

3.500 mq

destinazioni d'uso di progetto

*direzionale comprensivo delle attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento

*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'intervento di trasformazione interessa una porzione dell'edificio sede della Camera di Commercio di Firenze. La notevole riduzione del personale da programmare nel prossimo triennio da parte dell'Ente è tale da determinare il sovradimensionamento del progetto di ristrutturazione pensato nel 2005 e in corso di realizzazione. Pertanto una porzione dell'immobile pari a 3.500 mq di SUL potrà essere valorizzata riconvertendola verso la destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio adeguata ed essere ospitata nell'immobile di valore storico-architettonico privilegiando l'insediamento di alcune delle articolazioni funzionali quali servizi culturali, attività per la formazione, sedi di università private ecc., più idonee ad inserirsi nel pregiato contesto di riferimento.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

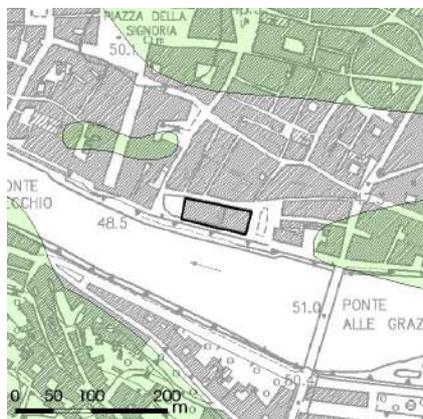
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



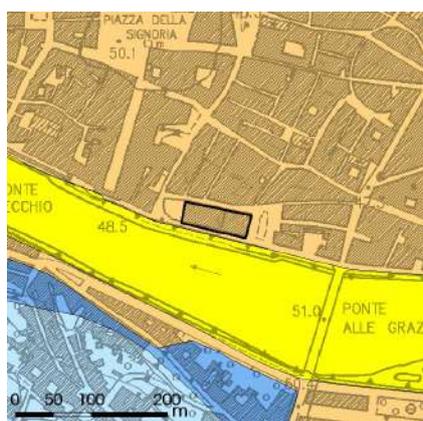
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



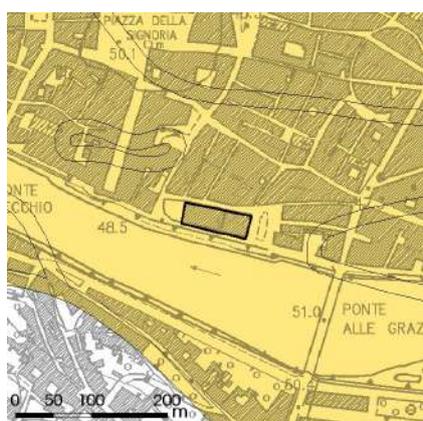
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

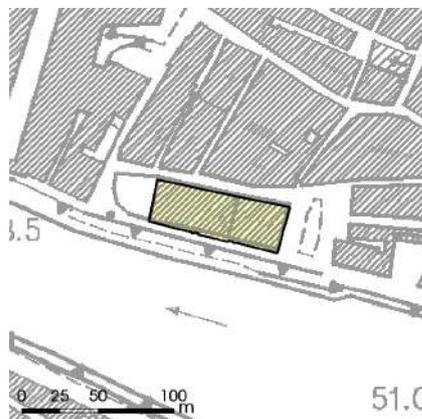
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

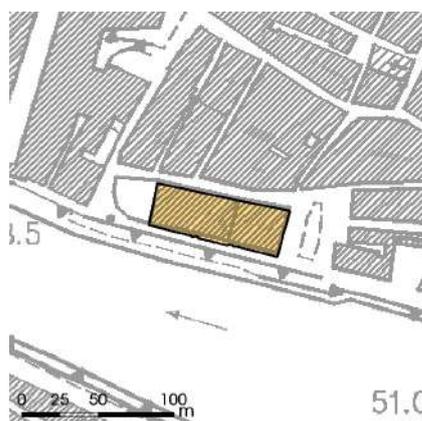
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



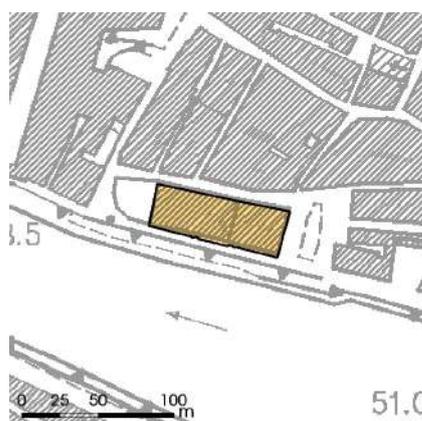
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite e riporti con spessore pari a 6 - 7 metri)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini volte a definire le eventuali problematiche derivanti dall'interazione terreno/struttura legate all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

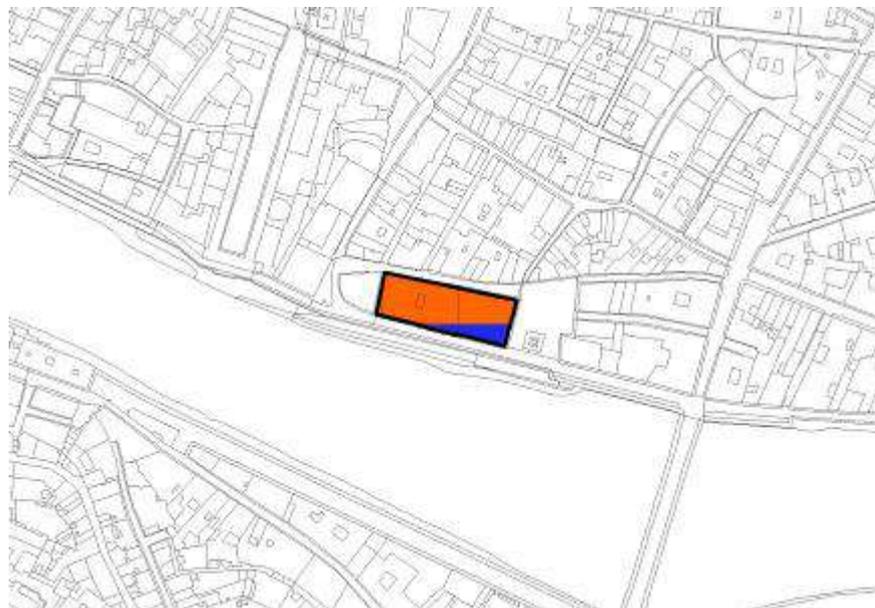
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

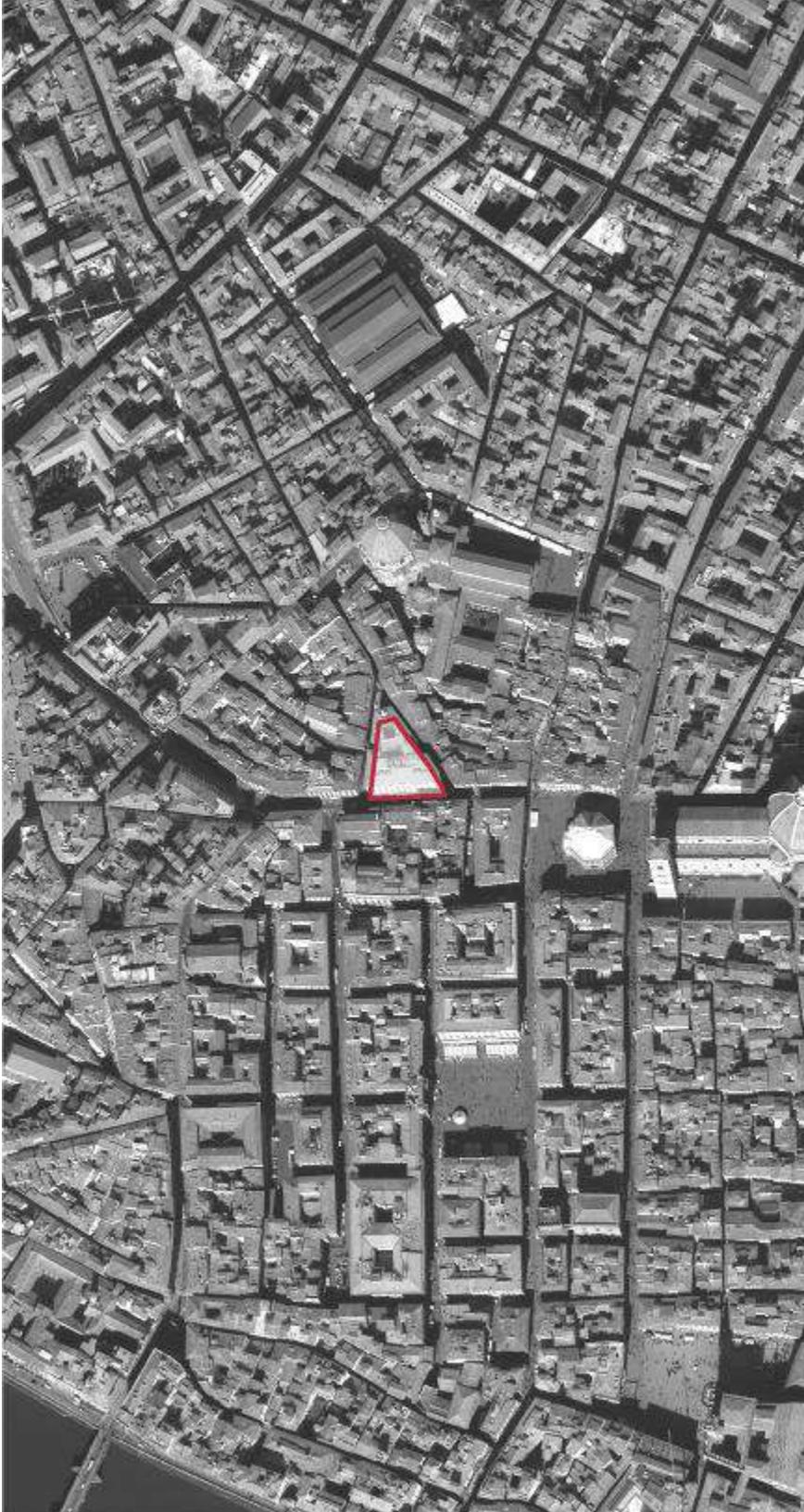
note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Cerretani

UTOE 12

ubicazione
*Via dei Cerretani, via dei Conti, via
Ferdinando Zannetti*

SUL esistente stimata
3.000 mq

SUL di progetto
3.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'immobile, di notevole consistenza, è stato oggetto di un intervento unitario di ristrutturazione negli anni '80. È composto da due corpi di fabbrica distinti che costituiscono un intero isolato di forma triangolare, con ingresso principale in via dei Cerretani 6 ed ingresso secondario da via Ferdinando Zannetti 1. Attualmente con destinazione d'uso prevalentemente direzionale, oltre ad una quota di commercio al piano terra, è costituito, salvo modeste porzioni, da un'unica unità immobiliare.

Obiettivo della trasformazione è quello di consentire nella parte dell'immobile con accesso da via Zannetti, il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza. L'immobile infatti per tipologia e morfologia si presta ad essere frazionato riacquisendo l'originaria destinazione residenziale, ridistribuendo al contempo le attività commerciali già presenti al piano terra.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

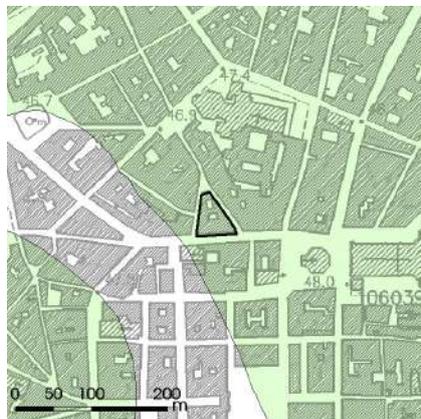
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- la SUL con destinazione d'uso commerciale può anche essere annessa a strutture commerciali esistenti
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



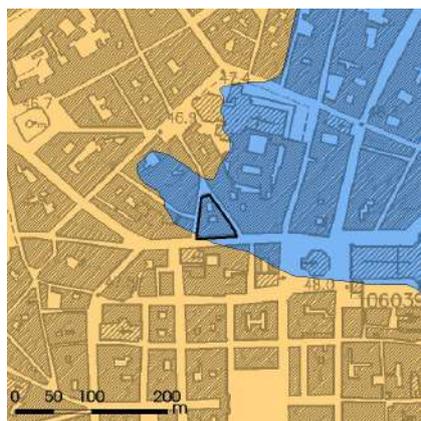
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



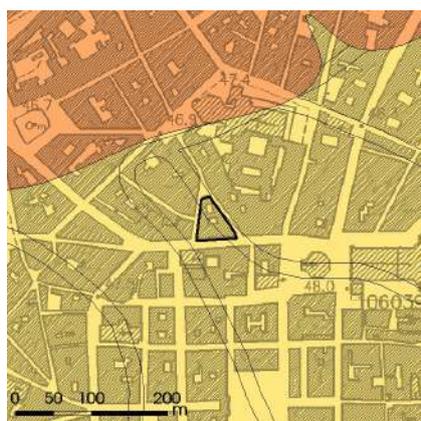
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

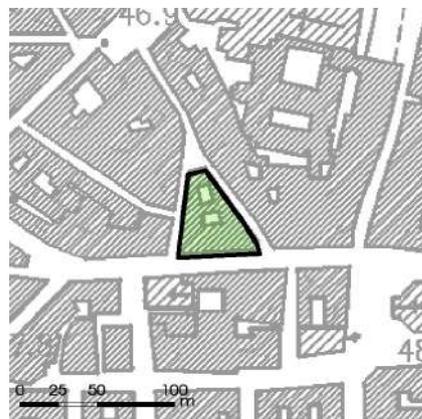
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

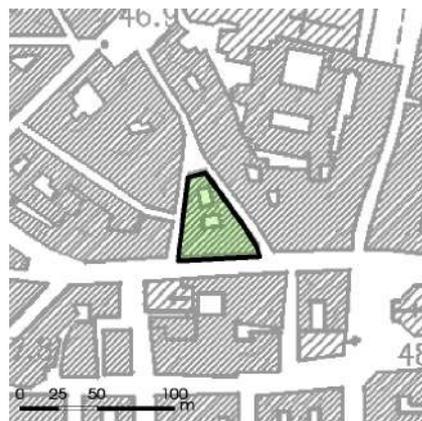
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



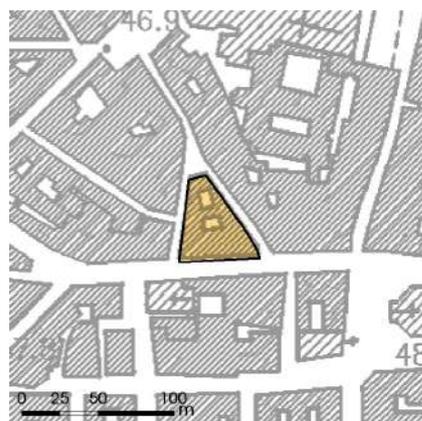
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sporchi e sabbie sporche con componente pellica abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di intervento edilizio dovrà essere elaborato un modello geologico di dettaglio al fine di definire geometrie e parametri geotecnici dei materiali presenti nell'intera area.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

Data la presenza di depositi alluvionali su substrato non profondo che amplificano in maniera significativa l'onda sismica, in sede di intervento dovrà essere elaborato un modello sismico di dettaglio esteso sull'intera area.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	B - Media
			fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

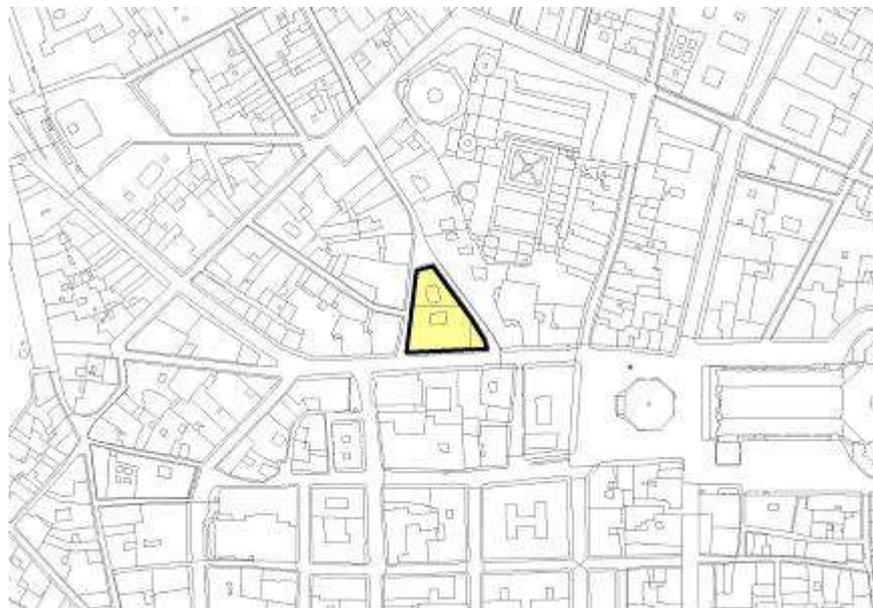
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

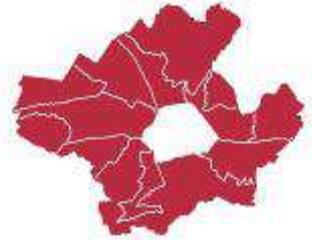
note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**denominazione**

