



REGOLA  
MENTO  
URBA  
NISTICO  
FIRENZE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 art.17

VOLUME **4/1**

variante nuova viabilità di collegamento  
**tra via Lucania e via dell'Osteria**

deliberazione CC 2021/C/00030 del 05.07.2021

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 Villani

### 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	21
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	31
art. 15 - lo spazio aperto privato	32
art. 16 - lo spazio edificato: le aree di trasformazione	34
art. 17 - registro dei crediti edilizi	37

##### *CAPO III - Usi*

art. 18 - disposizioni generali	37
art. 19 - classificazione degli usi	37
art. 20 - usi e impatti urbanistici	40
art. 21 - requisiti per l'insediamento di alcuni usi	41
art. 22 - dotazione di parcheggi privati correlata agli usi	43
art. 23 - tutela di alcuni usi e attività	46
art. 24 - valorizzazione e qualificazione dei luoghi del commercio	46
art. 25 - distributori di carburante	47

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

### TITOLO I - Spazi e servizi pubblici

art. 26 - disposizioni generali	51
art. 27 - piazze e aree pedonali	51
art. 28 - aree per parcheggio	53
art. 29 - verde pubblico/parchi	54
art. 30 - verde ripariale	56
art. 31 - parchi e giardini di interesse storico	57
art. 32 - aree per impianti sportivi	58
art. 33 - orti sociali	59
art. 34 - scuole e università	60
art. 35 - servizi collettivi	61
art. 36 - complessi ospedalieri	62
art. 37 - housing sociale	62
art. 38 - cimiteri	64

### TITOLO II - Spazi e servizi privati di uso pubblico

art. 39 - disposizioni generali	65
art. 40 - strade, piazze e altri spazi	65
art. 41 - aree per parcheggio privato	66
art. 42 - aree per impianti sportivi privati	67
art. 43 - servizi privati	68

## PARTE 3 INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### TITOLO I - Infrastrutture per la mobilità

art. 44 - aeroporto	73
art. 45 - rete ferroviaria	74
art. 46 - rete tramviaria	74
art. 47 - autostrade e Strade di Grande Comunicazione (SGC)	75
art. 48 - strade	76
art. 49 - piste ciclabili	77

### TITOLO II - Reti e impianti tecnologici

art. 50 - <b>rete per l'approvvigionamento idrico</b>	79
art. 51 - rete fognaria e impianti di depurazione delle acque	79
art. 52 - rete per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani	81
art. 53 - <b>rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica</b>	82
art. 54 - rete e impianti di distribuzione del gas	83

## PARTE 4 DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

### TITOLO I - Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti

art. 55 - relazione con i sistemi del Piano Strutturale	87
art. 56 - sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema	87

#### *CAPO I - Il paesaggio rurale*

art. 57 - contenuti e finalità	91
art. 58 - operatori agricoli	91
art. 59 - programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale	91
art. 60 - sub-sistema della pianura coltivata	91
art. 61 - sub-sistema della collina coltivata	96
art. 62 - sub-sistema del bosco	100

#### *CAPO II - Il paesaggio urbano*

art. 63 - il sub-sistema insediativo relazione con il Piano Strutturale	104
art. 64 - gli ambiti insediativi urbani	104
art. 65 - ambito del nucleo storico (zona A)	105
art. 66 - ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)	108
art. 67 - ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)	111
art. 68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)	114
art. 69 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)	118
art. 70 - ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D)	120

### TITOLO II - Disciplina ecologico ambientale

#### *CAPO I - La rete ecologica*

art. 71 - disposizioni generali	123
art. 72 - le aree di riqualificazione ambientale	124

#### *CAPO II - Misure di protezione*

art. 73 - disposizioni generali	169
art. 74 - fattibilità geologica	176
art. 75 - fattibilità idraulica	178
art. 76 - fattibilità sismica	180

## PARTE 5 LE TRASFORMAZIONI

art. 77 - disposizioni generali	185
---------------------------------	-----

## VOLUME 2

### UTOE 1

AT	01.02 D'Annunzio	207
AT	01.03 La Querce	211
AT	01.04 Massoni	215
AT	01.05 Piazzuola	219
AT	01.06 Poggiosecco	223
AT	01.14 Impianti Sportivi Camerata	227
AT	01.15 Impianti Sportivi Chimera	231
AT	01.16 Parcheggio I Tatti	235
AT	01.17 Pepi	239
ATs	01.07 Cimitero Settignano	243
ATs	01.08 Cimitero Trespiano	247
ATs	01.09 Parcheggio Settignano	251
ATs	01.10 Verde Dazzi - <b>porta d'ingresso dell'ANPIL Terzolle</b>	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
ATt	02.03 Confalonieri	279
ATt	02.04 Ex Sollazzini	283
ATt	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	<b>02.15 Viabilità Campo d'Arrigo</b>	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
ATt	03.11 Stradone di Rovezzano	373

ATt 03.12 Albereta	377
ATt 03.13 Campofiore 1	381
ATt 03.14 Campofiore 2	385
ATs 03.15 ERP Rocca Tedalda	389
ATs 03.16 Impianti Sportivi Anconella	395
ATs 03.17 Impianti Sportivi Rocca Tedalda	401
ATs 03.18 Impianti Sportivi Tempio	405
ATs 03.19 Parcheggio Caruel	409
ATs 03.20 Parcheggio Sorgane	413
ATs 03.22 Parcheggio Webb	417
ATs 03.23 Pedonale Nannotti	421
ATs 03.24 Villamagna	423
ATs 03.25 Verde Rusciano	429
Tabella dimensionamento UTOE 3	433

#### UTOE 4

AT 04.01 Fortini	435
AT 04.02 Impianti Sportivi Carraia	439
AT 04.03 Monte Oliveto	443
ATs 04/05.04 Ciclabile Ema	449
ATs 04.05 Passerella Ponte a Ema	451
ATs 04.06 Verde Assi	453
ATs 04.07 Verde Ex Campeggio	455
ATs 04.08 Verde Michelangelo	457
ATs 04.09 Viabilità Cascine del Riccio	463
ATs 04.10 Viabilità Cinque Vie	467
ATs 04.11 Viabilità Le Bagnese 1	471
ATs 04.13 Viabilità rotonda Ponte a Ema	477
ATs 04.14 Parcheggio e viabilità Silvani	479
ATs 04.15 Viabilità Nuova di Pozzolatico	483
Tabella dimensionamento UTOE 4	485

### VOLUME 3

#### UTOE 5

AT 05.01 Conventino Nuovo	503
AT 05.02 Veranella	507
AT 05.05 Le Gore	511
AT 05.06 Ombrellino	515
ATa 05.03 Galluzzo	519
ATs 05.07 Parcheggio Buondelmonti	523
Tabella dimensionamento UTOE 5	527

#### UTOE 6

AT 06.01 Ex Inps	529
AT 06.02 Legnaia	533
AT 06.03 Pisana	537
ATt 06.04 Monticelli Fra' Filippo Lippi	541
ATt 06.05 Parcheggio Scambiatore Foggini	545
ATa 06.06 Bibbiena	549

ATa 06.07 Bugiardini	553
ATa 06.08 Lupi di Toscana	559
ATa 06.09 Montepulciano	561
ATs 06/07/08.10 Ciclabile Greve	565
ATs 06.12 Parcheggio Roncolino	567
ATs 06.13 Parcheggio Scambiatore Etruria	571
ATs 06.14 Parcheggio Scambiatore Nenni Stradone dell'Ospedale	575
ATs 06.15 Verde Siena	581
ATs 06.16 Viabilità Le Bagnese 2	585
ATs 06.17 Viabilità Minervini	589
ATs 06.18 Viabilità Nenni Torregalli	591
ATs 06.19 Viabilità Roncolino Bugiardini Ponte a Greve	593
ATs 06.20 Chiesa San Lorenzo a Greve	595
ATs 06.21 Verde Olivuzzo	599
ATs 06.22 Viabilità Pisana/Fei	601
Tabella dimensionamento UTOE 6	603
UTOE 7	
ATs 07.01 Cimitero Sollicciano	605
ATs 07.02 Viabilità Ferrale	609
ATs 07/08.03 Viabilità Mantignano Ugnano	613
Tabella dimensionamento UTOE 7	617
UTOE 8	
AT 08.01 Baracca Ferrovia	619
AT 08.03 Ex Lazzi	623
AT 08.04 Ex Manifattura Tabacchi	627
AT 08.05 Impianti Sportivi Argingrosso	633
AT 08.06 Muricce 1	637
AT 08.07 Squarcialupi	641
AT 08.22 Campeggio Mantignano	645
AT 08.23 Muricce 2	649
ATt 08.08 Carra	653
ATa 08.09 Canova	657
ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni	663
ATs 08.11 Ciclabile Argingrosso	671
ATs 08.12 Impianti Sportivi San Bartolo a Cintoia	673
ATs 08.13 Impianti Sportivi San Bartolo/Bramante	679
ATs 08.14 Parcheggio Cascine Vespucci	683
ATs 08.15 Parcheggio Scambiatore Batoni	687
ATs 08/12.16 Parcheggio Vittorio Veneto	691
ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e interventi connessi	697
ATs 08.18 Viabilità Cascine Pergolesi Tartini	701
ATs 08/12.19 Viabilità Ex OGR	703
ATs 08/09.20 Viabilità Rosselli Pistoiese	707
ATs 08.21 Passerella Ciclopedonale Pegaso	711
ATs 08.24 Ciclabile Canova	713
ATs 08.25 Impianti Sportivi Pavoniere	715
ATs 08.26 Viabilità Carraia	719
Tabella dimensionamento UTOE 8	721

## 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
AT 09.32 Gori	763
ATt 09.07 Brozzi	767
ATt 09.30 Svincolo Indiano	771
ATa 09.08 Campania	775
ATa 09.09 Cattani	781
ATa 09.10 Malaparte	785
ATa 09.11 Nave di Brozzi	789
ATa 09.12 San Biagio a Petriolo	793
ATs 09.15 Cimitero Brozzi	797
ATs 09.16 Impianti Sportivi Geminiani	801
ATs 09.17 Parcheggio Argin Secco	805
ATs 09.18 Parcheggio Pistoiese	809
ATs 09.19 Parcheggio Scambiatore Svincolo Indiano	813
ATs 09.20 Passaggio Pedonale Campo Sportivo Brozzi	817
ATs 09/10.21 Svincolo Peretola	821
ATs 09.22 Verde Quaracchi	825
ATs 09.23 Viabilità Campania	829
ATs 09.24 Viabilità Caproni	831
ATs 09.25 Viabilità Ex Esselunga	833
ATs 09.26 Viabilità Ex Gover	835
ATs 09.27 Viabilità Osmannoro	837
ATs 09.28 Viabilità Piemonte	839
ATs 09.29 Viabilità Treccia (Ponte del Pecora)	841
ATs 09.31 Rotatoria Malaparte/Pistoiese	843
ATs 09.33 Viabilità Lucania/Osteria	845
Tabella dimensionamento UTOE 9	847

### UTOE 10

AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente (CAP)	849
AT 10.02 Ex CNR	859
AT 10.03 Ex Panificio Militare	863
AT 10.04 Guidoni	869
AT 10.22 Perfetti Ricasoli	873
AT 10.23 Barsanti	879
ATt 10.07 Ex Enel Mariti	881
ATa 10.08 Baracca	885
ATa 10.09 Ex Enel XI Agosto	889
ATa 10.10 Fanfani	893
ATa 10.11 Lorenzini	897
ATs 10.12 Ciclabile Baracca Guidoni	901

ATs 10.13 Cimitero Rifredi	903
ATs 10.14 ERP Dei	907
ATs 10.15 Parcheggio Stradella	911
ATs 10.16 Verde Terzolle	915
ATs 10.17 Viabilità Allende	919
ATs 10.18 Viabilità Barsanti/Campani	923
ATs 10/11/12.19 Viabilità Fortezza Panciatichi	925
ATs 10.21 Viabilità Rotonda XI Agosto/Ciclabile Firenze-Prato	927
Tabella dimensionamento UTOE 10	929

## VOLUME 4/2

### UTOE 11

AT 11.01 Bellagio	935
AT 11.02 Ex Cerdec	939
AT 11.03 Ex Meccanotessile	945
AT 11.04 Giuliani	949
AT 11.05 Quarto	953
ATt 11.06 Baroni	957
ATt 11.07 Michelazzi	961
ATt 11.08 Panche	965
ATt 11.09 Sestese	969
ATt 11.21 Sighele	973
ATa 11.10 Terzolle/Carrara	977
ATs 11.11 Ex Meccanotessile	981
ATs 11.12 Tramvia Linea 3	985
ATs 11.13 Verde Sodo	987
ATs 11.14 Verde Ex Meccanotessile	991
ATs 11.15 Verde/Parcheggio Castello	995
ATs 11.16 Verde/Parcheggio Sodo/Sestese	999
ATs 11.17 Viabilità Bellagio	1003
ATs 11/12.18 Viabilità Sottopasso Cadorna/Lami	1005
ATs 11.19 Viabilità Sottopasso Pedonale Vittorio Emanuele	1009
ATs 11.20 Viabilità Stazione Rifredi	1011
Tabella dimensionamento UTOE 11	1013

### UTOE 12

AT 12.01 Bufalini	1015
AT 12.02 Cavour	1019
AT 12.04 Demidoff	1023
AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto	1027
AT 12.06 Ex Enel Salvagnoli	1031
AT 12.07 Ex FS Salvagnoli	1035
AT 12.08 Ex Inarcassa	1039
AT 12.09 Ex Meyer	1043
AT 12.10 Ex Scuola Sassetti	1047
AT 12.11 Ex Teatro Comunale	1051
AT 12.12 Ex Telecom Masaccio	1057
AT 12.13 Giusti	1061

AT 12.14 Gramsci	1065
AT 12.15 Lavagnini	1069
AT 12.16 Madonna della Tosse	1073
AT 12.17 Mannelli	1077
AT 12.18 Parcheggio Fonderia	1081
AT 12.19 Pietrapiana	1085
AT 12.20 Repubblica	1089
AT 12.21 San Firenze	1093
AT <b>12.22 Sant'Agnese</b>	1097
AT 12.23 Santa Rosa	1101
AT 12.24 Zanella	1105
AT 12.37 Bartolommei	1109
AT 12.38 Camera di Commercio	1113
AT 12.39 Cerretani	1117
AT 12.40 Ex Caserma Cavalli	1121
AT 12.41 Ex Caserma Ferrucci	1125
AT 12.42 Ex Caserma Redi	1129
AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo	1133
AT 12.44 Portinari Salviati	1137
AT 12.46 Brunelleschi	1141
ATt 12.25 Vanini	1145
ATa 12.26 Romito	1149
ATs 12.27 Fortezza da Basso	1153
ATs 12.28 Impianti Sportivi Ex Caponnetto	1157
ATs 12.29 Parcheggio Brunelleschi	1161
ATs 12.31 Parcheggio Ex Officine Produzione Gas	1165
ATs <b>12.32 Sant'Orsola</b>	1171
ATs 12.33 Sottopasso FS	1175
ATs 12.34 Tramvia Linea 2	1179
ATs 12.35 Università Annigoni	1181
ATs 12.36 Verde Bunker	1185
ATs 12.45 Torrino Santa Rosa	1189
Tabella dimensionamento UTOE 12	1193
Tabella riassuntiva dimensionamento RU 2014	1195





**denominazione**  
*Argin Secco*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese, via di Brozzi*

**SUL esistente stimata**  
*3.300 mq*

**SUL di progetto**  
*3.300 mq (come da Permesso di Costruire 156/2007 rilasciato in data 29.06.2007)*

**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 un'area già oggetto di una trasformazione prevista nel PRG previgente e parzialmente attuata con Permesso di Costruire n.156/2007 rilasciato in data 29.06.2007. La distribuzione e la densità del complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica, tre dei quali già realizzati, si è rilevata di eccessivo impatto rispetto al lotto di riferimento e al contesto circostante, impatto che si aggraverebbe con la realizzazione del quarto edificio lungo via di Brozzi. Considerato che l'area contigua risulta completamente libera, si propone la ricollocazione del quarto edificio sul fronte lungo via Pistoiese, a condizione che venga sistemata l'intera area in parte a verde pubblico attrezzato, in parte a parcheggio e sia realizzato il tratto di pista ciclabile fronteggiante l'area di intervento, incrementando le dotazioni collettive utili per la zona.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

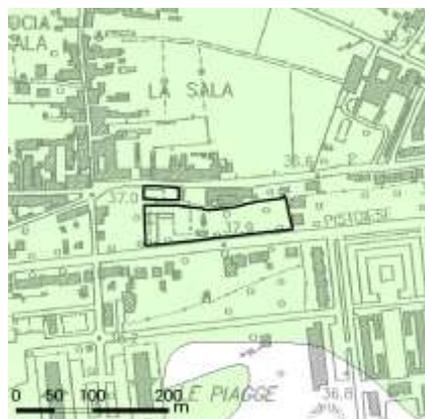
### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- la SUL da realizzare non può essere superiore a quella già legittimata in forza del Permesso di Costruire 156/2007 rilasciato in data 29.06.2007
- la SUL residua deve essere realizzata all'interno dell'area di concentrazione individuata (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 2
- 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 2005/C/00041). Obbligo già assolto con convenzioni rep.39365 e rep.39366 sottoscritte in data 28.06.2007
- progettazione e realizzazione parcheggio pubblico nella porzione di area ubicata al margine est (schema 2)
- progettazione e realizzazione verde pubblico attrezzato nelle porzioni di area individuate

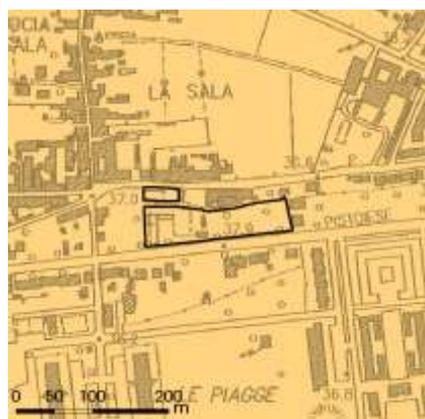
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

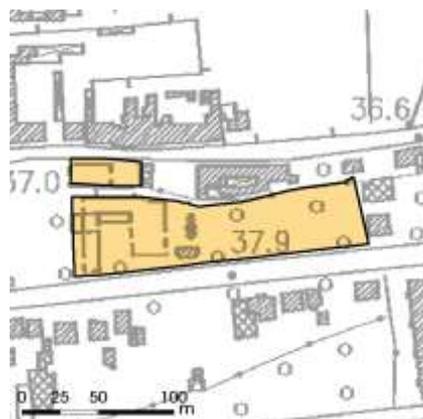
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e limi argillosi bruni)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 350 - 375

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

### 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	IDRAULICA	SISMICA
Nuova edificazione	PG2	PI3	PS3
Parcheggio	FG2	F13	FS3
Verde pubblico	FG1	F13	FS1
	FG1	F13	FS2

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

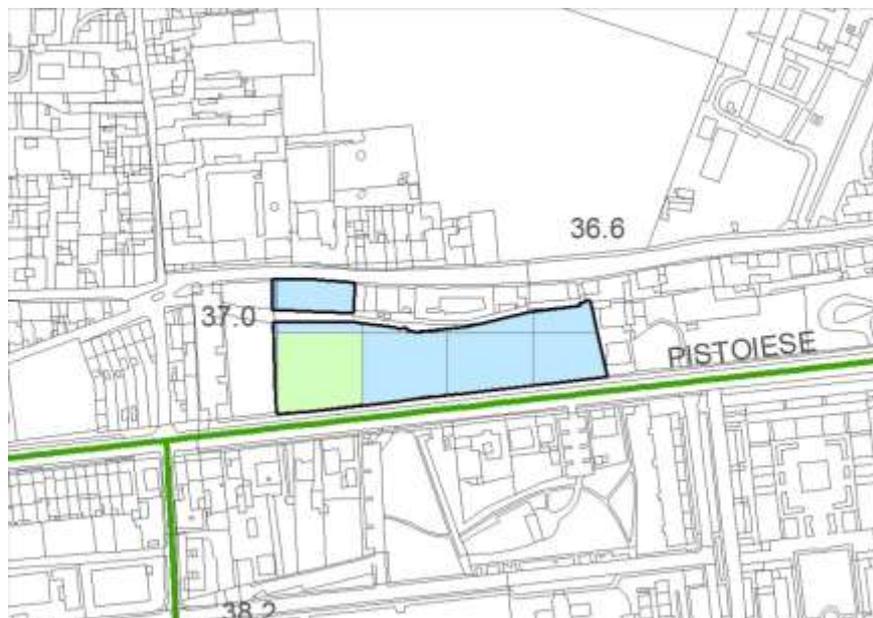
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **NO**

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
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 verde da arredo pubblico e privato 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).



**denominazione**  
*Carraia/Geminiani*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Francesco Geminiani, via di  
Carraia*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*33.333 mq (residuo PRG)*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*residenziale comprensiva degli  
esercizi commerciali di vicinato  
90%*

*commerciale relativa alle medie  
strutture di vendita  
10%*

**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



La trasformazione riguarda una grande area compresa fra via F. Geminiani, via di Carraia e la ferrovia Firenze-Pisa, attraversata longitudinalmente da via G. Pietri (strada non aperta al traffico veicolare) dove è presente un unico edificio sede della filiale 1 delle Poste Italiane. Si tratta di una delle poche aree di nuova edificazione confermate dal Piano Strutturale quale residuo del PRG perchè l'Amministrazione comunale è risultata soccombente dopo un lungo contenzioso con la proprietà. L'area di trasformazione per la sua ubicazione si presta ad accogliere un mix funzionale con la prevalenza della destinazione d'uso residenziale oltre ad altre destinazioni d'uso con essa compatibili.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti verifiche preliminari:

- compatibilità con il contesto in relazione al carico sulla rete infrastrutturale; la verifica deve contenere uno studio trasportistico di dettaglio che valuti l'incremento di carico atteso sulla viabilità esistente
- analisi del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dalla ferrovia

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un insediamento integrato con numero massimo di piani fuori terra 7 dotato di un adeguato sistema di viabilità di servizio
- distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici evitando la concentrazione in aree di sosta di grandi dimensioni
- riqualificazione delle sezioni stradali lungo il perimetro dell'intervento dotandole di marciapiedi, illuminazione, alberatura adeguate ad accogliere il nuovo insediamento
- 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 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti.

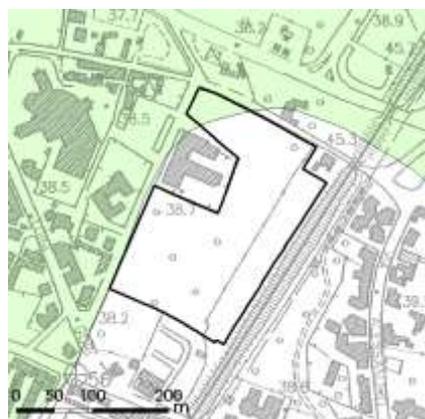
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 32 - Particelle 69, 70, 640, 641, 642, 643, 1426, 1428, 1429, 1576, 1629, 1641



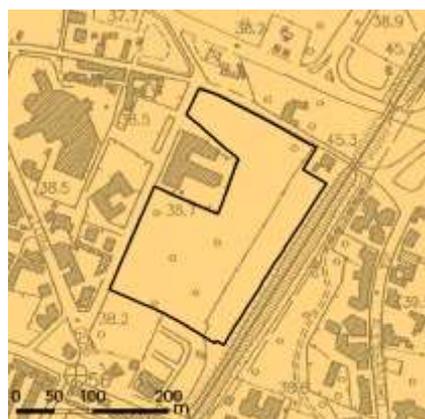
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



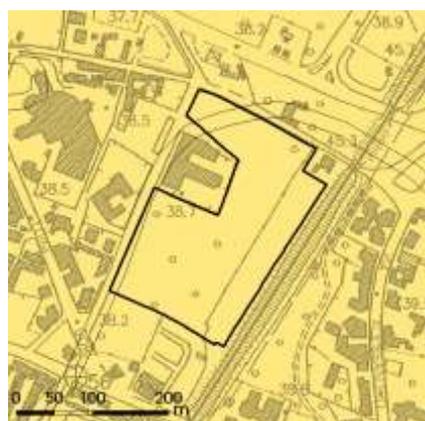
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

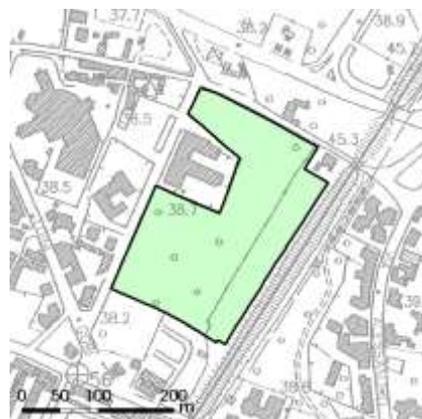
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

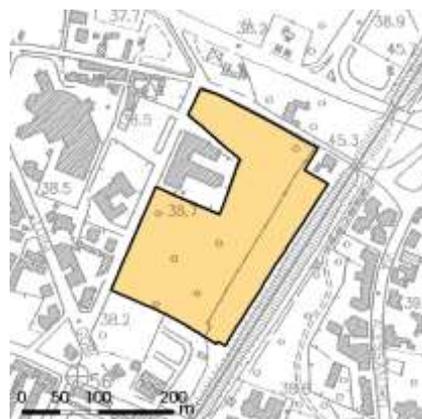
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



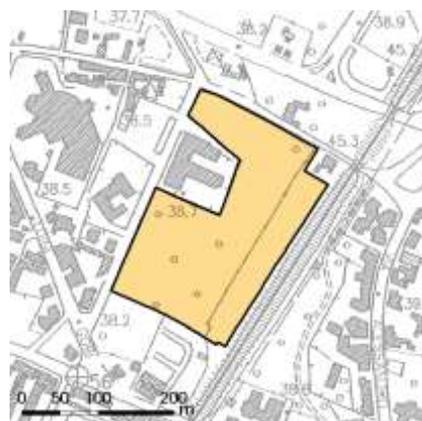
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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): 325 - 350

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,3

### 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

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. 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 interrate

#### 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 interrate 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

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 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 C - Alta
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	C - alta
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 colture promiscue periurbane e minime aree di 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).



