



REGOLA  
MENTO  
URBA  
NISTICO  
FIRENZE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 art.17

VOLUME **2**

variante di medio termine | 2.2

deliberazione CC 2021/C/00024 del 31.05.2021

deliberazione CC 2015/C/00025 del 02.04.2015  
approvazione







## **VOLUME 1**

### **PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I - Principi e disposizioni generali**

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

#### **TITOLO II - Definizioni e classificazioni**

##### **CAPO I - Termini, grandezze e parametri urbanistico edilizi**

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

##### **CAPO II - Classificazione del patrimonio edilizio e tipi di intervento**

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

##### **CAPO III - Usi**

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

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

### TITOLO I - Spazi e servizi pubblici

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

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

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

## PARTE 3 INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### TITOLO I - Infrastrutture per la mobilità

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

### TITOLO II - Reti e impianti tecnologici

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

## PARTE 4 DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

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

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

#### CAPO I - Il paesaggio rurale

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

#### CAPO II - Il paesaggio urbano

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

### TITOLO II - Disciplina ecologico ambientale

#### CAPO I - La rete ecologica

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

#### CAPO II - Misure di protezione

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

## PARTE 5 LE TRASFORMAZIONI

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

## VOLUME 2

### UTOE 1

AT	01.02 D'Annunzio	211
AT	01.03 La Querce	215
AT	01.04 Massoni	219
AT	01.05 Piazzuola	223
AT	01.06 Poggiosecco	227
AT	01.14 Impianti Sportivi Camerata	231
AT	01.15 Impianti Sportivi Chimera	235
AT	01.16 Parcheggio I Tatti	239
AT	01.17 Pepi	243
AT	01.18 San Paolo	247
ATs	01.07 Cimitero Settignano	251
ATs	01.08 Cimitero Trespiano	255
ATs	01.10 Verde Dazzi - porta d'ingresso dell'ANPIL Terzolle	259
ATs	01.11 Verde Parco del Mensola	265
ATs	01.12 Viabilità Boccaccio	271
ATs	01/11.13 Viabilità Sottovia del Sodo	274
	Tabella dimensionamento UTOE 1	277

### UTOE 2

AT	02.02 Sercambi	279
ATt	02.03 Confalonieri	281
ATt	02.04 Ex Sollazzini	287
ATt	02.05 Faentina	291
ATa	02.06 Affrico	295
ATa	02.07 Gignoro	299
ATs	02.08 Impianti Sportivi Coverciano	303
ATs	02.09 Parcheggio Carrand	307
ATs	02.10 Parcheggio Cure	311
ATs	02.11 Parcheggio Palazzeschi/De Robertis	315
ATs	02.12 Parcheggio Ponte a Mensola	319
ATs	02.14 Verde Faentina	323
ATs	02.15 Viabilità Campo d'Arrigo	325
	Tabella dimensionamento UTOE 2	327

### UTOE 3

AT	03.01 Aretina	329
AT	03.02 Campeggio Rovezzano	333
AT	03.03 Erbosa	339
AT	03.04 Ex deposito Tram	343
AT	03.05 Ex Enel Campofiore	349
AT	03.06 Ex Enel Colombo	351
AT	03.07 Ex Franchi	357
AT	03.08 Impianti Sportivi Dalla Chiesa 1	361
AT	03.10 Rusciano	365
AT	03.26 Impianti Sportivi Dalla Chiesa 2	369
AT	03.27 Impianti Sportivi Nave a Rovezzano	373

AT 03.28 Impianti Sportivi Ripoli	377
ATt 03.11 Stradone di Rovezzano	381
ATt 03.12 Albereta	385
ATt 03.13 Campofiore 1	389
ATt 03.14 Campofiore 2	393
ATs 03.15 ERP Rocca Tedalda	397
ATs 03.16 Impianti Sportivi Anconella	403
ATs 03.17 Impianti Sportivi Rocca Tedalda	409
ATs 03.18 Impianti Sportivi Tempio	413
ATs 03.19 Parcheggio Caruel	417
ATs 03.20 Parcheggio Sorgane	421
ATs 03.22 Parcheggio Webb	425
ATs 03.23 Pedonale Nannotti	429
ATs 03.24 Villamagna	431
ATs 03.25 Verde Rusciano	437
ATs 03.29 Sala del Regno Rocca Tedalda	441
Tabella dimensionamento UTOE 3	445

#### UTOE 4

AT 04.01 Fortini	447
AT 04.02 Impianti Sportivi Carraia	451
AT 04.03 Monte Oliveto	455
ATs 04/05.04 Ciclabile Ema	461
ATs 04.05 Passerella Ponte a Ema	463
ATs 04.06 Verde Assi	465
ATs 04.07 Verde Ex Campeggio	467
ATs 04.08 Verde Michelangelo	469
ATs 04.09 Viabilità Cascine del Riccio	475
ATs 04.10 Viabilità Cinque Vie	479
ATs 04.11 Viabilità Le Bagnese 1	483
ATs 04.13 Viabilità rotonda Ponte a Ema	485
ATs 04.14 Parcheggio e viabilità Silvani	487
ATs 04.15 Viabilità Nuova di Pozzolatico	491
Tabella dimensionamento UTOE 4	493

## **VOLUME 3**

#### UTOE 5

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

#### UTOE 6

AT 06.01 Ex Inps	533
AT 06.02 Legnaia	537
AT 06.03 Pisana	541

ATt 06.04 Monticelli Fra' Filippo Lippi	545
ATt 06.05 Parcheggio Scambiatore Foggini	549
ATa 06.06 Bibbiena	553
ATa 06.07 Bugiardini	557
ATa 06.08 Lupi di Toscana	563
ATa 06.09 Montepulciano	565
ATs 06/07/08.10 Ciclabile Greve	569
ATs 06.12 Parcheggio Roncolino	571
ATs 06.13 Parcheggio Scambiatore Etruria	575
ATs 06.14 Parcheggio Scambiatore Nenni Stradone dell'Ospedale	579
ATs 06.15 Verde Siena	585
ATs 06.16 Viabilità Le Bagnese 2	589
ATs 06.17 Viabilità Minervini	593
ATs 06.18 Viabilità Nenni Torregalli	595
ATs 06.19 Viabilità Roncolino Bugiardini Ponte a Greve	597
ATs 06.20 Chiesa San Lorenzo a Greve	599
ATs 06.21 Verde Olivuzzo	603
ATs 06.22 Viabilità Pisana/Fei	605
ATs 06.23 Verde Olivuzzo 2	607
Tabella dimensionamento UTOE 6	609

#### UTOE 7

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

#### UTOE 8

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

ATs 08.25 Impianti Sportivi Pavoniere	721
ATs 08.26 Viabilità Carraia	725
ATs 08/12.27 Sottopasso pedonale/adeguamento viale F.lli Rosselli	727
Tabella dimensionamento UTOE 8	731

## VOLUME 4/1

### UTOE 9

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

### UTOE 10

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

ATs 10.12 Ciclabile Baracca Guidoni	889
ATs 10.13 Cimitero Rifredi	891
ATs 10.14 ERP Dei	895
ATs 10.15 Parcheggio Stradella	899
ATs 10.16 Verde Terzolle	903
ATs 10.17 Viabilità Allende	907
ATs 10.18 Viabilità Barsanti/Campani	911
ATs 10/11/12.19 Viabilità Fortezza Panciatichi	913
ATs 10.21 Viabilità Rotonda XI Agosto	915
Tabella dimensionamento UTOE 10	917

## VOLUME 4/2

### UTOE 11

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

### UTOE 12

AT 12.01 Bufalini	1033
AT 12.02 Cavour	1037
AT 12.04 Demidoff	1041
AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto	1045
AT 12.06 Ex Enel Salvagnoli	1049
AT 12.07 Ex FS Salvagnoli	1053
AT 12.08 Ex Inarcassa	1057
AT 12.09 Ex Meyer	1061
AT 12.10 Ex Scuola Sasseti	1065





LE TRASFORMAZIONI



# PARTE 5





## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il complesso immobiliare è costituito da Villa Santa Maria, ampio edificio completamente dismesso dal 2008, da due edifici notificati ai sensi dell'art.10 DLgs 42/2004 (villa Elena attualmente non utilizzata e villa degli Angeli utilizzata solo in parte) e da una serie di edifici, sorti nella metà degli anni sessanta come ampliamento del complesso immobiliare storico. Il grande e articolato complesso occupa le pendici della collina ed affaccia per la maggior parte sull'ultimo tratto di via G. D'Annunzio in prossimità della piazza N. Tommaseo a Settignano. Il complesso, utilizzato per lungo tempo come convento e istituto scolastico privato, attualmente è per la maggior parte dismesso e si adatta per tipologia e localizzazione al suo recupero con l'insediamento della destinazione residenziale.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia degli edifici classificati come emergenze di valore storico architettonico - beni culturali (villa Elena e villa degli Angeli)
- Ristrutturazione edilizia dell'edificio classificato come edificato recente, con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione degli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra degli edifici oggetto di ricostruzione 2
- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla SUL prevista in demolizione e ricostruzione, con le modalità specificate all'art.37 comma 5
- particolare attenzione deve essere posta nella localizzazione dei posti auto evitandone la concentrazione e utilizzando materiali per il fondo adeguati al delicato contesto di riferimento
- mantenimento delle alberature esistenti
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.67 comma 4).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 102 - Particelle 85





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	A - Basso
C1	C2	C3	B - Medio