Ex Caserma Cavalli

UTOE 12**ubicazione**

via di Cestello, lungarno Soderini, via del Tiratoio, via del Piaggione

SUL esistente stimata

4.700 mq

SUL di progetto

4.700 mq

destinazioni d'uso di progetto

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento

*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Si tratta probabilmente di un originario tiratoio che distrutto da un incendio fu ricostruito nel 1695 su progetto dell'architetto Giovanni Battista Foggini su commissione di Cosimo III, trasformato in granaio per la conservazione del frumento necessario per affrontare eventuali periodi di carestia. Sotto i Lorena l'edificio fu ridotto a caserma e poi nuovamente impiegato come magazzino del grano. Fu in seguito panificio militare, nel 1974 risultava sede del Consiglio di Leva, attualmente è sede del Centro Amministrativo dell'Esercito Italiano. L'edificio presenta sulla piazza il prospetto principale articolato su quattro ordini di finestre che con lo stesso disegno prosegue su lungarno Soderini. Le restanti parti del complesso sono costituite da edifici a due soli piani che con le mura a scarpa di cortina di mattoni e le cantonate in bozze di pietra restituiscono al complesso l'aspetto di una fortezza edificata essenzialmente non per conservare ma per difendere le ricche provviste che vi si accumulavano. "Il repertorio tradizionale dei materiali e del linguaggio formale, dignitoso e austero trova in questa opera conferma della permanenza delle formule costruttive e del conservatorismo dell'ambiente fiorentino insieme a un momento di novità tecnologica, che è costituito dal singolare impianto dei silos a boccia, dove si ritrova la cultura delle fortificazioni militari e probabilmente esperienze proprie della trattatistica francese e olandese" (Borsi-Maresca 1984). Il granaio appare nell'elenco redatto nel 1901 dalla Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti, quale edificio monumentale da considerare patrimonio artistico nazionale. L'immobile, attualmente sottoutilizzato dal Ministero della Difesa, è entrato a far parte del patrimonio di proprietà del demanio da valorizzare secondo quanto stabilito nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Ministero della Difesa e dal Comune di Firenze in data 17.04.2014. Il lavoro del tavolo tecnico congiunto Demanio, Soprintendenza, Comune (verbale sottoscritto in data 26.11.2014) che ha fatto seguito al protocollo d'intesa, ha ritenuto che la destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio fosse quella più idonea, per le peculiari caratteristiche del bene, ad essere ospitata nell'immobile.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

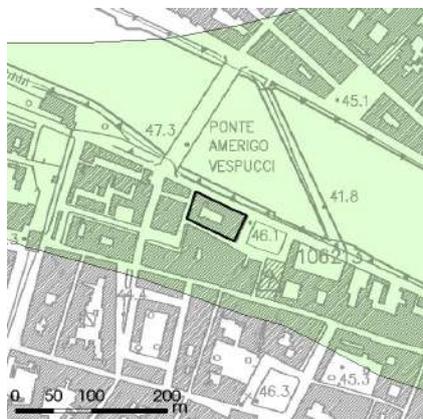
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

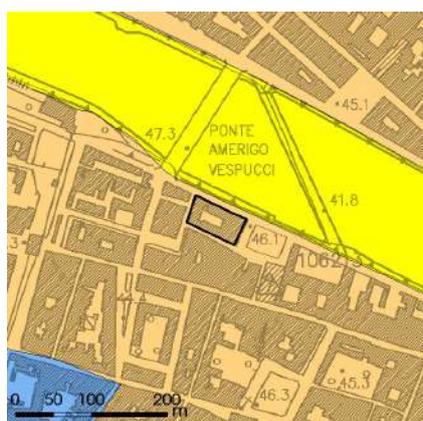
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



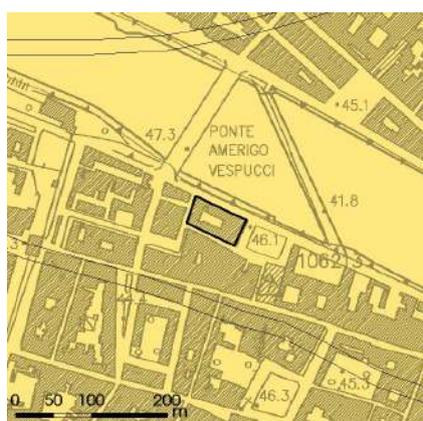
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sporchi ghiaiosi, limi sabbiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molta elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,5

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

amplificazione, in sede di intervento dovranno essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	F13	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

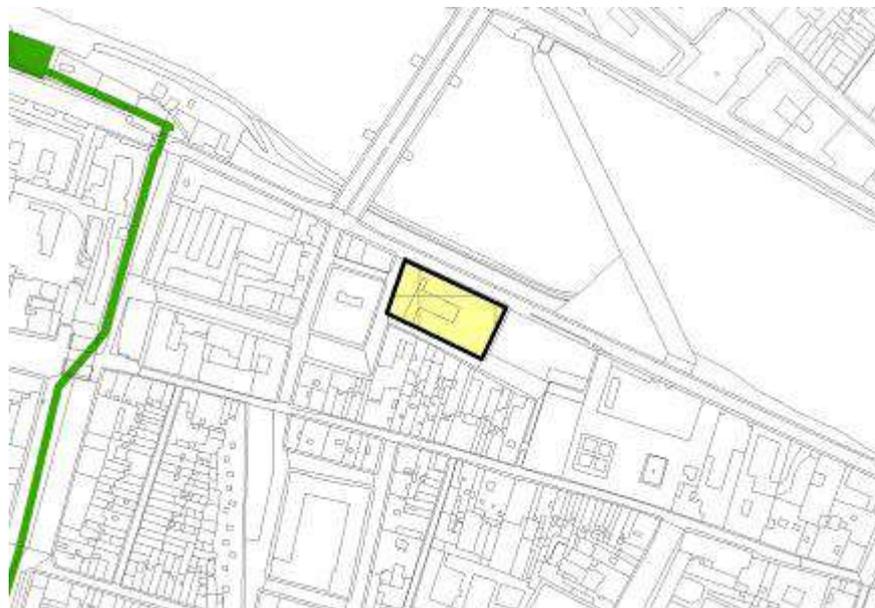
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**denominazione**

Ex Caserma Ferrucci

UTOE 12**ubicazione**

piazza Santo Spirito, via Maffia

SUL esistente stimata

6.200 mq

SUL di progetto

6.200 mq

destinazioni d'uso di progetto

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento

*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'ex caserma Ferrucci occupava alcuni locali del complesso monumentale del Convento Agostiniano di Santo Spirito che si articola sui due grandi spazi aperti interni al complesso costituiti dal chiostro grande di Santo Spirito e dal chiostro dei Morti. L'ingresso alla struttura è localizzato nella parte sud del complesso sull'angolo nord ovest della piazza, adiacente al cenacolo di Santo Spirito, il vecchio Refettorio, oggi sede della Fondazione Romano del Cenacolo di Santo Spirito. Il chiostro grande fu realizzato tra il 1564 e il 1569 da Bartolomeo Ammannati. Il progetto prevedeva la realizzazione di un nuovo chiostro per il convento sul luogo di alcuni edifici preesistenti, affiancato a quello già esistente, più antico; quest'ultimo venne realizzato, nel 1620, con il medesimo impianto planimetrico di quello dell'Ammannati, formando un impianto regolare composto da due grandi quadrati con un lato in comune, che non ha eguali a Firenze. Dopo la soppressione dei conventi, dal 1 Gennaio 1871, ebbe sede in questa parte del convento la caserma Francesco Ferrucci, divenuta dal 2007 Centro Documentale di Firenze. Il complesso è riconosciuto quale edificio monumentale considerato patrimonio artistico nazionale.

L'immobile, attualmente sottoutilizzato dal Ministero della Difesa, è entrato a far parte del patrimonio di proprietà del demanio da valorizzare secondo quanto stabilito nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Ministero della Difesa e dal Comune di Firenze in data 17.04.2014. Il lavoro del tavolo tecnico congiunto Demanio, Soprintendenza, Comune (verbale sottoscritto in data 26.11.2014) che ha fatto seguito al protocollo d'intesa, ha ritenuto che la destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio fosse quella più idonea, per le peculiari caratteristiche del bene, ad essere ospitata nell'immobile.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

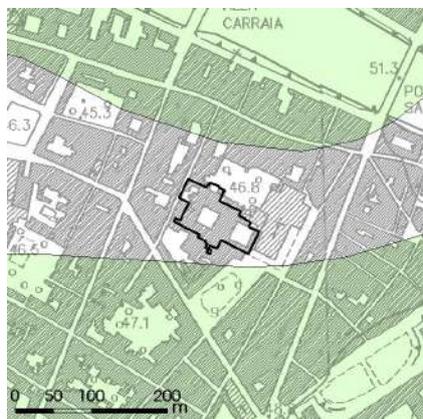
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

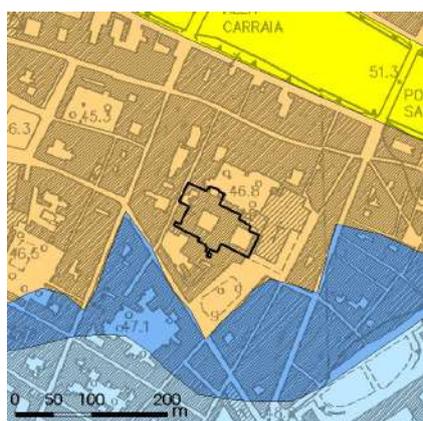
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



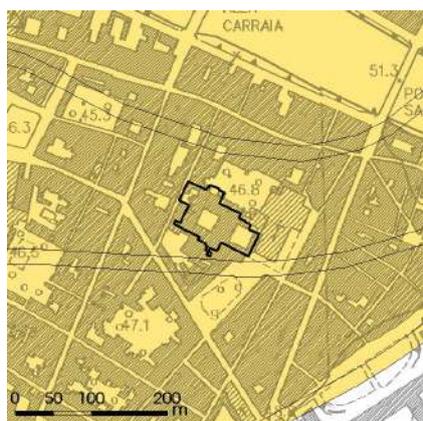
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

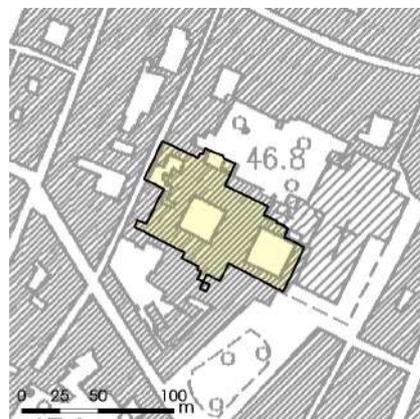
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

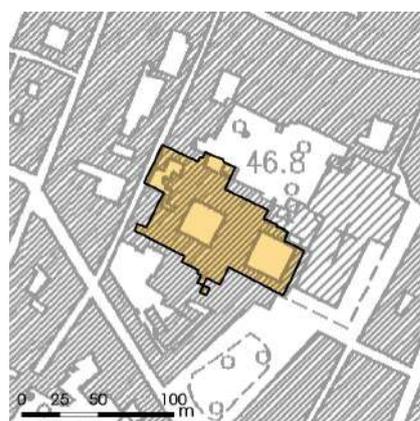
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



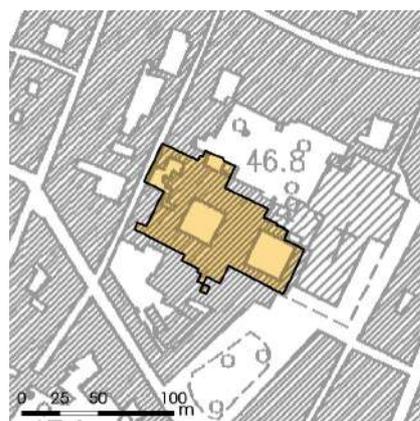
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,5

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini volte a definire a livello di dettaglio le eventuali problematiche derivanti dall'interazione terreno/struttura legate alla amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

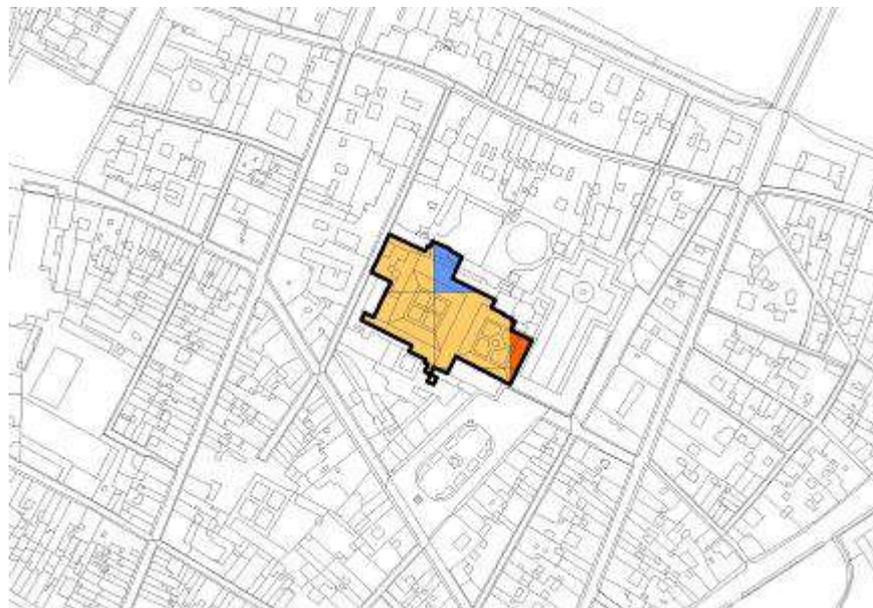
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione
Ex Caserma Redi

UTOE 12

ubicazione
*via Venezia, via Luigi Salvatore
Cherubini, via Pier Antonio Micheli*

SUL esistente stimata
8.600 mq

SUL di progetto
8.600 mq

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



La Caserma Redi ha sede nell'antico convento del Maglio progettato nel 1294 da Frà Angelo da Nipozzano, architetto dell'ordine Domenicano. Il convento era posto in prossimità della cerchia muraria dantesca e deve il suo nome al gioco della Pallamaglio praticato nell'adiacente via del Maglio oggi via la Marmora. Nel 1865 venne occupato dai Bersaglieri, in seguito divenne un lazzaretto e poi fabbrica di carni in scatola, fino al 1882 quando divenne sede della Scuola di Applicazione della Sanità Militare e poi Scuola di Sanità Militare fino ai giorni nostri. Dal 1998 al 2013 è stato sede del Centro Militare di Medicina Legale. Oggi ospita il Poliambulatorio del Comando Militare Esercito Toscana ed il museo della sanità militare. Altri elementi degni di nota sono il grande chiostro, il monumento ai caduti, l'imponente cancellata in ferro battuto e l'aula magna per conferenze e convegni. L'immobile, attualmente sottoutilizzato, è entrato a far parte del patrimonio di proprietà del demanio da valorizzare secondo quanto stabilito nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Ministero della Difesa e dal Comune di Firenze in data 17.04.2014. Il lavoro del tavolo tecnico congiunto Demanio, Soprintendenza, Comune (verbale sottoscritto in data 26.11.2014) che ha fatto seguito al protocollo d'intesa, ha ritenuto che la destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio fosse quella più idonea ad essere ospitata nell'immobile, sia per le peculiari caratteristiche del bene, sia per la sua ottima collocazione nel Centro Storico in prossimità dei viali.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

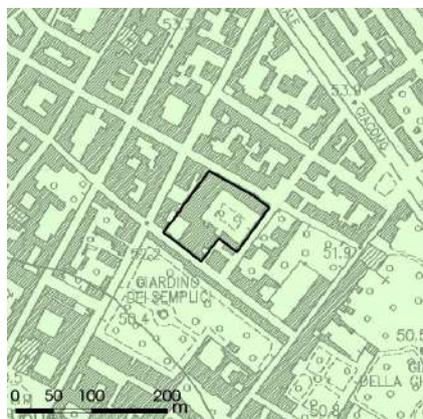
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



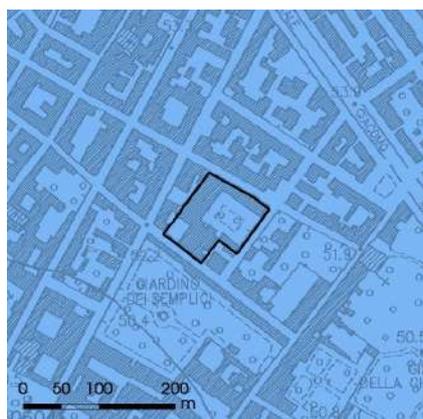
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



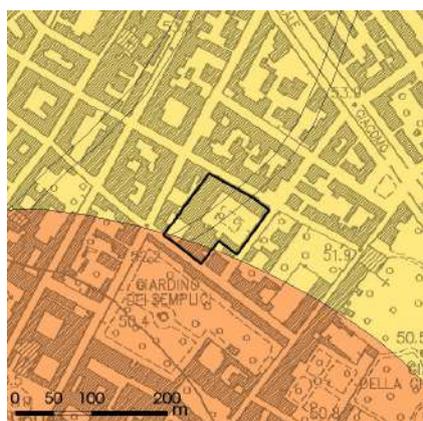
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

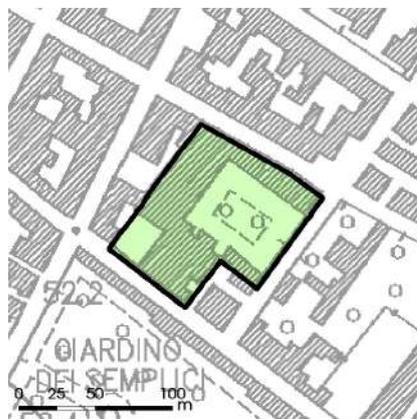
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



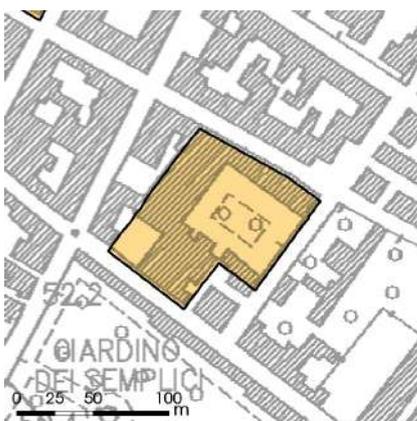
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sporchi ghiaiosi, limi sabbiosi e ghiaie sabbiose)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di intervento edilizio dovrà essere elaborato un modello geologico di dettaglio al fine di definire geometrie e parametri geotecnici dei materiali presenti nell'intera area.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

Data la presenza di depositi alluvionali su substrato non profondo che amplificano in maniera significativa l'onda sismica, in sede di intervento dovrà essere elaborato un modello sismico di dettaglio esteso sull'intera area.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3 PS3*
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

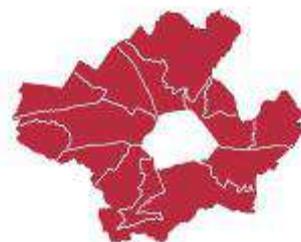
DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

**denominazione***Ex Ospedale Militare San Gallo***UTOE 12****ubicazione***via Camillo Benso Cavour, via Sant'Anna, via San Gallo***SUL esistente****ai sensi del DPGR 64/R/2013***15.023 mq***SUL di progetto***15.023 mq***destinazioni d'uso di progetto***turistico-ricettiva**63%**residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato*
*25%**direzionale comprensiva delle attività private di servizio*
*7%**commerciale relativa alle medie strutture di vendita*
*5%***modalità d'intervento***intervento edilizio diretto*
*convenzionato***zona di recupero n.32**

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

Il complesso nasce come ristrutturazione di più immobili di antica origine di pertinenza di vari conventi femminili qui presenti almeno dal XII secolo, e principalmente è formato da quello di Sant'Agata e di San Clemente, successivamente soppressi, e da una parte del chiostro di Santa Lucia. Venne ridotto a Conservatorio sotto la direzione delle Monache Montalve, ed a queste nel 1794 subentrarono quelle di S. Giuseppe di S. Frediano. Fu uno dei più ricchi monasteri della città per i molti lasciti e per la riunione che gli fu fatta in più tempi di altri monasteri e luoghi pii. Il monastero di Sant'Agata come detto fu soppresso nel 1808 e ripristinato dopo il 1814, nel 1818 venne ingrandito per la riunione del contiguo monastero di S. Clemente, nel 1828 si accrebbe con l'aggiunta dell'orto e del fabbricato del monastero di S. Lucia. Risale al 1860 la destinazione a ospedale militare, ad oggi completamente dismessa.