**denominazione**  
*Ex Esselunga Pistoiese*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese 217*

**SUL esistente stimata**  
*11.800 mq*

**SUL di progetto**  
*10.800 mq*

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

**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

**zona di recupero n.14**

## normativa urbanistica



01



02



03

### DESCRIZIONE

Sull'ampia area oggetto di trasformazione prospiciente via Pistoiese è insediato fin dal 1961 un compendio immobiliare destinato a stabilimento produttivo per generi alimentari da forno, magazzini, officine, uffici. La restante porzione, ubicata a Sud della prima, è occupata da un campo di calcio ad uso amatoriale. Stante la dismissione dell'attività che ha già trovato nuova collocazione al di fuori dell'ambito comunale, l'obiettivo della trasformazione è quindi di dare nuova configurazione urbana all'area attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica che dia forma, oltre all'insediamento residenziale, agli spazi aperti di connessione, adibiti a verde attrezzato e sportivo.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

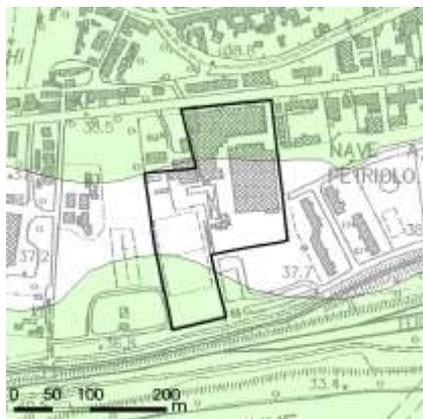
- realizzazione della nuova edificazione all'interno dell'area di concentrazione individuata (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 4
- reperimento della quota del 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti
- realizzazione verde pubblico attrezzato nell'area individuata (schema 1) in prossimità di via Pistoiese
- realizzazione di tratto viario fra via Pistoiese e via Piemonte (schema 2) e di ulteriore tratto di collegamento tra la nuova viabilità e via del Pesciolino
- realizzazione di area a parcheggio lungo la viabilità di progetto in prolungamento di via Piemonte
- realizzazione di campo di calcio regolamentare dotato di illuminazione e spogliatoi nella zona individuata in parte all'interno dell'area di trasformazione e in parte nell'adiacente area già adibita a verde pubblico (schema 3)
- cessione gratuita della porzione di area ricadente all'interno del corridoio infrastrutturale per la realizzazione della scheda norma ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e Interventi Connessi

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 40 - Particella 104

## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



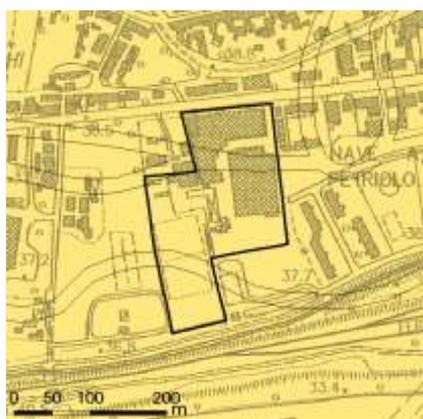
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

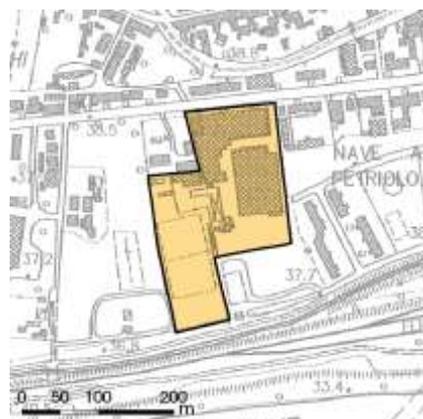
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi argillosi con scarsa componente granulare, ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa, sabbie pulite talora con ghiaie e sabbie sporche talora con componente pelitica abbondante)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 350 - 375

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

### 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

In relazione alla presenza di terreni di fondazione con caratteristiche litologico-granulometriche significativamente diverse, in sede di piano attuativo dovranno 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

In relazione ai valori del fattore di 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 PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova edificazione (spogliatoi compresi)	FG2	F13	FS3
Verde pubblico/campo calcio	FG1	F13	FS1
Viabilità e parcheggio	FG1	F13	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa	
B1	B2	B3		B - Media
C1	C2	C3		c - Alta
			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

L'area rientra parzialmente all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con alcune aree caratterizzate da suolo permeabile non vegetato e 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).

### 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 particolar modo presso la zona settentrionale prossima alla rete ecologica intraurbana
- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H22, H44, HIGRO in particolar modo presso la zona meridionale rientrante nel corridoio ecologico del fiume Arno

#### 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



**denominazione**  
*Ex Gover*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese 247/a*

**SUL esistente stimata**  
*8.400 mq*

**SUL di progetto**  
*8.400 mq*

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

**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

**zona di recupero n.15**

## normativa urbanistica



01

### DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di trasformazione è stato per lungo tempo parte integrante di un più ampio stabilimento produttivo per la produzione di componenti plastici. Alcuni anni or sono sull'intero complesso produttivo l'Amministrazione comunale ha approvato un intervento di riqualificazione urbana per la realizzazione di residenze e servizi, dal quale con successiva variante l'area attualmente in esame è stata stralciata. Obiettivo della trasformazione proposta è di portare a compimento l'idea originaria di rigenerazione urbana complessiva dell'area.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione della nuova edificazione all'interno dell'area di concentrazione individuata (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 4
- 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 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti
- realizzazione di tratto viario in prolungamento di via del Pesciolino (interno) (schema 2)
- progettazione e realizzazione di nuova viabilità come da scheda ATs 09.26 Viabilità Ex Gover
- progettazione e realizzazione del tratto viario interno all'area di trasformazione quale collegamento tra ATs 09.26 Viabilità Ex Gover e ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e Interventi Connessi (schema 3)
- progettazione e realizzazione verde pubblico attrezzato nell'area interna alla AT posta in prossimità di via San Biagio a Petriolo
- cessione gratuita della porzione di area ricadente all'interno del corridoio infrastrutturale di cui alla scheda norma ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e Interventi Connessi



02



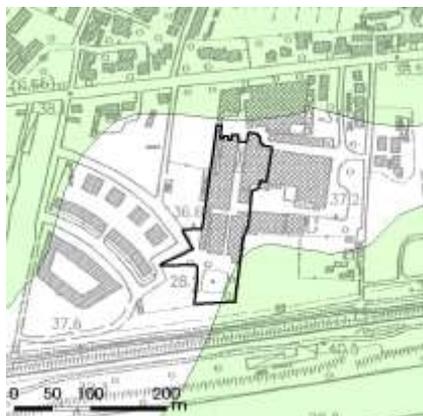
03

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 40 - Particella 18, 465

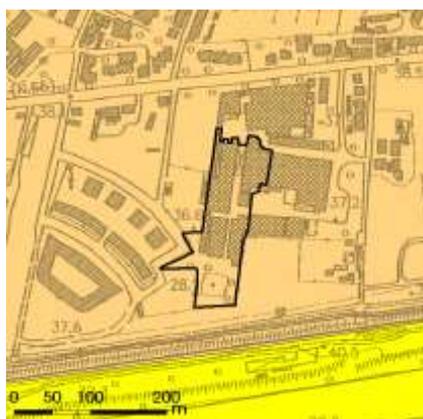
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



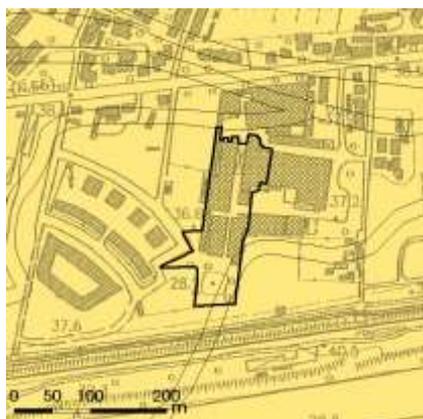
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

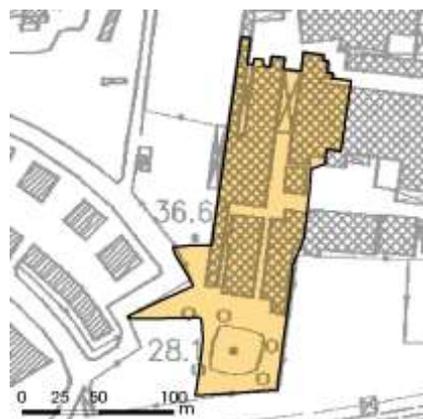
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa e sabbie sporche talora con componente pellica abbondante)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 350 - 375

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

### 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

In relazione alla presenza di terreni di fondazione con caratteristiche litologico-granulometriche significativamente diverse, in sede di piano attuativo dovranno 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

In relazione ai valori del fattore di amplificazione, in sede di piano attuativo 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 PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova edificazione Viabilità/parcheggio/verde pubblico	FG2 FG1	FI3 FI3	FS3 FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
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	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

L'area rientra parzialmente all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con alcune aree caratterizzate da vegetazione sottoposta a disturbo e 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).

### 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, H22, H44, HIGRO in particolar modo presso la zona meridionale prossima adiacente al fiume Arno

#### 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.



**denominazione**  
*Ferrarin*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Arturo Ferrarin*

**SUL esistente stimata**  
*2.700 mq*

**SUL di progetto**  
*2.700 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 di un complesso edilizio originariamente a destinazione produttiva posto in fregio a via A. Ferrarin fra il borgo storico di Peretola e la zona caratterizzata dalla presenza di attività prevalentemente produttive. Le condizioni del contesto e la tipologia di immobile consentono la sua trasformazione verso attività private di servizio funzionali a garantire il permanere nella zona dell'attività sociale di supporto alle famiglie temporaneamente insediata nell'edificio.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

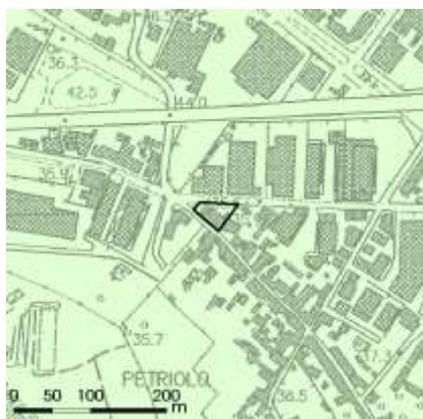
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- 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.



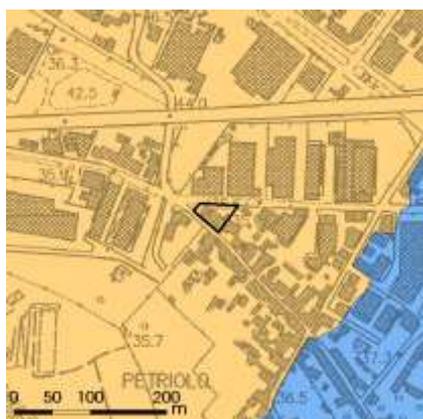
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



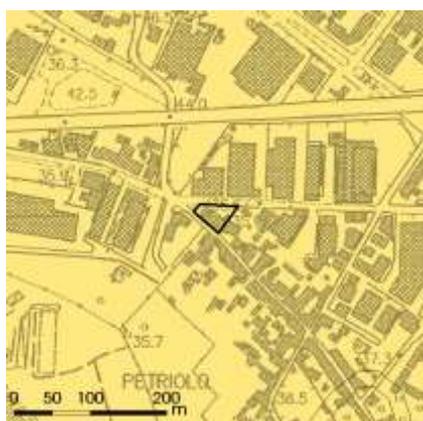
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



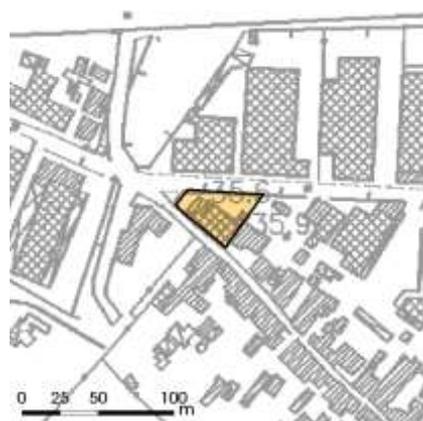
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: bassa - media

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 350 - 375

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### 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





**denominazione**  
*Pistoiese*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*2.536 mq (residuo PRG)*

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

**modalità d'intervento**  
*intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'intervento interessa un'area in fregio a via Pistoiese completamente libera in una zona che ha subito nell'ultimo ventennio un sostanziale incremento di nuovi insediamenti di tipo residenziale. Si tratta di una delle poche aree di nuova edificazione confermate dal Piano Strutturale quale residuo del PRG.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

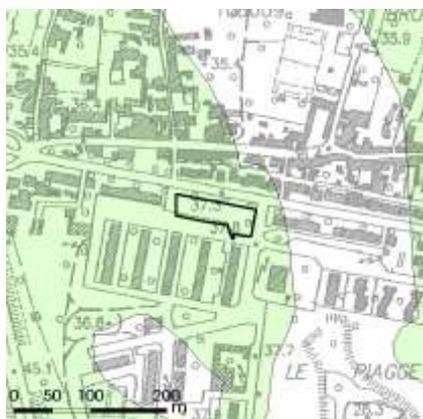
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra 5
- reperimento dei parcheggi nella misura prevista dall'art.22 da localizzarsi a livello interrato
- 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 del 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.06.1967) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).



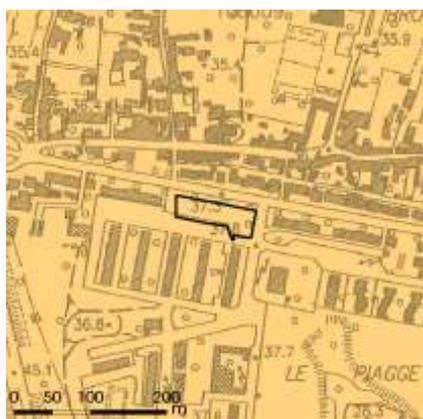
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



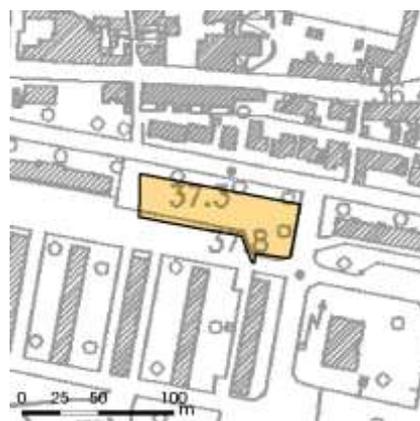
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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, limi sabbiosi e sabbie ocra sporche)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: media

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 325 - 350

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### 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

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.

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



**denominazione***Gori***UTOE 9****ubicazione***viale Gori, via di Carraia, via Sgambati***SUL esistente stimata***30.200 mq***SUL di progetto***30.200 mq***destinazioni d'uso di progetto***turistico-ricettiva  
83%**direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
10%**commerciale relativa alle medie  
strutture di vendita  
7%***modalità d'intervento***intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il complesso immobiliare, denominato "Il Magnifico", insiste su un'area racchiusa tra viale Gori e le vie Sgambati e di Carraia. Realizzato nel 1984 con destinazione turistico-ricettiva, nel 1998 è stato oggetto di cambio di destinazione verso l'uso direzionale. Il complesso è costituito da un fabbricato principale con pianta a croce articolato su nove piani fuori terra e un piano interrato, una costruzione seminterrata destinata a locali tecnici, un piccolo immobile secondario e un locale deposito entrambi sviluppati su un piano fuori terra. La superficie complessiva della struttura è di 30.210 mq fuori terra e di 15.740 mq interrati. Il bene è stato dato in locazione al Ministero dell'interno ed utilizzato dal personale della Polizia di Stato.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

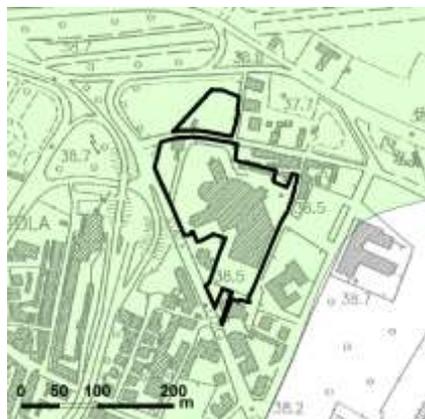
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- 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
- verifica dei fattori impattanti di deficit infrastrutturale secondo quanto stabilito dall'art. 20
- massimizzare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed in generale gli interventi necessari al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio
- realizzare, previa verifica di fattibilità, un percorso ciclabile di collegamento dalla struttura verso la pista ciclabile di progetto su via Baracca.



## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



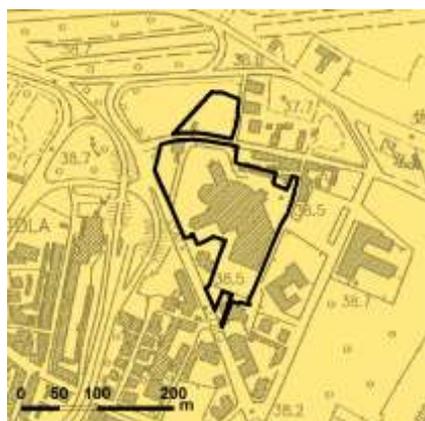
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

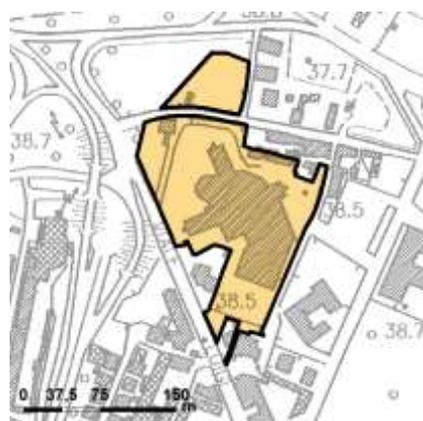
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



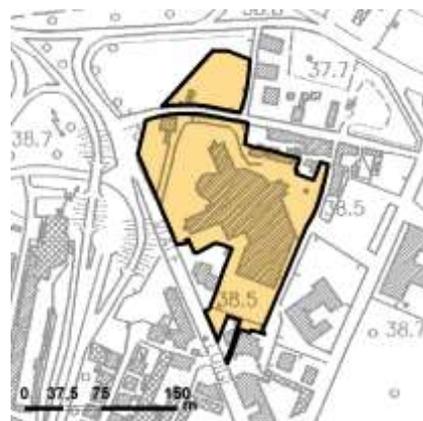
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Terreni fluvio-lacustri ed alluvionali (limi e limi argillosi con scarsa (5-20%) componente granulare, sabbie in parte con ghiaie e limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare anche del 20-50%)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 325 - 350

Fattore di Amplificazione: 1,0 - <1,2

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata / "area a pericolosità per alluvioni poco frequenti" (L.R.41/2018)

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74 NTA RU

Considerata la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di intervento edilizio dovrà essere elaborata una specifica campagna geognostica atta a definire i parametri geotecnici dei terreni presenti e il modello geologico di dettaglio.

#### Prescrizioni di natura Idraulica

Art.75 NTA RU e L.R. 41/2018

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76 NTA RU

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: A - Bassa B - Media c - Alta
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

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### 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), di aree riparie e fluviali (C), di aree periurbane (D), e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi).

### 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, C, D, 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 di nidificazione
- Diminuzione uso pesticidi

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



**denominazione**  
*Brozzi*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via di Brozzi*

**SUL esistente stimata**  
*2.100 mq*

**SUL di progetto**  
*0 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*verde pubblico*

**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 di Brozzi, via San M. a Brozzi, via di San Rocco e via C. Malaparte, con unico accesso di ridotte dimensioni da via di Brozzi, è occupata da un insieme disorganico di capannoni e tettoie con un ampio piazzale utilizzato per lo stoccaggio di materiali in evidente contrasto con il contesto prettamente residenziale dell'intorno. L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di uno spazio verde, che, seppur interno all'isolato, risulta facilmente accessibile da via di Brozzi. Tale area si pone in continuità con la previsione del Regolamento Urbanistico di verde di permeabilità ecologica caratterizzanti paesaggisticamente le parti di territorio aperto che si insinuano nel tessuto urbanizzato dei borghi storici di Brozzi, Quaracchi e Peretola. 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 verde pubblico
- l'area in oggetto ricade nella fascia di rispetto cimiteriale, prima dell'approvazione del progetto esecutivo per la realizzazione dell'opera pubblica deve essere attivata la procedura per la riduzione della fascia di rispetto ai sensi della legge 166/2002.

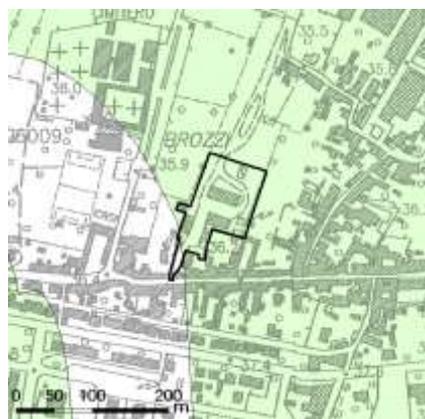
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 28 - Particelle 799, 800, 827, 951, 1052, 1183, 1490, 1491



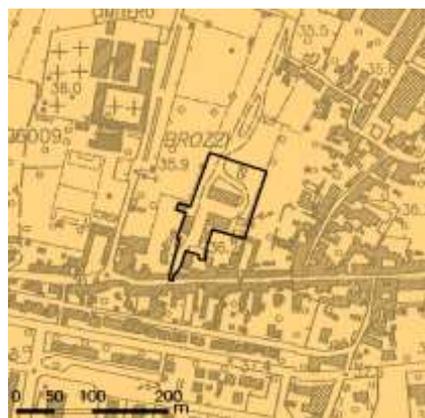
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



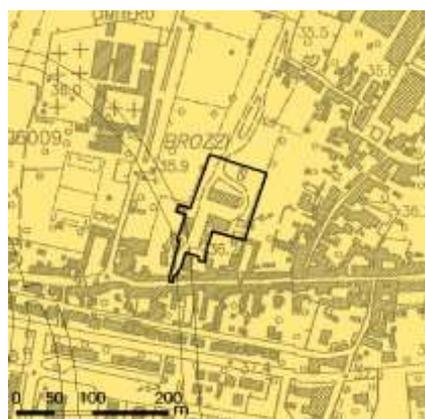
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



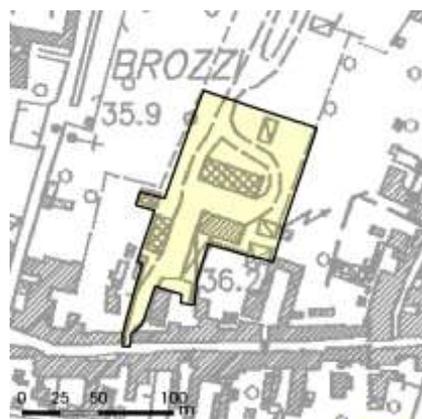
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

**Geologia - litologia affiorante**  
Alluvioni recenti (ghiaie e limi argillosi)

**Idrogeologia**  
Vulnerabilità: media

**Sismica**  
Profondità substrato da pc (m): 350  
Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### 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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Verde pubblico	FG1	FI3	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
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
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
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 e fluviali (C), di aree periurbane (D) 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**  
*Svincolo Indiano*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese*

**SUL esistente stimata**  
*1.200 mq*

**SUL di progetto**  
*0 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area, ubicata in prossimità dello svincolo del viadotto dell'Indiano su via Pistoiese, in passato era di proprietà ENEL ed ospitava impianti tecnologici e servizi annessi. Attualmente i due capannoni ad un piano esistenti vengono utilizzati come archivio. L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di un parcheggio pubblico a potenziamento della previsione del parcheggio di cui all'ATs 09.19 Parcheggio Scambiatore Svincolo Indiano, 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 un parcheggio pubblico a potenziamento della previsione di cui all'ATs 09.19 Parcheggio Scambiatore Svincolo Indiano.

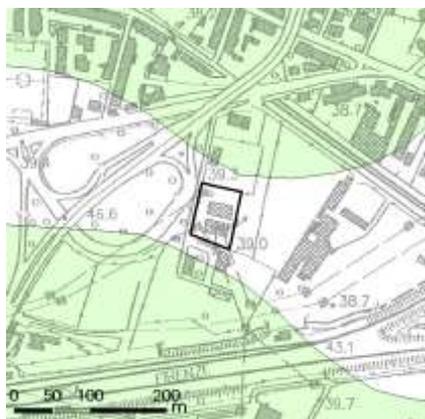
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 41- Particella 197



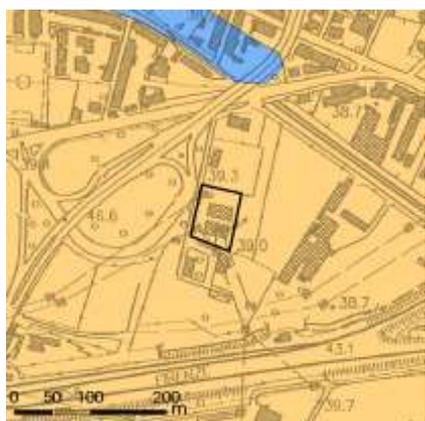
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### 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 (ghiaia pulita)

### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 325 - 350

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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI3	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

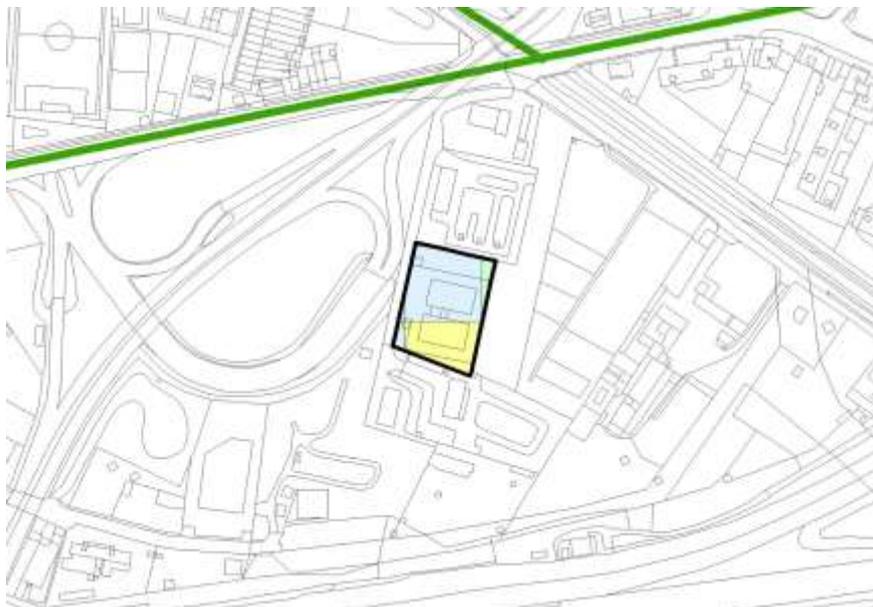
Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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



**denominazione**  
*Campania*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Campania*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*15.000 mq*

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

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

## normativa urbanistica



01



02



03

### DESCRIZIONE

Oggetto della trasformazione è un'ampia area libera ubicata nella zona a Sud di via Pistoiese e delimitata da via Campania, via San Donnino e i resti degli edifici propicienti via della Nave Di Brozzi e via Emilia. Obiettivo primario della trasformazione è la realizzazione del parco urbano di progetto già individuato dal Piano Strutturale in conseguenza dell'alta valenza ecologica dell'area. Concorrono necessariamente al raggiungimento dell'obiettivo: la realizzazione dell'insediamento residenziale lungo via Campania, la realizzazione/ adeguamento della viabilità, la dotazione di parcheggi.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione per la SUL derivante da trasferimento da area ATt

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione della nuova edificazione all'interno dell'area di concentrazione individuata (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 4
- 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 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti
- progettazione e realizzazione dell'adeguamento della sezione stradale di via Campania nel tratto interessato dalla presente ATa finalizzato sia alla verifica della sussistenza delle caratteristiche geometriche adatte alla circolazione a doppio senso, sia alla realizzazione di parcheggio alberato a raso, marciapiede, pista ciclabile ed illuminazione pubblica sul lato est adiacente l'area di trasformazione (schema 2)
- progettazione e realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra via Campania e via della Nave di Brozzi come da ATs 09.23 Viabilità Campania
- progettazione e realizzazione di due aree a parcheggio pubblico: una a Sud dell'area di concentrazione, l'altra in area da selezionare in base a successivi approfondimenti
- progettazione e realizzazione parco pubblico nella porzione centrale dell'area di trasformazione (schema 3)
- cessione gratuita della porzione di area ricadente all'interno della ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e Interventi connessi
- verifica delle eventuali interferenze con le sorgenti e i punti di captazione esistenti (tavola 1 Vincoli del Piano Strutturale) tenendo presente che: nell'area di rispetto (200 m), non è consentita la "dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente dai piazzali e dalle strade" (art.94 DLgs 152/2006). Nel caso in cui non sia possibile il convogliamento in pubblica fognatura, le acque devono essere raccolte e smaltite all'esterno dell'area di rispetto, prevedendo nel caso sia ritenuto necessario un trattamento



almeno di tipo primario. Spazi di sosta e viabilità, devono essere realizzati con materiali e tecnologie che comportino l'impermeabilizzazione dell'area e che non consentano l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel terreno

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.06.1967) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 39 - Particelle 4, 8, 11, 12, 248, 299, 300, 301, 355, 356, 363, 374, 405, 711, 712

## fattibilità idraulica, geologica, sismica



### ASPETTI GENERALI

**Geologia - litologia affiorante**  
Alluvioni recenti (ghiaie e sabbie, limi)

**Idrogeologia**  
Vulnerabilità: elevata e molto elevata

**Sismica**  
Profondità substrato da pc (m): 275 - 325  
Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### 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

Data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di piano attuativo 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

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.