**fattore zoologico:**

1 - Basso  
2 - Medio  
3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

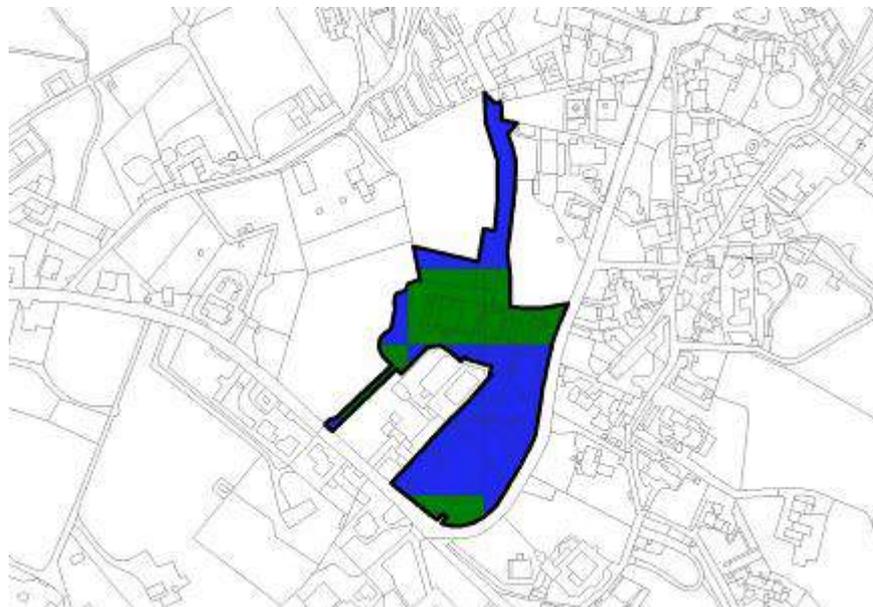
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

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

**denominazione**

*La Querce*

**UTOE 1****ubicazione**

*via della Piazzuola 44*

**SUL esistente stimata**

*13.400 mq*

**SUL di progetto**

*13.400 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*turistico-ricettiva*

*100%*

**modalità d'intervento**

*Intervento edilizio diretto*

*convenzionato*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Il complesso architettonico dell'ex Collegio "Alla Querce" si configura come un'aggregazione di edifici cresciuti attorno al nucleo originario di una villa extraurbana di proprietà granducale a partire dagli anni settanta dell'Ottocento. La grande e articolata struttura giunta ai giorni nostri, sviluppata per corpi lineari paralleli a via della Piazzuola, occupa le prime pendici della collina, ricongiungendosi con la soprastante via delle Forbici attraverso una sequenza di terrazzamenti sistemati a giardini e aree dedicate allo sport. Il complesso, notificato e riconosciuto bene culturale ai sensi della parte seconda del DLgs 42/2004, è ad oggi dismesso e si adatta ad ospitare una struttura turistico-ricettiva. La ex casa colonica, su via delle Forbici, non è interessata dalla trasformazione e pertanto è sottoposta alla disciplina dell'art.13.

### 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
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

#### Classi ecologiche del comparto:

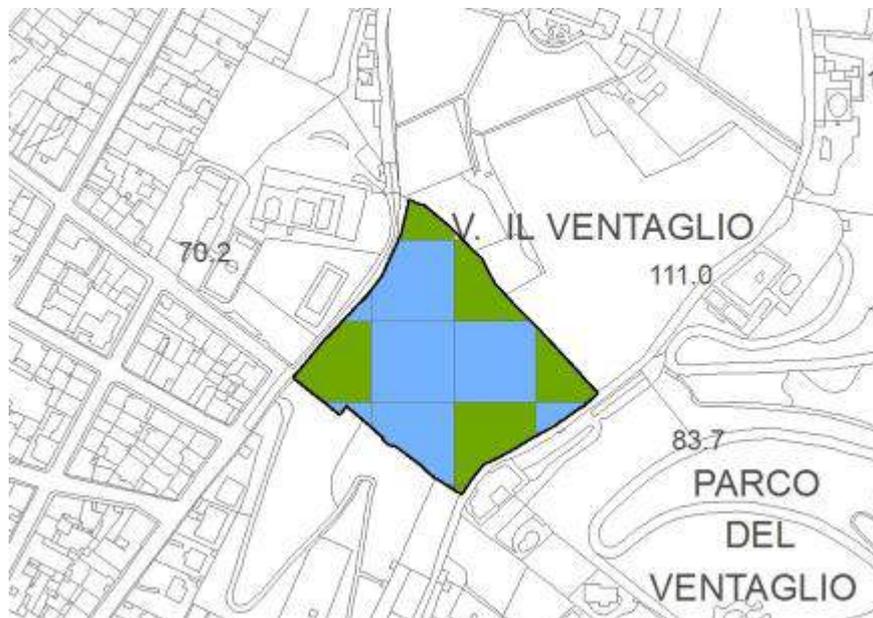
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

#### note

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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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



**denominazione**  
*Massoni*

**UTOE 1**

**ubicazione**  
*via dei Massoni 10*

**SUL esistente stimata**  
*2.200 mq*

**SUL di progetto**  
*2.200 mq*

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

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Il complesso architettonico, risultato di molte trasformazioni avvenute nei secoli, occupa l'area su cui nel 1536 si insediò il primo convento in Firenze dei Padri Cappuccini. Divenuto proprietà dei marchesi Rosselli Del Turco a seguito del ridimensionamento degli istituti religiosi voluto dal governo granducale, fu da questi concesso in uso alle Suore Stimmatine nel 1855 e alle stesse donato nel 1969 dagli eredi. Dismesso il convento dal 2005, così come abbandonati gli edifici colonici da parte dei conduttori dei fondi agricoli, il Regolamento Urbanistico prevede per il complesso il cambio d'uso verso la residenza.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia per gli edifici classificati come emergenze di valore storico architettonico - beni culturali
- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati come emergenze di valore storico architettonico, con i limiti del sub-sistema di appartenenza.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- particolare attenzione deve essere posta nella localizzazione dei posti auto evitandone la concentrazione e utilizzando materiali per il fondo adeguati al delicato contesto di riferimento
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura ad oliveti e verde da arredo pubblico e privato con minime aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertola, gecko, biacco, colubro di esculapio) e chiroteri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente



**denominazione**  
*Piazzuola*

**UTOE 1**

**ubicazione**  
*via della Piazzuola 4*

**SUL esistente stimata**  
*3.600 mq*

**SUL di progetto**  
*3.600 mq*

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

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









**denominazione**  
*Poggiosecco*

**UTOE 1**

**ubicazione**  
*via Incontri*

**SUL esistente stimata**  
*7.200 mq*

**SUL di progetto**  
*7.200 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il complesso immobiliare si trova in uno degli ambiti collinari fiorentini di maggior pregio paesaggistico e ambientale, ad Est del polo ospedaliero di Careggi, caratterizzato dalla presenza di edifici per lo più a carattere isolato con ampi appezzamenti di terreno di pertinenza destinati alle colture tipiche, oltre a parchi e giardini. Si compone principalmente di due edifici, Villa San Giuseppe del XV secolo ed un altro edificio di minor pregio, e di un ampio parco boscato. Per lungo tempo utilizzato come struttura ospedaliera, è stato dismesso nel 2000. Da allora abbandonato, è stato occupato per più di un decennio, fino allo sgombero avvenuto nel 2013 lasciando l'intero complesso, edifici ed area, in uno stato di grave degrado. Obiettivo della trasformazione è il recupero degli immobili alla destinazione residenziale e del parco come pertinenza.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, con i limiti del sub-sistema di appartenenza

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

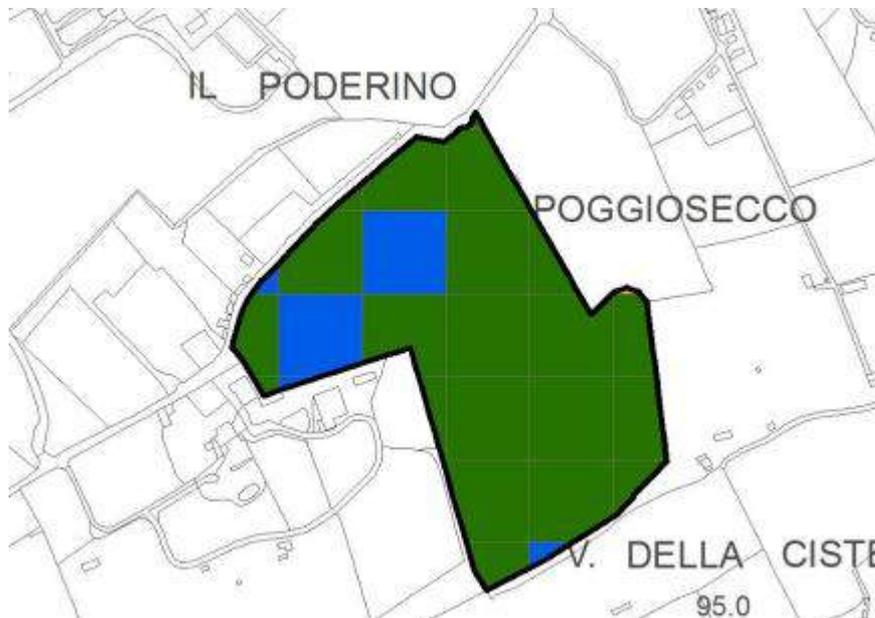
### Classi ecologiche del comparto:

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

### 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.



## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'area di trasformazione riguarda un terreno di circa 7 ettari abbandonato da anni che appare oggi come una vasta superficie boscata per la maggior parte rinaturalizzata. L'area faceva parte dell'antico parco romantico della villa di Camerata (attuale ostello della gioventù), ma il degrado subito dal lungo abbandono ne ha quasi completamente cancellato le tracce. Il terreno riveste una notevole importanza per la grande rilevanza naturalistica ed ambientale. Data la strategica vicinanza alla zona urbanizzata è opportuno prevederne un uso sportivo e ludico a vantaggio della collettività, attraverso il recupero della zona boscata. L'area, nel più ampio rispetto dell'ambiente naturale, può ospitare attrezzature assimilabili ad un "parco avventura" quali percorsi-natura (ponti sospesi, prove di equilibrio, salto della piattaforma, tronchi oscillanti, ecc.) in modo da costituire una struttura, in cui sia possibile praticare varie attività a contatto con la natura fra cui anche escursioni a scopo didattico, sfruttando la collocazione in mezzo al bosco, con arredi di supporto per il pic-nic.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22 aventi localizzazione e caratteristiche adeguate al contesto
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6)
- SUL max 200 mq collocata in prossimità dell'ingresso del parco, (viale A. Righi), da destinare a locali reception e servizi igienici.