L'inserimento delle attività medico sanitarie, con le relative esigenze funzionali, ha comportato trasformazioni che spesso hanno dato origine a stravolgimenti e manomissioni della conformazione originaria degli spazi e delle strutture.

Il complesso è vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004 con Decreto 566/2014 del 16.12.2014. Successivamente, con nota del MIBAC, alcune porzioni del complesso sono state formalmente escluse dal vincolo in quanto non presentano alcun interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

L'immobile è entrato a far parte del patrimonio di proprietà del demanio da valorizzare secondo quanto stabilito nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Ministero della Difesa e dal Comune di Firenze in data 17.04.2014.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione previa demolizione degli edifici individuati nello schema 1 con le precisazioni di cui al paragrafo PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

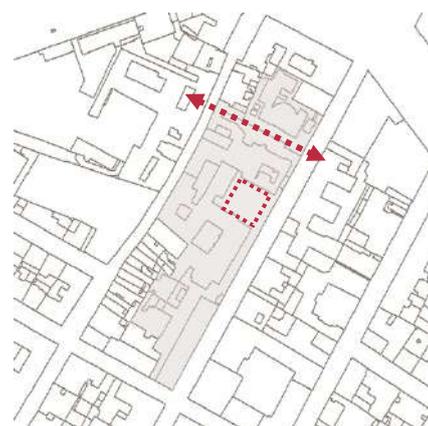
- la demolizione di manufatti, edifici, porzioni di edifici, notificati ai sensi del DLgs 42/2004, è ammissibile solo previa nulla osta della competente Soprintendenza
- ove la SUL demolita da recuperare non fosse interamente utilizzata per la nuova costruzione, potrà essere utilizzata nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza
- possibilità di recuperare, per la realizzazione dei manufatti oggetto di nuova

costruzione, la SUL dei locali interrati/semi-interrati che perda irreversibilmente le caratteristiche di SUL a seguito di interventi strutturali e/o in quanto destinati a locali tecnologici. Ove la SUL da recuperare non fosse interamente utilizzata per la nuova costruzione, potrà essere utilizzata nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza

- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla quota di SUL destinata alla realizzazione dei manufatti di nuova costruzione, secondo le modalità stabilite all'art. 37 comma 5
- l'altezza dei manufatti di nuova costruzione dovrà essere oggetto di valutazione e approvazione da parte della competente Soprintendenza. Il nuovo skyline deve essere oggetto di verifica del corretto inserimento paesaggistico avendo riferimento i punti di belvedere e le buffer zone delle ville medicee e del centro storico UNESCO individuate nella tavola "Tutele" del Piano Strutturale
- realizzazione di una connessione trasversale fra via Cavour e via San Gallo e apertura dello spazio prospiciente via Cavour in modo da garantire la fruizione pubblica del complesso (schema 2)
- utilizzo dei piani terra prospettanti gli spazi di uso pubblico per funzioni con essi compatibili
- divieto di frammentazione con delimitazioni fisiche degli spazi aperti individuati nello schema 2
- apertura del muro esistente lungo via Cavour in corrispondenza degli spazi pubblici
- redazione di specifica Relazione archeologica
- considerazioni in merito agli aspetti di accessibilità, mobilità e sosta, sulla base dell'effettivo carico urbanistico da insediare in merito ai seguenti scenari: stato di fatto, stato in presenza del cantiere della tramvia, stato a infrastruttura tramviaria in esercizio
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art. 22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art. 16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



01



02

fattibilità idraulica, geologica, sismica

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, ghiaie sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: -

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100-125

Fattore di Amplificazione: 1,4-1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

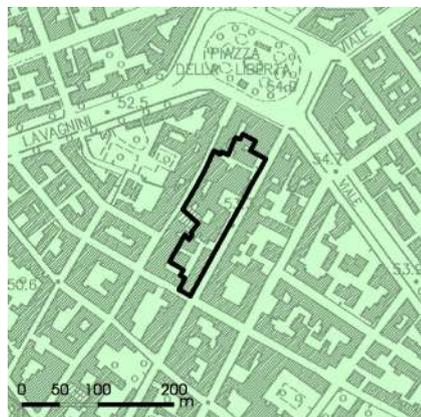
Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

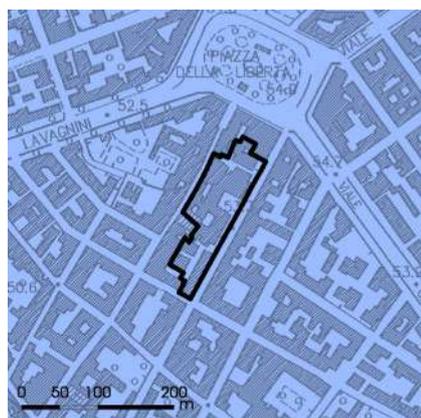
Art.76

PERICOLOSITÀ



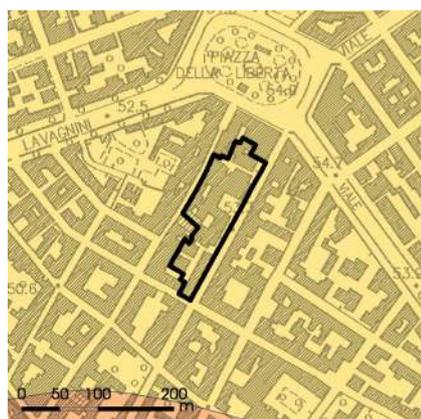
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ

Per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina -

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4

Per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



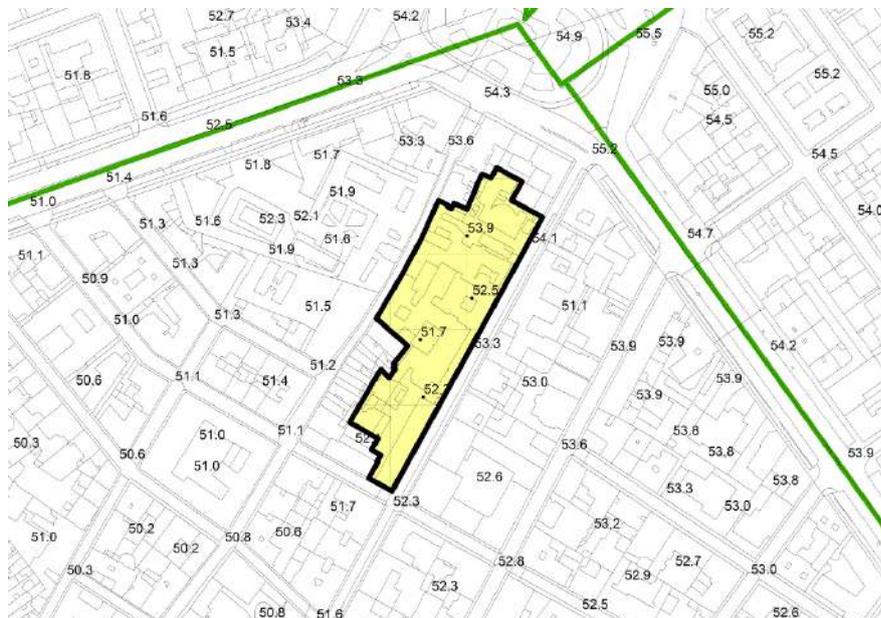
FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	FI1	FS3
Nuova edificazione previa demolizione	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale SI

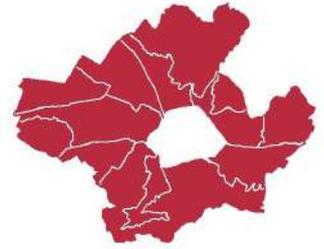
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici NO

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	
FATTORE ZOOLOGICO	

note



Denominazione
Portinari Salviati

UTOE 12

ubicazione
via del Corso, via dello Studio, via dei Bonizzi

SUL esistente stimata
10.300 mq

SUL di progetto
10.300 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
80%*

*direzionale comprensiva delle attività
private di servizio
20%*

modalità d'intervento
*Intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'intervento di trasformazione interessa la maggior parte di un complesso immobiliare prevalentemente costituito da Palazzo Portinari Salviati, quest'ultimo risalente al XV secolo ed attribuito al Michelozzo, in parte notificato ai sensi del DLgs 42/2004. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica distinti, con caratteristiche architettoniche ed altezze diverse, ed interessa gran parte dell'isolato in cui è inserito. Per lo più utilizzato negli ultimi anni come agenzia bancaria del Monte dei Paschi di Siena, con presenza di sportelli al piano terra ed uffici ai piani superiori, risulta interessato da interventi di restauro e recupero funzionale derivanti dal deposito di alcune SCIA nel 2011, non ancora terminati, che prevedono il cambio di destinazione d'uso ad abitazione dei piani superiori con la realizzazione di circa 40 appartamenti. Viste le caratteristiche proprie del complesso e gli atti già depositati, l'obiettivo della trasformazione è quello di proseguire con le modifiche già intraprese e consentire il mutamento dalla prevalente destinazione direzionale verso un'opportuna percentuale di destinazione d'uso residenziale, il cui insediamento è sempre auspicato nel nucleo storico UNESCO.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia per gli edifici classificati emergenze di valore storico-architettonico - beni culturali
- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

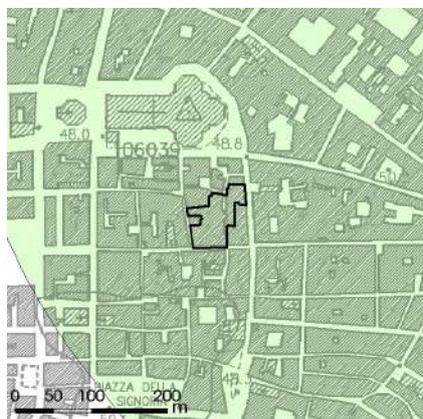
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi stanziali nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



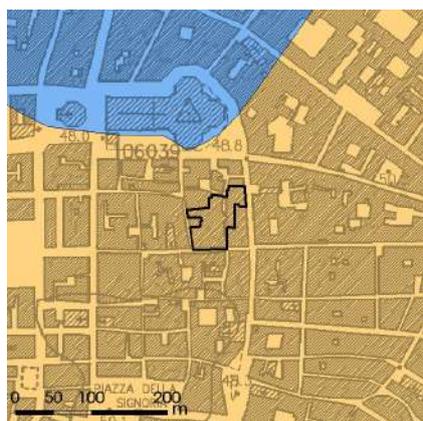
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



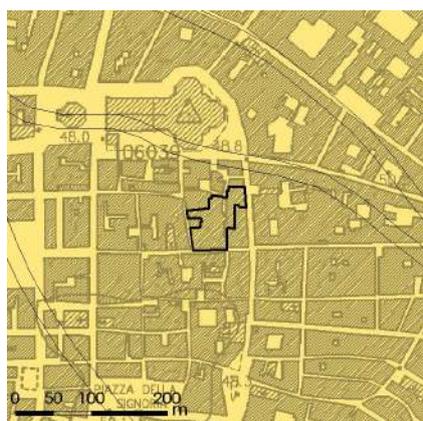
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

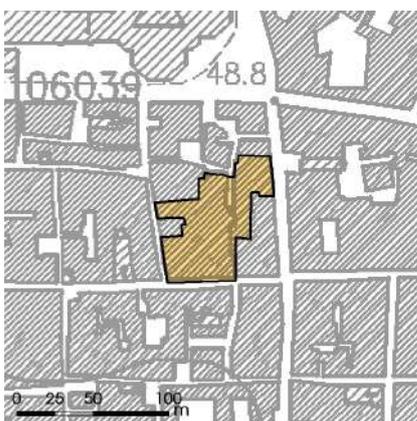
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



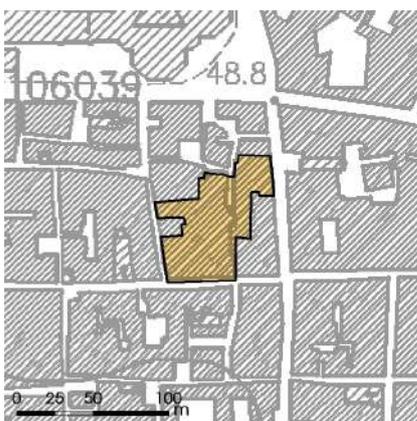
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sporchi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

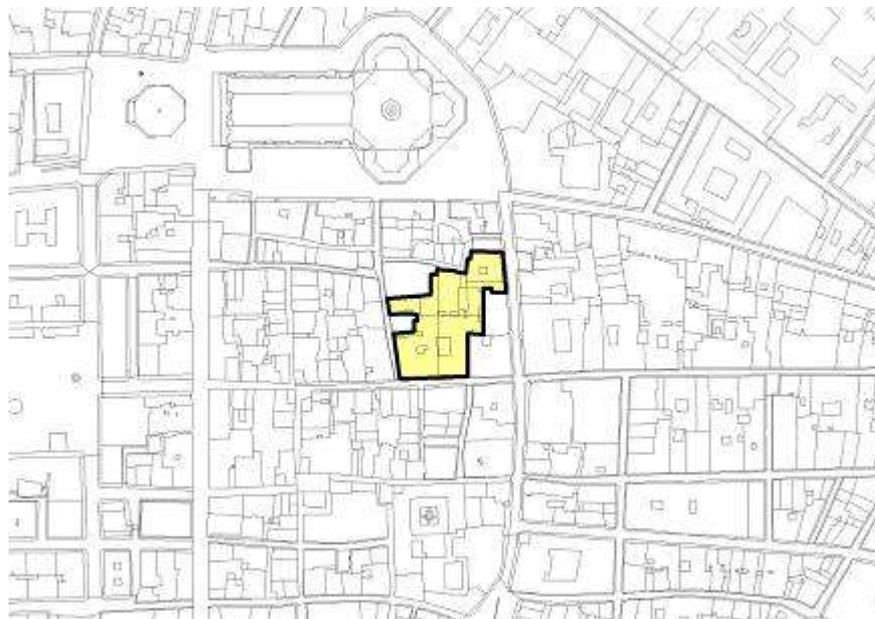
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

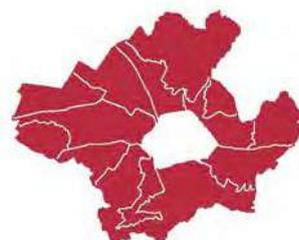
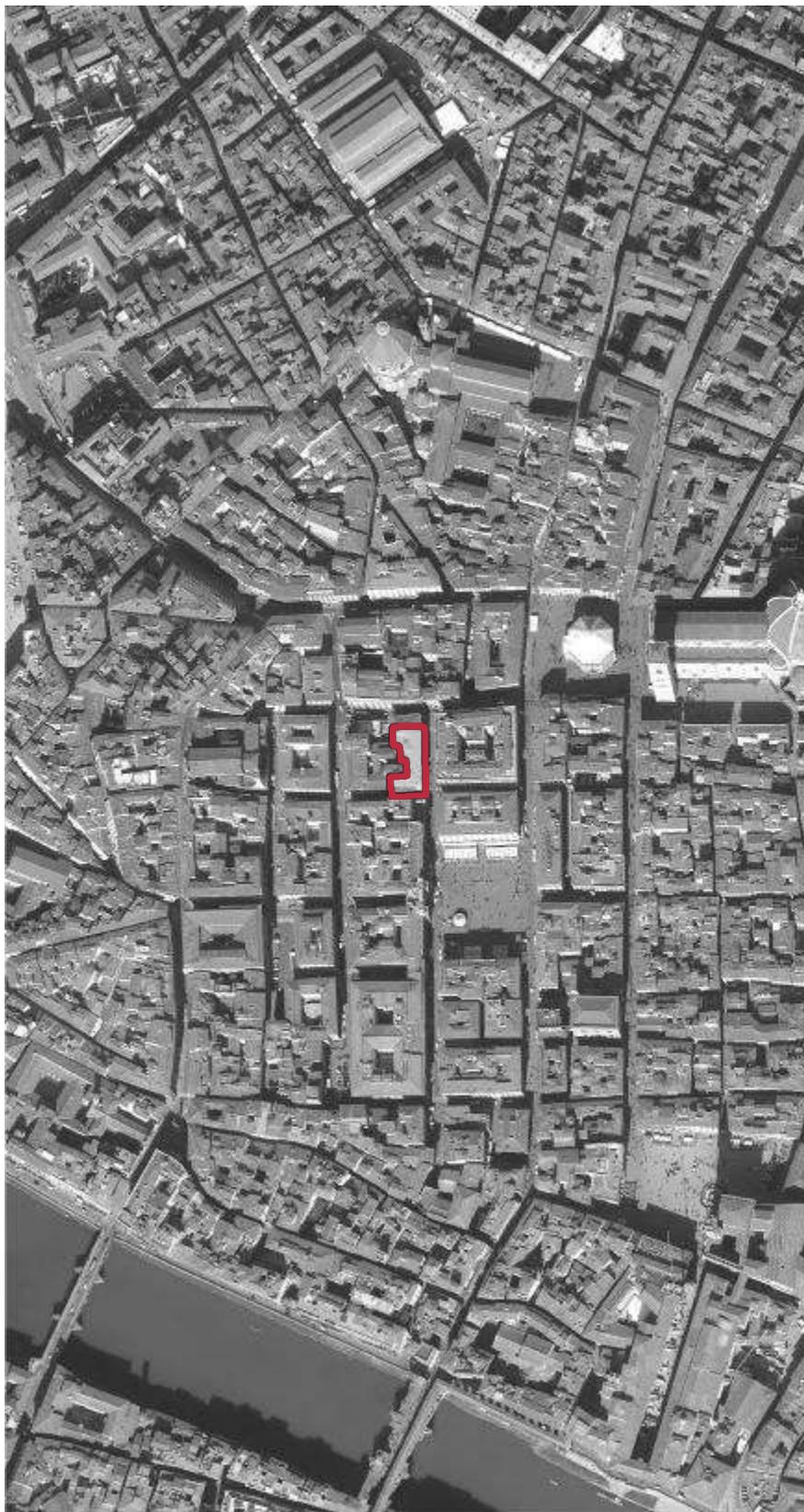
note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**denominazione***Brunelleschi***UTOE 12****ubicazione***via dei Brunelleschi***SUL esistente stimata***3.000 mq***SUL di progetto***3.000 mq***destinazioni d'uso di progetto***direzionale comprensiva delle
attività private di servizio (esistente)
75%**commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
25%***modalità d'intervento***intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'edificio è collocato in pieno centro storico tra via dei Brunelleschi, via dei Pecori e via del Campidoglio. Denominato palazzo Pola e Todescan o casa Paggi, è stato realizzato all'inizio del novecento e presenta caratteristiche stilistiche liberty con decorazioni in ceramica sulle facciate e ringhiere in ghisa. L'immobile, che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, aveva originariamente destinazione commerciale e residenziale ed ha accolto nel corso degli anni la funzione direzionale.