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



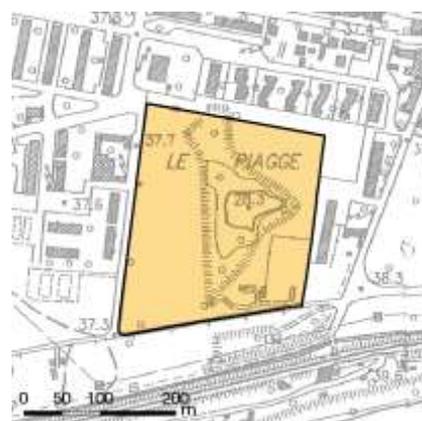
### FATTIBILITÀ



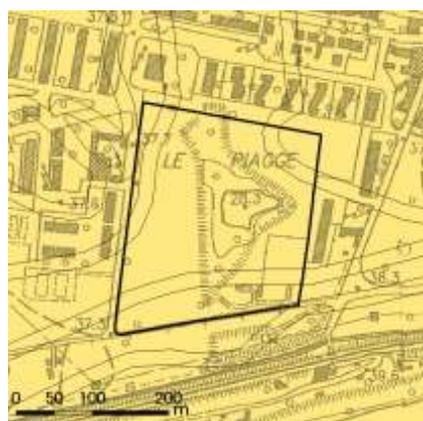
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



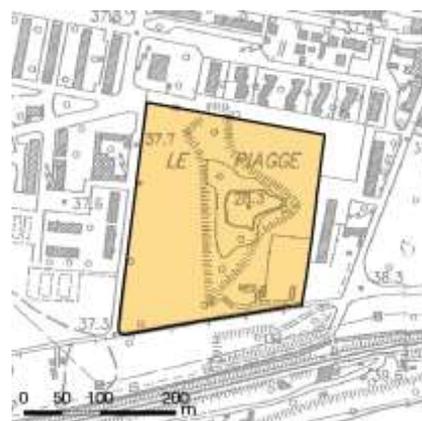
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



PERICOLOSITÀ SISMICA



FATTIBILITÀ SISMICA



INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova edificazione	FG2	FI3	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### 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 particolar modo in corrispondenza delle zone periferiche prossime alla rete ecologica intraurbana
- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H22, H44, H53, HIGRO in particolar modo nella zona centrale caratterizzata da pozze

#### 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
- Riduzione disturbo presso posatoi e siti di nidificazione
- Tempistica sfalcio

##### RETTILI

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

##### ANFIBI (Tritoni)

- Controllo della qualità delle acque dei siti riproduttivi, anche per quanto riguarda gli inquinanti solidi
- Gestione della vegetazione acquatica, anche riguardo agli alberi ripari
- Rimozione dai siti riproduttivi di pesci di qualsiasi specie, dei gamberi alloctoni, delle testuggini acquatiche alloctone e di uccelli acquatici da

### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media C - Alta
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	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2—medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

#### note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura con vegetazione in rigenerazione o sottoposta a disturbo, con minime aree caratterizzate da pozze, e minime 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 riparie e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertola, gecko, biacco), anfibi (tritone).

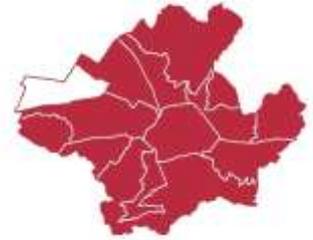


#### immissione operata dall'uomo

- Creazione di muretti a secco alti 50-70 cm e larghi e lunghi 1,5-2 m presso i siti riproduttivi, per l'estivazione e l'ibernazione; in alternativa posizionamento di fascine di frasche, tronchi marcescenti, mucchi di foglie morte
- Nelle vasche artificiali posizionare un piccolo tronco d'albero o una tavola di legno fra il fondo di queste e la loro riva per favorire l'entrata e uscita degli esemplari riproduttivi e i neometamorfosati

#### 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**  
*Cattani*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via dei Cattani*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*2.900 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)*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Si tratta di un'area incolta inglobata in un tessuto produttivo di recente insediamento e del tutto urbanizzato, con una buona viabilità anch'essa di recente realizzazione che collega la zona ovest di via Pistoiese alla zona industriale a Nord dell'Osmannoro. Essa è posta in corrispondenza della rotonda che connette via C. Malaparte a via dei Cattani. Il lotto è pianeggiante, ha una forma regolare e risulta circondato dalla viabilità su tre lati. L'area si configura quale completamento di tessuto produttivo esistente dotato di adeguate opere di urbanizzazione.

### TIPO D'INTERVENTO

Nuova edificazione 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
- divieto di insediare industrie insalubri di prima classe.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 27 - Particelle 874, 878

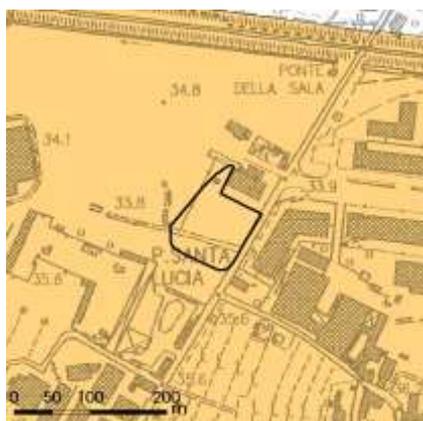


fattibilità idraulica, geologica, sismica

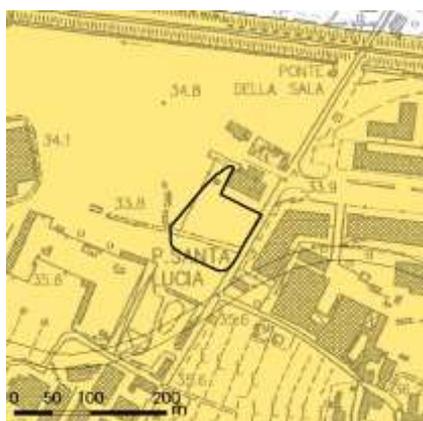
PERICOLOSITÀ



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 argillosi ed argille limose con componente granulare scarsa)

**Idrogeologia**  
Vulnerabilità: bassa e media

**Sismica**  
Profondità substrato da pc (m): 375 - 400  
Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

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
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 c - Alta
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	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### 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), di aree riparie e fluviali (C), di aree periurbane (D), e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi).

### 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, C, D, 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 di nidificazione
- Diminuzione uso pesticidi

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



**denominazione**  
*Malaparte*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Curzio Malaparte*

**SUL esistente stimata**  
*900 mq*

**SUL di progetto**  
*15.000 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)*

## normativa urbanistica



01



02



03

### DESCRIZIONE

Si tratta di un'area degradata utilizzata in maniera incongrua come deposito a cielo aperto di inerti e materiali. Essa è collocata lungo la viabilità di via C. Malaparte in prossimità del tracciato autostradale ed è attraversata da un elettrodotto da 132 Kv che la delimita ad Ovest. Su di essa insistono diversi manufatti precari che ne accentuano le condizioni di degrado, che peraltro risultano collocati all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto. L'area è servita da una buona viabilità di recente realizzazione che collega la zona ovest di via Pistoiese alla zona industriale a Nord dell'Osmannoro. L'intervento si pone l'obiettivo di rimuovere le condizioni di degrado dell'area, prevedendo un insediamento a destinazione industriale e artigianale attraverso il trasferimento di SUL di edifici incongrui presenti in altre parti di città.

### TIPO D'INTERVENTO

Nuova edificazione 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
- adeguamento della viabilità posta ad Ovest parallela all'autostrada (schema 1)
- realizzazione di una fascia di mitigazione lato tracciato autostradale in modo da isolare la fascia di rispetto dell'elettrodotto rispetto ai nuovi manufatti e costituire barriera antirumore e visiva da e verso l'autostrada (schema 2)
- viabilità di distribuzione centrale (schema 3)
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione del nuovo insediamento trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.06.1967) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio (art.69 comma 4)
- La realizzazione di nuovi edifici produttivi dovrà seguire i criteri della bio-edilizia e della certificazione energetica degli edifici, anche con riferimento alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (DGR 322/2005), dovrà pertanto prevedere:
  - utilizzo di tipologie edilizie, localizzazioni e orientamenti atti a garantire elevati livelli di eco-efficienza
  - autonomia energetica tramite l'utilizzo di impianti per la produzione di energia rinnovabile (esclusa l'energia utile per la produzione di speciali lavorazioni e produzioni industriali)
  - impiego di materiali da costruzione con elevati livelli di isolamento termico
  - utilizzo di impianti e apparecchiature a maggior rendimento energetico
  - utilizzo di impianti di illuminazione interni ed esterni efficienti che prevedano l'introduzione di lampade a risparmio energetico, sistemi crepuscolari, sensori di movimento ecc.



- elementi verdi per la schermatura delle facciate esposte a Sud
- percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi interni all'area di pertinenza opportunamente ombreggiati con filari arborei e siepi di specie autoctone, ad integrazione della rete ecologica
- idoneo inserimento nel contesto ambientale, prediligendo l'utilizzo di coperture e pareti verdi
- divieto di insediare industrie insalubri di prima classe
- la porzione dell'area interessata dalla fascia di rispetto del cimitero di Brozzi è soggetta alla disciplina di legge

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 27 - Particelle 77, 532, 627, 629, 660, 695, 697, 771,772, 841, 842, 871, 919, 935, 936, 954, 955, 956, 964, 965, 970, 972, 973, 989, 990, 1006, 768, 568, 569, 773, 774, 775

*fattibilità idraulica, geologica, sismica*

ASPETTI GENERALI

**Geologia - litologia affiorante**

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi, limi sabbiosi, limi argillosi bruni oltre a limi argillosi e argille limose inorganiche grigio-azzurrognole e grigio-verdastre)

**Idrogeologia**

Vulnerabilità: bassa e media

**Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 350 - 375

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

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

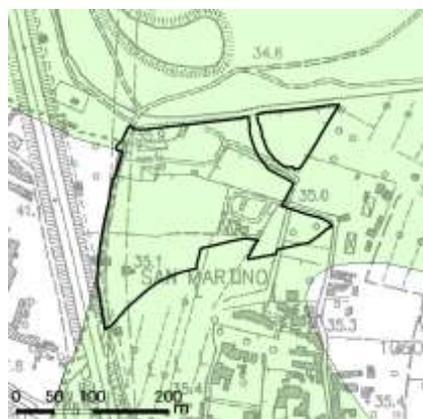
Sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche dilavanti (AMD), non contaminate, con modalità di restituzione dei volumi d'acqua al sistema idrografico di bonifica presente, compatibile con i regimi che saranno indicati dal gestore dello stesso.

**Prescrizioni di natura sismica**

Art. 76

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.

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



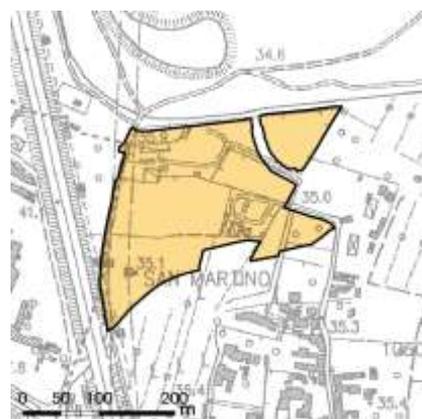
FATTIBILITÀ



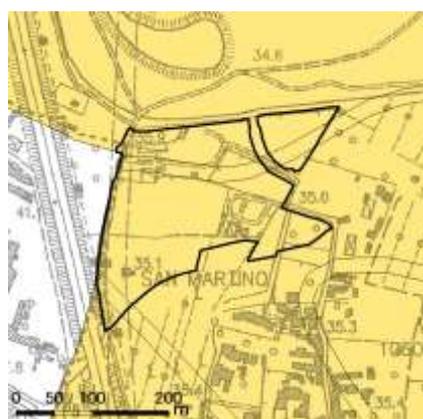
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



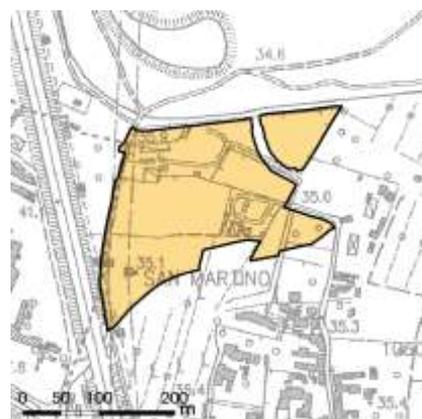
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



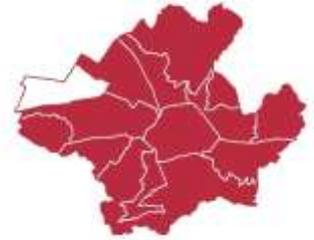
PERICOLOSITÀ SISMICA



FATTIBILITÀ SISMICA



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



**denominazione**  
*Nave di Brozzi*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via della Nave di Brozzi*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*3.000 mq*

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

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Oggetto della trasformazione è un'area libera di proprietà del Comune di Firenze determinata dal disegno delle vicine Ata *Campania* e ATs *Viabilità Campania* e delimitata a Sud da un parcheggio esistente. Nel nuovo assetto urbano complessivo che il Regolamento Urbanistico propone per il contesto immediatamente circostante, l'area ben si presta ad un modesto completamento residenziale.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione per la SUL derivante da trasferimento da area ATt

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- collocazione dell'edificio residenziale in direzione longitudinale al lotto secondo la giacitura degli edifici più prossimi
- numero massimo di piani fuori terra 4
- 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 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 39 - Particelle 11, 396, 397, 404, 405



## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



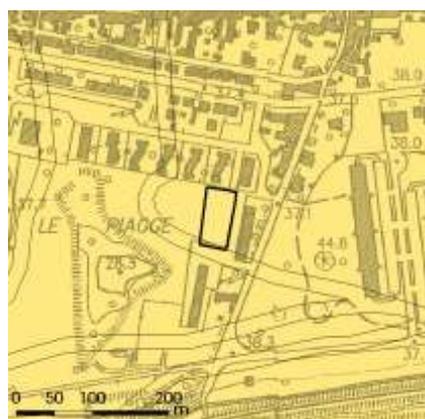
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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 e limi)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 300 - 325

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di piano attuativo 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

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
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 C - Alta
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	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### DOTAZIONI DEL COMPARTO

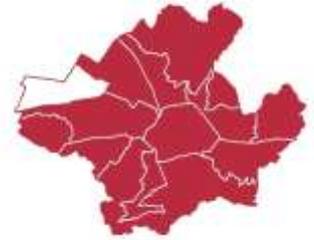


### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

### note

Attualmente presenta prevalentemente vegetazione in rigenerazione 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 riparie e fluviali (C), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi).



**denominazione**  
*San Biagio a Petriolo*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via San Biagio a Petriolo*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*3.700 mq*

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

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Oggetto della trasformazione è un'area ubicata in fregio a via San Biagio a Petriolo, parzialmente depressa dal punto di vista altimetrico, attualmente occupata da un maneggio e da un insediamento spontaneo di baracche.

La volontà espressa dal Regolamento Urbanistico di dare nuovo disegno urbano a questa porzione delle Piagge, rende necessario il ripensamento di quest'area, che vedrà la realizzazione al suo margine di un importante sistema infrastrutturale. Si propone quindi l'atterraggio di una modesta quota di SUL per realizzare un completamento residenziale ed eliminare l'attuale degrado. Viste le peculiarità orografiche dell'area e le opere pubbliche da realizzarsi al contorno, si demanda agli approfondimenti del piano attuativo la definizione delle scelte in termini di localizzazione dell'area di concentrazione volumetrica e degli standard.



### 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 5
- 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 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti

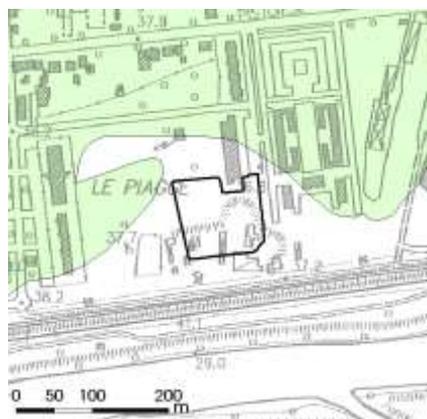
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 39 - Particelle 33, 36, 37, 39, 40, 488, 511, 513, 518, 519, 532, 602, 648, 765



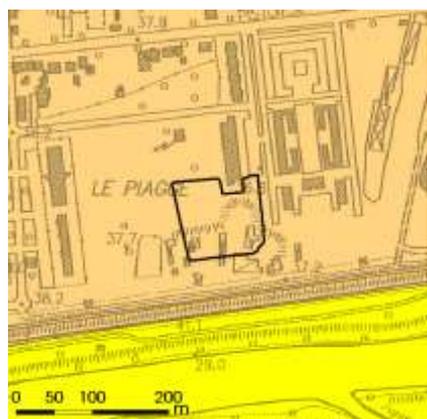
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



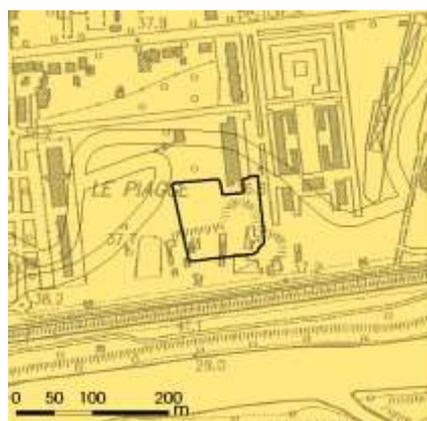
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

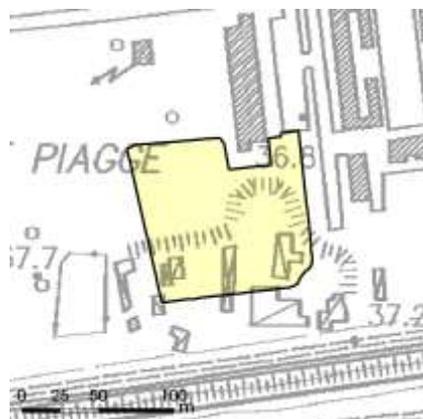
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

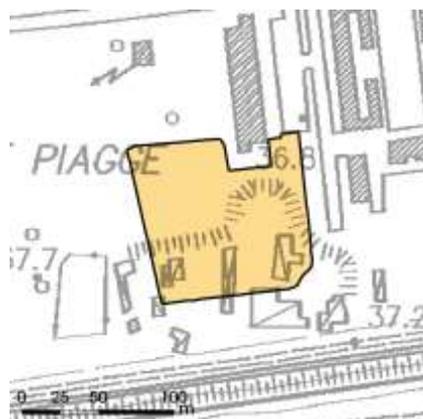
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



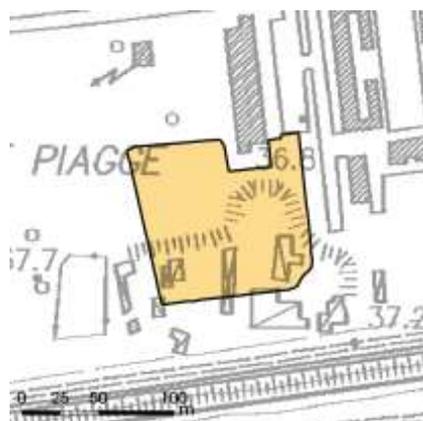
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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). Aree di escavazioni di inerti, parzialmente o completamente colmate con riporti.

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 325 - 375

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

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	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova costruzione previa demolizione/ nuova costruzione	FG1	FI3	FS3





**denominazione**  
*Cimitero Brozzi*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via di San Martino a Brozzi 53*

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

**destinazioni di progetto**  
*ampliamento cimiteriale*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

Il cimitero di Brozzi è ubicato nel Quartiere 5, in via di San M. a Brozzi 53. La proposta progettuale prevede l'ampliamento del cimitero esistente da realizzarsi sul lato ovest del cimitero stesso per una superficie di circa 4.900 mq.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

All'interno del cimitero esistente non vi è sufficiente spazio per dare la giusta collocazione ai resti derivanti dalle esumazioni ed estumulazioni per scadenza di concessioni. Si è reso pertanto necessario reperire un'ulteriore superficie dedicata garantendo così il legittimo diritto dei familiari di rendere omaggio ai propri defunti.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- contenimento dei movimenti di terra per rispettare l'andamento naturale del terreno, che si presenta comunque pianeggiante
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto
- disposizione e dimensionamento dei camminamenti dei nuovi campi a stero che devono ricalcare quelli della struttura esistente in modo da creare un insieme unico e omogeneo.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 27 - Particelle 189, 213, 293



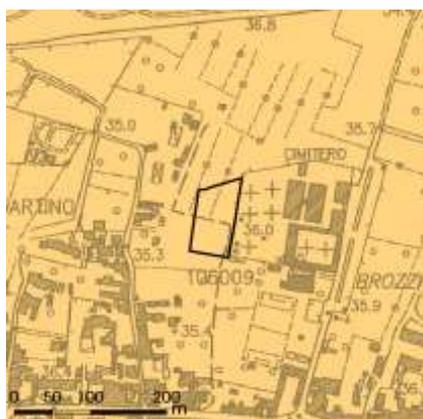
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### 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

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 e limi)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: bassa

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 350 - 375

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### 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

Data il contatto fra litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di intervento deve essere elaborato un modello geologico di dettaglio esteso all'intera area, al fine di definire geometrie e parametri geotecnici dei diversi terreni presenti.

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Data la morfologia pianeggiante si rende necessario uno studio di dettaglio al fine di valutare possibili effetti di ristagno.

#### Prescrizioni di natura idrogeologica

Date l'esigua soggiacenza della falda, si rende necessaria l'adozione di specifiche misure cautelative, volte a garantire la non interferenza della falda con le opere.

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Campi a sterro	FG1	F13	FS2
Loculi/ossarini	FG1 FG2	F13	FS2
Tombe di famiglia	FG1 FG2	F13	FS2





**denominazione**  
*Impianti Sportivi Geminiani*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Francesco Geminiani*

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

**destinazioni di progetto**  
*area per impianti sportivi*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area in oggetto, di proprietà comunale ha accesso da via F. Geminiani ed è attualmente occupata da due campi sportivi all'aperto. L'impianto risulta di fatto sottoutilizzato e l'area per ubicazione e dimensioni si presta ad essere maggiormente strutturata con la realizzazione di una nuova palestra e servizi di supporto da destinarsi alle attività di basket e pallavolo. In alternativa è possibile l'ubicazione di altre tipologie di attività sportive carenti nel Quartiere, quali una palestra per la ginnastica artistica o uno spazio attrezzato per gli sport su sabbia, con i relativi servizi di supporto.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo primario dell'intervento è quello di utilizzare pienamente un'area sportiva, attualmente sottoutilizzata.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- è prevista la realizzazione di una palestra polifunzionale per la pratica del basket e della pallavolo, con annessi spogliatoi e servizi
- in alternativa è possibile l'ubicazione di altre tipologie di attività sportive carenti nel Quartiere, quali una palestra per la ginnastica artistica o uno spazio attrezzato per gli sport su sabbia, con i relativi servizi di supporto.
- **reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22.**

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

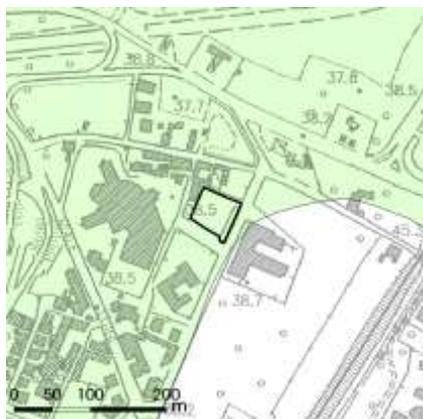
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 32 - Particelle 1542, 1544, 1545, 1547, 1577



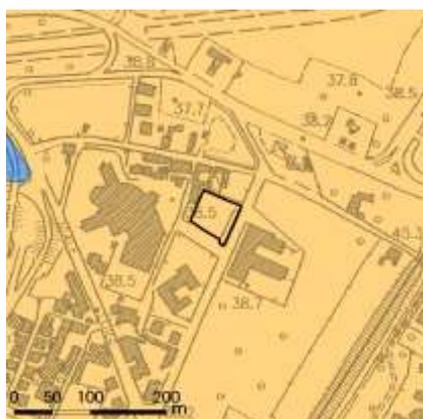
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



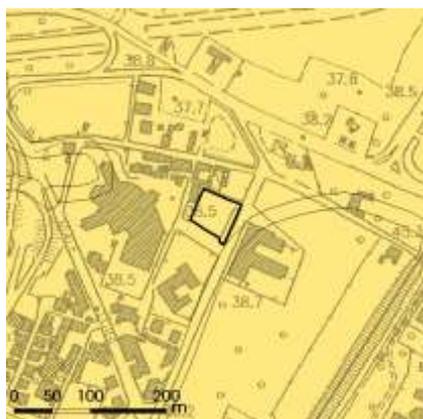
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

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

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 325 - 350

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

#### 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 idrogeologica

Date l'esigua soggiacenza della falda, si rende necessaria l'adozione di specifiche misure cautelative, volte a garantire la non interferenza della falda con le opere.

#### 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
Impianti sportivi Nuova edificazione	FG1 FG2	FI3 FI3	FS1 FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
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
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 aree con verde da arredo pubblico e privato e alberate. 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).



**denominazione**  
*Parcheggio Argin Secco*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via dell'Argin Secco*

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

**destinazioni di progetto**  
*area per parcheggio*

**posti auto**  
*45*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione del parcheggio pubblico è ubicata lungo via dell'Argin Secco. L'area è completamente circondata dal minuto tessuto insediativo, prevalentemente residenziale, del borgo storico di Brozzi antistante un parcheggio esistente posto su via Pistoiese con accesso da via dell'Argin Secco. Il collegamento pedonale con via di Brozzi è assicurato da via M. Misuri. Attualmente l'area è uno spazio libero non coltivato e privo di alberature.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è mirato a potenziare l'offerta di parcheggi esistente e si configura come un ampliamento del parcheggio antistante, in uno spazio oggi inutilizzato. L'intervento non è isolato ma si configura come un elemento del potenziamento del sistema della sosta lungo via Pistoiese. Vista la configurazione della viabilità del borgo di Brozzi, caratterizzata da una sezione stradale molto stretta che impedisce qualsiasi forma di organizzazione della sosta lungo strada, il nuovo parcheggio contribuisce ad incrementare l'offerta di sosta a servizio dell'abitato di Brozzi.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- progetto di dettaglio delle sistemazioni a verde per integrare l'area nel contesto di riferimento
- pedonalizzazione di via M. Misuri (carrabile esclusivamente per i residenti) per collegare il parcheggio con via di Brozzi
- divieto di sosta di autobus e di autocaravan
- divieto di realizzazione di servizi complementari.

### VINCOLO ESPROPRIATIVO

In relazione alla presente previsione si evidenzia che il vincolo preordinato all'esproprio è stato apposto in data 21.01.2009 con la pubblicazione sul BURT 3 dell'avviso di avvenuta approvazione della variante con Deliberazione Consiglio comunale 00101 del 17.11.2008. Visto che le procedure espropriative non sono state attivate, con la presente previsione si reitera il vincolo.