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

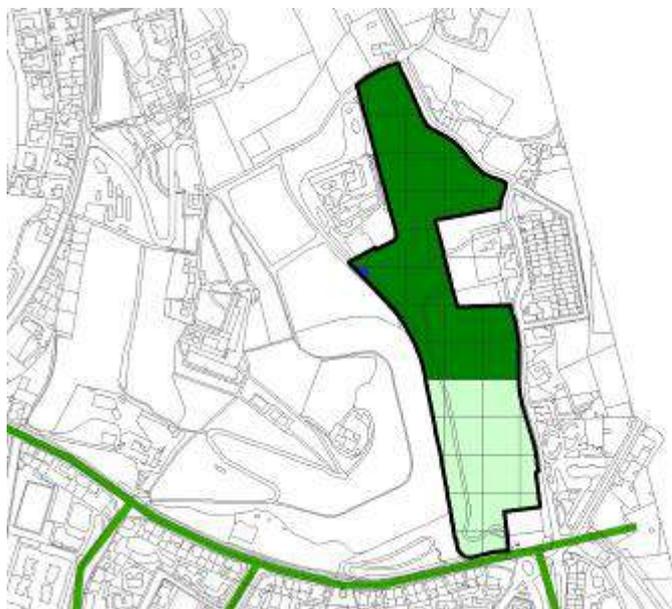
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **si**

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

In considerazione dell'alta potenzialità ecologica, dell'alto fattore zoologico e della collocazione in una zona di cerniera tra il territorio aperto ad alta biodiversità e la rete ecologica intraurbana gli interventi dovranno, il più possibile, preservare le caratteristiche ecologiche preesistenti ed incentivarle prevedendo zone ad alta biodiversità da riservarsi esclusivamente allo sviluppo della fauna e della flora selvatica.

**Denominazione**

*Impianti Sportivi Chimera*

**UTOE 1****ubicazione**

*via della Chimera*

**SUL esistente stimata**

*200 mq*

**SUL di progetto**

*400 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
100%*

**modalità d'intervento**

*Intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica



01

### DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa un'area libera di margine posta tra via della Chimera, via della Loggetta e la ferrovia Firenze - Roma, non coltivata, dove sono presenti due manufatti in cattivo stato di manutenzione, che per caratteristiche e localizzazione è adeguata ad ospitare un impianto sportivo. Ad Est l'area sarà parzialmente interessata dal prolungamento del viadotto di Varlungo (tavola 8 mobilità del PS), che dovrà superare in galleria il tracciato ferroviario Firenze - Roma fino a collegarsi con il nuovo asse del Passante Urbano; pertanto gli impianti sportivi dovranno collocarsi ad Ovest non oltre i manufatti esistenti. La restante area dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale nei termini e con le modalità stabilite nella convenzione.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova costruzione previa demolizione con incremento massimo di 200 mq di SUL.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione degli impianti sportivi nell'area ovest non oltre i manufatti esistenti
- cessione gratuita della restante area (schema 1) nei termini e con le modalità da stabilire nella convenzione per la realizzazione del prolungamento del viadotto di Varlungo
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- realizzazione di una fascia alberata lungo via della Chimera, lungo la linea ferroviaria e a protezione dell'insediamento residenziale
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.68 comma 7).

## 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: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI2 FI3	FS3





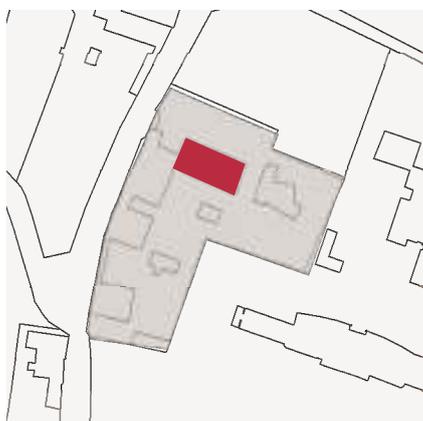








## **normativa urbanistica**



01

### **DESCRIZIONE**

Il complesso immobiliare di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Careggi è ubicato in prossimità della Villa Medicea di Careggi e confinante con il complesso ospedaliero del Meyer. È costituito dalla villa, il cui nucleo storico risale al XV secolo ed alla quale negli anni sessanta è stata addossato un nuovo edificio, dal villino Tendi (1935), da altri manufatti di modeste dimensioni in parte ex annessi agricoli, e dall'edificio che ospitava l'aula magna. A partire dal 1862 il nucleo storico ospitò la "scuola professionale femminile della miniera", e dopo l'acquisto da parte dell'ospedale di Santa Maria Nuova, a partire dal 1932, fu adibito a scuola convitto delle infermiere. Durante il periodo della seconda guerra mondiale, la villa fu abbandonata e occupata prima dai tedeschi e poi dagli inglesi e nel 1948 ritornò ad essere un convitto. La scuola infermiere ha proseguito la sua attività nel complesso fino al 2010. Attualmente risulta in gran parte inutilizzato, solo il villino risulta locato provvisoriamente all'Azienda Ospedaliera Meyer. Per la sua tipologia e localizzazione il complesso si adatta ad accogliere una struttura turistico ricettiva, così come la destinazione d'uso residenziale comprensiva delle sue articolazioni.

### **PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO**

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per gli edifici classificati come singoli o aggregati di interesse documentale, con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione per l'edificio (art.13 comma 7 edificato recente) individuato nello schema 1, con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione dei restanti edifici (art.13 comma 7 edificato recente) e nel caso trattasi di manufatti accessori con le limitazioni di cui all'art.15 comma 3.1.

### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI**

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra degli edifici oggetto di ricostruzione 2
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- particolare attenzione deve essere posta nella localizzazione dei posti auto evitandone la concentrazione e utilizzando materiali per il fondo adeguati al delicato contesto di riferimento
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16 previa verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.











## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			<b>fattore zoologico:</b>
			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

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente di verde a parco con aree ad oliveti e aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di ambienti ripari (C) 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.







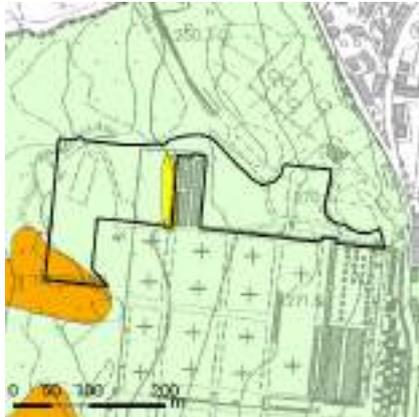






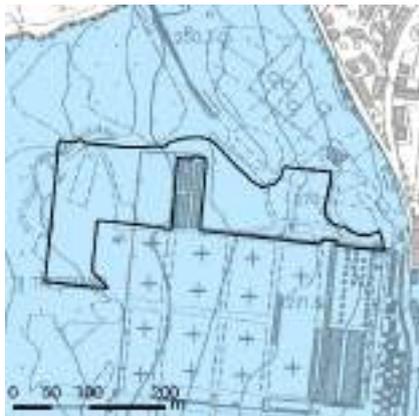
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

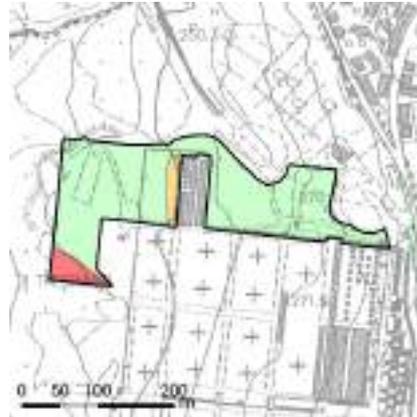
**1** **2** **3** **4**



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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



FATTIBILITÀ IDRAULICA

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

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

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

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Terreni fluvio-lacustri e substrato pre-pliocenico (Argilliti, marne ed arenari, limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: -

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): affiorante  
 Fattore di Amplificazione: 1,0

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media  
 PG3 elevata  
 PG4 molto elevata

#### Pericolosità Idraulica

PI1 bassa

#### Pericolosità Sismica

PS1 bassa  
 PS2 media  
 PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Nelle aree classificate PG4, con fattibilità FS4, non si potranno prevedere interventi di nuova edificazione, parcheggi e viabilità.