L'edificio per localizzazione, morfologia ed in considerazione anche dell'attività commerciale originariamente ospitata, ben si presta all'insediamento di un mix funzionale in cui venga ridotta la funzione direzionale a vantaggio del commercio di vicinato e/o di una media struttura di vendita.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, con i limiti dell'ambito di appartenenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

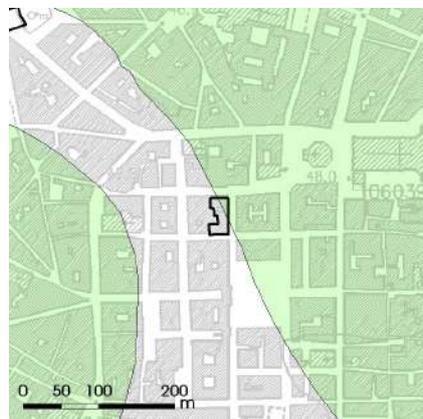
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.



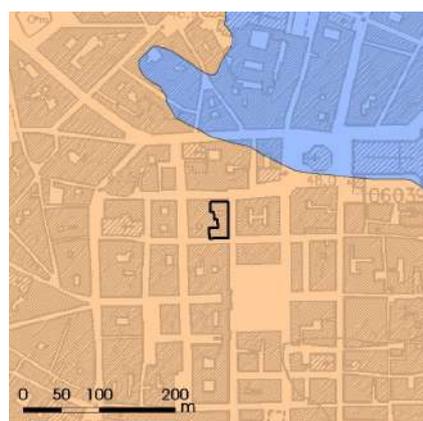
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



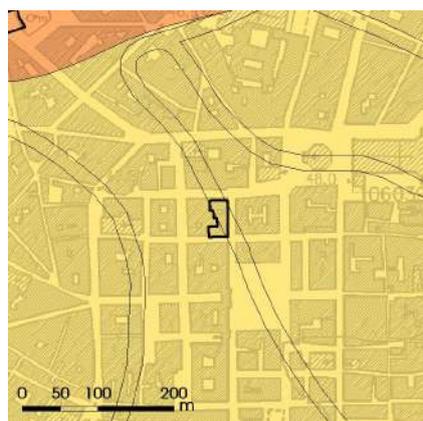
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3



PERICOLOSITÀ SISMICA

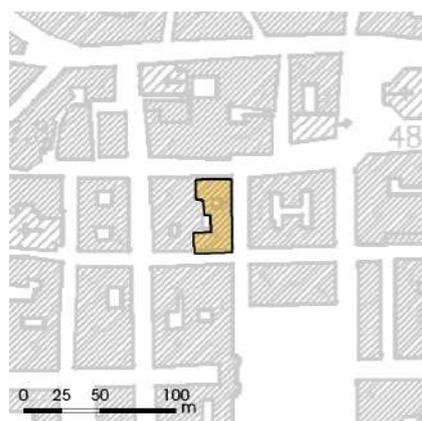
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



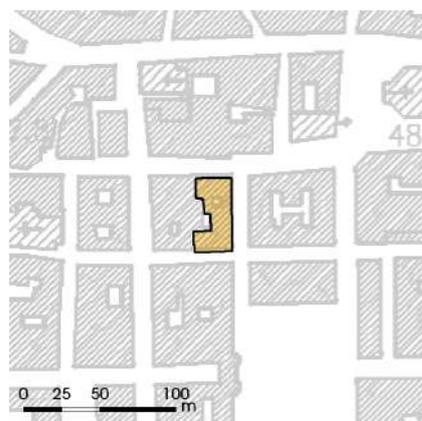
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti: ghiaie con fini $\leq 5\%$

Idrogeologia

Soggiacenza falda: 10,0 m

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

Se l'intervento prevede alterazioni di qualsiasi tipo di elementi strutturali dell'edificio (solai, ecc.) o aumenti sostanziali del carico sulle fondazioni, in relazione alla bassa profondità del substrato e agli elevati valori del fattore di amplificazione, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica e a definire la profondità del substrato.

INTERVENTO	PERICOLOSITA'		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

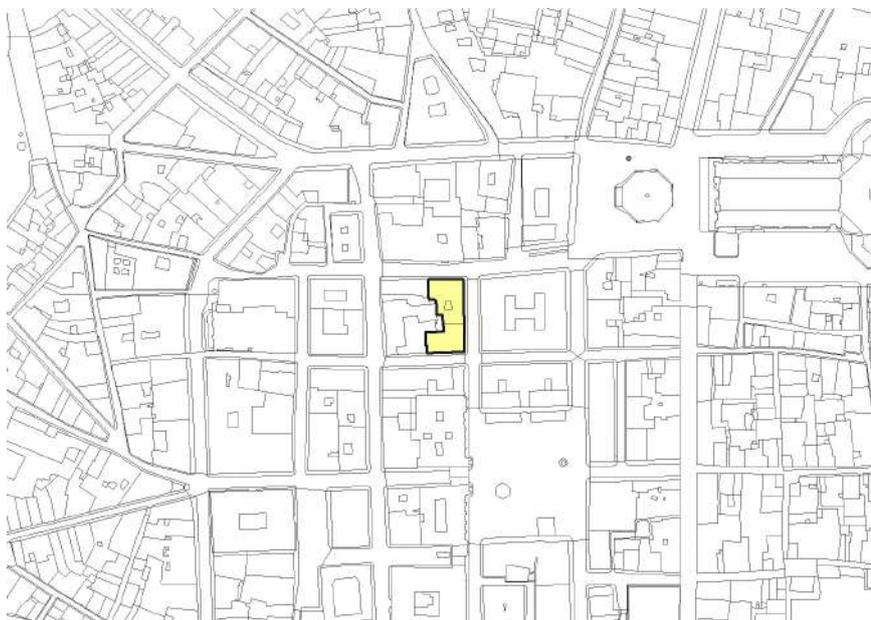
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione

Vanini

UTOE 12

ubicazione

via Cesare Vanini 18

SUL esistente stimata

500 mq

SUL di progetto

0 mq

destinazioni d'uso di progetto

aree per verde pubblico

modalità d'intervento

piano attuativo (formazione di comparto discontinuo con ATa per il trasferimento della SUL)

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

Piccolo edificio a destinazione artigianale interno ad un isolato ricadente nell'ambito dei tessuti compatti otto-novecenteschi. Il lotto, quasi perfettamente coincidente con il sedime dell'immobile, risulta completamente intercluso, con accesso dalla strada pubblica esclusivamente pedonale mediante servitù di passaggio su terreno di altra proprietà. Obiettivo della trasformazione è la demolizione del manufatto, l'eventuale bonifica, la cessione dell'area per la realizzazione di un piccolo giardino a gestione partecipata.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di verde pubblico
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

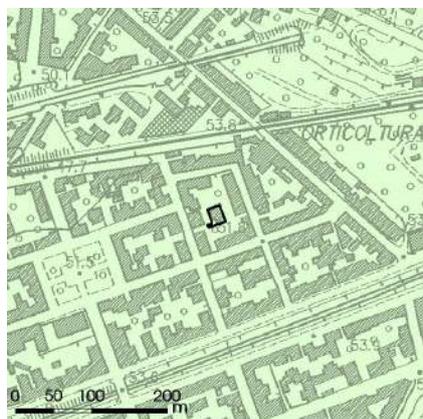
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 58 - Particella 270



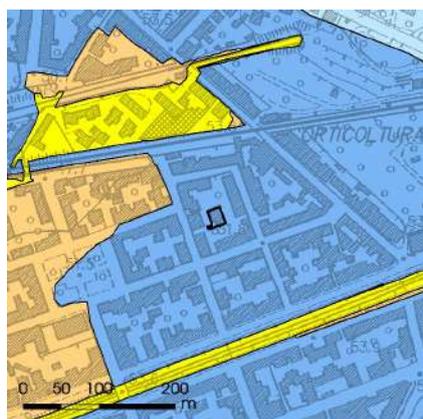
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



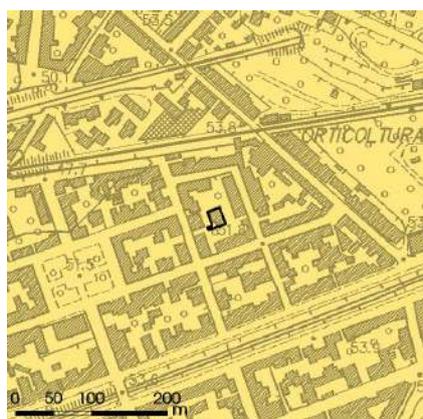
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

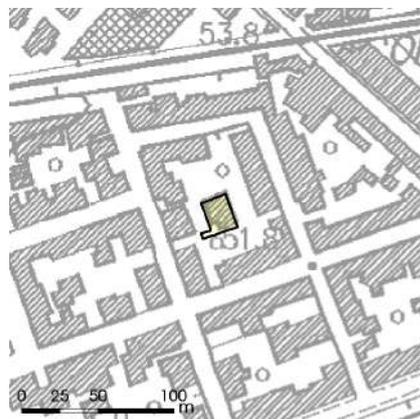
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

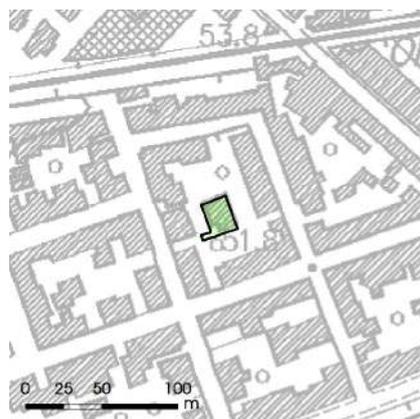
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Verde pubblico	FG1	FI2	FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

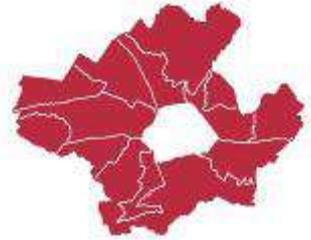
Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata e verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.



denominazione

Romito

UTOE 12

ubicazione

via del Romito 5, 7

SUL esistente stimata

6.000 mq

SUL di progetto

6.300 mq

destinazioni d'uso di progetto

direzionale comprensiva delle attività private di servizio 100%

modalità d'intervento

piano attuativo (formazione di comparto discontinuo con AtI per il trasferimento della SUL)

zona di recupero n.33

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



La trasformazione riguarda l'immobile ubicato in via del Romito realizzato da Ferrovie dello Stato e destinato a Ferrotel (accoglienza del personale viaggiante) e servizi connessi all'esercizio ferroviario. Ad oggi il complesso è utilizzato solo parzialmente e sarà completamente dismesso nel marzo 2014. Obiettivo della trasformazione è la sua demolizione con ricostruzione per ospitare uno studentato universitario. È ammesso l'incremento della SUL esistente attraverso l'attivazione di un comparto discontinuo con area Att.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Nuova costruzione previa demolizione della SUL esistente
- Nuova costruzione per la SUL derivante da trasferimento da area Att

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- l'attivazione del comparto discontinuo per incrementare la SUL esistente è opzionale. Nel caso venisse ricostruita la sola SUL esistente, l'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato con il conseguente reperimento dei parcheggi stanziali di cui all'art.22 e le compensazioni di cui all'art.16
- la SUL in trasferimento attribuita alla presente area di trasformazione deroga dal principio espresso nel Piano Strutturale che non prevede atterraggi di SUL in questa UTOE. L'opportunità è concessa per permettere la realizzazione di uno studentato universitario già ammesso a finanziamento pubblico
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

In ossequio alle prescrizioni impartite dal Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro con prot.83604/2015 (Esito del controllo in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche (53/R/2011)) il presente intervento potrà avere attuazione solo nel caso in cui, ai sensi dell'art.2 comma 9 lettera f della LR 21/2012, le aree vengano classificate, per quanto riguarda la pericolosità idraulica e conseguentemente la fattibilità, in una classe inferiore tale da consentire la realizzazione dell'intervento. Quanto sopra con il recepimento della diversa pericolosità da parte dei piani di assetto idrogeologico. La mancanza di tale diversa classificazione impedirà l'approvazione del piano attuativo e il rilascio del conseguente Permesso di Costruire.

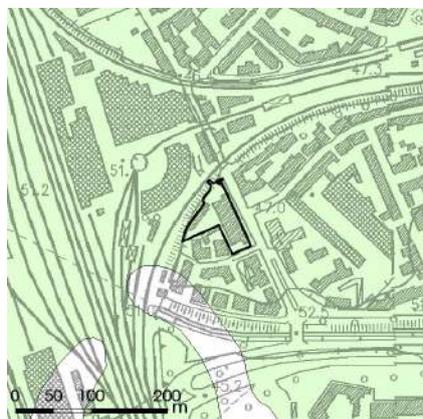
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 57 - Particelle 409, 410



fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



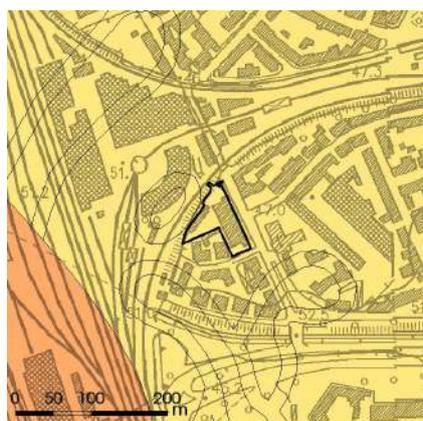
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



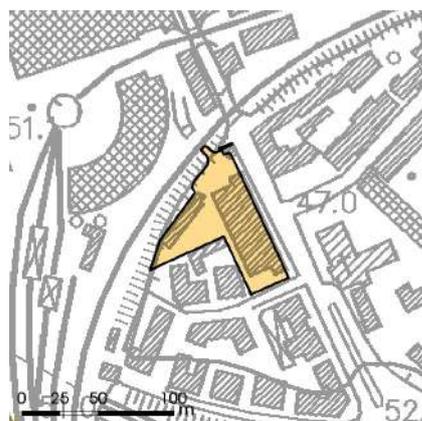
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI4 molto elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismico, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI4	SISMICA PS3
Demolizione con ricostruzione/nuova edificazione	FG2	FI4	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

Attualmente presenta una copertura urbanizzata e con alcune aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

**denominazione**

Fortezza da Basso

UTOE 12**ubicazione**

*viale Filippo Strozzi, Piazzale
bambine e bambini di Beslan,
piazzale Montelungo, via Caduti di
Nassiriya, Piazzale Caduti nei Lager,
piazzale Caduti dell'Egeo*

**superficie per servizi e spazi
pubblici**

153.256 mq

destinazioni di progetto

polo fieristico

modalità d'intervento

piano attuativo

zona di recupero n.34

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Obiettivo della trasformazione è adeguare quantitativamente gli spazi espositivi (maggiore superficie costruita) liberando nel contempo spazi da destinare a verde ed attività culturali (maggiori aree libere) ed intervenendo sul sistema dei bastioni con la ricostruzione di quelli demoliti, destinandone il volume interno all'uso fieristico e ricreando la continuità dei percorsi sopraelevati originari.

Ciò è possibile:

- demolendo gli edifici ritenuti incongrui che nel tempo, sulla base delle contingenti esigenze militari prima e delle esigenze espositive dopo, hanno occupato l'area dei bastioni e l'interno della Fortezza
- ricostruendo la superficie necessaria per soddisfare le esigenze dell'attività espositiva, compresa la realizzazione di un nuovo padiglione fra l'Opificio delle Pietre Dure e il nucleo settecentesco.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia per gli edifici individuati quali emergenze di valore storico architettonico - beni culturali
- Nuova costruzione previa demolizione dei restanti edifici fatto salvo quanto specificato nel successivo paragrafo PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI.