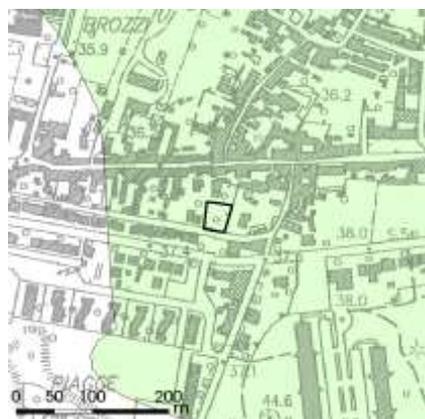
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 28 - Particelle 439, 454



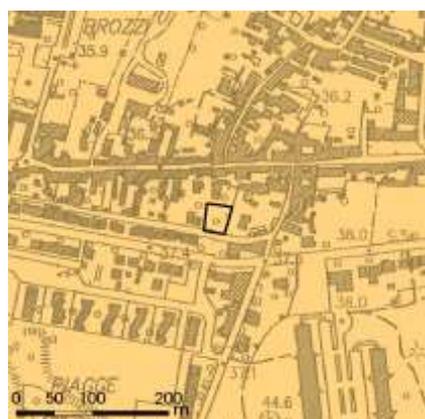
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



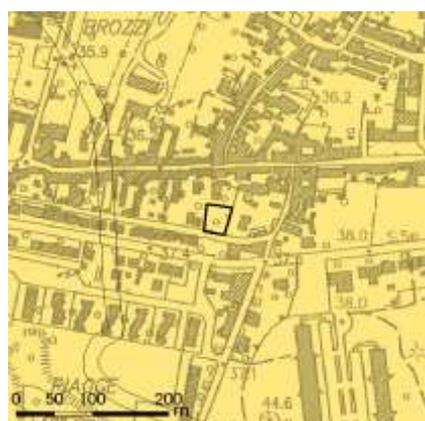
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

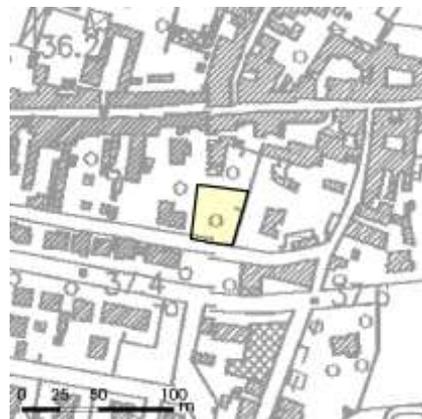
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

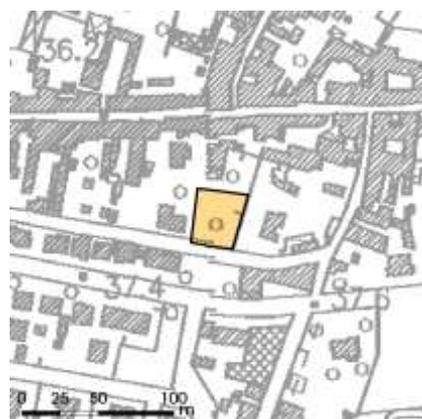
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



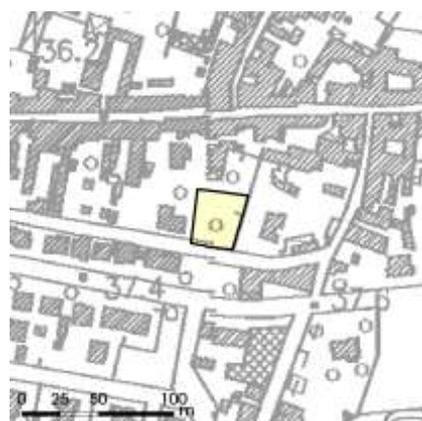
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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 con scarsa componente granulare)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: media

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 325 - 350

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### 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
Parcheggio	FG1	FI3	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media C - Alta
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	2 - medio

### note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura a verde da arredo pubblico e privato 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 riparie (C), di aree periurbane (D) 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**  
*Parcheggio Pistoiese*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via della Stazione delle Cascine, via Pistoiese*

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

**destinazioni di progetto**  
*area per parcheggio*

**posti auto**  
*100*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

L'area individuata per la realizzazione del parcheggio pubblico, di proprietà privata, è ubicata all'innesto di via della Stazione delle Cascine con via Pistoiese, in una zona ricca di funzioni urbane, dalla residenza agli impianti sportivi di Peretola, dalla scuola primaria Balducci, alle aree verdi poste a Sud di via Pistoiese. Attualmente l'area risulta incolta e priva di alberature di alto fusto.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento punta a implementare la disponibilità di aree a parcheggio a servizio della zona, che al momento, risultano carenti. L'ubicazione risulta strategica per servire le diverse funzioni che connotano questa parte di città, nonché per arginare il problema della sosta selvaggia lungo via Pistoiese. È da ricordare inoltre che, non lontano, nei pressi della Stazione delle Cascine, in sostituzione del tracciato ferroviario Firenze Porta al Prato-Empoli, sarà realizzata la Linea tramviaria 4 (che collega la Stazione Leopolda con la zona ad Ovest del viadotto del Ponte all'Indiano) per la quale è prevista un'estensione ad Ovest fino alla Stazione delle Piagge.

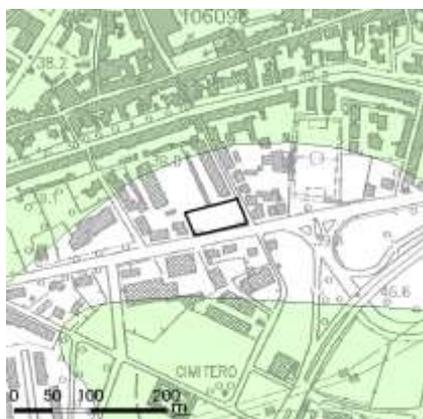
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 30 - Particella 738

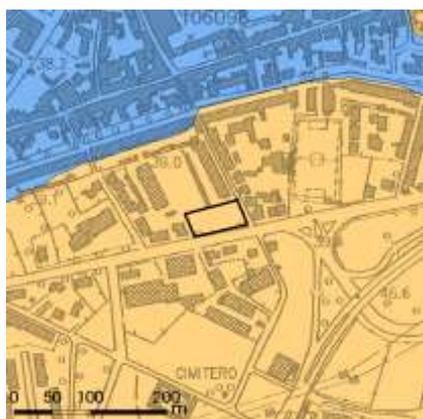


fattibilità idraulica, geologica, sismica

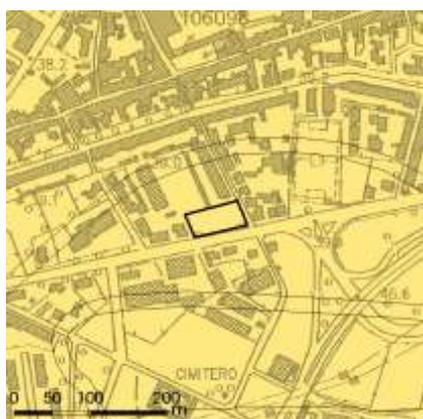
PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA 1 2 3 4

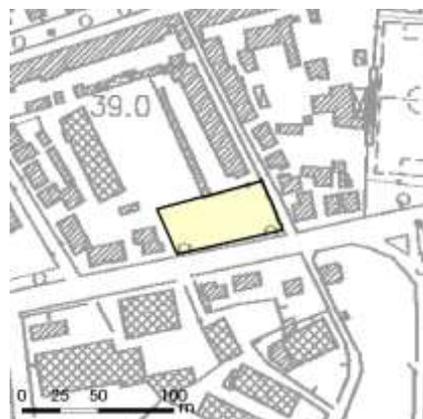


PERICOLOSITÀ IDRAULICA 1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA 1 2 3 4 3\* 3\*\*

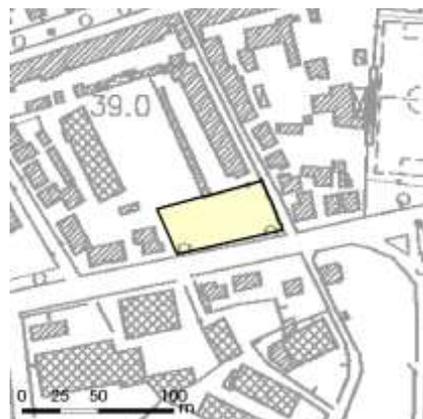
FATTIBILITÀ



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): 350 - 375  
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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI3	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **S**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
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 verde da arredo pubblico e privato e 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).

**denominazione**

*Parcheggio Scambiatore Svincolo Indiano*

**UTOE 9****ubicazione**

*viadotto del Ponte all'Indiano, via della Stazione delle Cascine*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*10.309 mq*

**destinazioni di progetto**

*area per parcheggio*

**posti auto**

*340*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione del parcheggio scambiatore è ubicata in via della Stazione delle Cascine, tra la ferrovia e lo svincolo del Ponte all'Indiano. Attualmente l'accesso all'area avviene da via Pistoiese e via della Stazione delle Cascine; in futuro, in seguito alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal Piano Strutturale, l'accessibilità sarà riqualificata e potenziata. Attualmente l'area, di proprietà privata, è occupata per la maggior parte dalla depositaria giudiziaria. Il progetto prevede la realizzazione di circa 340 posti auto, appositi stalli per motocicli e rastrelliere per biciclette.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Nei punti di incrocio fra le grandi infrastrutture stradali e le linee portanti del trasporto pubblico in sede propria, i parcheggi scambiatori offrono la possibilità di intercettare il traffico delle auto private e indurre gli utenti a raggiungere le delicate aree centrali della città con il mezzo pubblico. Il Piano Strutturale prevede per la Linea tramviaria 4 un'importante area di scambio in prossimità dello svincolo del viadotto del Ponte all'Indiano e della Stazione ferroviaria delle Cascine che trova operatività con la presente previsione.

In prospettiva la collocazione dell'area è da considerarsi strategica poiché in sostituzione del tracciato ferroviario Firenze Porta al Prato-Empoli sarà realizzata la Linea 4 della tramvia (che collega la Stazione Leopolda con la zona ad Ovest del viadotto del Ponte all'Indiano) per la quale è prevista un'estensione ad Ovest fino alla Stazione delle Piagge. Con accordo del 03.08.2011 Rete Ferroviaria Italiana Spa. si è impegnata a cedere in uso al Comune di Firenze l'infrastruttura ferroviaria nel tratto Cascine-Leopolda al fine di destinarla all'esercizio tramviario e per consentire nel tratto Cascine/Le Piagge l'affiancamento all'infrastruttura ferroviaria esistente di un nuovo tratto di linea tramviaria per il raggiungimento della Stazione delle Piagge. Conseguentemente, in previsione di una risistemazione della Stazione delle Cascine con un sottopasso dei binari, il parcheggio risulterà strategico anche per l'accesso al Parco Cascine - Argingrosso.

### VINCOLO ESPROPRIATIVO

In relazione alla presente previsione si evidenzia che il vincolo preordinato all'esproprio è stato apposto in data 04.09.2013 con la pubblicazione sul BURT 36 dell'avviso di avvenuta approvazione della variante con Deliberazione Consiglio comunale 00042 del 29.07.2013.

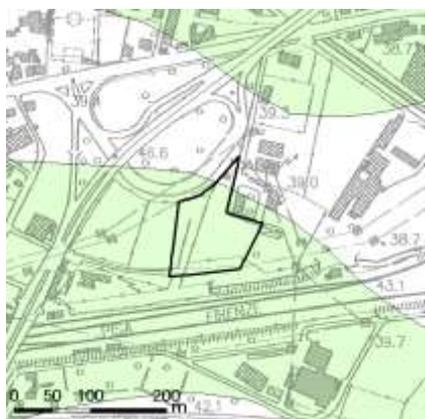
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 41 - Particelle 202, 305, 308, 1378, 1379, 1385, 1389, 1395



## 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 (sabbie sporche con componente pelitica localmente abbondante e ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 325 - 350

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### 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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI3	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
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

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con aree caratterizzate da vegetazione in rigenerazione 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) 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**

*Passaggio Pedonale Campo Sportivo Brozzi*

**UTOE 9****ubicazione**

*via Pistoiese, via Lombardia*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*57 mq*

**destinazioni di progetto**

*percorso pedonale*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## *normativa urbanistica*



### DESCRIZIONE

La previsione riguarda un'area di modeste dimensioni utile per poter collegare con un percorso pedonale il campo sportivo di Brozzi con via Pistoiese migliorando l'accessibilità all'impianto.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Migliorare l'accessibilità all'impianto sportivo.

### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

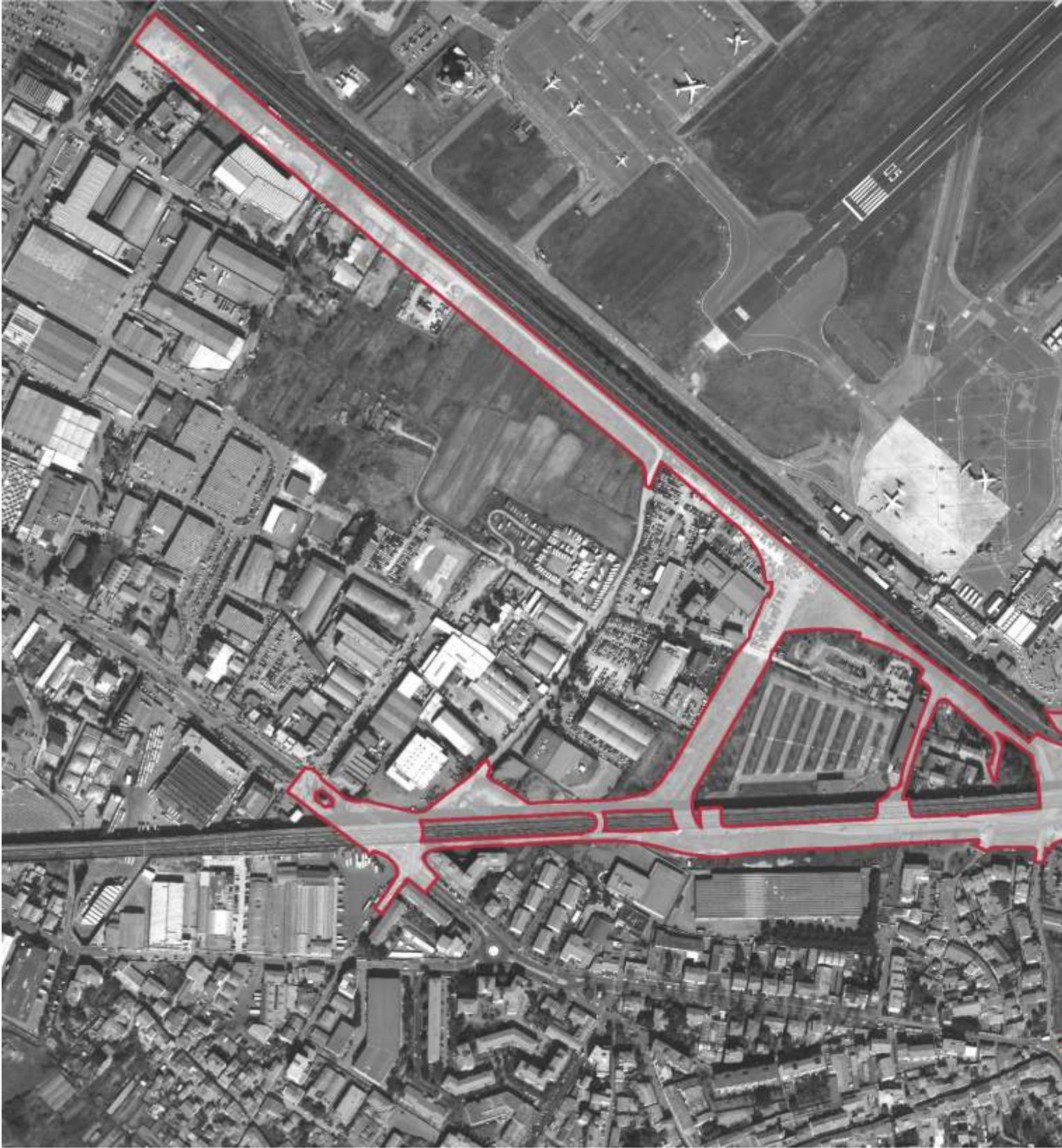
Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegate alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 39 - Particelle 115, 888









**denominazione**  
*Svincolo Peretola*

**UTOE 9/10**

**ubicazione**  
*autostrada A11, via Pratese, via del  
Palagio degli Spini, viale Giovanni  
Luder, viale degli Astronauti, viale  
Luigi Gori, via Francesco Basili, viale  
Alessandro Guidoni*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera  
pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Si tratta di un importante intervento di razionalizzazione del sistema della mobilità sulla direttrice di penetrazione da Nord-Ovest, principale porta di accesso a Firenze. Esso consiste nel miglioramento dello svincolo di Peretola, legato al raccordo autostradale A1/A11 che sarà direttamente collegato al viadotto del Ponte all'Indiano ed il contestuale riassetto della viabilità urbana interferita dallo svincolo. Tale area si configura come un importante punto di interscambio in cui convergeranno oltre al raccordo autostradale, la Linea 2 della tramvia e la previsione di una linea ferroviaria verso Campi ancora da completare, con una fermata Peretola collegata al terminal aeroportuale. Quest'area sarà corredata da nuovi parcheggi che insieme alla riqualificazione di quelli esistenti, dovranno essere funzionali all'interscambio. L'intervento sullo svincolo è previsto con oneri di realizzazione a carico di Autostrade per l'Italia Spa nell'ambito della realizzazione della terza corsia dell'Autostrada A11, come stabilito dal Quadro aggiornato delle previsioni del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica della Regione Toscana.



### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La realizzazione del nuovo svincolo risolverà le problematiche legate alla penetrazione del raccordo autostradale nel tessuto urbano, in maniera da superare il congestionamento a cui è attualmente sottoposta questa parte di città. Il nuovo assetto viabilistico consentirà di gerarchizzare i flussi di traffico incanalando senza punti di conflitto, i veicoli che non intendono raggiungere il centro, su tracciati che raggiungono altre parti di città o che intendono oltrepassarla, quali il viadotto del Ponte all'Indiano e viale XI Agosto. Inoltre verrà abbattuto il carico di traffico su via Pistoiese attualmente inadeguato alla sua capacità.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- l'approvazione del progetto dello svincolo è inserito nell'ambito dell'intervento per la realizzazione della terza corsia dell'autostrada A11 ed è pertanto soggetta al procedimento relativo alle opere di interesse statale. È in corso la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)
- le porzioni delle particelle, che fanno già parte della sede stradale esistente, potranno essere oggetto di autonoma procedura di esproprio, da parte dell'ufficio comunale preposto, che permetterà una più rapida acquisizione delle stesse al patrimonio comunale
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 20.05.1967) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio (artt.68 comma 4, 69 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 17 - Particelle 4, 5, 6, 7, 10, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 113, 125, 133, 135, 137, 138, 140, 141, 146, 187, 191, 268, 349, 385, 386, 389, 390, 391, 1515, 1516, 1544, 1547

Foglio 18 - Particelle A, B, 4, 6, 12, 13, 15, 32, 33, 41, 44, 120, 273, 313, 348, 365, 366, 378, 404, 417, 418, 419, 461, 464, 669, 709, 710, 751, 767, 779, 780, 781, 782, 784, 787, 789, 899, 934, 935, 937, 940, 942, 944, 948, 951, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 976, 977, 979, 981, 982, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 997, 998, 1000, 1001, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1011, 1012, 1018, 1019, 1021, 1022, 1023, 1043, 1045, 1046, 1049, 1050, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1061, 1062, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1116, 1117, 1118, 1123, 1124, 1125, 1126, 1128, 1131, 1134, 1136, 1137, 1139, 1140, 1141, 1151, 1157, 1159, 1162, 1163, 1164, 1165, 1167, 1169, 1170, 1171, 1172, 1174, 1175, 1177, 1178, 1179, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1212, 1213, 1229, 1230, 1231

Foglio 19 - Particelle 152, 157, 161, 164, 217, 219, 242, 243, 273, 319, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384

Foglio 29 - Particelle 2640, 2641





**denominazione**  
*Verde Quaracchi*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via del Granchio, via del Canale*

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

**destinazioni di progetto**  
*verde pubblico*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area, di proprietà privata, si colloca tra via del Granchio e via del Canale, lungo un tratto tombato del canale Macinante. Si tratta di un'area di contenute dimensioni la cui localizzazione risulta adeguata a dotare i borghi storici di Peretola e Quaracchi di uno spazio di verde attrezzato a servizio della cittadinanza. Esso assume anche il ruolo di area di sosta attrezzata lungo il percorso ciclo-pedonale (via del Canale) che arriva fino a via di San Biagio a Petriolo. Attualmente si presenta libera con scarsa presenza di alberature di alto fusto.

### 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 la prossimità alla rete ecologica esso svolge anche il ruolo di supporto alla stessa.

### 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.

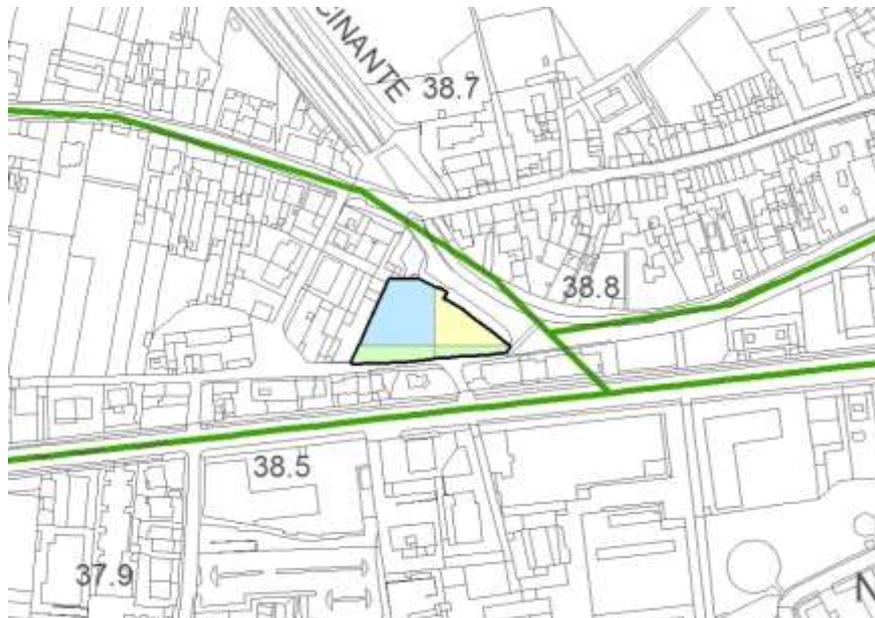
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 29 - Particelle 516, 1123



## 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 C - Alta
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
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

Attualmente presenta una copertura verde da arredo pubblico e privato e aree urbanizzate. 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).





**denominazione**  
*Viabilità Campania*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Campania, via della Nave di Brozzi*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

La viabilità di progetto oggetto della presente scheda conferma, con lievi modifiche, una precedente previsione del PRG '98 ed è situata tra via Campania e via della Nave di Brozzi, con andamento iniziale parallelo a via Friuli e secondo tratto pressoché ortogonale al primo fino al ricongiungimento con l'area a parcheggio esistente. La realizzazione della nuova viabilità si rende necessaria per costituire una corretta rete di servizio ai nuovi insediamenti previsti ed al parco previsto.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzazione di viabilità veicolare con caratteristiche geometriche adatte alla circolazione a doppio senso, completa di marciapiede, pista ciclabile, parcheggio alberato a raso sul lato nord del tratto parallelo a via Friuli. La nuova viabilità è prevista a servizio del parco urbano di progetto descritto nella scheda norma *ATa 09.08 Campania* e dei complessi edilizi previsti dalla scheda di cui sopra oltre che nella adiacente *ATa 09.11 Nave di Brozzi*. Il nuovo tracciato è inoltre funzionale a conseguire in termini generali una ricucitura della rete stradale del Quartiere.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di tale tratto di viabilità è posta a carico del soggetto attuatore del piano attuativo di cui alla scheda norma *ATa 09.08 Campania*.

### 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 39 - Particelle 11, 299, 300, 354, 355, 360, 361, 362, 364, 370, 372, 373, 374, 377, 378, 379, 382, 385, 397, 404, 405





**denominazione**  
*Viabilità Caproni*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Giovanni Caproni*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area da destinare a viabilità, in parte di proprietà privata e in parte pubblica, è attualmente costituita da una strada a fondo chiuso, via G. Caproni, maltenuta ed in alcuni tratti priva di marciapiedi. L'intervento ha lo scopo di collegare con una viabilità pubblica via della Cupola con via F. Zambecari, viabilità interne ad un'area residenziale/produttiva compresa tra via di Peretola e via A. Ferrarin.

### 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 questo caso, rendere pubblica e attrezzata con alberature e marciapiedi adeguati una strada chiusa, contribuisce oltre ad una riqualificazione globale dell'area, anche ad un più facile collegamento da via della Cupola ai parcheggi posti lungo via F. Zambecari e a migliorare l'accessibilità al complesso di residenze sanitarie assistite "La Cupolina", in considerazione della stretta sezione stradale delle vie limitrofe quali via della Cupola e via di Peretola.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella progettazione della sezione stradale a doppio senso di circolazione, corredata da marciapiedi, alberata su entrambi i lati.

### 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 30 - Particelle 1116, 1362, 1363, 1390



**denominazione**

*Viabilità Ex Esselunga*

**UTOE 9****ubicazione**

*via Piemonte, via Sardegna*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*2.273 mq*

**destinazioni di progetto**

*viabilità*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

La viabilità di progetto oggetto della presente scheda si compone di due tratti funzionali a completare le previsioni contenute nella adiacente area di trasformazione AT 09.03 Ex Esselunga Pistoiese. Il primo tratto rappresenta il prolungamento della attuale via Sardegna, il secondo, parallelo a via Molise, è invece utile a costituire, insieme alla sua naturale prosecuzione prevista all'interno della area di trasformazione sopra richiamata, il nuovo collegamento tra via Piemonte, oggetto delle importanti trasformazioni previste dalla scheda ATs 08/09.17 denominata Tramvia Linea 4 e interventi connessi, e via Pistoiese.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzazione di viabilità veicolare con caratteristiche geometriche adatte alla circolazione a doppio senso, completa di marciapiede, alberatura ambo i lati almeno sul tratto che concorre a creare il nuovo collegamento tra via Piemonte e via Pistoiese (potenziamento della rete ecologica), pista ciclabile, parcheggi a raso.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

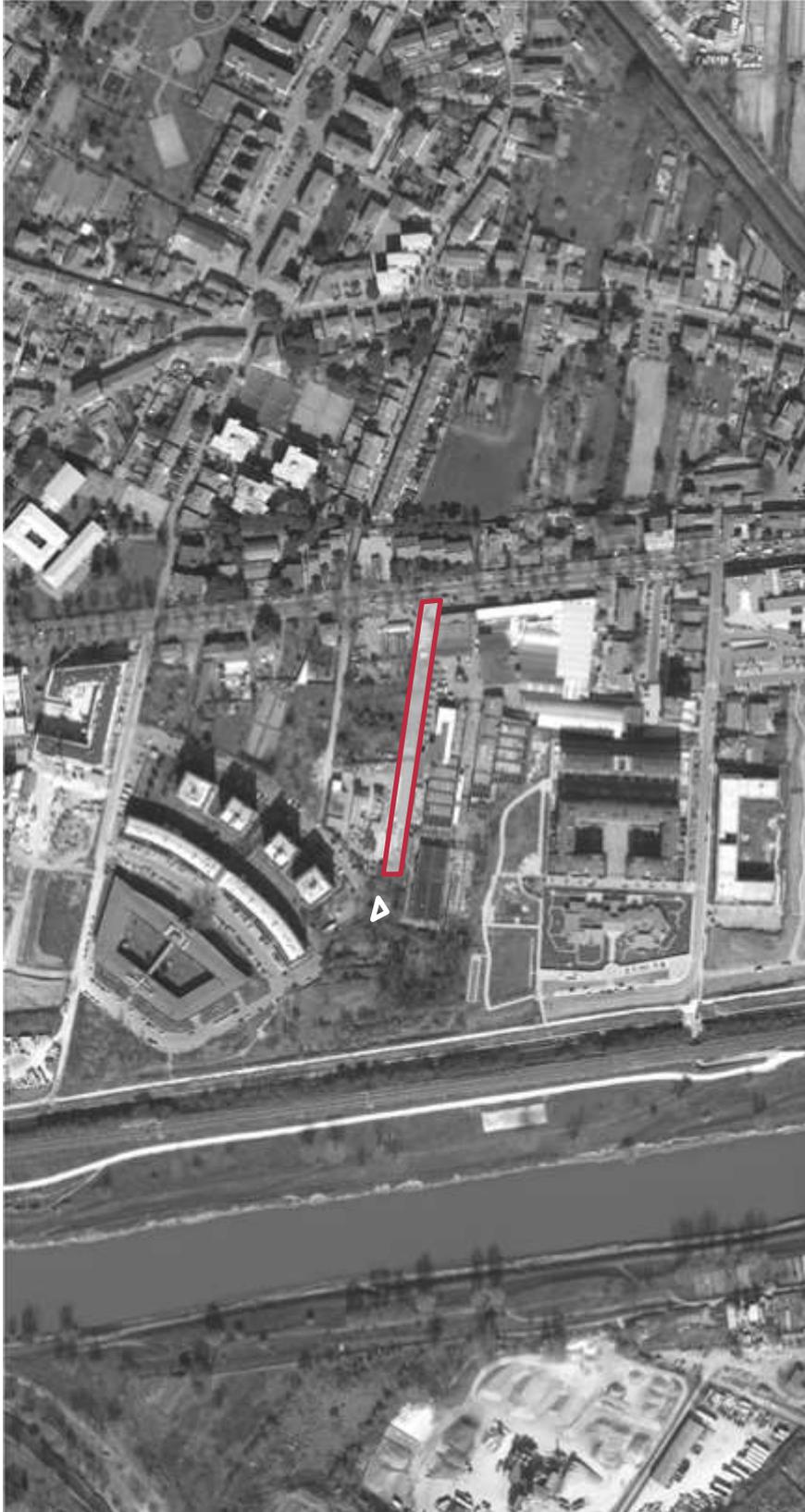
- la realizzazione dei tratti di viabilità oggetto della presente scheda è posta a carico del soggetto attuatore del piano attuativo di cui alla AT 09.03 denominata Ex Esselunga Pistoiese.