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

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2 PG3 PG4	IDRAULICA PI1	SISMICA PS1 PS2 PS3
Tempio crematorio Parcheggi e viabilità di collegamento Sepolcreti e cappelle funerarie private	FG2 FG3 FG4 FG2 FG3 FG4 FG2 FG3 FG4	F11 F11 F11	FS3 FS2 FS3



**denominazione**

*Verde Dazzi - porta d'ingresso  
dell'ANPIL Terzolle*

**UTOE 1****ubicazione**

*via Pietro Dazzi*

**superficie per servizi e spazi  
pubblici**

*52.460 mq*

**destinazioni di progetto**

*verde pubblico*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera  
pubblica*





storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6)

- l'area in oggetto ricade, per modesta porzione, in 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.

#### 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 11 - Particelle 245, 518, 522, 527, 533, 541

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			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	3 - alto

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

### note

Attualmente è prevalentemente caratterizzata da vegetazione in rivegetazione o sottoposta a disturbo, alcune aree urbanizzate, minime aree con prati seminaturali e verdi da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo da rettili (lucertole, gechi) e chiroteri. Sono stati rilevati anche esemplari di anfibi (rospi) nella porzione orientale dell'area.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botanica

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

#### Prescrizioni di natura zoologica

##### UCCELLI (Gruppi: A, B, 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
- Diminuzione uso pesticidi
- Abbassamento disturbo antropico presso siti nidificazione

##### RETTILI

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

##### CHIROTERI

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

##### ANFIBI

- Controllo qualità delle acque dei siti vitali e riproduttivi
- Gestione della vegetazione acquatica, evitare rimozioni drastiche con fuoco e decespugliatori
- Rimozione di pesci di qualsiasi specie, delle testuggini acquatiche alloctone e di uccelli acquatici da immissione



- Nelle vasche artificiali posizionare tronco per entrata e uscita

**Prescrizioni per la fruibilità**

- Limitazione della presenza umana troppo pressante nei siti vitali e riproduttivi degli anfibi
- 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**

*Verde Parco del Mensola*

**UTOE 1****ubicazione**

*Via Gabriele D'Annunzio, via  
Madonna delle Grazie, via della  
Torre, via del Guarlone, via della  
Chimera*

**superficie per servizi e spazi  
pubblici**

*201.553 mq*

**destinazioni di progetto**

*verde pubblico, piste ciclabili*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera  
pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area è collocata lungo il corso del torrente Mensola; si sviluppa da via G. D'Annunzio, alle pendici della collina di Settignano, fino a via della Chimera nella zona di Rovezzano. Già interessata dalla previsione di realizzazione di un parco di circa 7 ettari, essendo nel frattempo divenuta attuale la possibilità di realizzare le opere di contenimento del rischio idraulico del torrente Mensola di cui all'Accordo di Programma del 25.11.2015, denominato "intervento integrato di mitigazione del rischio idraulico da alluvione e di tutela e recupero degli ecosistemi e della biodiversità" (progetto definitivo approvato con Ordinanza del Commissario di Governo n. 56 del 28.11.2016), l'area raggiunge l'estensione complessiva di circa 20 ettari da adibire alla duplice funzione di parco e cassa di espansione. Il progetto "integrato" persegue finalità idrauliche, ambientali, paesaggistiche e sociali-ricreative con i seguenti scopi:

- mitigare il rischio idraulico delle aree urbane limitrofe al Torrente Mensola;
- inserire gli interventi di mitigazione del rischio idraulico nel contesto del Parco del Mensola;
- migliorare lo stato ecologico del corso d'acqua e tutelare ed incrementare gli ecosistemi e la biodiversità.

All'interno di questo quadro di riferimento il Parco del Mensola, parte della più ampia Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL), risulta costituito dalle aree di pertinenza fluviale e dalle opere di laminazione, in quanto aree comunque sempre fruibili con l'eccezione dei momenti di concomitanza con gli eventi di piena intensi. Il terreno sarà modellato tramite scavi di sbancamento e contestuale reimpiego delle terre di risulta per realizzare dei rilevati arginali perimetrali in terra inerbata che daranno origine a tre aree di laminazione per le acque di piena del torrente Mensola con diverse periodicità di allagamento a seconda della loro quota e ubicazione.

Il parco sarà delimitato a monte e a valle da due aree adibite a nodi di ingresso-uscita, che saranno opportunamente attrezzate per una maggiore fruibilità pubblica, una a Nord nei pressi dell'abitato di Ponte a Mensola e una a Sud lungo via O. Spadaro. E' inoltre prevista la realizzazione di una consistente rete di percorsi ciclabili e pedonali, costituiti da tracciati più lineari con finalità di mobilità dolce realizzati a quota sicura da allagamenti e da altri tracciati con connotato maggiormente naturalistico-escursionistico. La percorrenza pedociclabile attraverserà il Mensola in due punti: su via del Guarlone, sfruttando in promiscuo il ponte esistente, ed a monte di via della Torre con una nuova passerella in progetto.

Le opere idrauliche saranno realizzate con tecniche tali da minimizzarne gli impatti e del tutto armonizzate al contesto naturale di particolare pregio paesaggistico, nonché compatibili con l'uso a parco.

Dal punto di vista ambientale l'area, che rientra integralmente nel corridoio ecologico fluviale del torrente Mensola, si presenta con una buona potenzialità in termini floristici e botanici, tali da poter accogliere una fauna quantitativamente e qualitativamente superiore rispetto a quanto attualmente presente.



## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

All'interno del più ampio ambito delle opere di mitigazione del rischio idraulico l'obiettivo dell'intervento è quello di realizzare il Parco del Mensola attraverso interventi che permettano di rendere fruibile questa parte di paesaggio rurale di particolare pregio paesaggistico attuando interventi correttamente inseriti nel contesto con l'ambizione di arrivare a collegare l'abitato di Ponte a Mensola con le sponde dell'Arno attraverso un percorso ciclopedonale continuo, sicuro e ben riconoscibile.

Data la posizione strategica dell'area in termini ecologici, si intende creare una connessione in grado di facilitare il passaggio della fauna dalla zona collinare ad elevata biodiversità verso le aree urbane, sfruttando le capacità ecologiche del corso d'acqua. Pertanto l'area costituisce elemento fondamentale per l'implementazione della rete ecologica esistente.

## PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento all'inserimento del verde pubblico e del percorso ciclopedonale lungo il torrente Mensola, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951, DM 31.08.1953, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.68 comma 7)
- privilegiare sistemazioni naturalistiche e prive di impatto
- coerenza degli interventi di sistemazione con il Regolamento di gestione dell'ANPIL approvato con Deliberazione Consiglio comunale 00029 del 07.04.2008

## FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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

## VINCOLO ESPROPRIATIVO

In relazione alla presente previsione si evidenzia che:

- per quanto riguarda la porzione settentrionale dell'area (compresa tra via G. D'Annunzio e via della Madonna delle Grazie), 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;
- per quanto riguarda il nuovo perimetro dell'area di trasformazione, il vincolo preordinato all'esproprio è stato apposto con l'approvazione del progetto definitivo dell'*"Intervento integrato di mitigazione del rischio idraulico da alluvione e di tutela e recupero degli ecosistemi e della biodiversità sul torrente Mensola nel Comune di Firenze"*, avvenuta con l'Ordinanza del Commissario di Governo n. 56 del 28.11.2016.



#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 98 - Particelle 370, 371, 398, 777, 3215, 3290, 3291

Foglio 108 - Particelle 2060, 2139, 2141, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662

Foglio 109 - Particelle 2, 323, 326, 331, 337, 366, 370

Foglio 111 - Particelle 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'intervento integrato è teso a migliorare lo stato ecologico del corso d'acqua e tutelare ed incrementare gli ecosistemi e la biodiversità in linea con gli obiettivi della Direttiva 2000/60/CE, che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque, e della direttiva 2007/60/CE, relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni.

#### Prescrizioni per la fruibilità

- Area nord e sud: 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
- Area nord e sud: adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti

Inoltre, ai fini di una più generale fruizione sicura, saranno disciplinate le attività e i manufatti compatibili nelle aree interne alle casse di espansione e nelle aree di pertinenza fluviale, in coerenza con il Piano di manutenzione dell'opera e con il Piano di evacuazione e gestione dell'emergenza.

#### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ■ nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

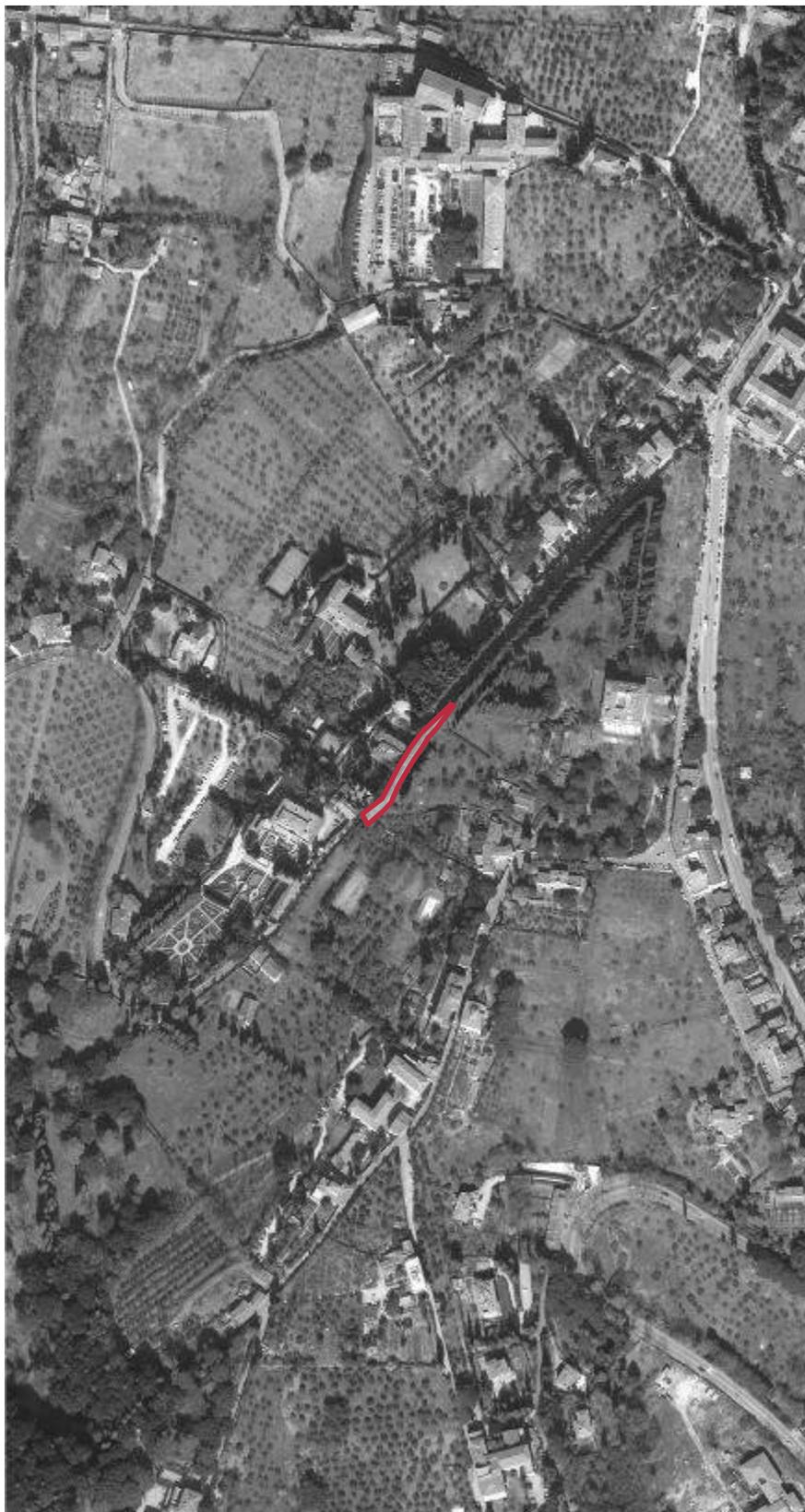
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **si**

#### Classi ecologiche del comparto:

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

#### note



**denominazione***Viabilità Boccaccio***UTOE 1****ubicazione***via Giovanni Boccaccio***superficie per servizi e spazi pubblici***354 mq***destinazioni di progetto***adeguamento viabilità***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Via Boccaccio collega il quartiere de Le Cure con la zona collinare nord orientale della città e con il Comune di Fiesole; la circolazione si svolge su due sensi nel tratto collinare fino all'incrocio con via Cino da Pistoia e prosegue a senso unico fino a raggiungere piazza delle Cure. L'intervento prevede l'ampliamento della sede stradale nel tratto collinare di via G. Boccaccio caratterizzata da una sezione particolarmente ridotta che ha imposto il senso alternato mediante regolamentazione semaforica indicativamente tra i numeri civici 123 e 142. L'ampliamento comporta la demolizione e il ripristino della corrispondente porzione dello storico muro a retta posto a confine della strada.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è la realizzazione dell'allargamento di un tratto stradale di via G. Boccaccio con lo scopo di eliminare il senso unico alternato nel tratto collinare della via.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere prevista la demolizione del tratto di muro e la sua ricostruzione con le medesime caratteristiche architettoniche
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6)

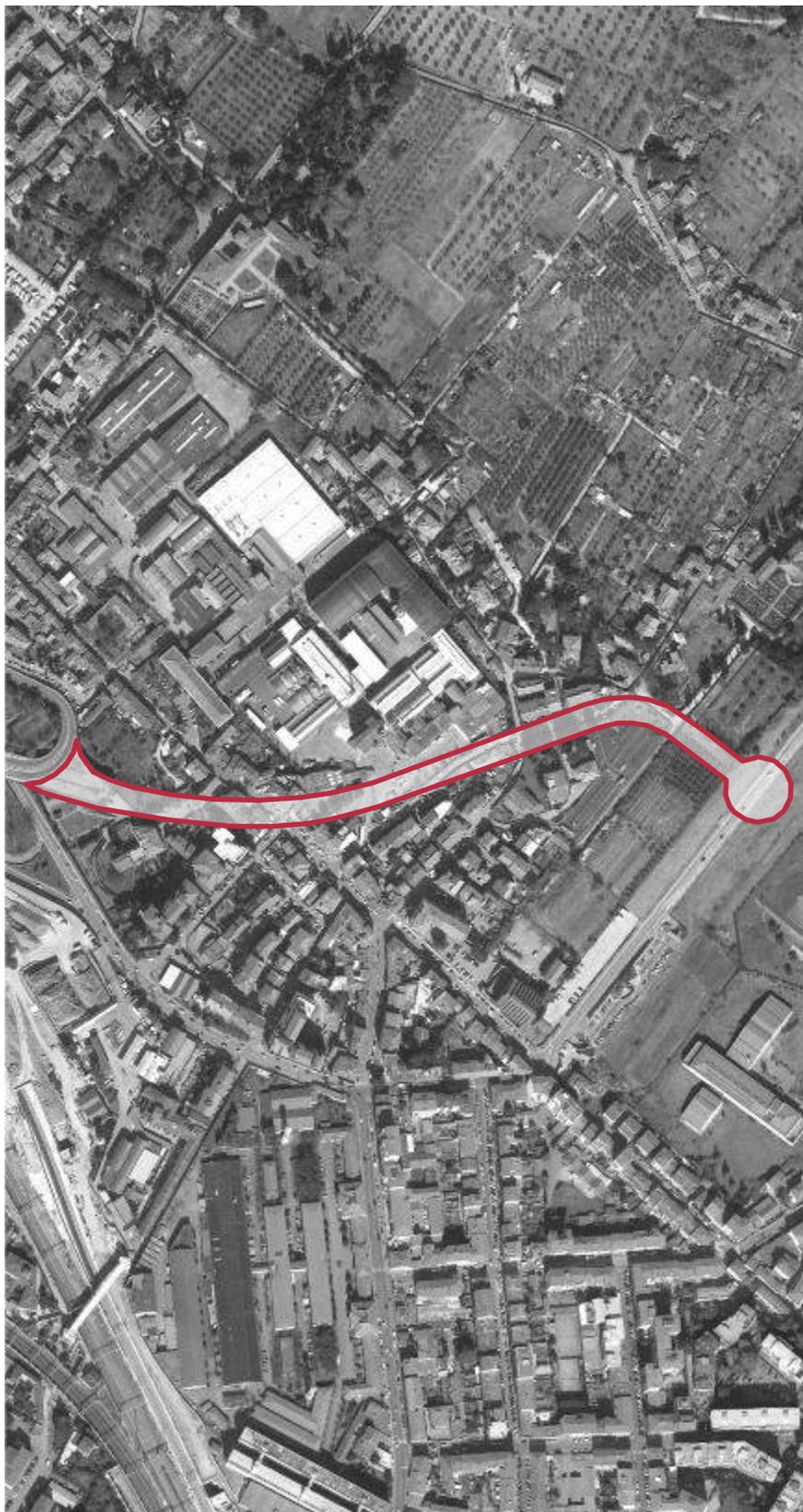
### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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 37 - Particella 676



**denominazione**

*Viabilità Sottovia del Sodo*

**UTOE 1/11****ubicazione**

*viale XI Agosto, via del Chiuso dei Pazzi*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*13.837 mq*

**destinazioni di progetto**

*viabilità*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

Realizzazione di un tratto di viabilità in parte interrata compreso tra viale XI Agosto e via del Chiuso dei Pazzi per il collegamento del quadrante ovest della città con il polo ospedaliero di Careggi. Il nuovo tratto stradale sottoattraverserà via R. Giuliani in corrispondenza del Sodo e andrà a riallacciarsi al Passante Urbano, completando l'anello di circonvallazione a Nord della città.

Trattasi di viabilità di accesso al Polo Ospedaliero di interesse regionale inserito anche tra gli interventi prioritari dell'Intesa Stato-Regione Toscana.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La realizzazione del nuovo tratto di viabilità consentirà di ottenere un accesso diretto per chi deve raggiungere il polo ospedaliero di Careggi dal quadrante nord-ovest (autostrada, FI-PI-LI, ecc.). Inoltre, by-passando via R. Giuliani, che svolge di fatto una funzione territoriale per il traffico proveniente dalla zona nord della Piana di Sesto Fiorentino, permetterà di alleggerire il traffico della viabilità territoriale oltre che locale.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella realizzazione del sottoattraversamento in considerazione che lo stesso viene realizzato in un contesto edificato
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.12.1952) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano, rurale e della rete ecologica (artt.61 comma 6, 67 comma 4) e delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- in fase di stesura del progetto definitivo, devono essere previste soluzioni idonee a garantire il mantenimento dell'attuale assetto ambientale.