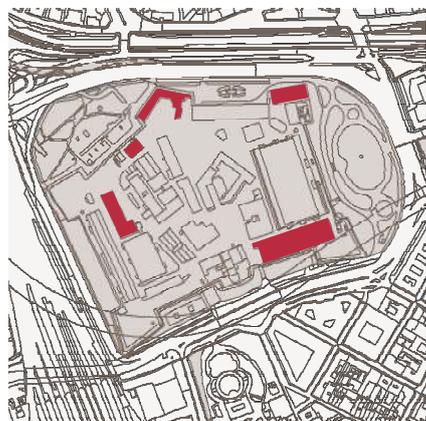
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Il complesso della Fortezza da Basso è soggetto alla elaborazione di un piano di recupero che garantisca l'adeguamento qualitativo e dimensionale degli spazi espositivi per manifestazioni altamente qualificate nonché il recupero del sistema originario delle mura attraverso la ricostruzione/il recupero dei bastioni e il conseguente ripristino del camminamento di ronda attraverso interventi unitariamente progettati e disciplinati nel piano di recupero, con particolare attenzione all'inserimento della superficie fra l'Opificio delle Pietre Dure e il nucleo settecentesco. A tal fine gli edifici puntualmente individuati nello schema 1 devono essere demoliti, salvo specifico parere della Soprintendenza. Possono essere ricostruite nuove superfici occupando anche le aree inedificate ad eccezione dello spazio, esito delle demolizioni, compreso tra il nucleo settecentesco e l'area monumentale prospiciente il mastio
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

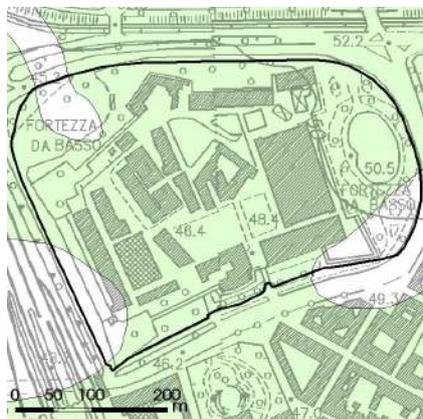
Foglio 155 - Particelle 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 35, 36, 37, 44, 45, 48, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 68, 69, 70, 73, 74, 76, 91, 93, 94, 102, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180



01

fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

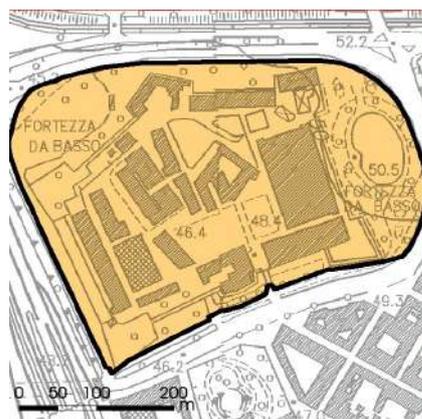
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



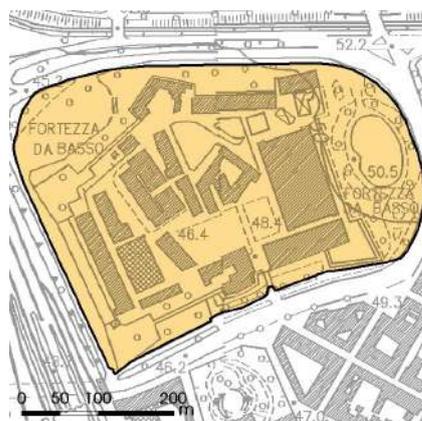
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi, ghiaie pulite e sabbie ocra sporche), riporti localizzati con spessore compreso tra 2 e 6 metri

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismico, devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3 PS3*
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI3	FS3



FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Prescrizioni di natura geologica

In caso di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione dei restanti edifici, data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, è necessario eseguire un'opportuna campagna geognostica atta a delineare il modello geologico di dettaglio.

Prescrizioni di natura idraulica

Laddove gli ambienti posti fuori terra o interrati siano destinati a contenitore di beni artistici e culturali tali da rendere necessaria l'adozione di meccanismi di auto protezione idraulica, questi dovranno essere valutati, ai sensi del DPGR 53/R/2011, in funzione dei battenti di esondazione attesi con riferimento ad eventi con un tempo di ritorno di 500 anni. Tale prescrizione vale anche nel caso di nuovi piani interrati a funzione espositiva o congressuale.

Prescrizioni idrogeologiche

In caso di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione dei restanti edifici, nel piano di recupero e nel Permesso di Costruire, per i rispettivi livelli di approfondimento, deve essere approntato uno studio idrogeologico di dettaglio che verifichi la possibilità di un effetto barriera connesso alle strutture interrate. Nel caso in cui la quantificazione dell'aumento di carico piezometrico a monte dell'opera fornisca valori maggiori della comune oscillazione stagionale o comunque considerevoli in relazione alle ordinarie perturbazioni che subisce una falda anche per cause naturali, deve essere progettato e realizzato un opportuno sistema di drenaggio (trasparenza idraulica) idoneo a mantenere inalterata la trasmissività globale dell'area interferita.

Prescrizioni di natura sismica

In caso di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione dei restanti edifici, considerata la presenza di litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, dovranno essere effettuate indagini geofisiche di superficie per definire le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. Nelle successive fasi di progettazione dovrà essere effettuato un sondaggio geognostico con prova down-hole fino alla profondità di 30 dal p.c. al fine di valutare compiutamente le caratteristiche di risposta sismica del sito di intervento.

**denominazione**

Impianti Sportivi Ex Caponnetto

UTOE 12**ubicazione**

lungarno del Tempio

superficie per servizi e spazi pubblici

4.536 mq

destinazioni di progetto

area per impianti sportivi

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area in oggetto costituisce una delle alternative per la realizzazione di un impianto natatorio o di una struttura per la pratica del canottaggio, da destinare sia all'agonismo che all'avviamento allo sport. Tali nuovi impianti si rendono indispensabili in considerazioni delle criticità connesse agli impianti attualmente presenti nel tratto compreso tra Ponte S. Niccolò e Ponte da Verrazzano. La zona ha già ospitato in passato strutture di tipo sportivo.

Nel caso in cui l'impianto natatorio e la struttura per il canottaggio fossero localizzate altrove la presente ATs può essere dedicata alla realizzazione di campi da gioco polifunzionali.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è quello di rispondere alle esigenze del Comune di Firenze e di un più ampio intorno di impianti natatori e per la pratica del canottaggio sia per attività agonistica che di avviamento allo sport.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE /MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento dell'impianto sportivo ed in particolare dei manufatti di servizio, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4)
- il centro natatorio deve essere dotato di almeno due vasche natatorie copribili nel periodo invernale con servizi annessi ed attività complementari
- la struttura di servizio per la pratica del canottaggio deve essere dotata di palestra di preriscaldamento e deposito barche con servizi annessi ed attività complementari
- nel caso in cui l'impianto natatorio e la struttura per il canottaggio fossero localizzate altrove, nella presente ATs è possibile prevedere altre attività sportive all'aperto quali beach volley, beach tennis e beach soccer oltre ai campi all'aperto tradizionali, copribili con strutture leggere, con relativi servizi di supporto.

È sempre ammessa la realizzazione di chioschi e/o locali/manufatti di cui all'art.32.

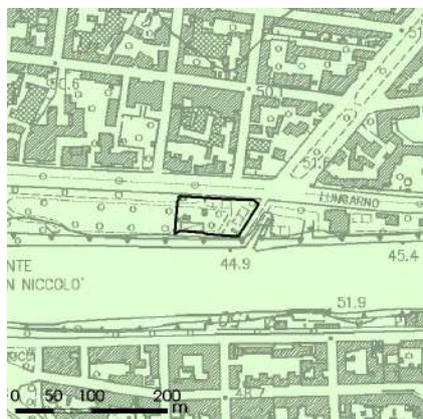
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 104 - Particelle 330, 667, 668, 669, 670, 671, 855, 856, 857, 858, 859, 909



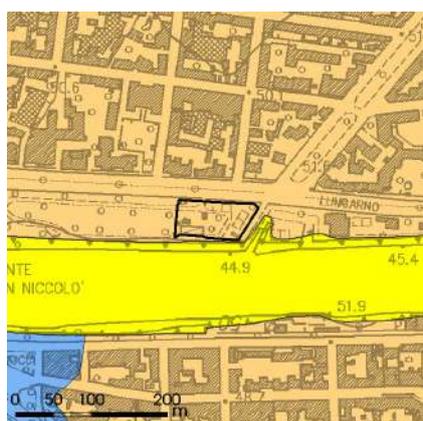
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



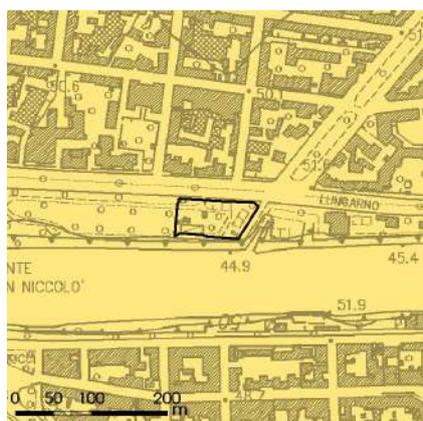
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare anche abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,5

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura idrogeologica

In relazione alla elevata vulnerabilità della falda deve essere adeguatamente studiata la compatibilità degli scavi e gli eventuali interventi di mitigazione/eliminazione dello stato di rischio.

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione alla bassa profondità del substrato, in sede di piano attuativo devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica e a definire la profondità del substrato.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova edificazione centro natatorio e strutture di servizio	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

L'area rientra all'interno dei corridoi ecologici. Attualmente presenta una copertura prevalentemente verde a parco con alcune aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO, H22, HIGRO, H44

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili
- Tempistiche sfalcio
- Riduzione disturbo presso posatoi e siti nidificazione

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti

**denominazione**

Parcheggio Brunelleschi

UTOE 12**ubicazione**

piazza Filippo Brunelleschi

superficie per servizi e spazi pubblici

*parcheggio 5.900 mq
università, servizi collettivi 1200 mq*

destinazioni di progetto

*area per parcheggio, università,
servizi collettivi*

posti auto

190

modalità d'intervento

*approvazione progetto di opera
pubblica*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



La realizzazione in piazza F. Brunelleschi di un parcheggio interrato su due livelli per una capienza complessiva di circa 190 posti e la riqualificazione generale di tutta la piazza, costituiscono un importante passo per liberare strade e piazze dalla sosta di superficie e riconquistare uno spazio riqualificato all'uso di pedoni e ciclisti. Piazza F. Brunelleschi si trova in una posizione strategica per la vicinanza a importantissimi punti di interesse storico e artistico e per la presenza di importanti attività quali l'Ospedale di S. Maria Nuova e la sede della Facoltà di Lettere e Filosofia. Attualmente la piazza, di forma irregolare e adibita a parcheggio, è in forte stato di degrado e ha perso i suoi connotati di piazza vera e propria nonché il rapporto con gli edifici esistenti quali la Rotonda del Brunelleschi, la Facoltà di Lettere e Filosofia e l'Ospedale di S. Maria Nuova. La riqualificazione generale della piazza consta anche della realizzazione di un nuovo edificio in luogo della Palazzina del Dipartimento di Costruzioni che sarà sede della biblioteca umanistica e in generale di servizi universitari. L'intervento è già stato oggetto di un'elaborazione nell'ambito di una proposta di project financing sulla base del progetto risultato vincitore nel concorso internazionale promosso dall'Università degli studi di Firenze nel 2004 e sottoposto ad un percorso partecipativo con la cittadinanza.



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è eliminare la sosta di superficie e riqualificare complessivamente la piazza. I posti auto (circa 190) sono dedicati in parte a alla sosta di rotazione per garantire una quota di servizio agli attrattori presenti (ospedale, università, ecc.), in parte alla sosta dei residenti. La piazza potrà recuperare il proprio spazio, libero e caratterizzato da un disegno coerente con il contesto.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- condizione per la demolizione con ricostruzione del Dipartimento di Costruzioni è la rimozione del vincolo apposto dalla Soprintendenza per i beni architettonici come già richiesto dall'Università degli Studi di Firenze con lettera del 24.01.2012
- collegamento sotterraneo con l'Ospedale di Santa Maria Nuova
- la quota di posti auto da dedicare ai residenti non può essere inferiore al 40% anche prevedendo forme convenzionate tipo affitto calmierato.

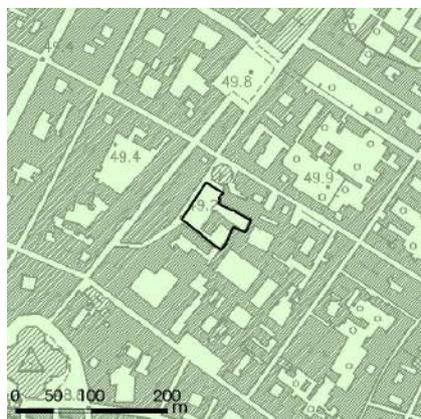
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 161 - Particelle 161, 269, 284, 360, 361



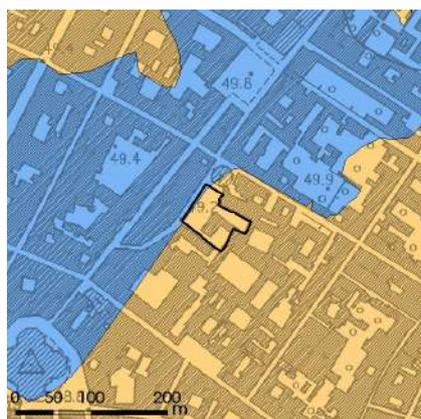
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



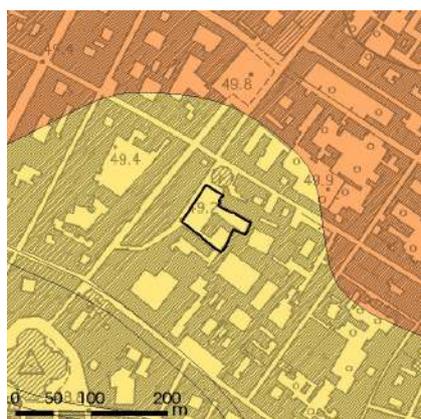
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e limi argillosi con scarsa componente granulare)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

In relazione alla possibile presenza nella sequenza stratigrafica di terreni granulari sciolti, con profondità del piano di falda posto ad alcuni metri dal piano di campagna, devono essere adeguatamente approfondite le problematiche connesse agli scavi necessari alla realizzazione delle volumetrie interrato.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura idrogeologica

In relazione all'elevata vulnerabilità della falda deve essere adeguatamente studiata la compatibilità degli scavi necessari alla realizzazione delle volumetrie interrato e gli eventuali interventi di mitigazione/eliminazione dello stato di rischio. Tale compatibilità deve essere valutata anche mediante l'utilizzo di modelli quantitativi che definiscano le eventuali alterazioni delle piezometrie della falda e i conseguenti effetti sulla compressibilità dei terreni delle aree limitrofe.

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione agli elevati valori del fattore di amplificazione sismico e alla bassa profondità del substrato, devono essere previste specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte a definire la profondità del substrato e le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3
Parcheggio interrato su due livelli	FG3	FI3	FS3
Demolizione con ricostruzione	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

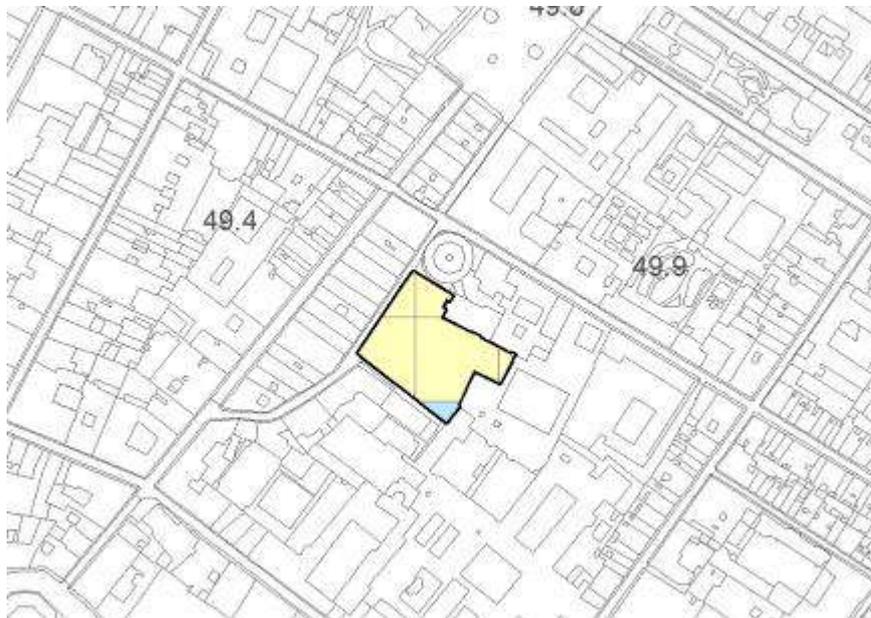
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

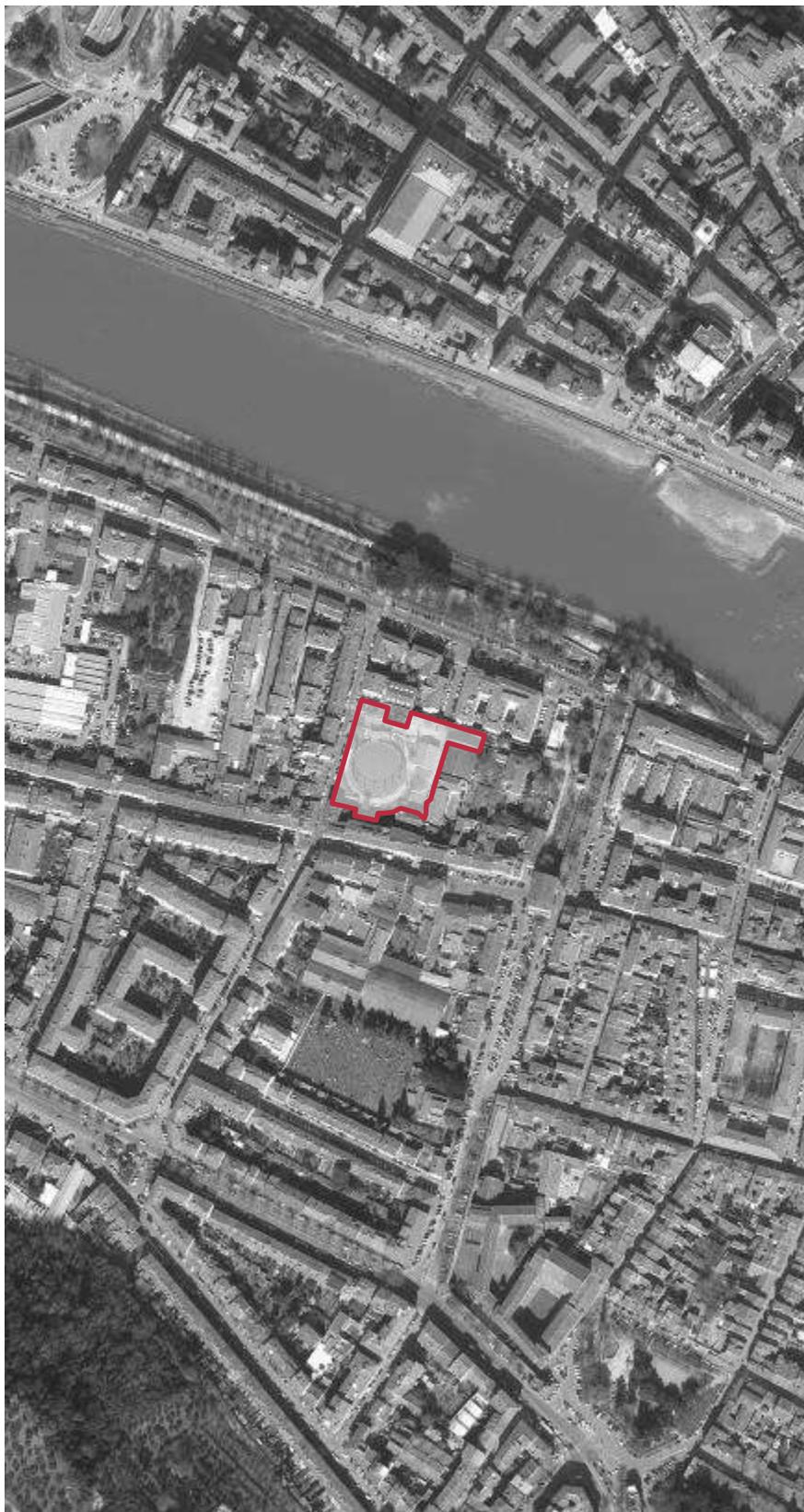
Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

**denominazione**

Parcheggio Ex Officine Produzione Gas

UTOE 12**ubicazione**

via Giacomo Zanella

superficie per servizi e spazi pubblici

5.192 mq

destinazioni di progetto

area per parcheggio e servizi collettivi

posti auto

40/50

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area, ubicata in via G. Zanella, è porzione del più ampio spazio pubblico interno all'isolato delimitato dal lungarno di Santa Rosa, via Pisana e via lungo le Mura di Santa Rosa. Nell'area adiacente sono presenti servizi collettivi pubblici (Ludoteca La Mongolfiera, istituto di assistenza-centro di solidarietà "Progetto Ponterosso", centro anziani-età libera Quartiere 4) ed una fascia destinata a verde pubblico, con accesso da via lungo le Mura di Santa Rosa.