### 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 40 - Particelle 36, 225, 315, 325, 1420, 1421, 1422



**denominazione**  
*Viabilità Ex Gover*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese, via dell'Osteria*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

La viabilità di progetto oggetto della presente scheda è strettamente correlata alla attuazione all'area di trasformazione AT 09.04 Ex Gover. Si tratta di un tratto di viabilità a servizio del nuovo insediamento che troverà il corretto collegamento sia con via Pistoiese che con via dell'Osteria. Nella presente scheda sono rappresentate esclusivamente le parti per la realizzazione dell'infrastruttura di proprietà privata, soggetti pertanto all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, sono omesse le parti già di proprietà del Comune di Firenze.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzazione di viabilità veicolare con caratteristiche geometriche adatte alla circolazione a doppio senso, completa di marciapiede, alberatura ambo i lati da ricollegarsi a via Pistoiese e via dell'Osteria (interno), parcheggi a raso.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- verifica della necessità nell'ambito della rete locale di corredare la viabilità in oggetto di pista ciclabile in sede propria
- realizzazione della viabilità oggetto della presente scheda a carico del soggetto attuatore del piano attuativo di cui alla scheda norma AT 09.04 Ex Gover.

### 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 40 - Particelle 11, 12, 18, 395, 447, 455





**denominazione**  
*Viabilità Osmannoro*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pratese, via dei Castri*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area da destinare a viabilità, di proprietà privata, è attualmente incolta e priva di alberature. L'intervento ha lo scopo di collegare via dei Castri con via G. di Vittorio, viabilità interne della zona dell'Osmannoro. Dagli anni sessanta, l'Osmannoro è diventata la zona privilegiata per l'espansione delle attività artigianali ed industriali fiorentine, fortemente urbanizzata in tempi brevi senza provvedere al contestuale sviluppo della rete viaria adeguata alle attività produttive insediate nell'area. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico DM 20.05.1967 (fascia di 300 m autostrada).

### 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 singolari o soluzioni strutturali inadeguate.

I problemi viari dell'Osmannoro consistono principalmente nella mancanza di piccoli tratti stradali di collegamento nella maglia viaria esistente a Nord di via Pratese. In questo caso lo scopo è collegare con un unico tratto viario parallelo a via Pratese, via Ponte Giogoli, posta al confine con il Comune di Sesto Fiorentino, con via della Cupola entrambe perpendicolari a via Pratese. Ricreando una percorribilità continua attraverso la ricucitura dei due tratti viari di via dei Castri e via G. di Vittorio, si evita la continua immissione da Nord su via Pratese alleggerendone i punti di conflitto.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella progettazione della sezione stradale a doppio senso di circolazione, corredata da marciapiedi e da fasce di ambientazione laterali con alberature su entrambi i lati
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 20.05.1967) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio (art.69 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 17 - Particelle 57, 58, 59, 267, 357, 358, 1522, 1530, 1531, 1532, 1542





**denominazione**  
*Viabilità Piemonte*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese, via Piemonte, via San Biagio a Petriolo, via del Camposanto*

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

**destinazioni di progetto**  
*Viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'intervento in oggetto tratta esclusivamente l'adeguamento stradale di via Piemonte ed in particolare della intersezione fra questa, via San Biagio a Petriolo e via del Camposanto nella prospettiva della realizzazione della viabilità al margine dell'insediamento delle Piagge (ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e Interventi Connessi) in affiancamento alla Linea tramviaria 4 con la quale via Piemonte troverà diretto collegamento.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Adeguamento della sezione stradale di via Piemonte e realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'intersezione con via San Biagio a Petriolo, via del Camposanto al fine di collegare in maniera adeguata via Piemonte a via Pistoiese alla nuova viabilità al margine dell'insediamento delle Piagge.



### 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 41 - Particelle 6, 37, 176, 268, 271





**denominazione**  
*Viabilità Treccia (Ponte del Pecora)*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via della Treccia*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Si tratta di un intervento di adeguamento di via della Treccia finalizzato a mettere in corretta relazione due aree produttive con il duplice obiettivo di rendere sicura l'accessibilità allo stabilimento posto su via della Treccia oggi servito da un *cul de sac* e realizzare un nuovo ponte sul fosso Macinante in sostituzione del Ponte del Pecora la cui sezione risulta inadeguata a servire quella parte di città ed in particolare l'area produttiva di via dei Cattani. La strada correrà parallela al binario che porta alle officine ferroviarie.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Tale collegamento garantirà una rete viaria funzionale e sicura (anche per i mezzi di soccorso) senza punti critici migliorando la connessione tra due parti adiacenti di città, separate dal fosso Macinante. Una piccola porzione della nuova infrastruttura ricade nel Comune di Sesto Fiorentino.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- verifica delle eventuali interferenze con le sorgenti e i punti di captazione esistenti (tavola 1 Vincoli del Piano Strutturale) tenendo presente che: nell'area di rispetto (200 m), non è consentita la "dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente dai piazzali e dalle strade" (art.94 DLgs 152/2006). Nel caso in cui non sia possibile il convogliamento in pubblica fognatura, le acque devono essere raccolte e smaltite all'esterno dell'area di rispetto, prevedendo nel caso sia ritenuto necessario un trattamento almeno di tipo primario. Spazi di sosta e viabilità, devono essere realizzati con materiali e tecnologie che comportino l'impermeabilizzazione dell'area e che non consentano l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel terreno
- nell'area di tutela assoluta (10 m) adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio, nella fase di rilascio del titolo abilitativo, deve essere individuata e opportunamente protetta la zona di tutela assoluta. Nel caso in cui sia impossibile mantenere l'attuale punto di prelievo acquedottistico, deve essere prevista la sostituzione con altro equivalente in zona compatibile con il dettato normativo.



### 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 29 - Particelle 40, 42, 592, 1686, 1687, 1695, 2122, 2124, 2131, 2298, 2302, 2303, 2304, 2310, 2339, 2348, 2352, 2354, 2356, 2358, 2420, 2421, 2426, 2432, 2434, 2438, 2441, 2442, 2444, 2445, 2447, 2448, 2459, 2460, 2461, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2484, 2485



**denominazione**  
*Rotatoria Malaparte/Pistoiese*

**UTOE 9**

**ubicazione**  
*via Pistoiese, via Curzio Malaparte*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'innesto stradale fra la SR 66 Pistoiese, in località San Donnino, e la Nuova strada di collegamento tra via Pistoiese e via de' Cattani, denominata via Curzio Malaparte.

In considerazione della rilevanza extra-comunale della nuova rotonda, strategica per i collegamenti della Piana Fiorentina, l'Amministrazione Provinciale di Firenze ed i comuni di Firenze e di Campi Bisenzio hanno manifestato il proprio interesse al cofinanziamento ed alla realizzazione dell'opera.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La rotonda collegherà la circonvallazione di San Donnino a via Curzio Malaparte e consentirà la deviazione del traffico pesante dall'asse viario Pistoiese verso l'Osmanoro, il casello autostradale di Firenze Nord e l'aeroporto di Peretola. Al contempo la nuova rotonda consentirà di incrementare il livello di sicurezza complessivo dell'intersezione esistente nonché, in generale, di via Pistoiese.

### 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 27 - Particelle 844, 466, 468, 80, 513, 469, 433.



**denominazione***Viabilità Lucania/Osteria***UTOE 9****ubicazione***Via Lucania, Via Dell'Osteria***superficie per servizi e spazi pubblici***450 mq***destinazioni di progetto***viabilità***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione del nuovo tratto stradale è ubicata nel Quartiere 5, in un terreno di proprietà comunale costituente l'ideale continuazione dell'attuale Via Lucania. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra Via dell'Osteria e Via Lucania.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Migliorare la fluidità del traffico connettendo la circolazione veicolare di prossimità insistente sull'area senza gravare su Via Pistoiese e sulla nuova viabilità prevista lungo il tracciato di progetto della tramvia Linea 4.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

### 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 39 - Particella 765



## UTOE 9

Superficie (Kmq) 5,84  
Abitanti 21.725



	abitanti (n)	standard St (mq)
anagrafe 2014	21.725	
superfici esistenti (33,6 mq/ab)		729.403
superfici in corso di realizzazione	212	3.712
	21.937	733.115

trasformazioni previste dal RU	recupero	recupero	nuovo	nuovo	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 St (mq)
	esistente SUL(mq)	da trasferimento SUL (mq)	residuo PRG SUL (mq)	RU SUL (mq)		
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	19.200	21.700	32.536	0	2.937	51.961
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	900	17.000	0	0		14.320
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	2.200	0	3.333	0		3.547
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0	0		0
turistico - ricettiva	25.000	0	0	0		10.000
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	5.700	0	0	0		1.740
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0	0		0
	53.000	38.700	35.869	0	2.937	81.567
servizi di nuova previsione						22.308
<b>totali</b>	<b>53.000</b>	<b>38.700</b>	<b>35.869</b>	<b>0</b>	<b>24.874</b>	<b>836.900</b>

St = superficie territoriale

SUL = superficie utile lorda



**denominazione***Centro Alimentare Polivalente (CAP)***UTOE 10****ubicazione***viale Alessandro Guidoni, viale Giovanni Luder, via Jan Palach, via Almerico Da Schio***SUL esistente stimata***112.500 mq***SUL di progetto***66.000 mq***destinazioni d'uso di progetto***industriale e artigianale  
comprensiva delle attività  
commerciali all'ingrosso e depositi  
44%**commerciale relativa alle medie  
strutture di vendita  
32%**turistico-ricettiva  
6%**direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
18%***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera  
pubblica**piano attuativo***zona di recupero n.16**

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area di trasformazione è distinta in due comparti, separati da un nuovo asse di attraversamento viario, che, proseguendo il tracciato di via Accademia del Cimento, creerà un collegamento in direzione est-ovest tra via A. Da Schio e la rotatoria di viale XI Agosto - viale G. Luder, rendendo permeabile il grande isolato del CAP:

**COMPARTO NORD:** attività produttiva e di servizio del settore agro-alimentare nel quale si prevede di raggruppare, razionalizzando e modernizzando, il servizio legato al settore agro-alimentare.

**COMPARTO SUD:** nuovo stadio nel quale si prevede di realizzare un'ampia zona sportiva dove sarà localizzato il nuovo stadio, corredato delle necessarie infrastrutture, con servizi e attività di supporto.

L'asse viario, inserito nel comparto sud, costituisce un elemento indispensabile nella definizione del nuovo assetto, non solo come attraversamento veicolare dell'area, ma soprattutto come elemento qualificante, a livello territoriale, di relazioni fra parti di città caratterizzate dalla presenza di parchi, la cui fruizione deve poter essere incrementata. La nuova viabilità e gli elementi di corredo dovranno assumere la dimensione di viale urbano al fine di costituire un elemento di cesura fra la nuova zona mercatale e la grande attrezzatura sportiva.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

**COMPARTO NORD:** attività produttiva e di servizio del settore agro-alimentare

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Oltre alle destinazioni d'uso di seguito riportate:

- industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi 28.500 mq
- commerciale medie strutture di vendita 3.000 mq
- direzionale comprensivo delle attività private di servizio 4.000 mq

può essere realizzata una superficie pari a 30.000 mq per l'insediamento del servizio mercatale.

1. È consentito l'insediamento di medie strutture di vendita in forma aggregata secondo la procedura espletata in base all'art.66 della LR 52/2012.

2. Il progetto di opera pubblica è soggetto a verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art.19 del DLgs 152/06 e dell'art. 48 della LR 10/2010 (Allegato IV alla parte seconda del DLgs 152/06, punto 7, lettera b). Nell'ambito di tale procedura le prescrizioni di cui alle successive lettere a), b), c), d) possono essere superate in tutto o in parte.

Nella predisposizione del progetto di opera pubblica deve essere:

- a) verificata la tipologia e il dimensionamento di un sistema centralizzato di trigenerazione per i due comparti
- b) elaborato uno studio meteo diffusionale degli inquinanti atmosferici in particolare NOx e PM10 correlati alle sorgenti di traffico
- c) elaborato uno studio sul clima acustico





d) elaborati studi finalizzati a:

- stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche
- corretto prelievo delle acque di falda
- minimizzazione dell'impatto delle opere interrato con la falda
- verifica ed attualizzazione dello studio idraulico relativo all'adeguamento del canale Goricina
- verifica della contaminazione dell'area.

3. Nel progetto di opera pubblica devono essere definiti adeguati sistemi per limitare al minimo l'accumulo e lo stazionamento dei veicoli commerciali sulla viabilità esterna, individuando spazi utilizzabili a tal fine in zone prossime all'area non interferenti con il traffico veicolare.

4. L'attuazione del progetto di opera pubblica deve essere realizzata per fasi, previa definizione di un programma operativo di coordinamento con gli interventi previsti nel comparto contiguo "nuovo stadio".

#### COMPARTO SUD: nuovo stadio

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Oltre alle destinazioni d'uso di seguito riportate:

- |  |           |
|--|-----------|
| - commerciale medie strutture di vendita                     | 18.300 mq |
| - direzionale comprensivo delle attività private di servizio | 8.000 mq  |
| - turistico-ricettivo  | 4.200 mq  |

deve essere realizzato lo stadio. L'impianto sportivo, di interesse pubblico, può essere realizzato e mantenuto da operatore privato.

1. È consentito l'insediamento di medie strutture di vendita in forma aggregata secondo la procedura espletata in base all'art.66 della LR 52/2012.

2. Il piano di recupero è soggetto a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 2 lettera a) della LR 10/2010; il progetto complessivo che ne consegue sarà oggetto di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del DLgs 152/06 e dell'art. 48 della LR 10/2010 (Allegato IV alla parte seconda del DLgs 152/06, punto 7, lettera b). Nell'ambito della procedura di VAS le prescrizioni di cui alle successive lettere a), b), c), d) possono essere superate in tutto o in parte.

Nella predisposizione del piano di recupero deve essere:

- a) verificata la tipologia e il dimensionamento di un sistema centralizzato di trigenerazione per i due comparti
- b) elaborato uno studio meteo diffusionale degli inquinanti atmosferici in particolare NOx e PM10 correlati alle sorgenti di traffico
- c) elaborato uno studio sul clima acustico
- d) elaborati studi finalizzati a:
  - stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche
  - corretto prelievo delle acque di falda
  - minimizzazione dell'impatto delle opere interrato con la falda
  - verifica ed attualizzazione dello studio idraulico relativo all'adeguamento del canale Goricina
  - verifica della contaminazione dell'area

3. La messa in esercizio dello stadio e l'agibilità degli interventi correlati è subordinata alla esecuzione delle seguenti opere infrastrutturali:

- svincolo di Peretola
- fermata Peretola del servizio ferroviario metropolitano

4. La realizzazione degli interventi richiede l'adeguamento della rete stradale finalizzato alla ottimizzazione della capacità di deflusso veicolare. Le principali opere da realizzare sono le seguenti:

- realizzazione della viabilità di accesso e di uscita al parcheggio sul tratto sud di viale XI Agosto, con almeno due corsie dedicate all'accumulo per i veicoli destinati al parcheggio e due corsie dedicate all'immissione sul viale dei veicoli in uscita dal parcheggio stesso
- aggiunta di una corsia su viale degli Astronauti
- aggiunta di una corsia sul tratto iniziale di viale A. Guidoni (ad Ovest)
- aggiunta di una corsia nelle rampe di accesso ed uscita a Sud della rotonda tra viale G. Luder e viale XI Agosto
- aggiunta di una corsia nell'anello della rotonda tra viale G. Luder e viale XI Agosto
- aggiunta di una corsia in entrambi i sensi di marcia di via J. Palach
- nuovo assetto a rotonda delle intersezioni sul perimetro dell'area destinata al nuovo stadio tra via J. Palach e via dell'Olmattello e tra via A. Da Schio e via dell'Accademia del Cimento
- nuovo assetto a livelli sfalsati dell'intersezione fra viale A. Guidoni e via A. Da Schio
- revoca della rotonda tra viale A. Guidoni e via Mugello
- sopraelevazione del tratto di viale XI Agosto compreso fra viale A. Guidoni e via J. Palach

Nel piano di recupero è comunque ammessa la possibilità individuare soluzioni alternative di miglioramento della viabilità, purché in grado di mantenere adeguati livelli di servizio per la rete stradale, con particolare riferimento alle intersezioni e alla accessibilità delle aree di parcheggio.

5. Le zone di parcheggio individuate nel comparto sud possono essere realizzate indipendentemente dall'attuazione del piano di recupero qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario.

6. Gli interventi previsti dal piano di recupero devono essere realizzati per fasi, previa definizione di un programma operativo di coordinamento con gli interventi previsti nel comparto contiguo "attività produttiva e di servizio del settore agro-alimentare".

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 19 - Particelle 110, 111, 194, 200, 265, 344, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 358, 359, 371, 376

Foglio 21 - Particelle 58, 59, 73, 79, 81, 85, 86, 88, 90, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 182, 189, 190, 191, 193, 209, 326, 328, 334, 343, 347, 348, 349, 350, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 399,



400, 1119, 1134, 1199, 1203, 1206, 1208, 1210, 1212, 1216, 1218, 1221, 1222,  
1224, 1226, 1227, 1229, 1230, 1231, 1236, 1237, 1238  
Foglio 33 - Particella 1134

*fattibilità idraulica, geologica, sismica*



ASPETTI GENERALI

**Geologia - litologia affiorante**

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

**Idrogeologia**

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

**Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 275 - 350

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

**Pericolosità Geologica**

PG2 media

**Pericolosità Idraulica**

PI3 elevata

**Pericolosità Sismica**

PS2 media

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

**Prescrizioni di natura geologica**

Art.74 e prescrizioni a seguire

**Prescrizioni di natura idraulica**

Art.75

**Prescrizioni di natura idrogeologica**

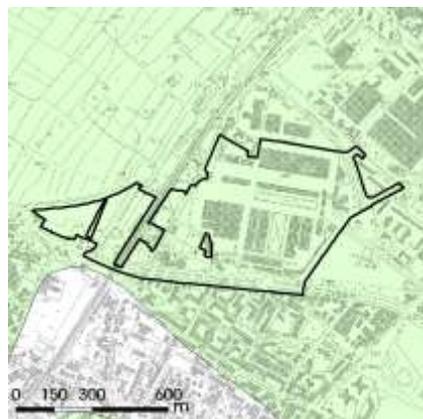
Prescrizioni a seguire

**Prescrizioni di natura sismica**

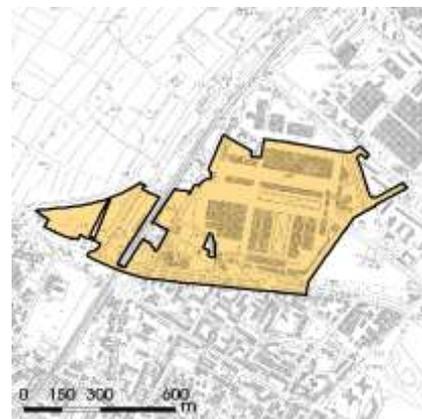
Art.76 e prescrizioni a seguire

PERICOLOSITÀ

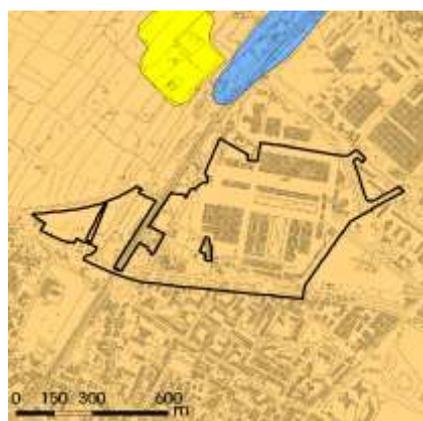
FATTIBILITÀ



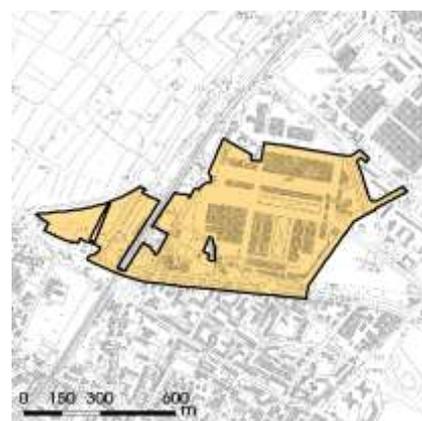
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



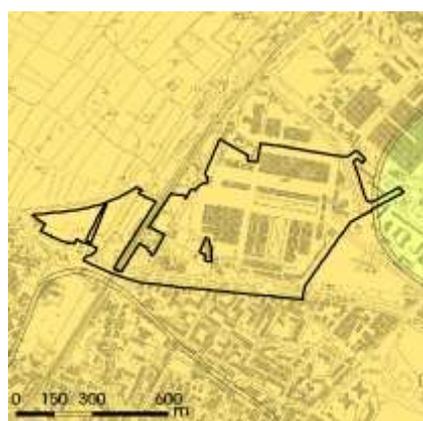
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



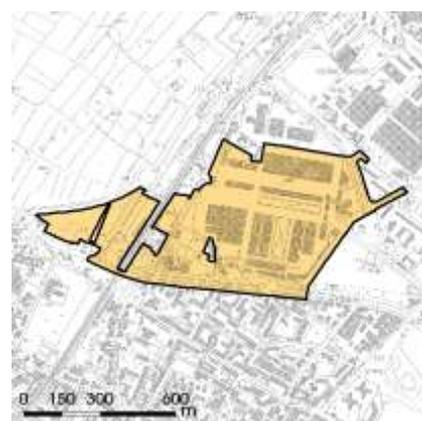
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



PERICOLOSITÀ SISMICA



FATTIBILITÀ SISMICA



INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS2 PS3
Ristrutturazione urbanistica	FG3	FI3	FS3

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente



## FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

### Fattibilità geologica

#### *prescrizioni geologiche*

I singoli piani di recupero devono definire adeguati approfondimenti di indagini, da realizzare in fase di progettazione, atti alla determinazione dei parametri fisico-meccanici necessari alla corretta stima dei cedimenti e cedimenti differenziali.

#### *prescrizioni idrogeologiche*

I terreni sono caratterizzati da una bassa permeabilità e da falde semiconfinite, che possono dar luogo a fenomeni di risalita artesiani, anche a livelli prossimi al piano di campagna. Pertanto, considerato che nell'area di trasformazione possono essere previsti piani interrati interferenti con la dinamica idrogeologica del sottosuolo, si prescrive quanto segue:

in singoli piani di recupero, in relazione alla tipologia degli interventi previsti, devono definire e dettagliare adeguate campagne di indagini del contesto idrogeologico, finalizzate a verificare le caratteristiche attuali dell'acquifero e a valutare le eventuali perturbazioni dovute ai piani interrati previsti. Nel caso sia verificata una significativa interferenza, devono essere condotte adeguate valutazioni, supportate da simulazioni modellistiche, sul possibile "effetto barriera", visto il contesto geo-idrogeologico dell'area di interesse, costituito da terreni a bassa permeabilità, alta comprimibilità e falda risalente fino a pochi metri da p.c.

Se dalle simulazioni risultassero effetti perturbativi sulla falda, devono essere valutate le connesse fenomenologie di subsidenza/innalzamento rispetto al sistema fondazionale del costruito esistente, causate dalla variazione del regime delle pressioni interstiziali del terreno di fondazione a seguito dell'effetto barriera, e quindi se necessarie, devono essere previste opere di mitigazione tese a conferire trasparenza idraulica alle opere interrate e devono essere predisposte opportune azioni di monitoraggio, per verificare che le misure di mitigazione adottate risultino effettivamente efficaci.

### Fattibilità idraulica

I nuovi interventi devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica, con riferimento ad eventi di esondazione con Tr 200 anni, fatta esclusione per le infrastrutture a rete (sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) per le quali deve essere comunque assicurata la trasparenza idraulica, in presenza di rischio idraulico. Le opere previste, compresi gli interventi di messa in sicurezza e le infrastrutture a rete, in ogni caso non devono determinare incremento della pericolosità nelle aree contermini.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente oltre alla ristrutturazione edilizia devono prevedere la messa in sicurezza idraulica degli immobili, anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza (parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, porte o finestre a tenuta stagna, ecc.), rispetto ad eventi con Tr 200 anni. Nel caso si inseriscano negli immobili esistenti funzioni ad elevata vulnerabilità (contenitori di beni artistici e culturali, deposito sostanze pericolose o inquinanti, strutture strategiche per la protezione civile, impianti tecnologici), gli stessi devono essere messi in sicurezza secondo le condizioni di cui sopra.

Gli interventi non devono comunque determinare aumento della pericolosità in altre aree.

## *normativa urbanistica*

Le suddette prescrizioni non operano per gli interventi per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni (aree verdi, campi di calcio, tennis, ecc.), e da non determinare aumento della pericolosità in altre aree, purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

### **Fattibilità sismica**

I singoli piani di recupero, in relazione alla tipologia di intervento previsto, devono definire e dettagliare le campagne di indagini geofisiche e geotecniche per definire spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi **sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.**

## 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 C - Alta
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 completamente 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 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 meridionale e nordorientale 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

- Regolare 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 CNR*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via delle Tre Pietre*

**SUL esistente stimata**  
*4.700 mq*

**SUL di progetto**  
*4.700 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 un'area posta in via delle Tre Pietre su cui insiste un edificio di consistenti dimensioni in passato sede e proprietà del Centro Nazionale di Ricerca, oggi non più utilizzato dall'Ente. Le caratteristiche del complesso immobiliare, oltre che la sua ubicazione sono tali da renderlo idoneo ad accogliere funzioni di carattere residenziale.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

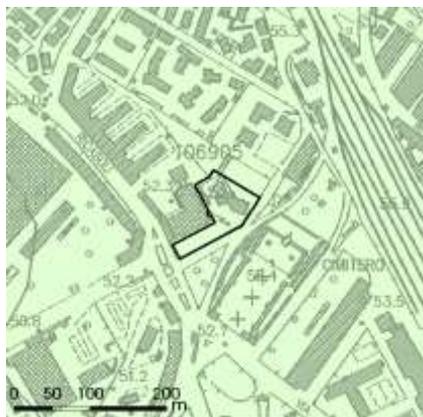
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- 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.