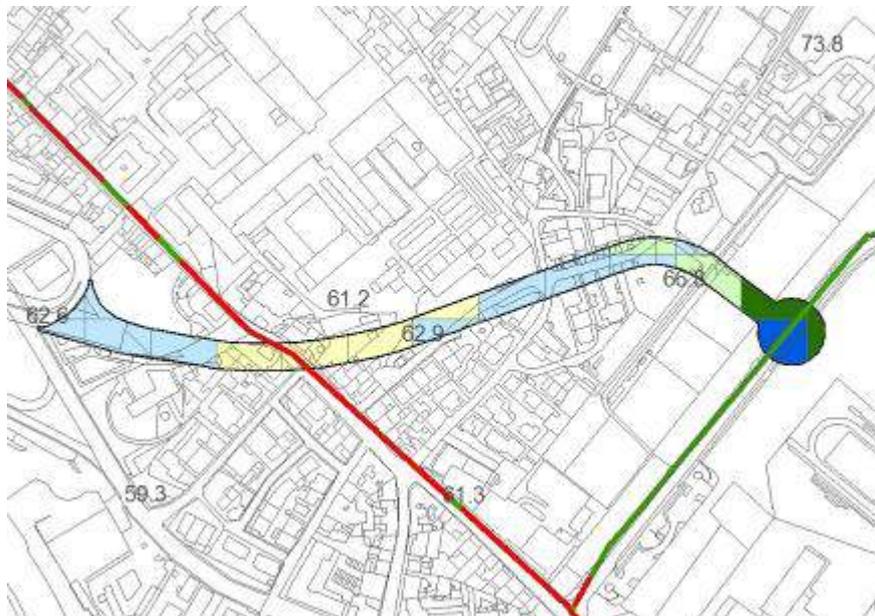
### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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 7, 9, 10, 11, 346, 348, 349, 519, 521, 579, 580, 581, 598  
Foglio 24 - Particelle 6, 13, 42, 224, 267, 317, 344, 429, 444, 451, 462, 497, 524, 526, 544, 545, 546, 547, 586, 587, 591, 632, 656, 774, 777, 785, 878, 1001, 1046, 1087, 1091, 1230, 1233, 1238, 1246, 1247, 1251, 1252, 4020, 4022, 4023, 4025, 4041, 4043

DOTAZIONI DEL COMPARTO



LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ● nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 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

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

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 chiroterti.

PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

Prescrizioni di natura botanica

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

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi A-B-D-E)

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









**denominazione**  
*Sercambi*

**UTOE 2**

**ubicazione**  
*via Giovanni Sercambi, via  
Francesco Caracciolo*

**SUL esistente stimata**  
*2.700 mq*

**SUL di progetto**  
*1.600 mq*

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

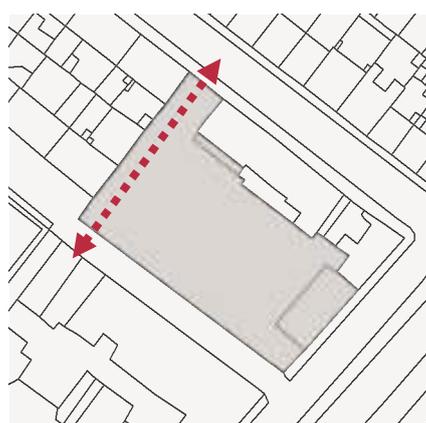
**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

**zona di recupero n.2**

## normativa urbanistica



01



02



03

### DESCRIZIONE

Il complesso architettonico è compreso nell'ambito dei tessuti compatti ottoneviceseschi, occupa gran parte dell'isolato, formatosi tra il 1920 ed il 1940, compreso tra via G. Sercambi e via F. Caracciolo che prospetta il Mugnone nelle vicinanze del Ponte alle Riffe. La trasformazione del complesso ad oggi dismesso ed in stato di abbandono da molto tempo persegue l'obiettivo di eliminare la situazione di degrado, di regolarizzare la maglia stradale.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- insediamento di una media struttura con superficie di vendita massima 850 mq
- realizzazione dell'allargamento stradale di via G. Sercambi (schema 1)
- realizzazione di un varco pedonale trasversale (schema 2)
- ricostruzione della cortina lungo strada, rispettando l'allineamento stradale (schema 3)
- numero massimo di piani fuori terra 1
- verifica preliminare del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dall'attività sull'eventuale presenza di insediamenti residenziali.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 60 - Particella 160



## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			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	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

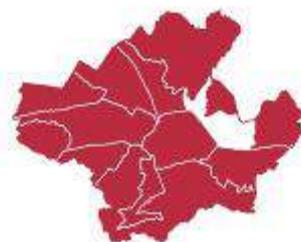
L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del torrente Mugnone. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con superfici a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A),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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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



**denominazione**  
*Confalonieri*

**UTOE 2**

**ubicazione**  
*via Federico Confalonieri*

**SUL esistente stimata**  
*1.600 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 al termine di via F. Confalonieri ed adiacente al torrente Mugnone, è occupata da un insieme di capannoni e tettoie che intasano quasi completamente la parte retrostante l'edificato lungo strada, in mediocre stato di conservazione ed in evidente contrasto con il contesto prettamente residenziale dell'intorno. Il complesso abbandonato costituisce un elemento incongruo rispetto al contesto mentre per ubicazione e caratteristiche rappresenta un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di uno spazio verde limitrofo al percorso lungo il torrente Mugnone che risulta facilmente accessibile dal fondo di via F. Confalonieri dotando l'area di uno spazio a verde attrezzato. La superficie esistente può essere trasferita in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi dal Piano Strutturale.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di un'area per verde pubblico
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 37 - Particelle 687, 690, 1332





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 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	2 - medio

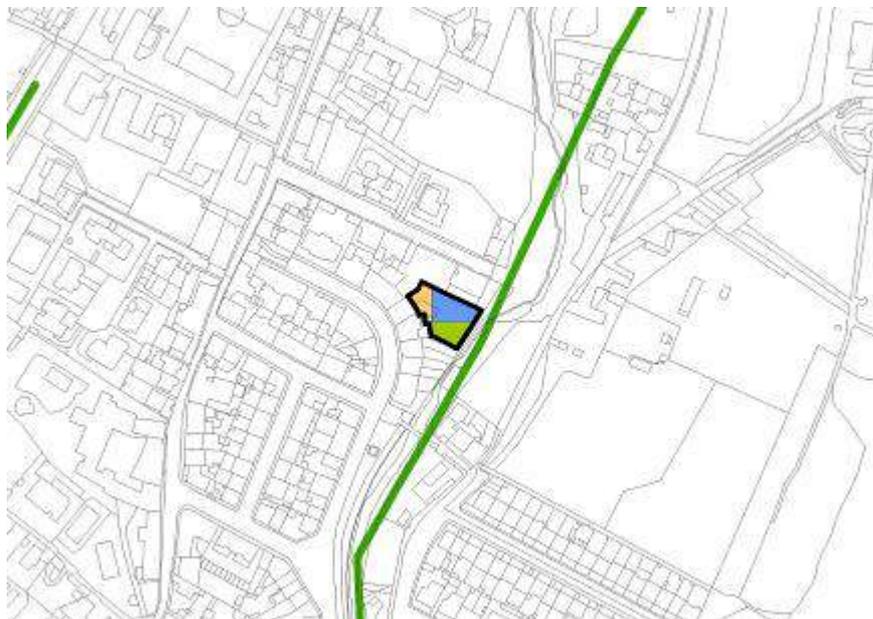
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botanica

- Sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO, H22, H44, HIGRO in particolare presso il margine orientale prossimo alla rete ecologica intraurbana