Sede delle officine per la produzione e distribuzione del gas illuminante di epoca granducale, l'area ne ospita tuttora i manufatti, alcuni originali, altri più recenti, tra questi il gasometro, la legnaia, la stazione di pompaggio. A partire dagli anni '70 gli immobili presenti, riconoscibili come archeologia industriale, sono stati notificati dalla soprintendenza e sottoposti a tutela come beni culturali. In occasione del Giubileo del 2000 l'amministrazione pone mano alla ristrutturazione complessiva dell'intera area e con una serie di interventi coordinati venne recuperata l'area a verde e gli immobili esistenti, inclusa la realizzazione di un nuovo edificio di edilizia residenziale pubblica. Rimane dunque da recuperare il manufatto principale dell'ex gasometro che con la sua cortina muraria e l'involucro metallico è un importante esempio di archeologia industriale. Oggetto in tempi più recenti di un bando per l'attivazione di un project financing con la previsione di una trasformazione in un centro polifunzionale di attività private di servizio, l'esito negativo dello stesso ha condotto l'Amministrazione comunale a ripensare il suo utilizzo prevedendo al suo interno la realizzazione di un parcheggio meccanizzato da destinare ai residenti oltre all'insediamento di alcuni servizi collettivi.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è di contribuire a fornire una risposta al problema della sosta dei residenti dell'Oltrarno, implementando al contempo le dotazioni di servizi collettivi per la zona. Nel rispetto del valore storico del manufatto del gasometro se ne propone un nuovo uso come involucro di un parcheggio meccanizzato di due piani e per la realizzazione di superfici da destinare a servizi collettivi. Il progetto dovrà operare scelte e individuare modalità attuative che garantiscano il minor impatto sulle strutture portanti proprie del serbatoio, sulla morfologia del manufatto e sul suo aspetto esteriore.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento con studio preliminare di fattibilità da sottoporre alla competente Soprintendenza per garantire la tutela del bene di interesse storico-architettonico e le sue relazioni con il contesto, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4)
- studio trasportistico di dettaglio per verificare la sostenibilità del carico indotto dal parcheggio sulla viabilità esistente e sulla mobilità elementare pedonale e ciclabile relativa alle funzioni presenti nell'area (ludoteca, centro



anziani, centro di recupero per soggetti fragili ecc.)

- studio sulla trasformazione dell'attuale tettoia in un luogo chiuso utilizzabile per estendere i servizi alla cittadinanza da destinare prevalentemente ad uso sociale, educativo e culturale.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 163 - Particelle 198, 199, 552, 559

fattibilità idraulica, geologica, sismica



ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

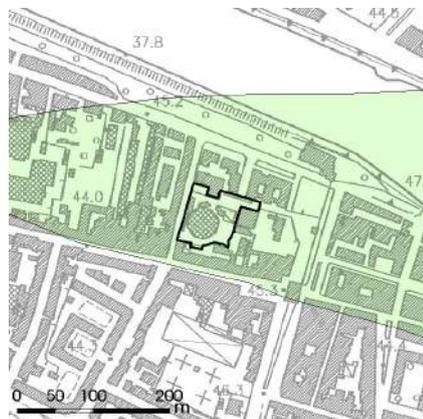
Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione agli elevati valori del fattore di amplificazione sismico e alla bassa profondità del substrato, devono essere previste specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte a definire la profondità del substrato e le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica

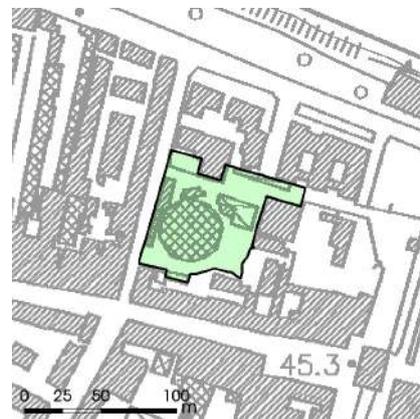
PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

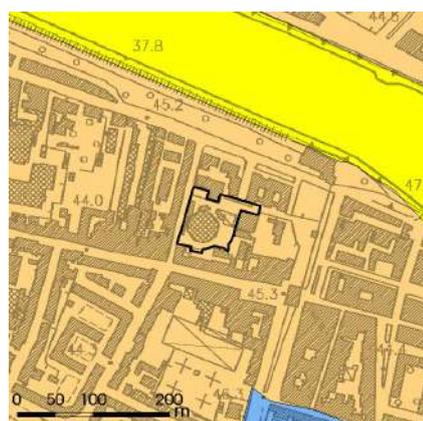
1 2 3 4

FATTIBILITÀ



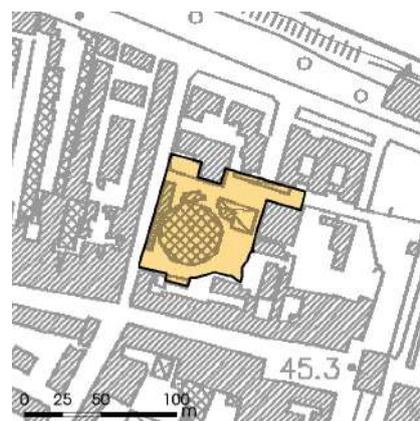
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



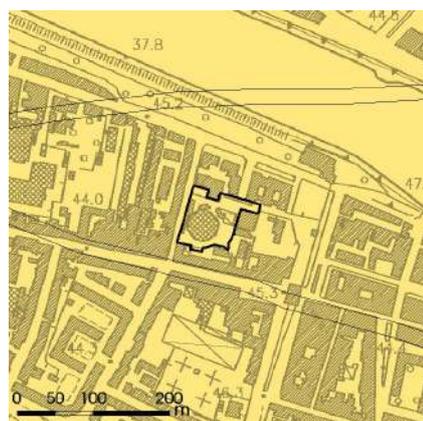
PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



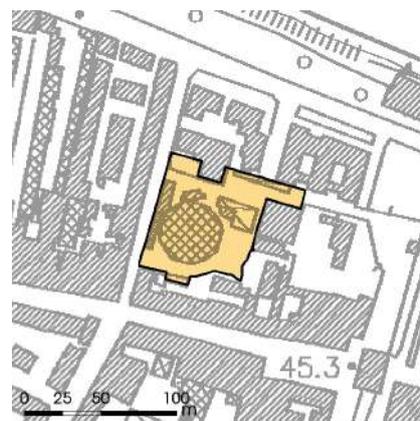
FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Conversione del manufatto del gasometro in parcheggio meccanizzato a torre multipiano	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, bisce) e chiroterti.

**denominazione***Sant'Orsola***UTOE 12****ubicazione***via Taddea, via Panicale***superficie per servizi e spazi pubblici***5.356 mq***SUL esistente stimata***17.500 mq***SUL di progetto***17.500 mq***destinazioni di progetto***servizi collettivi, scuole e università,
area per impianti sportivi***modalità d'intervento***intervento edilizio diretto previa
approvazione di progetto unitario*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'ex convento di Sant'Orsola, situato nel quartiere di San Lorenzo, occupa quasi interamente l'isolato compreso tra via Sant'Orsola, via Guelfa, via Panicale e via Taddea. In data 02.08.2007 in base al Protocollo di Intesa, tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze ed il Comune di Firenze, il compendio ex convento di S. Orsola tramite atto di permuta del 30.11.2009 è stato trasferito alla Provincia di Firenze, allo scopo di "soddisfare, tra l'altro, le finalità sociali e di carattere didattico-formativo, con la destinazione del compendio ad immobile di interesse pubblico", a cui ha fatto seguito, nel rispetto del Protocollo d'Intesa, la variante al PRG 2010/C/00059 per il cambio di destinazione urbanistica, con successiva approvazione (DCC 2011/C/00015) di un progetto unitario.



L'ex convento è costituito da una serie di edifici disposti intorno ad alcuni cortili e chiostri secondo la tipologia monasteriale, risulta formato da ambienti di varia dimensione distribuiti su 8 livelli per una consistenza di 17.500 mq di superficie. Il complesso, per quanto inserito in un'area di pregevole valore storico architettonico, da molti decenni si trova in totale stato d'abbandono, con conseguente gravissimo degrado strutturale e sociale. È urgente che il percorso intrapreso dalla Provincia con il bando per il project financing sulla base del progetto unitario approvato abbia conclusione per procedere al necessario e improcrastinabile recupero insediando quel mix di servizi collettivi indispensabile alla rivitalizzazione dell'intera zona.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Recupero del complesso immobiliare in totale stato di abbandono.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare di Sant'Orsola, favorendo l'insediamento di attività sociali e culturali fruibili anche durante le ore serali
- ricostituzione dell'identità del manufatto sia dal punto di vista funzionale che attraverso interventi mirati alla conservazione dei caratteri di valore storico-architettonico del complesso
- valorizzazione degli accessi principali su via Panicale e via Guelfa e ripristino anche di quelli storici di via Taddea e di via Sant'Orsola al fine di rendere facilmente fruibili gli spazi ad uso polivalente e le corti interne
- realizzazione di percorsi di attraversamento pedonale che favoriscano una maggiore integrazione del complesso con il tessuto urbano circostante.

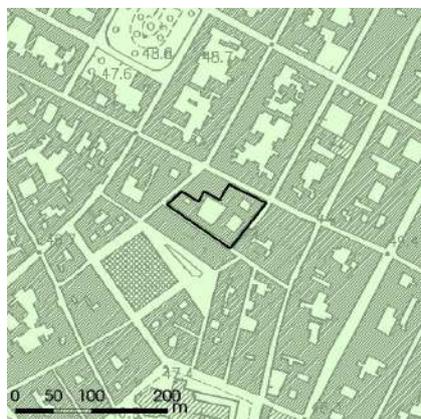


ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 158 - Particelle 619, 620, 622

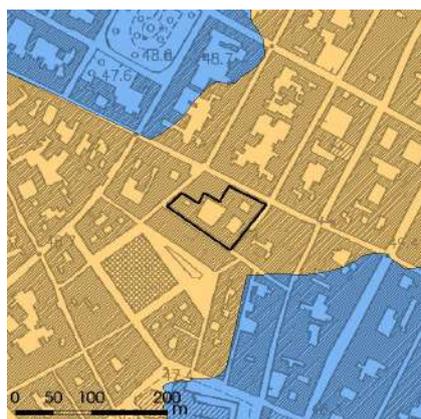
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



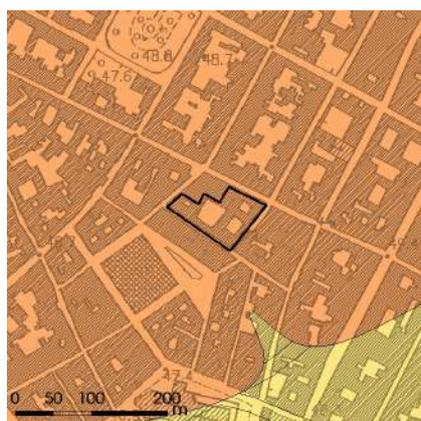
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

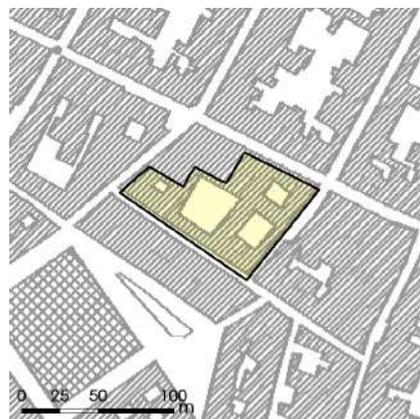
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

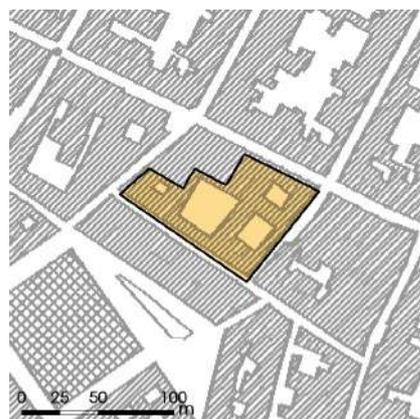
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



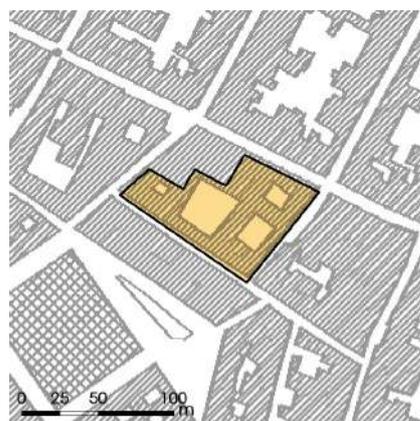
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sabbiosi e limi ghiaiosi) e riporti con spessore compreso tra 2 e 4 metri

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

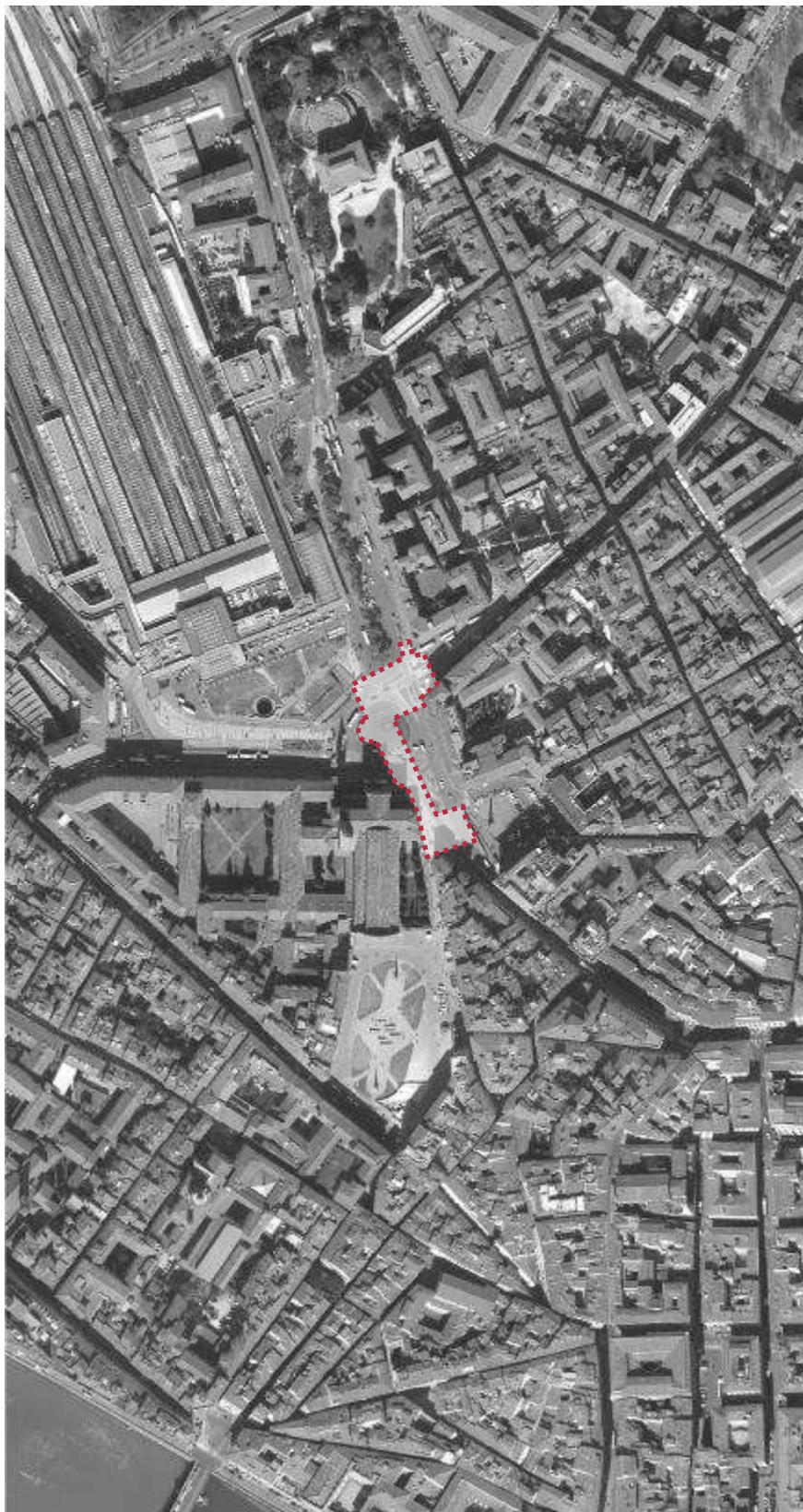
Nel caso siano previste funzioni ad elevata vulnerabilità (per es. contenitori di beni artistici o culturali), dovranno essere previsti adeguati sistemi di auto protezione dall'ingresso delle acque che mettano in sicurezza i locali ivi adibiti, rispetto ad eventi di esondazione con $Tr=500$ anni

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismico calcolato, dovranno essere condotti specifici studi volti a definire a livello di dettaglio le eventuali problematiche derivanti dall'interazione terreno/struttura, legate alle problematiche di amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3*
Recupero del complesso immobiliare	FG1	FI3	FS3

**denominazione**

Sottopasso FS

UTOE 12**ubicazione**

piazza della Stazione

superficie per servizi e spazi pubblici

4.213 mq

SUL esistente stimata

2.313 mq (interrati)

SUL di progetto

1.900 mq (interrati)

destinazioni di progetto

*commerciale relativa alle medie strutture di vendita
100%*

modalità d'intervento

*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Il Comune di Firenze ha alienato la galleria commerciale del vecchio sottopasso della Stazione Santa Maria Novella mantenendo la fruizione pubblica dei percorsi coperti di collegamento fra la Stazione ed il Centro Storico. Le condizioni attuali della galleria commerciale non consentono l'auspicato e urgente intervento di riqualificazione anche legata alla necessità di modificare gli accessi al sottopasso in funzione della realizzazione del previsto tracciato tramviario.