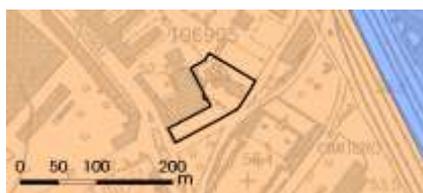
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



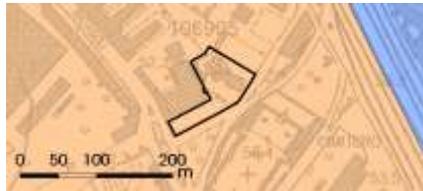
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



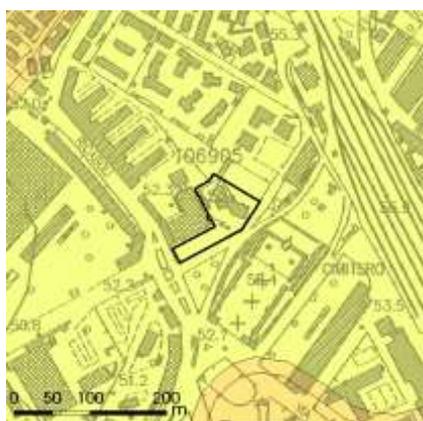
PERICOLOSITÀ IDRAULICA PS

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA

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**  
Depositi fluviali recenti (ghiaie pulite)

#### Idrogeologia

Soggiacenza falda: circa 7,0m  
Vulnerabilità: media e elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 200 - 275  
Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica PS

PI3 elevata

#### Pericolosità Idraulica PGRA

P2

#### Pericolosità Sismica

PS2 media

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura idrogeologica

data la presenza della falda a pochi metri dal pc, nel caso di piani interrati, dovrà essere valutata l'interferenza della struttura e gli effetti perturbativi prodotti sulle dinamiche della falda.

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITA'		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PS PI3 PGRA P2	SISMICA PS2
Ristrutturazione edilizia	FG2	F13	FS2





**denominazione**  
*Ex Panificio Militare*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Giovan Filippo Mariti, via del Ponte di Mezzo, via Giovanni de' Marignolli, via Giovanni da Empoli*

**SUL esistente stimata**  
*10.100 mq*

**SUL di progetto**  
*8.000 mq*

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

**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

**zona di recupero n.17**

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'area della ex Caserma Guidobono, utilizzata come panificio militare dal 1923 al 1936 per fornire generi di prima necessità alle strutture militari della città, si inserisce in un contesto urbano densamente edificato ed occupa l'isolato delimitato da via G. F. Mariti, via del Ponte di Mezzo, via G. de' Marignolli e via G. da Empoli. Dismessa da lungo tempo, proprietà del Ministero della Difesa fino al marzo 2002, quindi alienata e divenuta proprietà di privati, l'area è stata oggetto negli anni di molteplici e controverse proposte di trasformazione che hanno visto l'opposizione di cittadini e comitati. La trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico si propone di cogliere l'opportunità della riconversione di una area di tale ampiezza finora inaccessibile che torna ad essere parte della città, per abbassare la densità del tessuto circostante concentrando l'edificazione per una struttura commerciale nella porzione sud e destinandone la restante parte a parco pubblico e parcheggi.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti verifiche preliminari:

- compatibilità con il contesto in relazione al carico sulla rete infrastrutturale; la verifica deve contenere uno studio trasportistico a livello di micro simulazione che valuti in base alla movimentazione merci/utenza attesa l'incremento di carico sulla viabilità esistente con particolare attenzione all'incrocio via G. F. Mariti/via del Ponte di Mezzo al fine di individuare la migliore soluzione di ingresso e uscita dalla struttura commerciale
- analisi del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dalla attività sulla residenza presente.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- superficie di vendita massima 2.500 mq
- collocazione dell'edificio destinato alla media struttura di vendita commerciale nell'area di concentrazione (parte sud del lotto fra via dei Marignolli e via da Empoli, schema 1). Ubicazione di spazi pubblici (verde e parcheggi schema 2) nella restante parte dell'area
- valutazione della opportunità di realizzare una scuola per l'infanzia
- ridisegno di via del Ponte di Mezzo in modo da garantire una sezione stradale adeguata anche ad accogliere il trasporto pubblico locale corredata di ampio marciapiede (schema 3)
- progetto e realizzazione del tracciato della pista ciclabile Redi/Dalmazia compreso l'attraversamento del torrente Mugnone.

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 diversamente classificate per quanto riguarda la pericolosità idraulica. Con ciò intendendosi che la pericolosità idraulica e conseguentemente la fattibilità dovranno passare ad





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 43 - Particella 58

fattibilità idraulica, geologica, sismica



ASPETTI GENERALI

**Geologia - litologia affiorante**

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi, limi sabbiosi, limi argillosi bruni oltre a limi argillosi e argille limose inorganiche grigio-azzurrognole e grigio-verdastre)

**Idrogeologia**

Vulnerabilità: media

**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

**Prescrizioni di natura idraulica**

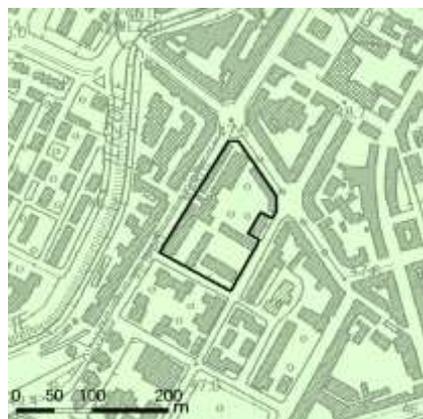
Art. 75

**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.

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



FATTIBILITÀ



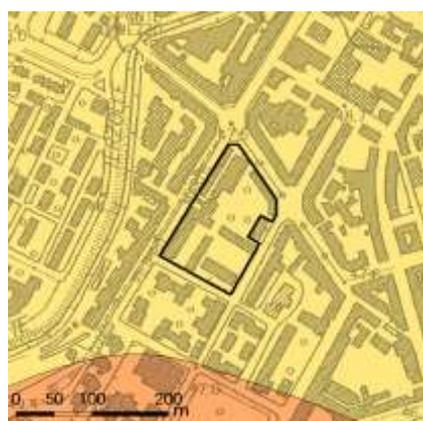
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



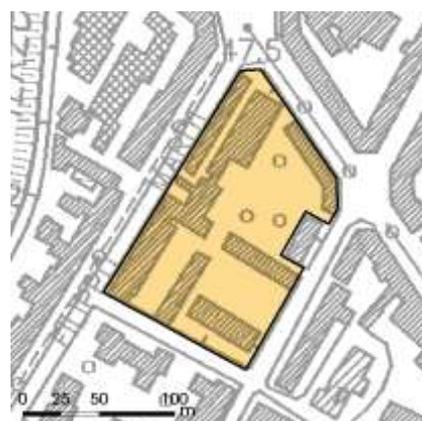
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



PERICOLOSITÀ SISMICA



FATTIBILITÀ SISMICA



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

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### 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 particolar modo presso la zona occidentale e settentrionale 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

##### 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: A - Bassa B - Media C - Alta
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

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

#### 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 chiroteri.





denominazione  
*Guidoni*

UTOE 10

ubicazione  
*viale Alessandro Guidoni*

SUL esistente stimata  
*0 mq*

SUL di progetto  
*42.424 mq (residuo PRG)*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*residenziale comprensiva degli  
esercizi commerciali di vicinato  
60%*

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
40%*

**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'intervento interessa un'ampia area delimitata da viale A. Guidoni, via A. Da Schio, via Accademia del Cimento e via E. Barsanti completamente libera in un intorno che ha subito nell'ultimo decennio un sostanziale cambiamento dell'assetto dovuto all'insediamento di nuove funzioni strategiche (Palazzo di Giustizia, centro direzionale della Cassa di Risparmio, Università) che hanno abbandonato il centro storico in sostituzione di un'ampia area produttiva dismessa (Fiat, Carapelli). Si tratta di una delle poche aree di nuova edificazione confermate dal Piano Strutturale quale residuo del PRG perchè l'Amministrazione comunale è risultata soccombente dopo un lungo contenzioso con la proprietà. L'area di trasformazione per la sua ubicazione e per le modifiche del contesto circostante si presta ad accogliere un mix funzionale con la prevalenza della destinazione d'uso direzionale comprensiva delle attività private di servizio.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti verifiche preliminari:

- compatibilità con il contesto in relazione al carico sulla rete infrastrutturale; la verifica deve contenere uno studio trasportistico di dettaglio che valuti l'incremento di carico atteso sulla viabilità esistente sia nell'assetto attuale che con la previsione dell'area di trasformazione dell'AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra 9 lungo viale A. Guidoni
- numero massimo di piani fuori terra 6 lungo via Accademia del Cimento e via A. Da Schio
- realizzazione di uno spazio pubblico di servizio al nuovo insediamento prevalentemente sistemato a verde raccordato con il giardino pubblico in corso di realizzazione lungo via E. Barsanti
- distribuzione dei parcheggi pubblici prevalentemente lungo la viabilità e gli spazi pubblici evitando la concentrazione in aree di sosta di grandi dimensioni
- riqualificazione delle sezioni stradali lungo il perimetro dell'intervento dotandole di marciapiedi, illuminazione, alberatura adeguate ad accogliere il nuovo insediamento
- 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 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 33 - Particelle 85, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 992, 1158, 1159, 1160



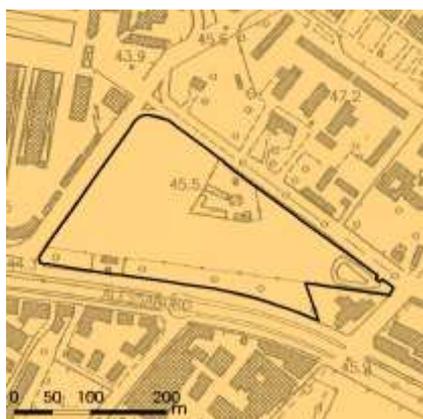
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

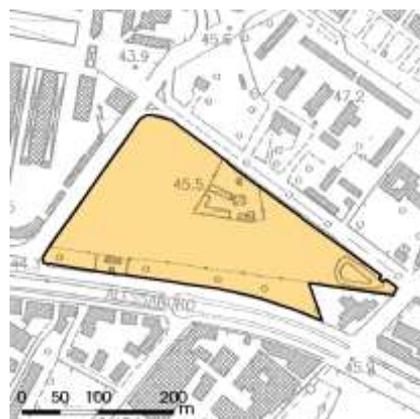
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



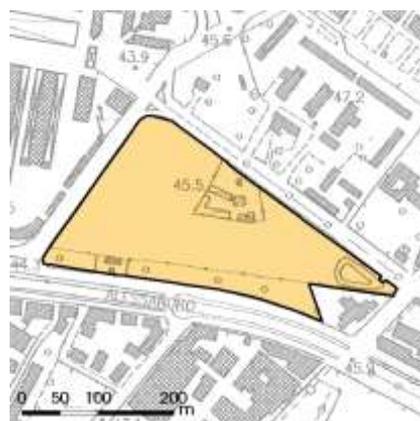
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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, limi argillosi bruni oltre a limi argillosi e argille limose inorganiche grigio-azzurrognole e grigio-verdastre)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 225 - 300

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,3

### 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
Nuova edificazione	FG2	FI3	FS3





**denominazione**  
*Perfetti Ricasoli*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*Via de' Perfetti Ricasoli, via Policarpo  
Petrocchi*

**SUL esistente stimata**  
*4.000 mq*

**SUL di progetto**  
*4.000 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*turistico-ricettiva  
100%*

**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

**zona di recupero n.19**

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'area oggetto di trasformazione è inserita in un'area produttiva di margine caratterizzata dalla presenza di insediamenti industriali, commerciali e di logistica. È ubicata all'angolo fra via de' Perfetti Ricasoli, dalla quale si accede al lotto, e via P. Petrocchi, lungo la quale si sviluppa il complesso edilizio esistente. L'insediamento è costituito da più capannoni un tempo utilizzati da una società operante nel campo della logistica e dei trasporti attualmente abbandonati. La trasformazione prevede la realizzazione di una struttura alberghiera che mira a rispondere alla domanda di soggiorno delle attività economiche presenti nella zona e costituirà occasione per riqualificare l'area e il suo intorno.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova costruzione previa demolizione.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra 5.

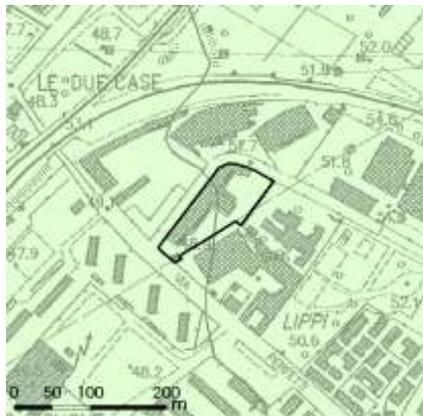
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 22 - Particella 231



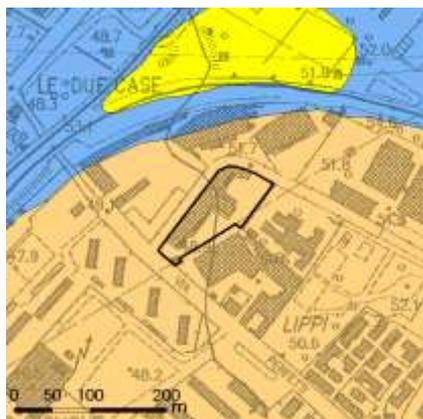
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



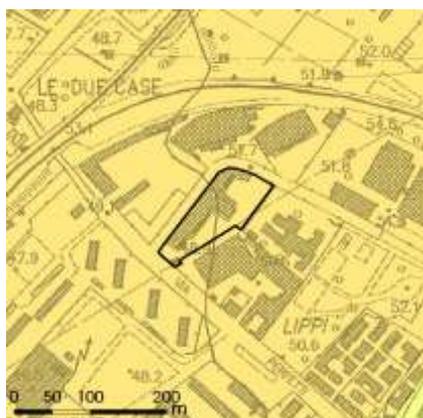
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

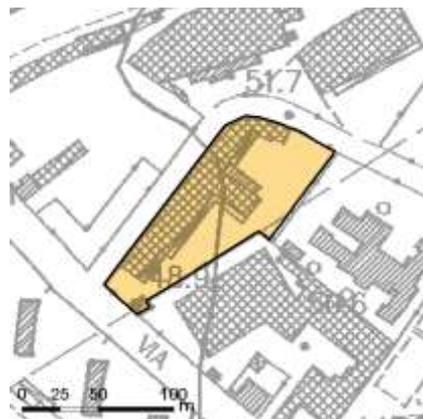
1 2 3 4 3\* 3\*\*

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, limi sabbiosi, limi ghiaiosi)

**Idrogeologia**

Vulnerabilità:

media

**Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 150 - 200

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

**Pericolosità Geologica**

PG2 media

**Pericolosità Idraulica**

PI3 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 PI3	SISMICA PS3
Nuova costruzione previa demolizione.	FG2	FI3	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

potenzialità ecologica:  
 A - Bassa  
 B - Media  
 c - Alta

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**  
*Barsanti*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Barsanti, via Del Prete*

**SUL esistente stimata**  
*12.600 mq*

**SUL di progetto**  
*12.600 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*industriale e artigianale  
comprensiva delle attività  
commerciali all'ingrosso e depositi  
10%*

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
90%*

**modalità d'intervento**  
*intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica



01

### DESCRIZIONE

Si tratta di un'area posta lungo via E. Barsanti su cui insistono una serie di edifici a destinazione industriale e artigianale oggi dismessi. L'area confina con il cimitero israelitico, un complesso produttivo, una zona residenziale, ed è limitrofa ad un insediamento commerciale. Le caratteristiche dell'intero complesso, oltre che la sua ubicazione, sono tali da renderlo idoneo ad accogliere funzioni anche diverse da quelle attualmente presenti. La trasformazione prevede l'inserimento della funzione direzionale comprensiva delle attività private di servizio e l'insediamento di attività formative connesse alla produzione.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

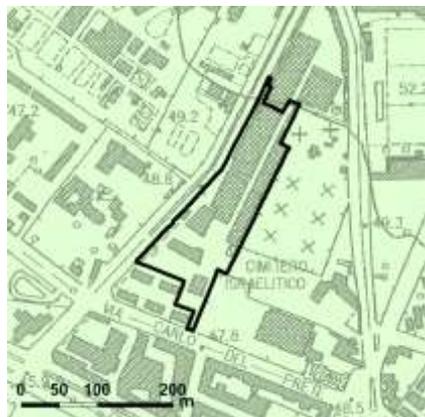
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- utilizzo dell'edificio individuato nello schema 1, concorrente alla SUL esistente del complesso immobiliare, e della relativa area di pertinenza quale sede di ITS Prime, previo accordo da definirsi fra le parti. La sottoscrizione della convenzione è subordinata alla definizione dell'accordo che dovrà prevedere anche la costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile da via Carlo Del Prete a favore della struttura formativa.
- 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 secondo quanto stabilito dall'art. 20.

L'attuazione del presente intervento è subordinata all'estinzione del vincolo perpetuo trascritto sull'immobile.

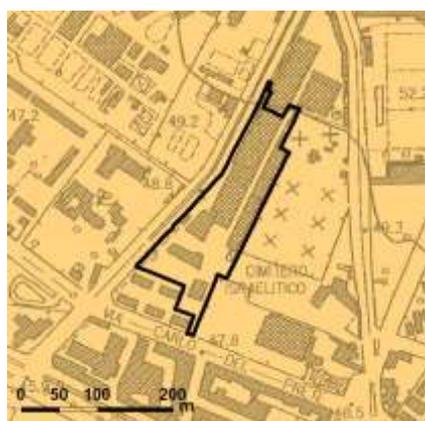
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



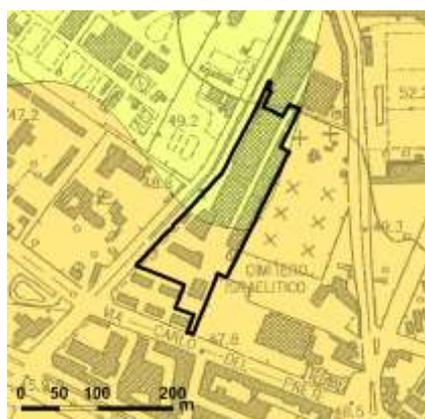
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

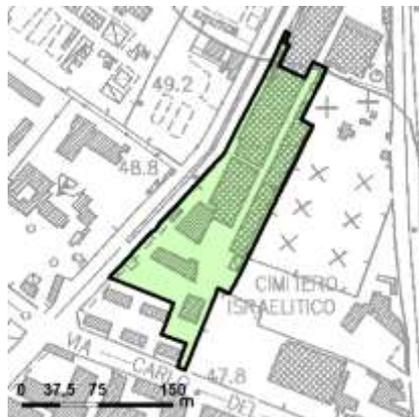
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

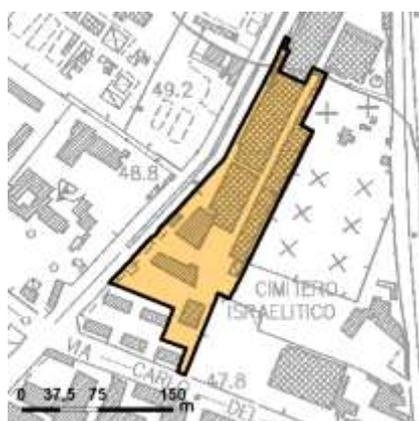
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



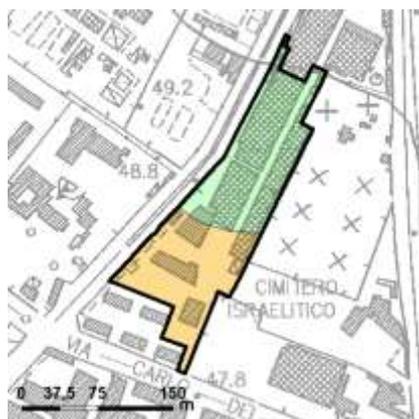
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Terreni fluvio-lacustri ed alluvionali (ghiaie - fine < 5% - con frequente componente sabbiosa e limi e limi argillosi con scarsa (5 -20%) componente granulare)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 225 - 275

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata/"area a pericolosità per alluvioni poco frequenti" (L.R.41/2018)

#### Pericolosità Sismica

PS2 media - PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74 NTA RU

Considerata la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di intervento edilizio dovrà essere elaborata una specifica campagna geognostica atta a definire i parametri geotecnici dei terreni presenti e il modello geologico di dettaglio.

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75 NTA RU e L.R. 41/2018

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76 NTA RU

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 PS2 - PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	F13	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

**potenzialità ecologica:**  
 A - Bassa  
 B - Media  
 c - Alta

**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



**denominazione**  
*Ex Enel Mariti*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Giovan Filippo Mariti*

**SUL esistente stimata**  
*2600 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, di forma triangolare, è ubicata lungo via G. F. Mariti nel tratto in declivio che sottopassa la ferrovia per ricollegarsi a piazza Dalmazia. Risulta fortemente condizionata da molteplici elementi: la quota, mediamente abbastanza elevata rispetto alla pubblica via, che ne rende difficoltoso l'accesso; la ferrovia che la delimita sul lato nord-est e impone la propria fascia di rispetto; la centralina Enel che si attesta sul confine sud, di cui l'area era porzione adibita a uffici e magazzini fino alla dismissione nel 2007. Pertanto l'area mal si presta ad una riconversione che ne preveda una qualsivoglia destinazione d'uso che presupponga la permanenza di persone. La trasformazione prevista comporta quindi la demolizione dei manufatti e l'eventuale bonifica del suolo, il trasferimento della SUL legittima in altra area attraverso il meccanismo del comparto discontinuo descritto all'art.16 comma 2.1 da formarsi con una area di atterraggio (ATa), la cessione gratuita dell'area al patrimonio dell'Amministrazione comunale.

La finalità pubblica dell'intervento è quella di realizzare

- un parcheggio pubblico per auto (oltre a parcheggio per motorini e biciclette) anche a servizio del vicino centro commerciale naturale di piazza Dalmazia
- collegamento pedonale con il marciapiede in quota lungo via G. F. Mariti
- la sistemazione a verde di corredo delle restanti aree che preveda il mantenimento per quanto possibile delle alberature esistenti oltre alla nuova dotazione.



### 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.

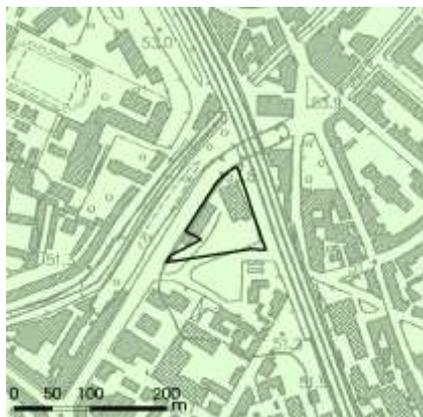
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 44 - Particelle 84, 377, 548



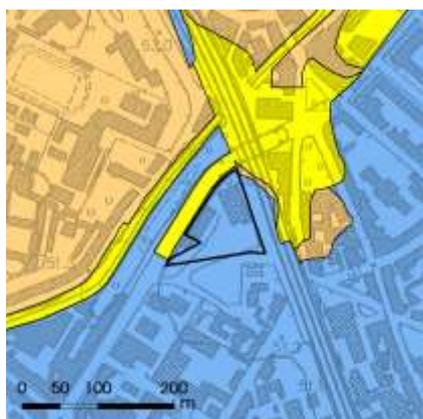
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



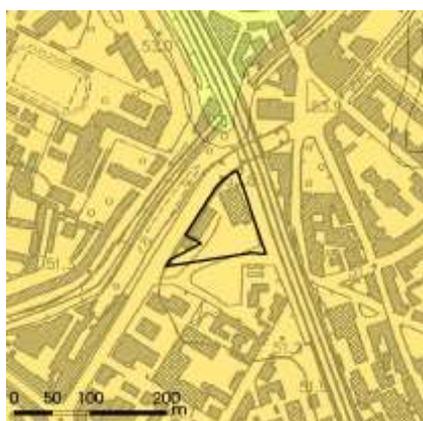
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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: 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
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 c - Alta
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 - alto
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

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) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

### 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 particolar modo presso la 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

##### 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**  
*Baracca*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Francesco Baracca, via Ruggero Bardazzi, via Nicola Tagliaferri*

**SUL esistente stimata**  
*1.400 mq*

**SUL di progetto**  
*2.600 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato 85%*

*direzionale comprensiva delle attività private di servizio 15%*

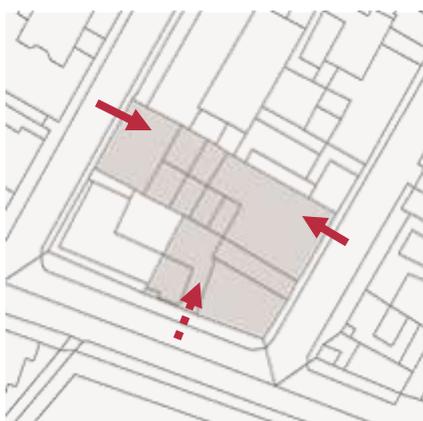
**modalità d'intervento**  
*piano attuativo (formazione di comparto discontinuo con ATt per il trasferimento della SUL)*

**zona di recupero n.20**

## normativa urbanistica



01



02

### DESCRIZIONE

Si tratta di un'area occupata da piccoli opifici artigianali ormai dismessi da tempo che interessano una porzione dell'isolato delimitato da via F. Baracca, via R. Bardazzi, via N. Tagliaferri. La zona in cui si inserisce l'intervento di trasformazione è caratterizzata da un'elevata densità edilizia con prevalenza della funzione residenziale e presenza di funzioni commerciali al piano terra. Obiettivo dell'intervento è quello di eliminare il degrado generato dallo stato di abbandono dell'area e ricostituire l'isolato chiuso tipico attraverso la realizzazione di un nuovo edificio la cui superficie deriva dalla sommatoria della superficie legittima esistente e da quella oggetto di trasferimento da altra area individuata come 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:

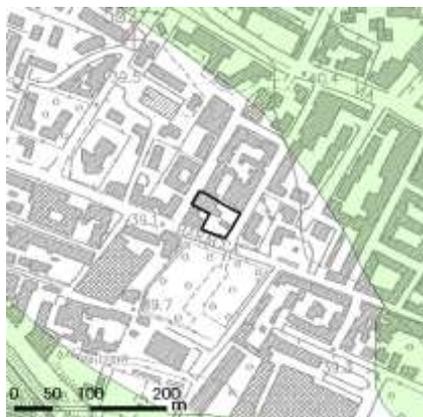
- realizzazione di un edificio nell'area di concentrazione individuata [schema 1] rispettando l'allineamento di via F. Baracca e via N. Tagliaferri
- numero massimo di piani fuori terra 8
- realizzazione di un parcheggio pubblico alberato nella restante area con accesso carrabile da via N. Tagliaferri e via R. Bardazzi e accesso esclusivamente pedonale da via F. Baracca (schema 2)
- risistemazione delle sezioni stradali interessate dall'intervento.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 42 - Particelle 1290, 2411, 2412, 2725, 2726

## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



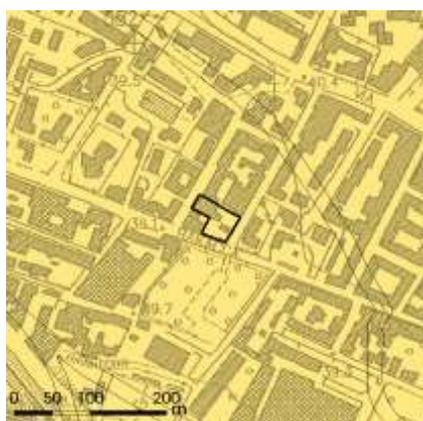
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

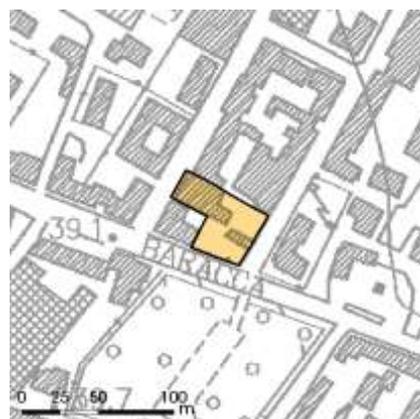
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



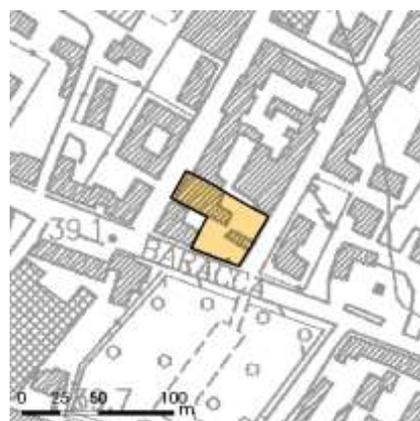
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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 e sabbie sporche talora con componente pelitica abbondante)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 250 - 275

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

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	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova costruzione previa demolizione/ nuova costruzione	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 C - Alta
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

### note

Attualmente presenta una copertura a verde da arredo pubblico e privato e 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).