#### Prescrizioni di natura zoologica

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

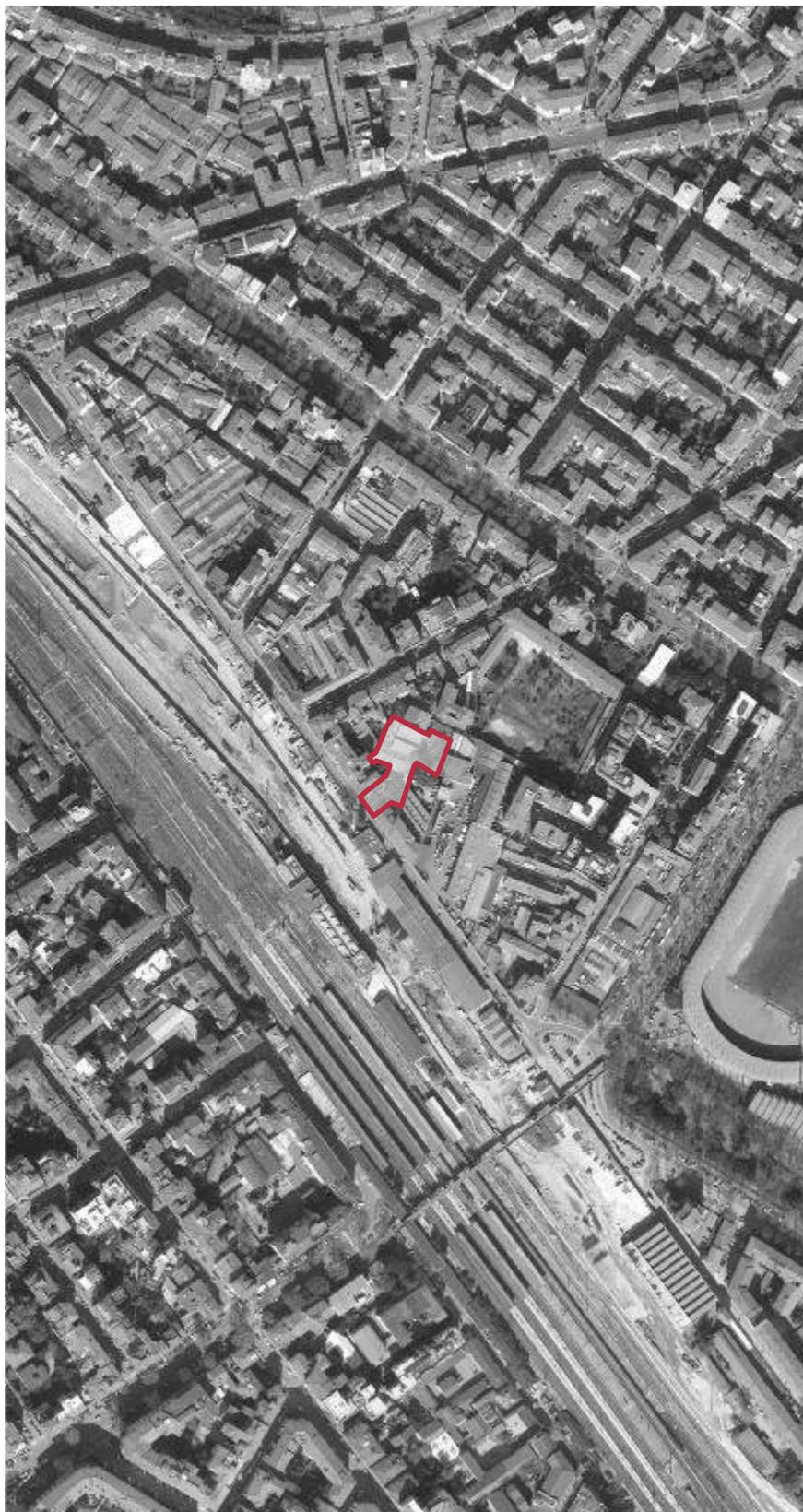
- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili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

##### RETTILI

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

#### 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 Sollazzini*

**UTOE 2****ubicazione**

*via del Campo d'Arrigo 108, 110*

**SUL esistente stimata**

*1.400 mq*

**SUL di progetto**

*0 mq*

**destinazione d'uso di progetto**

*area per parcheggio pubblico*

**modalità d'intervento**

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

## normativa urbanistica



01

### DESCRIZIONE

L'area interessata dall'intervento è ubicata all'interno dell'isolato novecentesco delimitato da via Campo d'Arrigo, via Sette Santi, viale dei Mille e via Frusa. L'area, cui si accede sia da via Campo d'Arrigo sia da una strada interna privata che si diparte da via Sette Santi, è occupata quasi interamente da capannoni ad uso artigianale costruiti in varie epoche, dismessi già dal 2008 e ormai fatiscenti, che ospitavano l'opificio dell'azienda Sollazzini, impegnata nella lavorazione artistica di materiali lapidei. La trasformazione prevista comporta la demolizione dei manufatti e l'eventuale bonifica del suolo, il trasferimento della superficie in altra area attraverso il meccanismo del comparto discontinuo, la cessione gratuita dell'area al patrimonio dell'Amministrazione comunale. La finalità dell'intervento è quella di liberare gli spazi interni alla porzione di isolato interessata, nel tempo saturati da elementi incongrui, al fine di realizzare spazi pubblici utili alla collettività.

### 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
- mantenimento ed ampliamento delle superfici alberate
- realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra via Campo d'Arrigo e la strada privata di collegamento con via Sette Santi
- fatta salva la demolizione integrale degli immobili, successivamente alla stessa, potrà essere ridisegnata la pertinenza privata dell'edificio identificato al foglio 94 particella 20 (schema 1).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 94 - Particelle 20, 32, 343



## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 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	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### DOTAZIONI DEL COMPARTO

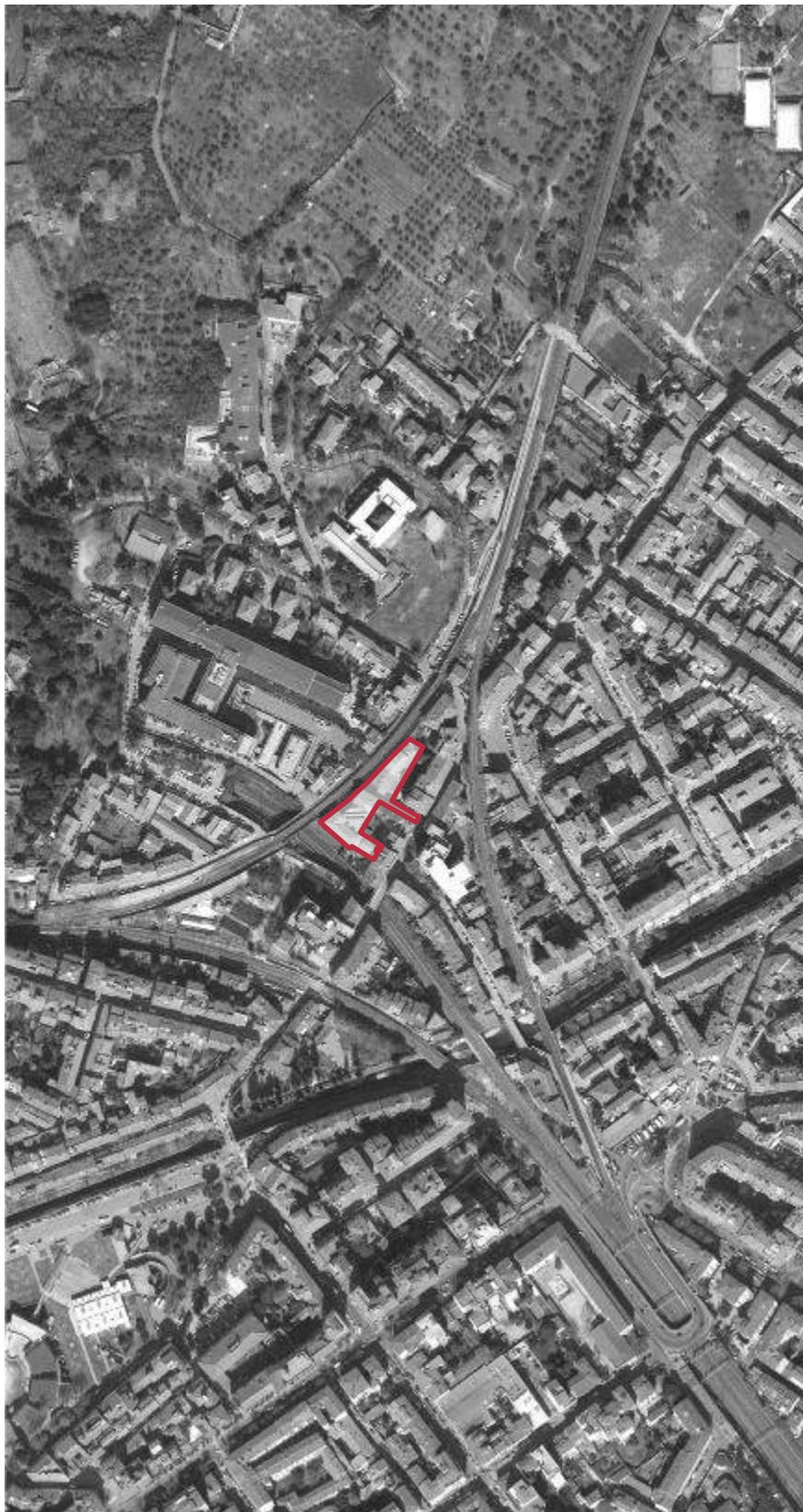


### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

### note

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



**denominazione**  
*Faentina*

**UTOE 2**

**ubicazione**  
*via Faentina*

**SUL esistente stimata**  
*2.270 mq*

**SUL di progetto**  
*0 mq*

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

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

All'area, ubicata all'interno di un modesto isolato delimitato da via Faentina e sui restanti lati da due linee ferroviarie, si accede attraverso un passo carrabile su via Faentina in corrispondenza del civico 77 che immette in una viabilità interna di servizio al complesso esistente. La superficie totale di circa 2050 mq è occupata prevalentemente da edifici utilizzati come magazzino e deposito. L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di un parcheggio pubblico, di cui la zona circostante risulta fortemente carente, trasferendo la superficie non più utilizzata in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi nel Piano Strutturale.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di un'area per parcheggio
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 59 - Particelle 200, 203, 205, 666



## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



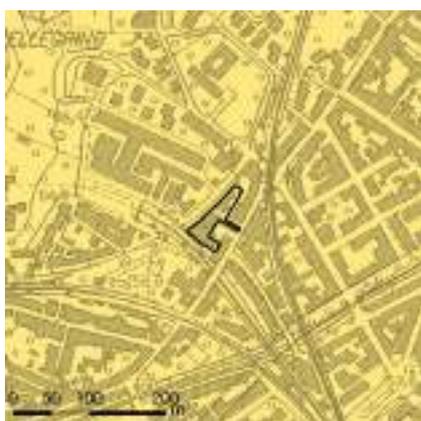
PERICOLOSITÀ IDRAULICA PS

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

Terreni fluvio-lacustri (limi ghiaiosi e limi sabbiosi, riperti con spessore compreso fra 2 e 4 m)