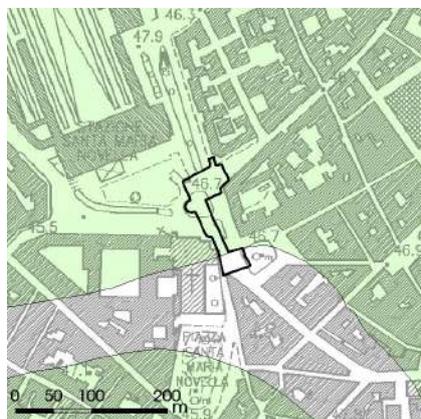
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento sollecitato dalla Direzione Patrimonio è quello di ampliare la galleria commerciale attraverso una concessione onerosa di diritto di superficie del vecchio sottopasso di piazza della Stazione, permettendo la realizzazione di una superficie di 1900 mq per l'insediamento di esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita. Parte della superficie deve essere dedicata ad un migliore assetto della distribuzione ed al miglioramento dei servizi pubblici esistenti.



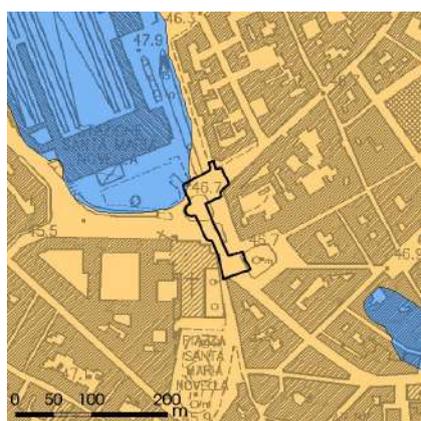
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



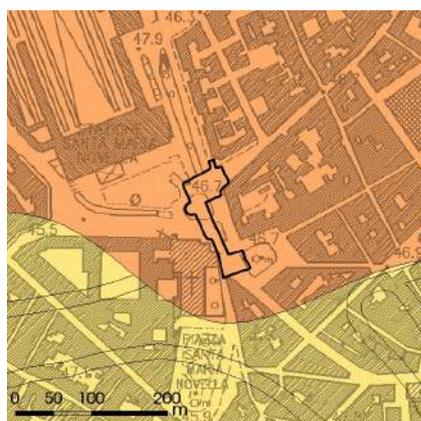
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

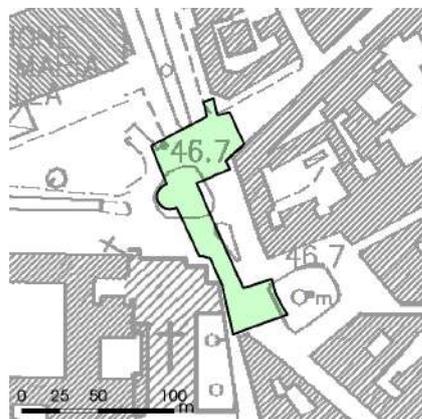
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

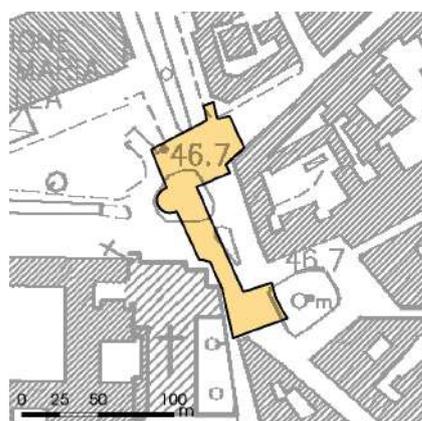
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



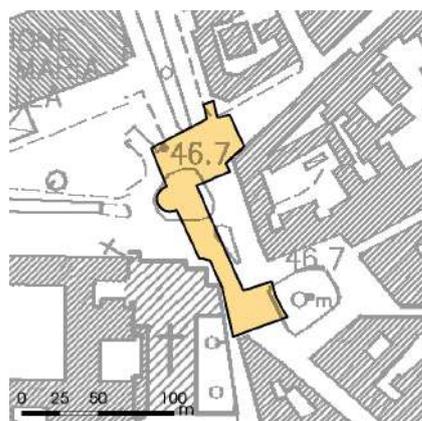
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, ghiaie pulite), riporti con spessore compreso tra 2 e 4 metri

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3* elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, è necessario eseguire un'opportuna campagna geognostica atta a delineare il modello geologico di dettaglio

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Per gli accessi dovranno essere previste misure di protezione idraulica riferite ad eventi con Tr.200 anni

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismico calcolato, dovranno essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione sismica. In relazione alla possibile presenza nella sequenza stratigrafica di terreni granulari sciolti, con profondità del piano di falda posto ad alcuni metri dal piano campagna, devono essere adeguatamente approfondite le problematiche connesse agli scavi.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3*
Ampliamento galleria commerciale interrata	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica:
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico:
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO

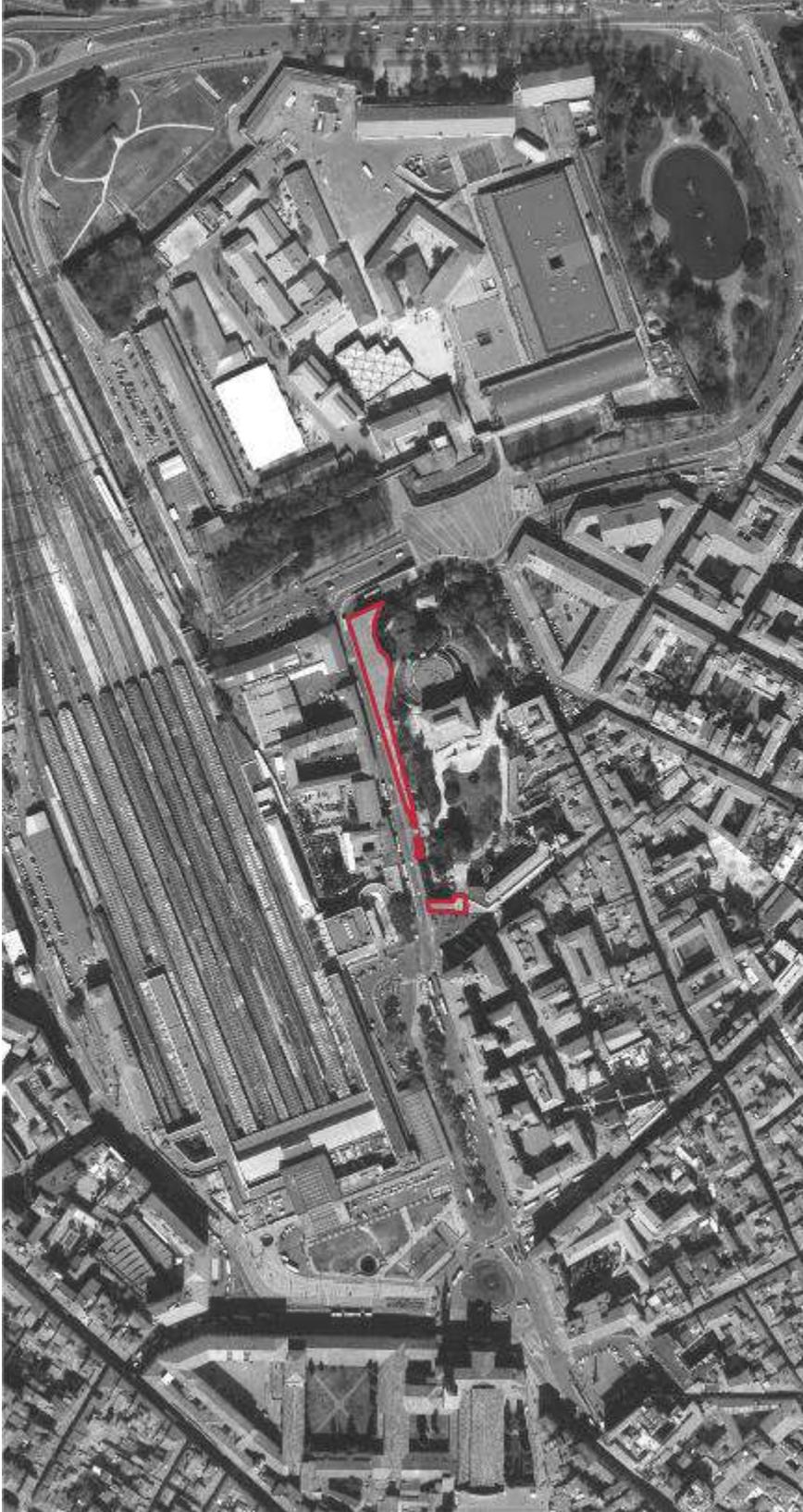


PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura urbanizzata con minime aree con verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.



denominazione
Tramvia Linea 2

UTOE 12

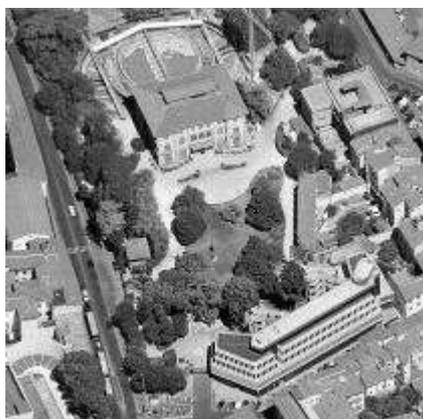
ubicazione
piazza Adua, via Valfonda

superficie per servizi e spazi pubblici
1.900 mq

destinazioni di progetto
rete tramviaria

modalità d'intervento
approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'intervento della Linea 2 della tramvia ha come riferimento il progetto esecutivo in corso di approvazione con procedura ministeriale. La presente area di trasformazione individua, rispetto all'intero tracciato, le parti interessate dalla realizzazione dell'infrastruttura di proprietà privata e pertanto soggette all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. La trasformazione riguarda in questo caso il tratto piazza Adua/via Valfonda per l'attuazione del quale occorre allargare la sede stradale intervenendo sul muro di confine e su una modesta parte del parco di villa Vittoria (Palazzo dei Congressi).

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzazione del tracciato della tramvia Linea 2

PRESCRIZIONI SPECIFICHE /MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

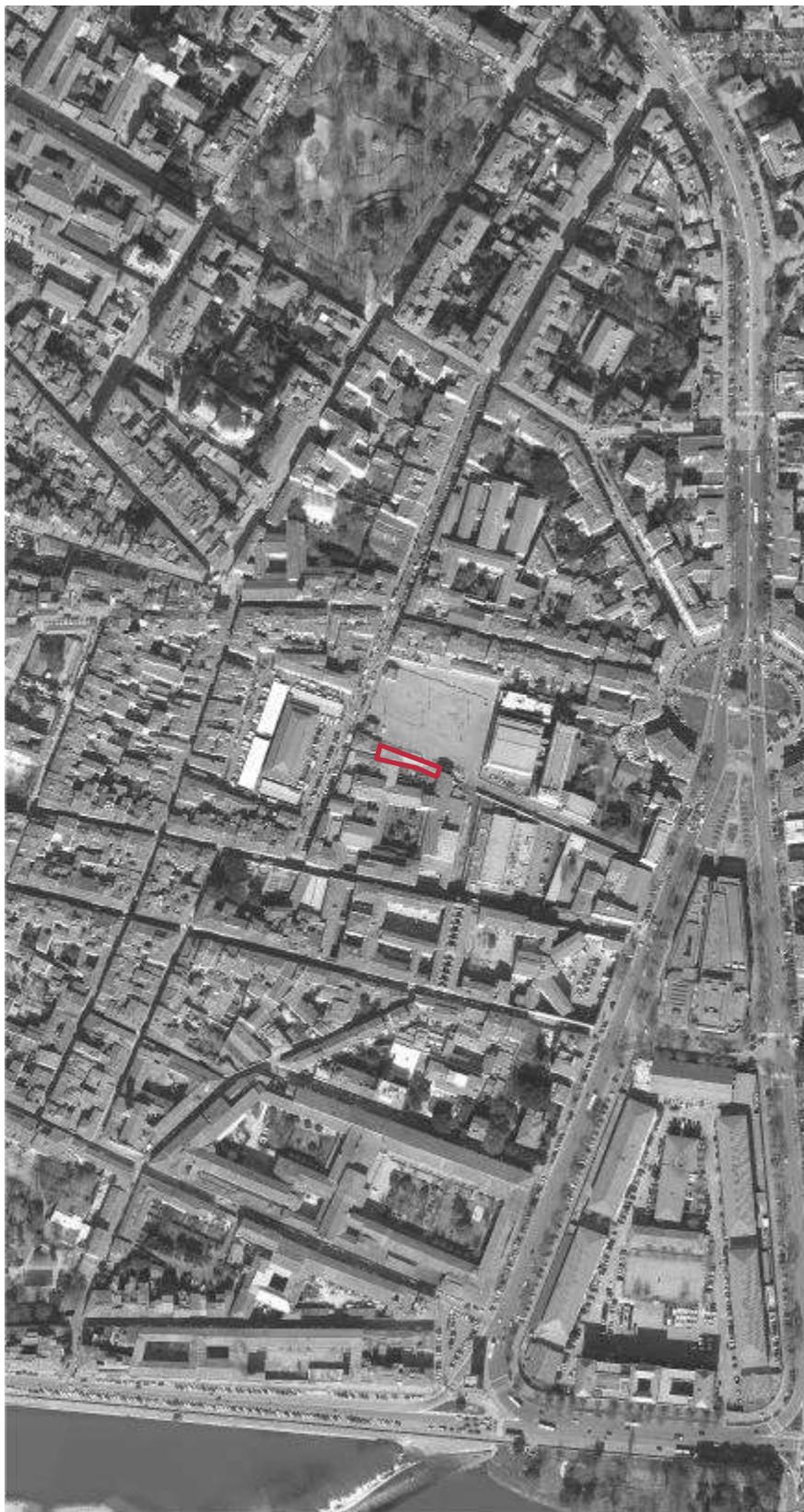
FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 157 - Particelle 36, 431



**denominazione***Università Annigoni***UTOE 12****ubicazione***piazza Piero Annigoni***superficie per servizi e spazi pubblici***778 mq***destinazioni di progetto***Università, servizi collettivi***modalità d'intervento***progetto unitario deliberazione
2008/C/00002*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'area inserita tra il complesso universitario di Santa Verdiana e piazza P. Annigoni è destinata ad accogliere un edificio per servizi culturali-ricreativi, universitari, come già previsto nel Progetto Unitario approvato con DCC 2008/C/00002, relativo alla sistemazione generale di piazza P. Annigoni coerente con il progetto vincitore del Concorso di progettazione internazionale bandito nel 2005. Il nuovo edificio si colloca in corrispondenza degli edifici demoliti durante la fase di costruzione del parcheggio interrato di piazza P. Annigoni ed è pensato come il nuovo ingresso alla Facoltà di Architettura, accogliendo una molteplicità di funzioni sia integrate con l'università (libreria universitaria, spazi di relazione ed espositivi, punti di ristoro, ecc.) che autonome (servizi collettivi).

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzazione nuovo ingresso alla Facoltà di Architettura.



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- vedi progetto unitario approvato con DCC 2008/C/00002 in data 14.01.2008.