### 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 XI Agosto*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via delle Due Case, viale XI Agosto*

**SUL esistente stimata**  
*300 mq*

**SUL di progetto**  
*1000 mq*

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

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

**zona di recupero n.21**

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'area che storicamente ha sempre avuto la connotazione di un'area prevalentemente produttiva per la presenza di numerose attività è posta nella cosiddetta "piana di Castello" ai margini dell'area pedecollinare della periferia nord ovest di Firenze, in prossimità del confine con il Comune di Sesto Fiorentino. L'assetto della zona ha già subito una sostanziale modifica per la presenza del nuovo insediamento della Scuola Marescialli e subirà con la realizzazione del piano urbanistico esecutivo di "Castello-Gondilagi" e con l'eventuale spostamento della pista dell'Aeroporto un radicale cambiamento. L'area oggetto della trasformazione faceva parte dei contigui impianti elettrici ENEL e attualmente risulta inutilizzata. Obiettivo della trasformazione è quello di insediare un servizio privato (servizio di gestione e manutenzione viabilità pubblica) ritenuto compatibile con le condizioni attuali e future della zona, che per sua natura necessita di una grande area scoperta per alloggiare i mezzi oltre ad una palazzina per uffici che potrà essere realizzata attraverso il riutilizzo della superficie esistente incrementata di ulteriore superficie oggetto di trasferimento.

### 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:

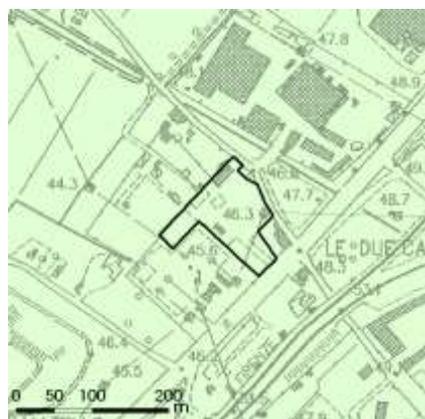
- la SUL massima (1000 mq) dell'intervento deriva dalla sommatoria della SUL esistente e della SUL in trasferimento
- numero massimo di piani fuori terra 2
- realizzazione di una fascia di mitigazione visiva costituita da alberature di alto fusto e siepi lungo la recinzione di confine
- verifica delle eventuali interferenze con l'adiacente impianto di trasformazione dell'energia elettrica esistente.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 20 - Particella 30

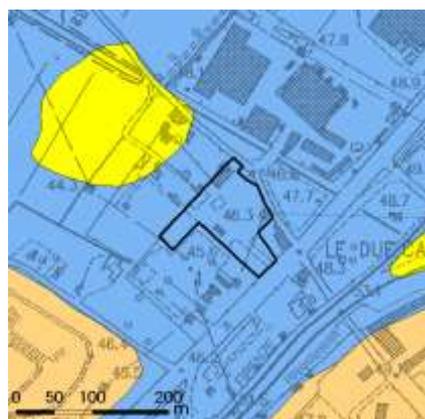
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### 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 puliti)

### Idrogeologia

Vulnerabilità: media

### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 150 - 200

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 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
Nuova costruzione previa demolizione/ nuova costruzione	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 C - Alta
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

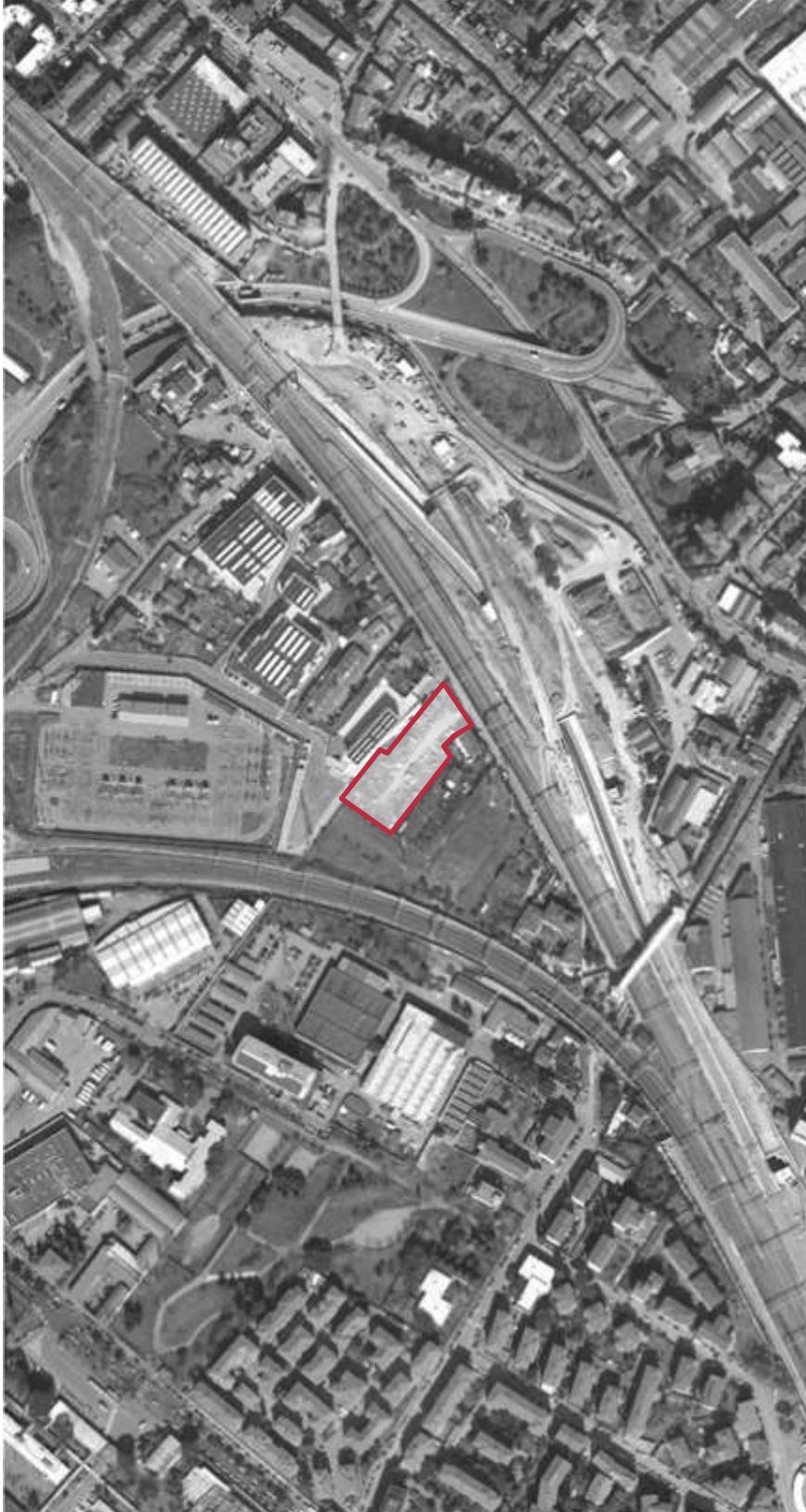


### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

### note

Attualmente presenta una copertura a suolo permeabile non vegetato 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), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi).



**denominazione**  
*Fanfani*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Pietro Fanfani 49b*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*500 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  
comparto discontinuo con ATt per il  
trasferimento della SUL)*

## normativa urbanistica



01



### DESCRIZIONE

L'area ricade all'interno di un contesto prevalentemente produttivo, al centro di un sistema infrastrutturale molto articolato.

Il lotto, occupato da tettoie e altri manufatti precari, versa in stato di degrado e semiabbandono; confina con un parcheggio pubblico posto nel tratto finale di via E. Bemporad, strada senza sfondo che collega l'area con viale XI Agosto. Il parcheggio pubblico è gravato da una servitù attiva con Ferrovie dello Stato per la presenza di un cavidotto interrato.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione per la SUL derivante da trasferimento da area ATt

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

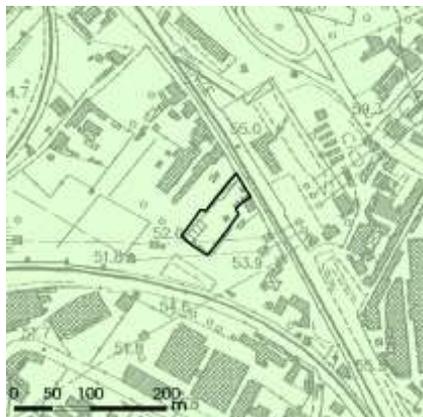
- realizzazione edificio all'interno dell'area di concentrazione edilizia individuata con accesso al lotto da via E. Bemporad (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 1
- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di completamento del parcheggio pubblico esistente
- verifica dell'eventuale interferenza fra la nuova edificazione e gli elettrodotti esistenti
- realizzazione di una fascia di mitigazione (alberature di alto fusto, siepi e arbusti) dell'impatto visivo e acustico dell'attività con il contiguo edificio ad uso residenziale
- divieto di insediare industrie insalubri di prima classe.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 22 - Particelle 33, 266

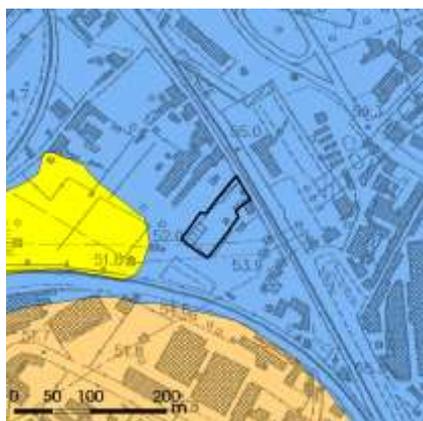
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



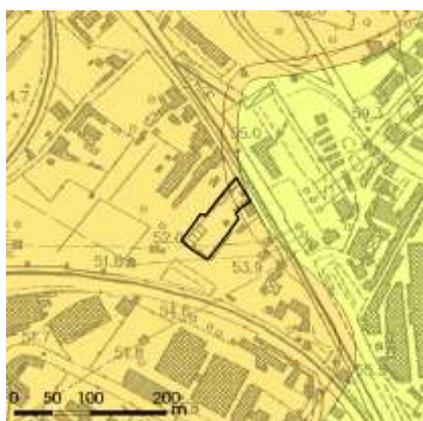
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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 ghiaie sporche)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità:

elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 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

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.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Nuova edificazione	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 c - Alta
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 seminativi e prati intensamente lavorati e colture promiscue periurbane. 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**

*Lorenzini*

**UTOE 10**

**ubicazione**

*via Carlo Lorenzini, via Enrico Bemporad*

**SUL esistente stimata**

*1.629 mq*

**SUL di progetto**

*1.800 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 ATi per il  
trasferimento della SUL)*

**zona di recupero n. 22**

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Si tratta di un'area di proprietà pubblica su cui insistono alcuni edifici inutilizzati ed in pessimo stato di conservazione. L'intervento si pone il fine di recuperare l'intero lotto degradato e realizzare ulteriori 500 mq di SUL a completamento della zona produttiva di recente realizzazione.

### 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
- adeguamento della sezione stradale di via C. Lorenzini nel tratto prospiciente il lotto d'intervento in continuità e con le caratteristiche dimensionali del tratto posto a Nord di recente sistemazione
- divieto di insediare industrie insalubri di prima classe.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 22 - Particelle 26, 116, 119, 121, 170, 600



## 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



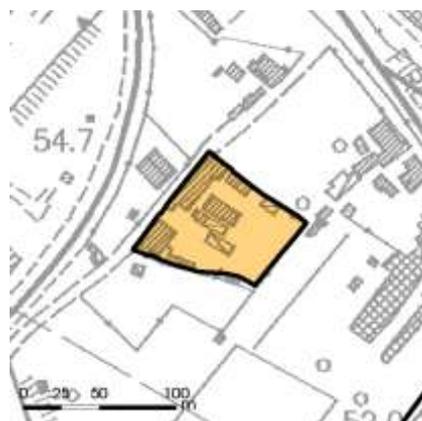
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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: bassa, media ed elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 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

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

Nell'area a pericolosità idraulica molto elevata non possono essere previste nuove edificazioni (LR 21/2012)

#### 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 PI2 PI4	SISMICA PS3
Nuova costruzione previa demolizione/ nuova costruzione	FG2	FI2 FI4	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
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

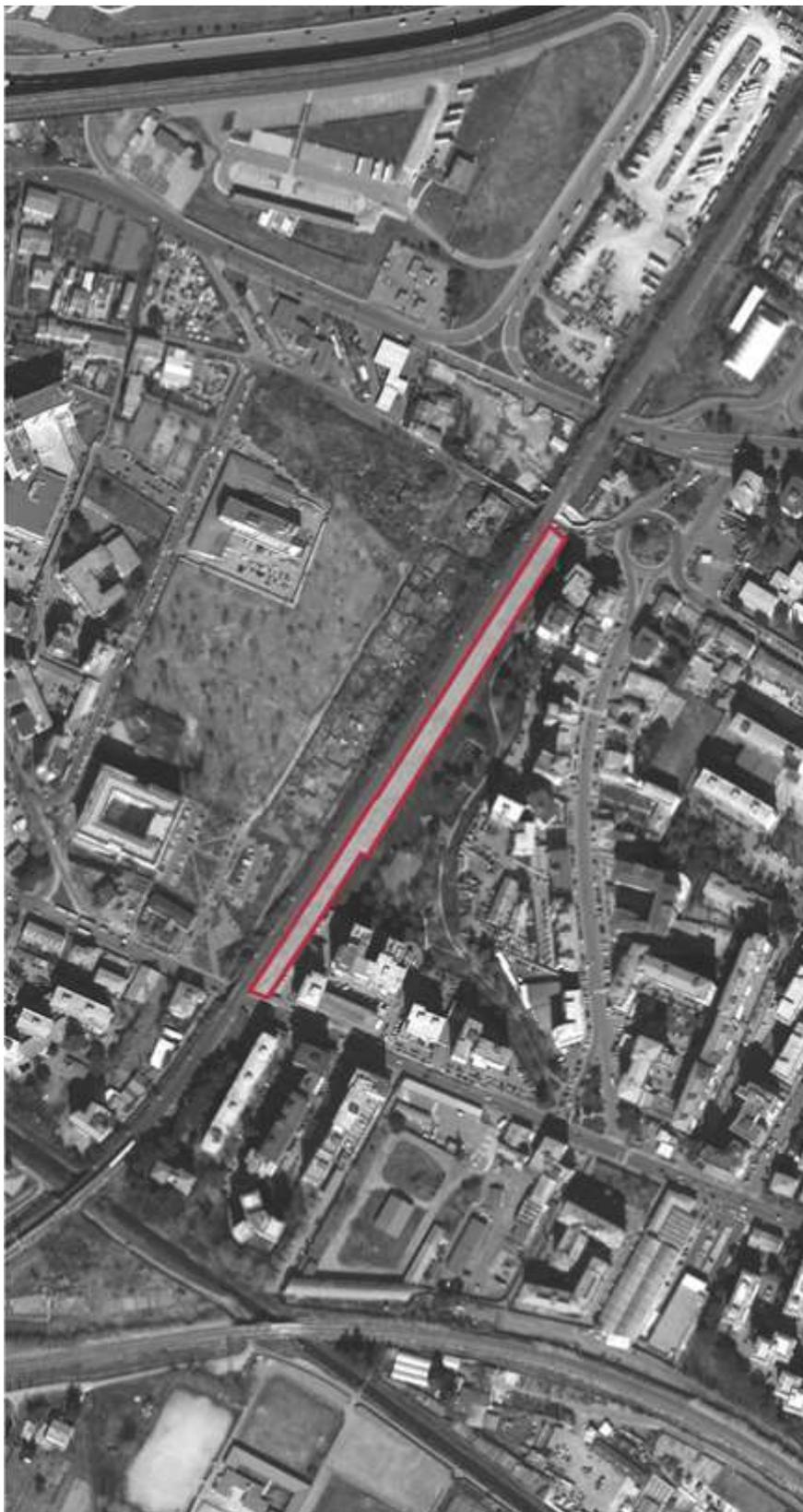


### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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 chiroteri.



**denominazione**  
*Ciclabile Baracca Guidoni*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Francesco Baracca, viale Alessandro Guidoni*

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

**destinazioni di progetto**  
*pista ciclabile*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale nel tratto compreso tra via F. Baracca e viale A. Guidoni parallelo al tracciato ferroviario Firenze-Pisa avente la funzione di collegamento fra la pista ciclabile prevista su via F. Baracca e quella in parte già esistente su viale A. Guidoni. Il nuovo percorso ciclo-pedonale è localizzato ad Est del tracciato ferroviario, adiacente al verde pubblico di via Allori.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo è quello di creare una rete di percorsi protetti ed efficienti per la mobilità ciclabile in modo da ridurre il traffico presente nelle strade di maggior traffico. La creazione di questo tratto permette di raggiungere in sicurezza la fermata della Linea tramviaria 2 di prossima realizzazione, lungo via di Novoli.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta alla sistemazione delle intersezioni con la viabilità esistente, con particolare riferimento alla rotatoria di via di Novoli, punto critico del percorso
- progettazione del tratto via di Novoli/viale A. Guidoni tenendo conto delle modifiche all'assetto generale dell'area derivante dalla realizzazione dello svincolo di Peretola e dei conseguenti raccordi con la viabilità esistente.

### 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 19 - Particelle 110, 194  
Foglio 32 - Particelle 67, 291, 1609, 1613





**denominazione**  
*Cimitero Rifredi*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Panciatichi, 62*

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

**destinazioni di progetto**  
*ampliamento cimiteriale*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il cimitero di Rifredi è ubicato nel Quartiere 5, in via Panciatichi, 62. La proposta progettuale prevede l'ampliamento del cimitero esistente con creazione di parcheggio per le utenze e di area per il deposito temporaneo dei rifiuti cimiteriali, per una superficie complessiva di circa 1.800 mq, il tutto da realizzare sul lato nord-est del cimitero. L'intervento interessa il solo terreno di proprietà comunale identificato dalla particella catastale n. 479, interposto fra il cimitero e la strada che corre parallela alla linea ferroviaria. L'ampliamento comporterà la realizzazione di 9 stecche di ossarini, da realizzare in continuità alle ultime sezioni realizzate nel 2009, e di 2 stecche di loculi. All'interno dell'area è prevista la realizzazione di un parcheggio per le utenze, interposto fra via delle Tre Pietre e la nuova struttura cimiteriale, e di un'area adibita allo stoccaggio temporaneo dei rifiuti cimiteriali. Contestualmente verrà realizzato un ingresso secondario accessibile dal nuovo parcheggio, che collegherà le aree di nuova realizzazione e migliorerà in via generale la fruibilità del cimitero.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è reso necessario dalla mancanza di loculi ossari/urne cinerarie a fronte della crescita della domanda di cremazione. Si ravvisa inoltre la necessità di realizzare nuovi loculi visto il ridottissimo numero attualmente disponibile. Non offrendo il cimitero spazi utili per la realizzazione di nuove strutture in elevazione l'unico modo per soddisfare tale bisogno è ricorrere ad un ampliamento. La creazione di un nuovo ingresso sulla parte tergale del cimitero migliorerà la visitabilità generale della struttura.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- contenimento dei movimenti di terra per rispettare l'andamento naturale del terreno, che si presenta comunque pianeggiante
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto.

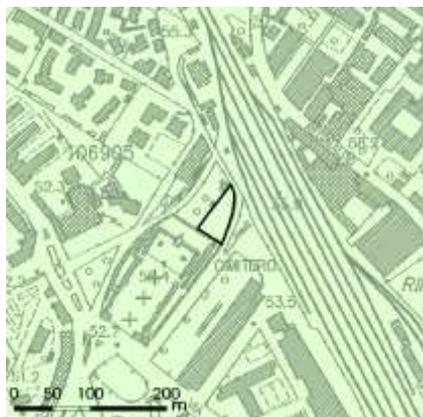
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 23 - Particella 479



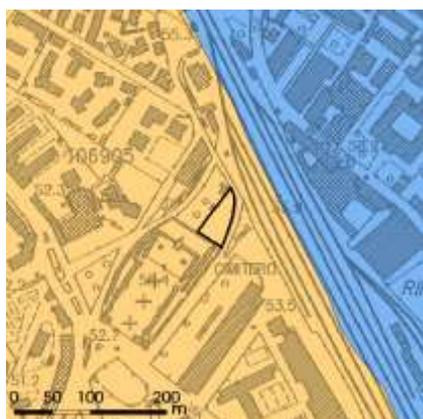
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



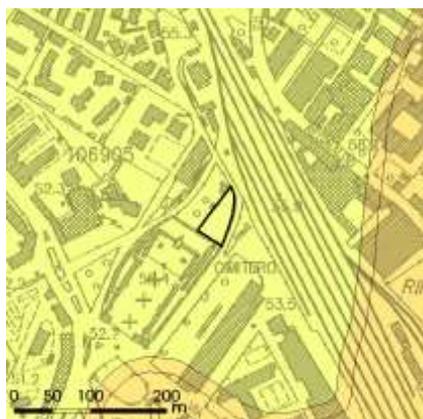
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: media

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 175 - 225

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS2 media

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura idrogeologica

Date la vulnerabilità e l'esigua soggiacenza della falda, nell'area di stoccaggio temporaneo dei rifiuti si rende necessaria l'adozione di specifiche misure cautelative, volte a tutelare la qualità delle acque sotterranee.

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS2
Loculi/ossarini	FG2	F13	FS2
Parcheggio	FG1	F13	FS1
Area stoccaggio temporaneo rifiuti	FG1	F13	FS1





**denominazione**  
*ERP Dei*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Benedetto Dei*

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

**destinazioni di progetto**  
*edilizia residenziale pubblica*

**modalità d'intervento**  
*intervento edilizio diretto*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Al fine di rispondere alla forte richiesta di housing sociale evitando le grandi concentrazioni del passato, gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono preferibilmente orientati ad operazioni di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, con eventuale incremento di superficie anche attraverso la sopraelevazione. L'area di trasformazione interessa cinque edifici ubicati in via B. Dei, costruiti negli anni '60, per un totale di 10 alloggi. Il loro stato di conservazione, che ha reso necessario negli anni l'impegno di risorse pubbliche per l'esecuzione delle opere di manutenzione, rende non economicamente sostenibile il protrarsi della situazione e quindi assume carattere di necessità procedere con un intervento radicale. Tale intervento diventa occasione per incrementare l'offerta di edilizia sociale sopraelevando ciascun edificio di un piano. Per garantire un alto profilo di qualità e originalità nelle progettazioni orientate verso l'innovazione tecnologica e architettonica, gli interventi devono rispondere ad avanzati criteri di sostenibilità ambientale ed energetica.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova costruzione previa demolizione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra 2
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- mantenimento dell'impianto planimetrico attuale.

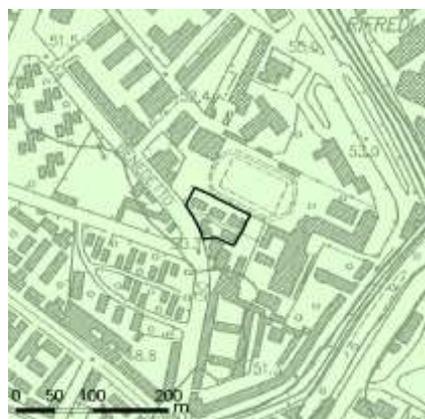
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 33 - Particelle 113, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 421



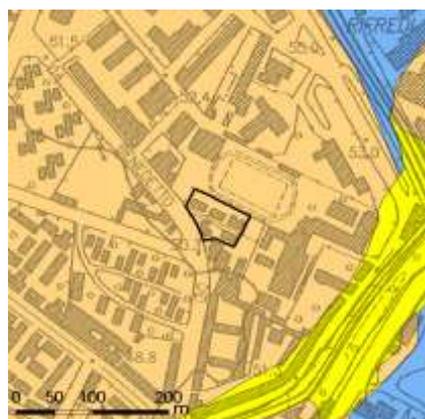
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



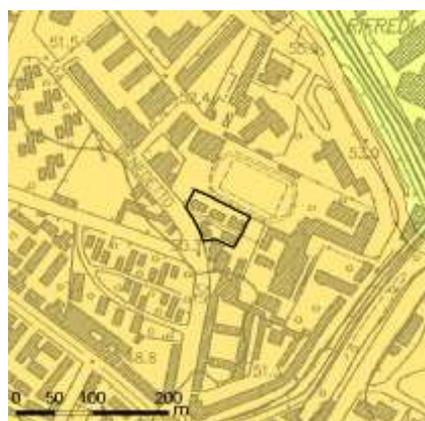
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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, elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 150

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,4

### 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
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: A - Bassa B - Media c - Alta
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 prevalentemente una copertura urbanizzata con 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 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 Stradella*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Alessandro Stradella*

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

**destinazioni di progetto**  
*area per parcheggio*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione del parcheggio pubblico, di proprietà del Comune di Firenze, è attualmente affidata in gestione alla Provincia di Firenze in quanto facente parte del complesso scolastico Sassetti Peruzzi. Si attesta su via A. Stradella, con accesso diretto da via di Novoli, e dista circa 150 metri dalla futura fermata tramviaria prevista sulla Linea 2 all'altezza del Parco di San Donato. La zona risulta densamente urbanizzata e popolata, con una limitata disponibilità di parcheggi pubblici. La previsione di parcheggio è collegata al piano di recupero "Ex Villa Demidoff" cui compete la realizzazione nell'ambito della complessiva sistemazione e riqualificazione delle strade che circondano la villa. L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio alberato a cui si accede da via A. Stradella, dotato di circa 35 posti auto, 5 posti moto e 8 posti bicicletta.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è dare risposta alla domanda di sosta dei residenti nell'ambito della complessiva ridefinizione delle sezioni stradali che circondano la villa.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

La realizzazione dell'area per parcheggio è posta a carico del soggetto attuatore della variante al piano di recupero Ex Villa Demidoff approvata con Deliberazione Giunta comunale 00245 del 11.08.2013, la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 30.12.2013 Rep. 141304. La suddetta convenzione regola a tal proposito anche le modalità di restituzione dell'area da parte della Provincia di Firenze al Comune e la conseguente messa a disposizione della medesima all'operatore per l'esecuzione delle opere.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 42 - Particelle 2860, 2922, 2926



fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



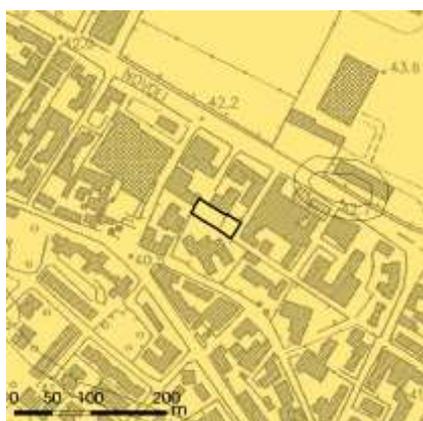
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

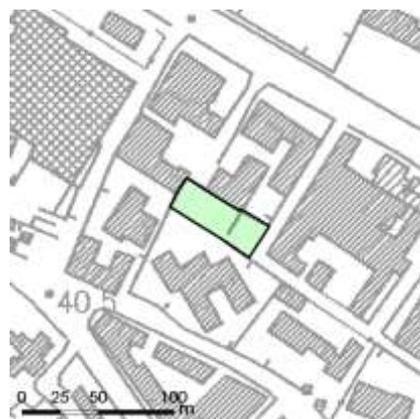
1 2 3 4 3\* 3\*\*

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: elevata

**Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 175 - 225

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,5

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 c - Alta
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

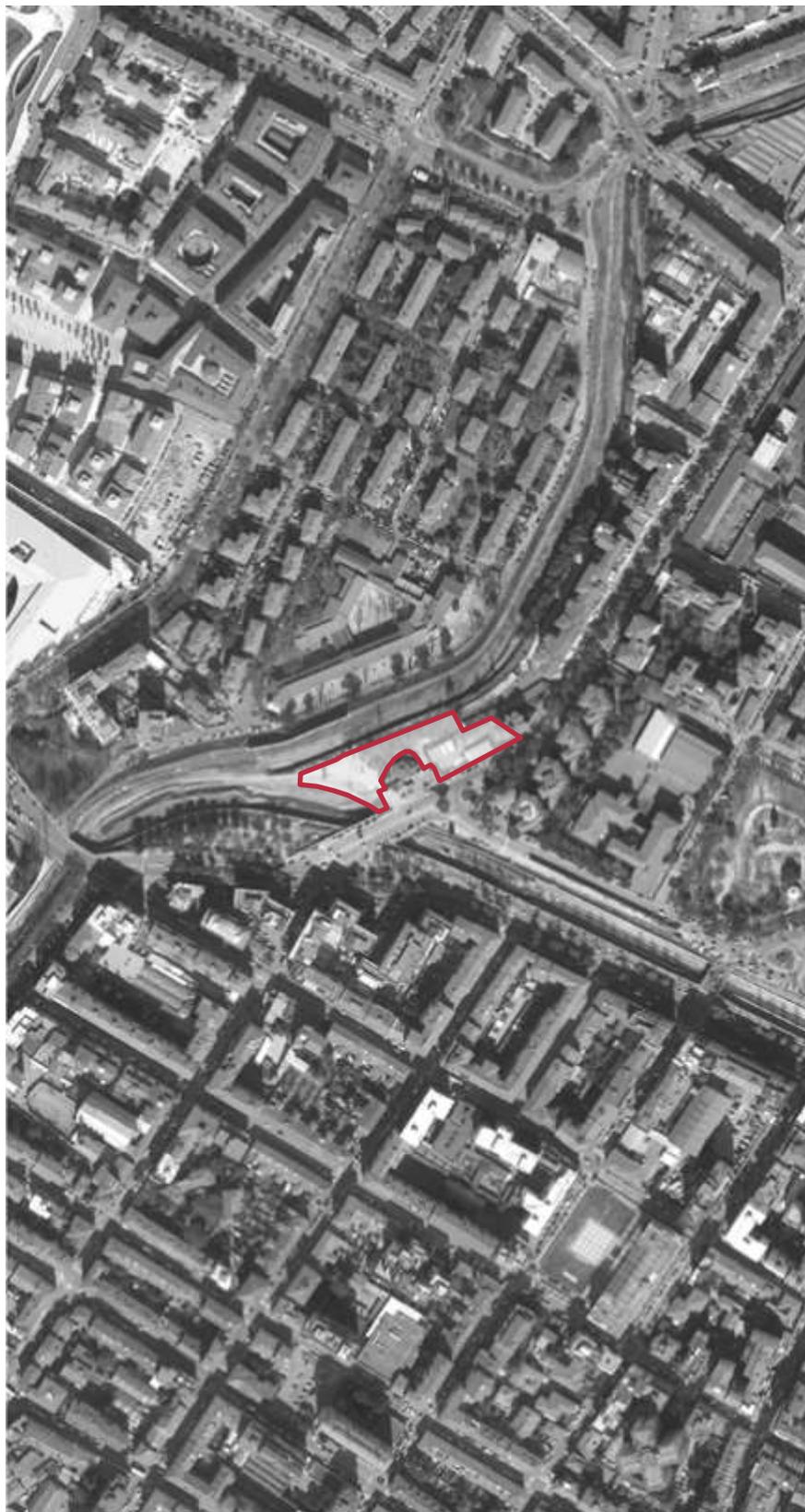


### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzate 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 periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterti.