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

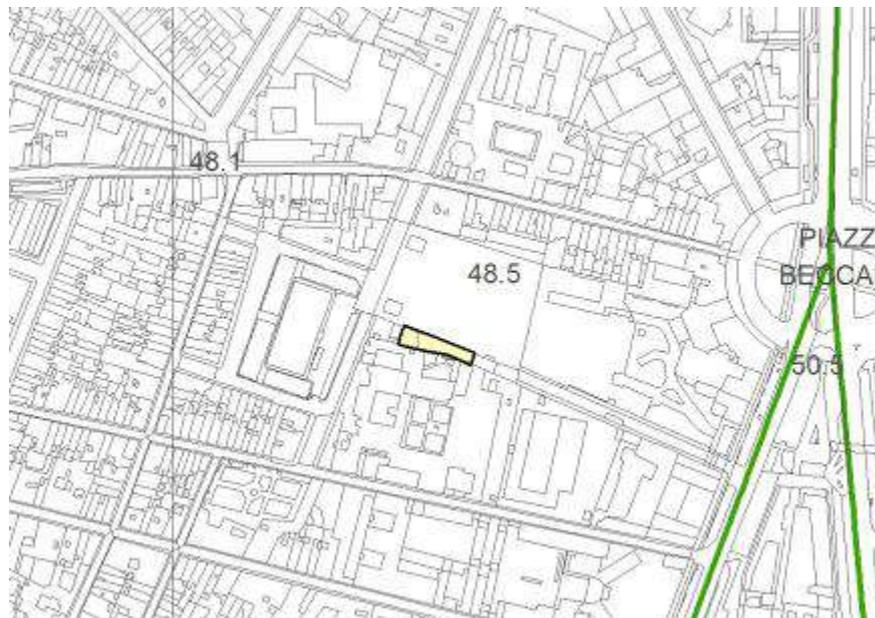
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 168 - Particelle 416, 779, 780



dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

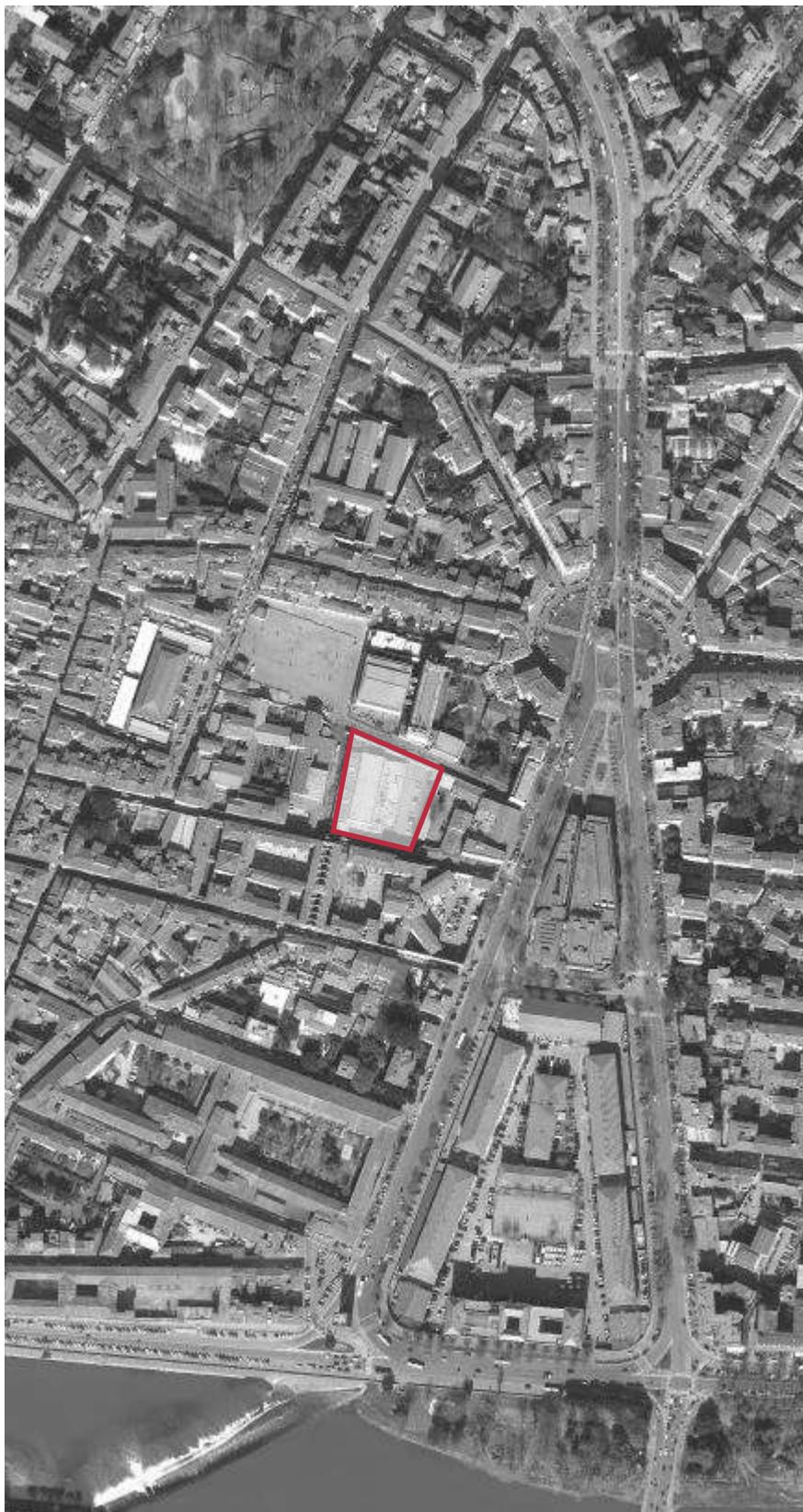
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

**denominazione**

Verde Bunker

UTOE 12**ubicazione**

via Ferdinando Paolieri, via dell'Agnolo

superficie per servizi e spazi pubblici

4.299 mq

destinazioni di progetto

verde pubblico

modalità d'intervento

approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area si colloca nel quartiere di Sant'Ambrogio interessato negli ultimi anni da importanti trasformazioni urbanistiche: l'insediamento della Facoltà di Architettura nei complessi di Santa Teresa e di Santa Verdiana, il nuovo complesso di abitazioni sociali e servizi alle Murate, fino alla recente apertura del percorso pedonale che collega piazza P. Annigoni a via dell'Agnolo lungo il confine con l'aula bunker ancora oggi utilizzata ma di cui è prevista la dismissione ed il trasferimento al Palazzo di Giustizia.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale è di incrementare l'offerta di spazi verdi attrezzati a servizio degli insediamenti più densi e più carenti di verde pubblico in modo da garantire uno spazio a "10 minuti da casa". La trasformazione dell'area, oggi edificata, in uno spazio sistemato a verde pubblico è un'opportunità importante per il Centro Storico per migliorare le condizioni di vivibilità dei residenti ed in particolare delle famiglie. La realizzazione di un nuovo spazio pubblico a fianco di piazza P. Annigoni che sarà oggetto di un'ulteriore trasformazione con la realizzazione della nuova porta di accesso alla facoltà di architettura, contribuisce a sancire e rafforzare la "nuova centralità" della piazza stessa e a migliorarne e arricchirne sia la fruibilità che la tipologia di utenza all'interno della fitta rete di polarità già presente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- è ammessa la realizzazione di manufatti anche superiori a 20 mq con funzioni sociali
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

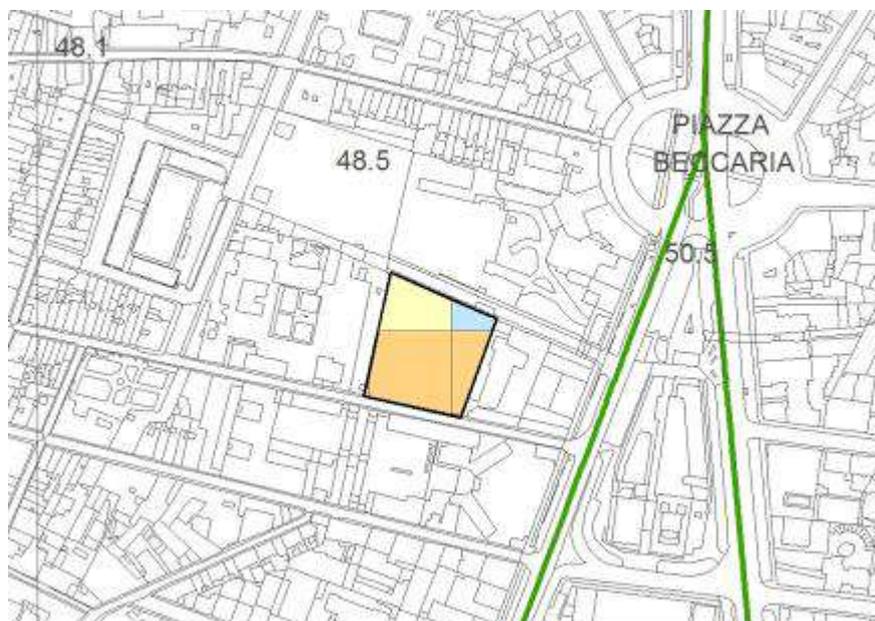
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 168 - Particella 414



dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

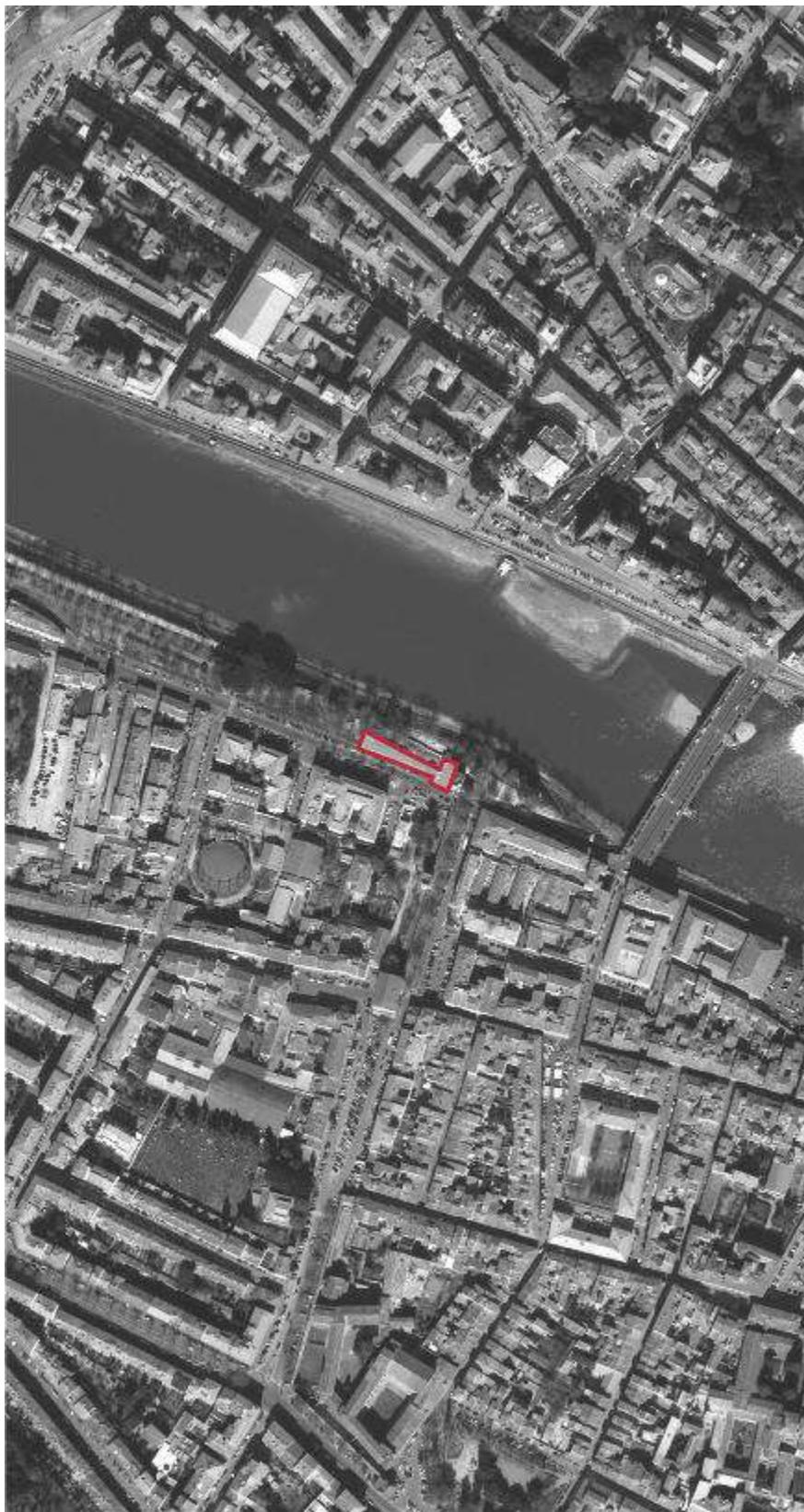
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con una minima area a verde ad arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E), con sporadiche specie di aree riparie e fluviali (C) e periurbane (D). Secondariamente da rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.



denominazione
Torino Santa Rosa

UTOE 12

ubicazione
lungarno Soderini

superficie per servizi e spazi pubblici
840 mq

destinazioni di progetto
area per attrezzature socio-ricreative

modalità d'intervento
approvazione progetto di opera pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area in oggetto, di proprietà comunale, è situata lungo l'Arno in adiacenza all'antico Torrino di Santa Rosa che costituiva torre di guardia posta all'angolo del sistema di fortificazione delle antiche mura trecentesche di San Frediano. La suddetta area contigua al torrino, era stata storicamente concessa in gestione all'Associazione Rondinella Marzocco, i cui immobili realizzati nel tempo sono stati oggetto dell'ordinanza di demolizione 327 del 09.04.2008 a cui è stata data parziale attuazione. La trasformazione, che interessa la sola area ad Ovest del torrino, prevede la realizzazione di un centro socio-ricreativo in grado di rispondere alle esigenze dei residenti della zona.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di dotare la zona di un servizio socio-ricreativo in grado di rispondere adeguatamente alle esigenze dei residenti.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- completamento delle demolizioni di cui all'ordinanza 327 del 09.04.2008;
- realizzazione di un centro socio-ricreativo adeguatamente dimensionato al fine di ospitare attività di interesse per gli abitanti della zona
- rispetto della disciplina di cui all'art.96 comma f) del RD 523/1904
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.07.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5)
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento trovando la corretta relazione con lo storico Torrino di Santa Rosa, classificato come emergenza di valore storico-architettonico (DLgs 42/2004).

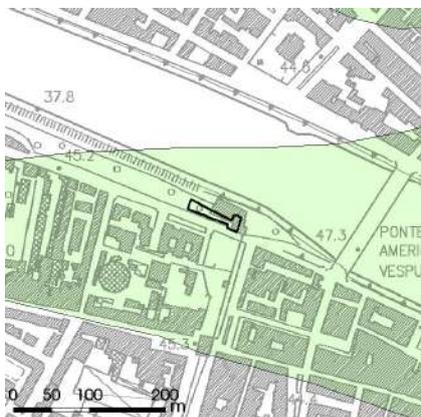
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 163 - particella 214



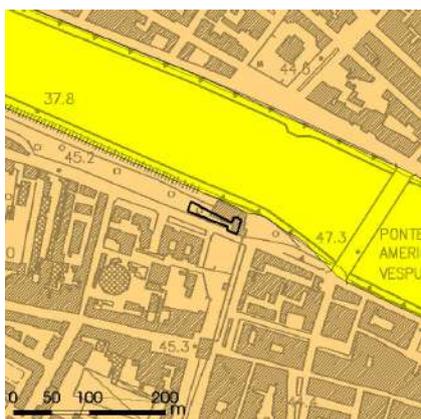
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



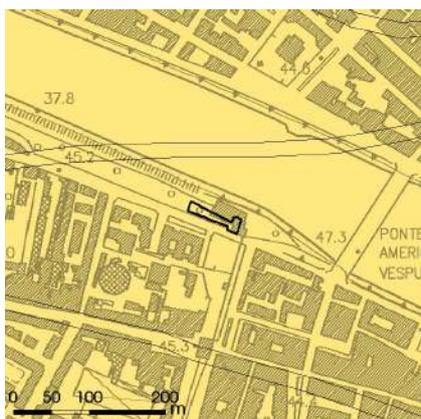
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

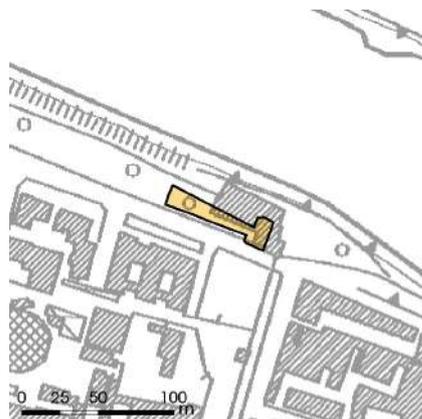
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi, limi sabbiosi e riporti con spessore pari a 1- 2 metri)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismica e alla profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica e a definire la profondità del substrato.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova edificazione	FG2	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Considerata la prossimità con l'area del corridoio ecologico dell'Arno dovranno essere adottate tutte le cautele necessarie a non impattare l'ecosistema ripariale.

UTOE 12

Superficie (Kmq) 8,12
Abitanti 73.945



				abitanti (n)	standard St (mq)
anagrafe 2014				73.945	
superfici esistenti (20,9 mq/ab)					1.546.731
superfici in corso di realizzazione				136	5.880
				74.081	1.552.611

trasformazioni previste dal RU	recupero esistente SUL(mq)	recupero da trasferimento SUL (mq)	nuovo impegno residuo PRG SUL (mq)	nuovo impegno RU SUL (mq)	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 St (mq)				
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	91.075	0	0	0	3.643	22.154				
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	0	0	0	0		0				
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	25.235	0	0	0		6.543				
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0	0		0				
turistico - ricettiva	27.410	0	0	0		7.484				
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	92.340	300	4.335	0		24.896				
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0	0		0				
	236.060	300	4.335	0	3.643	61.077				
servizi di nuova previsione						38.292				

totali	236.060	300	4.335	0	77.738	1.651.980
---------------	----------------	------------	--------------	----------	---------------	------------------

St=superficie territoriale

SUL= superficie utile lorda



	superficie utile lorda (mq)			superficie utile lorda (mq) residenziale comprensiva degli esercizi commer- ciali di vicinato			superficie utile lorda (mq) industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi			superficie utile lorda (mq) commerciale relativa alle medie struttu- re di vendita		
	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno
	esistente	da trasferimento		esistente	da trasferimento		esistente	da trasferimento		esistente	da trasferimento	
UTOE 1	36.547	0	0	20.884	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2	1.600	2.200	0	0	1.850	0	0	0	0	1.600	0	0
UTOE 3	31.500	0	2.180	5.440	0	0	0	0	0	9.000	0	0
UTOE 4	7.400	0	0	7.400	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 5	8.100	600	0	8.100	600	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 6	8.700	4.300	0	5.500	3.500	0	1.120	800	0	1.040	0	0
UTOE 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 8	148.587	15.000	725	82.640	6.000	0	7.547	0	0	15.234	1.000	0
UTOE 9	22.800	38.700	35.869	19.200	21.700	32.536	900	17.000	0	0	0	3.333
UTOE 10	85.700	2.900	42.424	6.100	800	25.454	29.800	1.000	0	29.300	0	0
UTOE 11	22.300	2.000	0	15.800	0	0	1.200	2.000	0	2.980	0	0
UTOE 12	236.060	300	4.335	91.075	0	0	0	0	0	25.235	0	0
totali	609.294	66.000	85.533	262.139	34.450	57.990	40.567	20.800	0	84.389	1.000	3.333
	totale 760.827			totale 354.919			totale 61.367			totale 88.722		

dimensionamento RU 2014

superficie utile lorda (mq) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione			superficie utile lorda (mq) turistico - ricettiva			superficie utile lorda (mq) direzionale comprensiva delle attività private di servizio			superficie utile lorda (mq) agricola e funzioni connesse e complementari ivi compreso l'agriturismo				
recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno		
esistente	da trasferimento		esistente	da trasferimento		esistente	da trasferimento		esistente	da trasferimento			
147	0	0	15.516	0	0	0	0	0	0	0	0	0	UTOE 1
0	0	0	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	UTOE 2
0	0	0	5.400	0	1.000	11.660	0	1.180	0	0	0	0	UTOE 3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	UTOE 4
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	UTOE 5
0	0	0	0	0	0	1.040	0	0	0	0	0	0	UTOE 6
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	UTOE 7
0	0	0	15.777	4.000	725	27.389	4.000	0	0	0	0	0	UTOE 8
0	0	0	0	0	0	2.700	0	0	0	0	0	0	UTOE 9
0	0	0	8.200	0	0	12.300	1.100	16.970	0	0	0	0	UTOE 10
0	0	0	0	0	0	2.320	0	0	0	0	0	0	UTOE 11
0	0	0	27.410	0	0	92.340	300	4.335	0	0	0	0	UTOE 12
147	0	0	72.303	4.000	1.725	149.749	5.750	22.485	0	0	0	0	totali
totale 0			totale 78.028			totale 177.644			totale 0				