**denominazione**  
*Verde Terzolle*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Giovan Filippo Mariti*

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

**destinazioni di progetto**  
*verde pubblico*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione di un'area a verde pubblico, si colloca tra via G. F. Mariti ed di il torrente Terzolle nelle immediate vicinanze dell'incrocio tra via di Novoli e viale F. Redi. Si tratta di un'area recintata, incolta con sporadiche alberature posta tra un chiosco/bar molto frequentato e l'argine del torrente. L'area fa parte della rete ecologica intraurbana, in quanto attraversata da viali alberati e del corridoio ecologico del torrente Terzolle. Si presenta attualmente con una discreta potenzialità in termini floristici e botanici, in particolar modo in prossimità degli argini del corso d'acqua, mentre gli aspetti faunistici hanno attualmente una scarsa valenza.

### 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 in modo da garantire uno spazio a "10 minuti da casa". L'area oggetto della previsione costituisce una risposta all'obiettivo andando a dotare di un verde pubblico la zona residenziale a cavallo di viale F. Redi, che rappresenta una delle parti di città che soffre maggiormente di mancanza di spazi verdi. 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".

### 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.

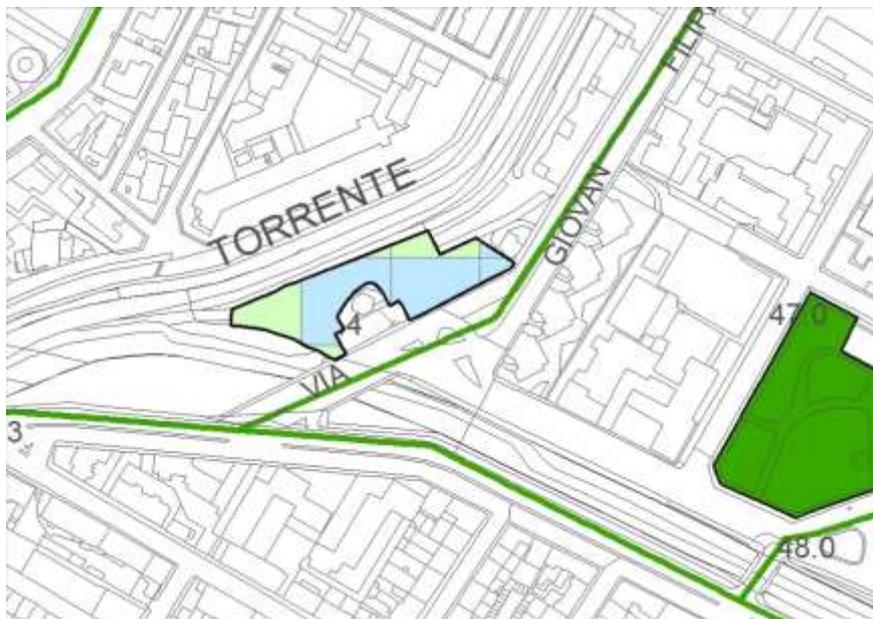
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 43 - Particelle 36, 554



## 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 C - Alta
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	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1- basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

#### note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del torrente Terzolle. Attualmente presenta una copertura urbanizzata con aree a verde da arredo pubblico e privato e vegetazione ripariale e di argine. 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 chiroterri.

### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolare lungo il margine sudorientale prossimo alla rete ecologica intraurbana
- Lungo l'argine aumento della fitomassa per sviluppo tipologie di habitat H22, H44, HIGRO

#### 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

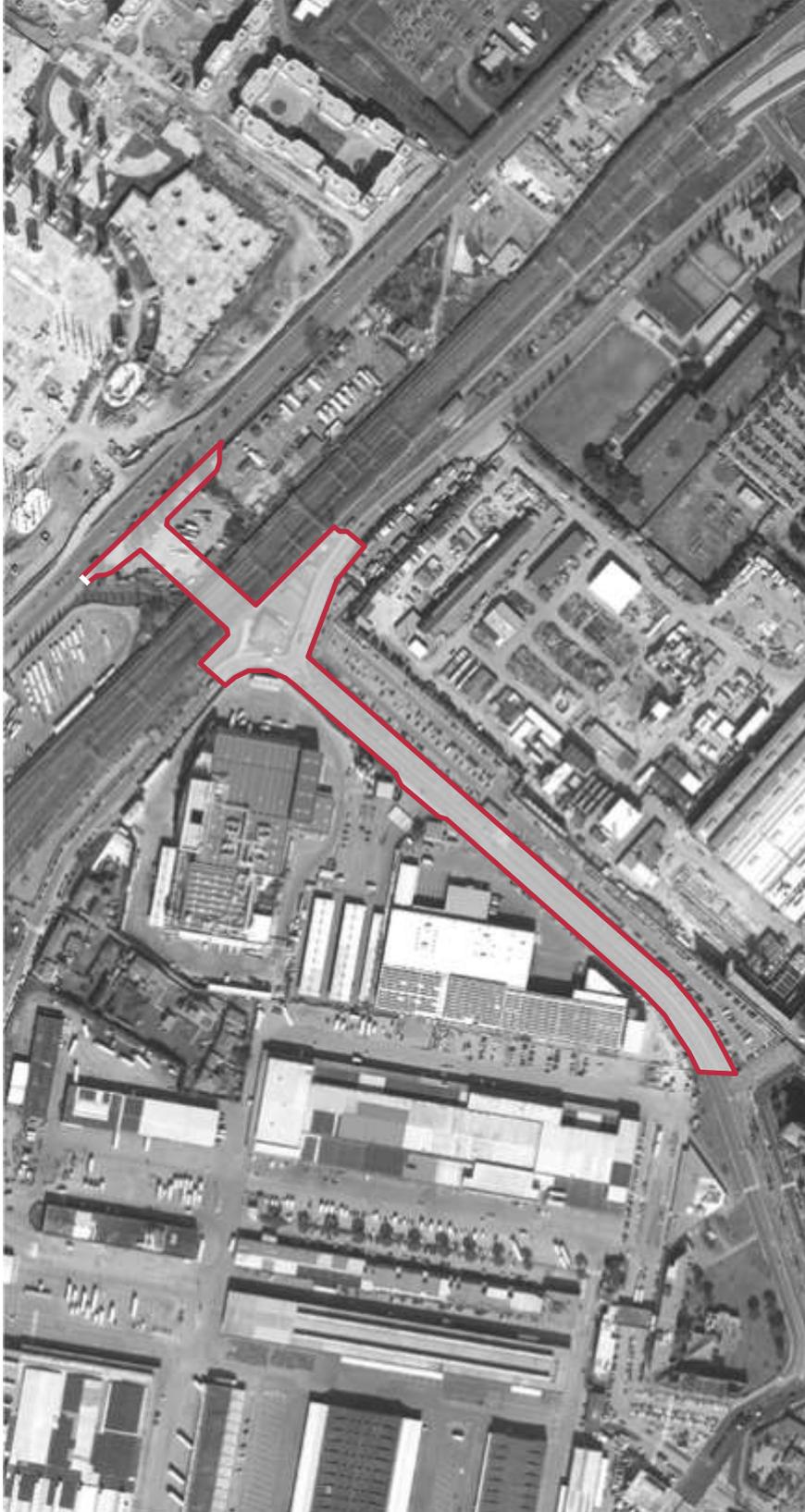
##### CHIROTERI

- 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**  
*Viabilità Allende*

**UTOE 10**

**ubicazione**  
*via Salvador Allende, viale XI Agosto*

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

**destinazioni di progetto**  
*adeguamento viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Si tratta di un intervento di adeguamento della viabilità esistente ed in particolare del sottoattraversamento della linea ferroviaria per collegare via S. Allende con viale XI Agosto, utile ad aumentare l'accessibilità della zona caratterizzata dalla presenza di importanti infrastrutture e servizi quali l'Aeroporto, l'autostrada e il Parco della Piana. Sono qui localizzate importanti trasformazioni urbanistiche, in parte già in atto, pertanto l'intera area è interessata da una razionalizzazione del sistema della mobilità.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Razionalizzare e decongestionare i flussi di traffico. Implementando gli attraversamenti del tracciato ferroviario, per migliorare il collegamento con la parte ovest della città.



### 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 20 - Particelle 107, 108, 200, 204, 205, 209, 320, 321, 322, 323, 331, 442, 2260

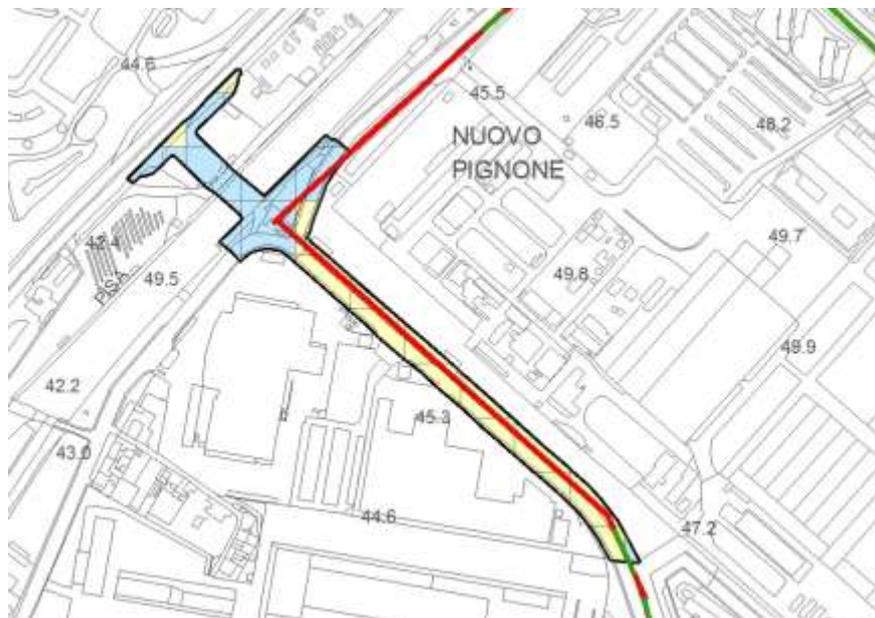
Foglio 21 - Particelle 239, 242, 246, 247, 248, 249, 250, 252, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 326, 1199, 1235

Foglio 22 - Particelle 535, 628



## 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 C - Alta
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

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

#### Prescrizioni di natura botanica

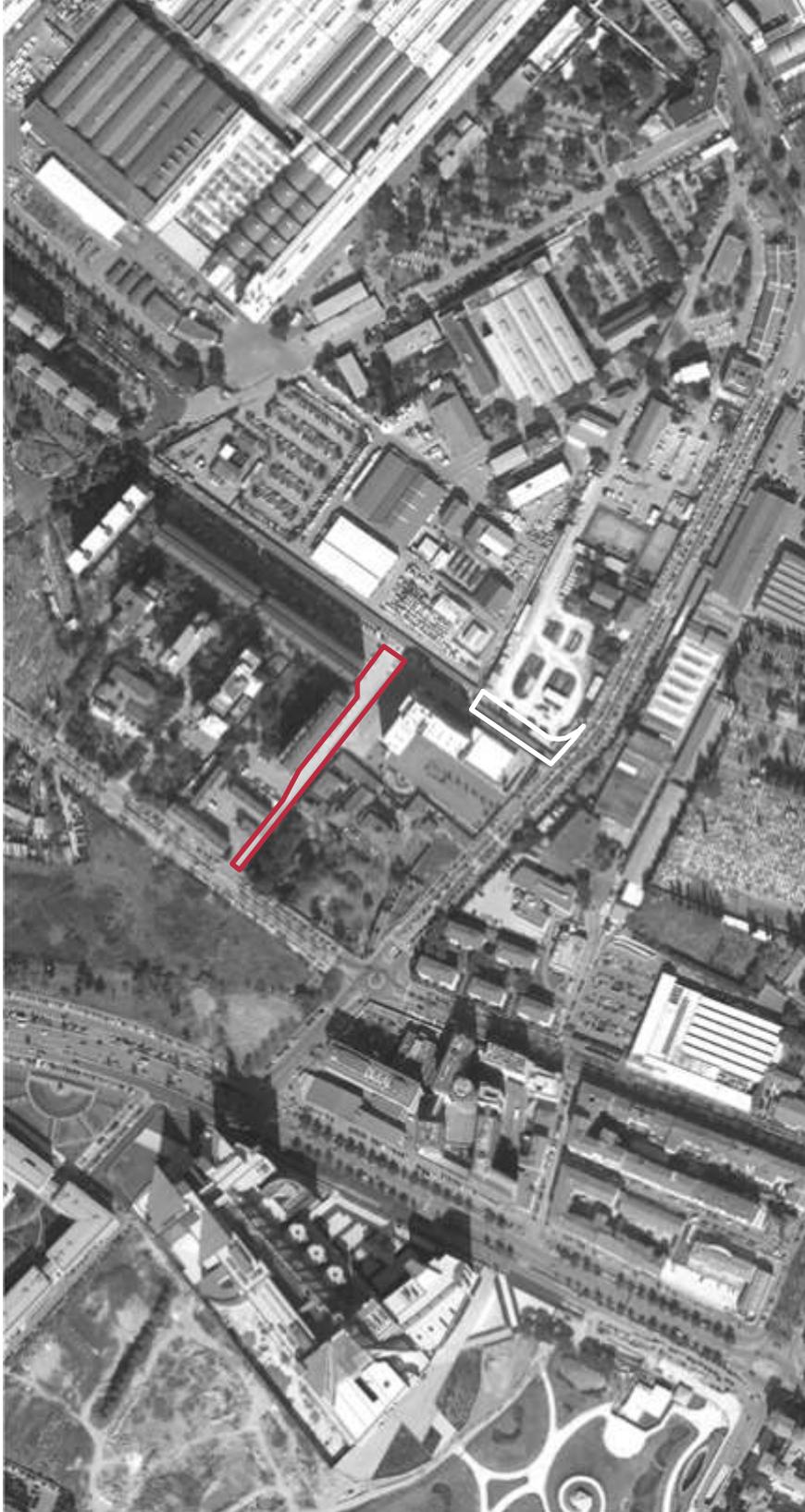
- Ripristino continuità degli elementi arborei, utilizzando specie resistenti alle condizioni di stress, di grandi dimensione ed autoctone
- Utilizzare lungo la stessa alberatura specie alternate, per diversificare microhabitat e prevenire danni di parassiti e patogeni
- Ridurre le potature al minimo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

#### Prescrizioni di natura zoologica

##### UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

- Installazione di specifici modelli di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento



**denominazione**

*Viabilità Barsanti/Campani*

**UTOE 10****ubicazione**

*via Eugenio Barsanti, via Giuseppe Campani*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*2.994 mq*

**destinazioni di progetto**

*viabilità*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE



Via G. Campani è una viabilità attualmente solo in parte aperta al traffico veicolare. Al fine di completare correttamente la rete della viabilità occorre intervenire sul tratto terminale di via G. Campani in corrispondenza del complesso di edilizia residenziale pubblica (ERP) gestito da CASA Spa realizzando il necessario collegamento con il tracciato stradale di recente realizzazione (anch'esso denominato via G. Campani) e ricollegando quest'ultimo a via E. Barsanti. Per effettuare il collegamento di via G. Campani da via A. del Cimento fino alla viabilità ad essa parallela verso Nord (anch'essa denominata via G. Campani) occorre intervenire su un'area di proprietà comunale attuale resede di pertinenza degli edifici ERP e utilizzata come parcheggio dagli assegnatari degli alloggi popolari. Per realizzare il collegamento G. Campani/E. Barsanti occorre intervenire su un'area di proprietà privata.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è il completamento della rete di viabilità denominata via G. Campani realizzando i tratti di collegamento mancanti al fine di servire adeguatamente il Quartiere.

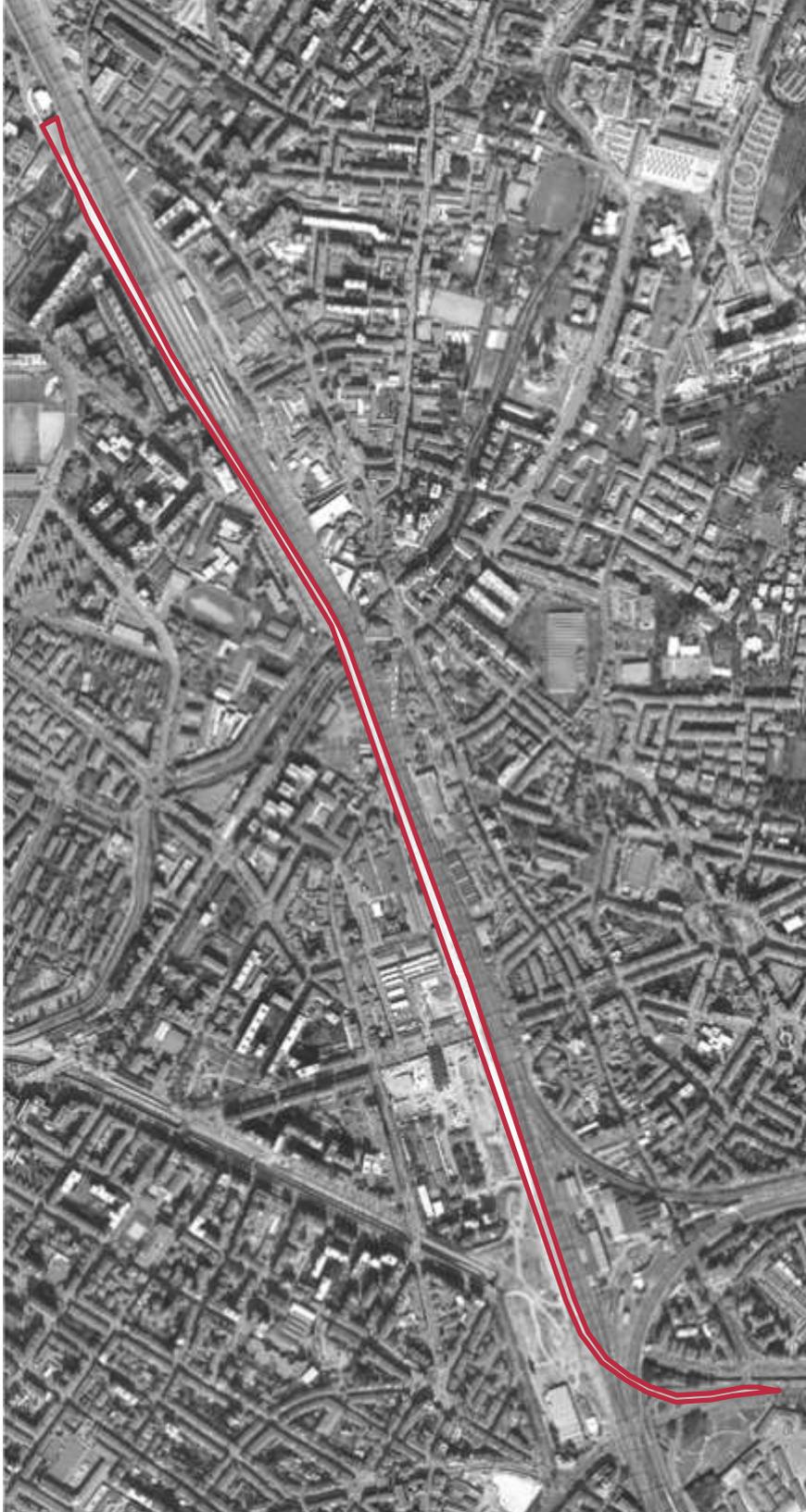
### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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 33 - Particelle 681, 1031, 1148



**denominazione***Viabilità Fortezza Panciatichi***UTOE 10/11/12****Ubicazione***tra via Filippo Strozzi e via Panciatichi***superficie per servizi e spazi pubblici***33.398 mq***destinazioni di progetto***viabilità***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Si tratta di una nuova viabilità di collegamento tra viale F. Strozzi e via Panciatichi. È uno degli interventi di grande rilevanza per il rafforzamento delle direttrici radiali. Il primo tratto sottopassa la ferrovia per poi ricollegarsi all'attuale pista di cantiere della TAV che corre affiancata alla linea ferroviaria. La bretella viaria sarà prevalentemente realizzata all'interno dell'area di pertinenza dell'asse ferroviario SMN-Rifredi utilizzando prevalentemente l'area attualmente occupata dalla pista di cantiere.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzare uno scollmatore del traffico, a senso unico in uscita dalla città, alleggerendo così il traffico lungo l'itinerario Fortezza-Firenze Ovest che costituisce una direttrice densamente abitata, migliorando la vivibilità dei quartieri e compensando la riduzione della capacità delle strade esistenti, sottratta dai nuovi percorsi delle sedi tramviarie.

### 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 20.05.1967) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio (artt.68 comma 4, 69 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 23 - Particelle 38, 1582, 1585, 1587, 1881, 1882, 1962, 1963
- Foglio 33 - Particelle 215, 1073, 1074, 1075, 1084, 1086, 1088, 1089, 1090
- Foglio 34 - Particelle 12, 892, 893, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1433, 1487, 1488
- Foglio 44 - Particelle 87, 689, 691, 692, 694, 696, 698, 699, 700, 702, 704
- Foglio 45 - Particelle 357, 710, 803, 866, 868, 869, 890, 892, 894, 895, 897, 898, 899
- Foglio 56 - Particelle 9, 481, 503
- Foglio 75 - Particelle 828, 831, 838, 839
- Foglio 155 - Particelle 99, 107, 108, 109

**denominazione**

*Viabilità Rotonda XI Agosto/Ciclabile  
Firenze-Prato*

**UTOE 10****ubicazione**

*viale XI Agosto, via de' Perfetti  
Ricasoli*

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

**destinazioni di progetto**

*adeguamento viabilità*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera  
pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'intervento si inquadra nelle opere di miglioramento del sistema infrastrutturale della parte ovest, porta di ingresso a Firenze. Qui sono localizzate importanti trasformazioni urbanistiche, pertanto l'intera area è interessata da una razionalizzazione complessiva della mobilità. Nello specifico esso prevede la realizzazione di una nuova rotonda nell'intersezione tra viale XI Agosto e via de' Peretti Ricasoli. Si tratta di un elemento di riqualificazione urbana in quanto migliora la connessione tra due viabilità strategiche del nuovo sistema di canalizzazione dei flussi viabilistici legati alla direttrice radiale dei flussi in uscita dal centro città. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una pista ciclabile che, a partire dalla viabilità ciclabile esistente in Via Peretti-Ricasoli, sottopassa la ferrovia ed attraversa il Viale XI Agosto. Il tratto è parte del più ampio intervento denominato Superstrada ciclabile Firenze-Prato.



### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Principale obiettivo dell'intervento è quello di incrementare il livello di sicurezza, con contestuale miglioramento anche in termini di fluidificazione del traffico, dell'intersezione stradale a raso attualmente presente tra il viale XI Agosto e via de' Peretti Ricasoli regolata da impianto semaforico. Esso sarà utile a smistare e decongestionare il sistema viabilistico in uscita e migliorare il collegamento con la parte ovest della città. La pista ciclabile consentirà inoltre di unire i tracciati ciclabili cittadini con la Superstrada ciclabile Firenze-Prato, progettata per diventare un grande asse verde di collegamento della piana fiorentina, con l'obiettivo di rinnovare il sistema della mobilità verso forme alternative rispetto al mezzo motorizzato costituendo il primo caso in Italia di infrastruttura ciclabile ad alta capacità, concepita per soddisfare primariamente le esigenze di mobilità dell'utenza sistemica, e secondariamente di quella saltuaria e turistica.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi infrastrutturali potranno essere realizzati per stralci successivi.

### 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 40, 54, 493, 494, 496, 612, 577, 722, 718, 719, 720, 721, 730, 470.

# UTOE 10

Superficie (Kmq) 7,41  
Abitanti 33.331



	abitanti (n)	standard St (mq)
anagrafe 2014	33.331	
superfici esistenti (18,9 mq/ab)		630.619
superfici in corso di realizzazione	5.823	209.612
	39.154	840.231

trasformazioni previste dal RU	recupero	recupero	nuovo impegno	nuovo impegno	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 St (mq)
	esistente SUL(mq)	da trasferimento SUL (mq)	residuo PRG SUL (mq)	RU SUL (mq)		
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	6.100	800	25.454	0	1.294	21.603
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	31.060	1.000	0	0		25.144
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	29.300	0	0	0		20.240
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0	0		0
turistico - ricettiva	8.200	0	0	0		6.560
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	23.640	1.100	16.970	0		28.832
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0	0		0
	98.300	2.900	42.424	0	1.294	102.379
servizi di nuova previsione						13.171
<b>totali</b>	<b>98.300</b>	<b>2.900</b>	<b>42.424</b>	<b>0</b>	<b>40.448</b>	<b>955.781</b>

St= superficie territoriale

SUL= superficie utile lorda