#### Idrogeologia

Soggiacenza falda: da 0.5 a 1.50 m

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 125 - 150

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica PS

PI1 bassa

PI2 media

#### Pericolosità Idraulica PGRA

P1

#### 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 PS PI1 PI2 PGRA P1	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI1	FS1





**denominazione**

*Affrico*

**UTOE 2**

**ubicazione**

*via lungo l'Affrico*

**SUL esistente stimata**

*0 mq*

**SUL di progetto**

*1.000 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*residenziale comprensiva degli  
esercizi commerciali di vicinato  
65%*

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
35%*

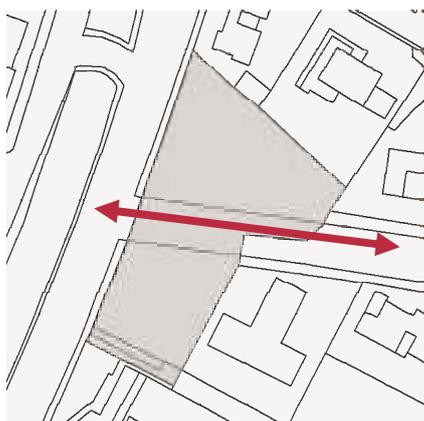
**modalità d'intervento**

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

## normativa urbanistica



01



02



03

### DESCRIZIONE

L'area si configura come un ampio lotto ineditato all'interno dell'insediamento diffuso recente di via lungo l'Affrico, costituito prevalentemente da edifici isolati su lotto, in prossimità della zona pedecollinare di Fiesole con accesso sia da via lungo l'Affrico che da via R. Franchi, strada attualmente a cul de sac.

### 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 lungo via lungo l'Affrico (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 3
- realizzazione e cessione dell'area necessaria a completare via R. Franchi fino a via lungo l'Affrico (schema 2)
- riqualificazione dell'intera sezione stradale di via R. Franchi ridefinendo carreggiata, marciapiedi, posti auto, illuminazione e alberature
- cessione dell'area residuale fra il completamento di via R. Franchi ed il giardino pubblico esistente e sistemazione complessiva del verde pubblico (illuminazione, attrezzature ecc.) e del percorso pedonale da via del Confine a via lungo l'Affrico denominato Vialetto Yorick (schema 3)
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 98 - Particelle 1568, 1569, 2912, 3167, 3168

## 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)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Nuova edificazione	FG2	FI2	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			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

### note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura 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) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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



**denominazione**

*Gignoro*

**UTOE 2**

**ubicazione**

*via della Rondinella, via del Gignoro, via Augusto Novelli, via Luigi Bertelli Vamba*

**SUL esistente stimata**

*0 mq*

**SUL di progetto**

*1.200 mq*

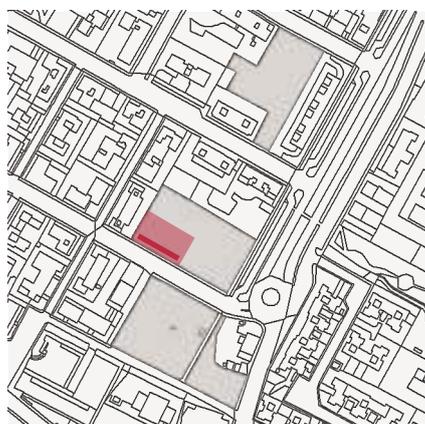
**destinazioni d'uso di progetto**

*residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato 100%*

**modalità d'intervento**

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

## normativa urbanistica



01

### DESCRIZIONE

Si tratta di quattro aree attualmente incolte lungo via Vamba/via A. Novelli, via Rondinella/via del Gignoro destinate dalla pianificazione previgente ad essere espropriate per la realizzazione di verde pubblico e parcheggio che l'Amministrazione comunale non ha mai acquisito. Considerata dunque la condizione attuale dell'area e il più ampio contesto è stata colta l'opportunità di acquisire gratuitamente le aree per la realizzazione di verde e parcheggi pubblici a fronte della parziale edificazione dell'area lungo via Rondinella ove è previsto il trasferimento di 1.200 mq di SUL.

### 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 lungo il lato nord di via della Rondinella (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 4
- cessione gratuita delle restanti aree bonificate per la realizzazione di spazi pubblici, verde e parcheggi (schema 2) privilegiando la localizzazione di questi ultimi nell'area compresa fra via del Mezzetta e via della Rondinella
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).



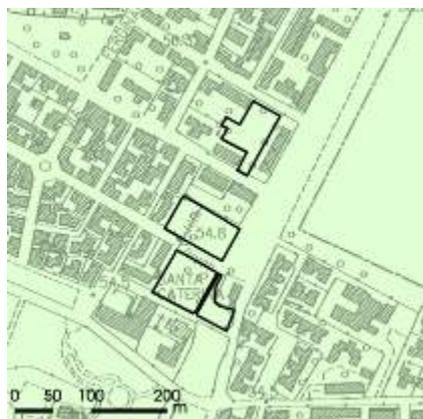
02

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 107 - Particelle 19, 50, 2160, 2162, 2164, 2202, 2203

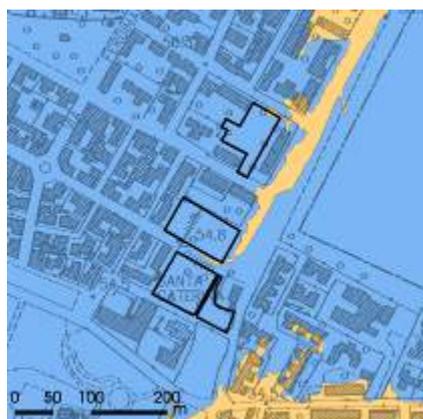
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



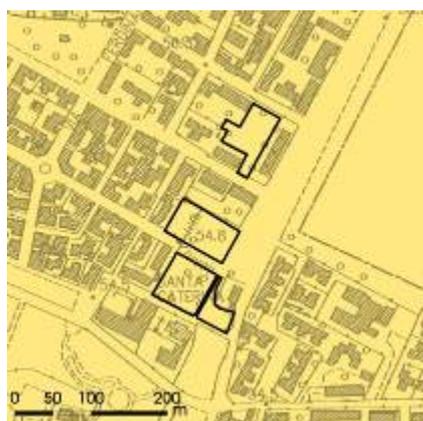
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ

per la fattibilità sismica 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: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,6

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Nuova edificazione Verde pubblico e parcheggio	FG2 FG1	FI2 FI2	FS3 FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente 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) e chiroteri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa nella porzione orientale, per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, in particolare in corrispondenza della rete ecologica intraurbana

#### Prescrizioni di natura zoologica

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

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

##### 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**

*Impianti Sportivi Coverciano*

**UTOE 2****ubicazione**

*viale Aldo Palazzeschi, via della Torre*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*12.928 mq*

**destinazioni di progetto**

*area per impianti sportivi*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

La zona di Firenze Sud denominata Coverciano, oltre ad avere destinazione prevalentemente residenziale, nella parte limitrofa alle pendici della collina di Settignano, presenta una spiccata vocazione sportiva a seguito degli interventi realizzati per i Mondiali di Calcio del 1990. Successivamente alla realizzazione del Centro Tecnico Federale di Coverciano e del Museo del Calcio, la FIGC ha costruito l'impianto sportivo Romagnoli, poi negli anni ampliato dall'Amministrazione comunale. Il Comune di Firenze ha poi proseguito con l'implementazione di impianti sportivi nella zona. Sono stati quindi realizzati a partire dal 2003 il Palazzetto di Coverciano ed il nuovo impianto sportivo facente parte dell'accordo di programma per la realizzazione dello Stadio di Atletica con l'Amministrazione militare. Confermando la vocazione della zona la presente area di trasformazione prevede la realizzazione di un campo di calcio regolamentare dotato dei servizi necessari (spogliatoi, tribuna per il pubblico ecc.).

### OGGETTIVI DELL'INTERVENTO

La realizzazione del nuovo campo di calcio risponde alle esigenze delle società sportive che attraverso convenzioni sottoscritte con l'Amministrazione comunale gestiscono l'attività di numerose squadre giovanili permettendo una migliore organizzazione dei tempi e degli spazi a disposizione.

### 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 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comunali di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- particolare attenzione deve essere posta all'inserimento dell'impianto sportivo ed in particolare dei manufatti di servizio nel contesto
- 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.

### 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 98 - Particelle 3125, 3231







**denominazione**  
*Parcheggio Carrand*

**UTOE 2**

**ubicazione**  
*via Luigi Carrand*

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

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

**posti auto**  
*60*

**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 lungo via L. Carrand, strada privata senza sfondo, proveniente da via Faentina. L'area, di forma regolare e attualmente incolta, è corredata da siepi lungo due lati del perimetro e da scarse alberature di alto fusto lungo via L. Carrand.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento, che si inserisce in un contesto urbano prevalentemente residenziale attualmente carente di aree per parcheggio, risulta funzionale anche alla scuola dell'infanzia-primaria G. Boccaccio posta al confine nord dell'area. Vista la sezione stradale molto stretta di via Faentina e di via del Cionfo, entrambe viabilità di accesso alla scuola che non permettono la sosta lungo strada, il parcheggio dovrà avere un collegamento pedonale diretto con il plesso scolastico suddetto.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto
- previsione di apposito percorso pedonale atto a collegare il parcheggio con la scuola G. Boccaccio
- divieto di sosta di autobus e di autocaravan
- divieto di realizzazione di servizi complementari.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 37 - Particelle 1417, 1501, 1502, 1504, 1505





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			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

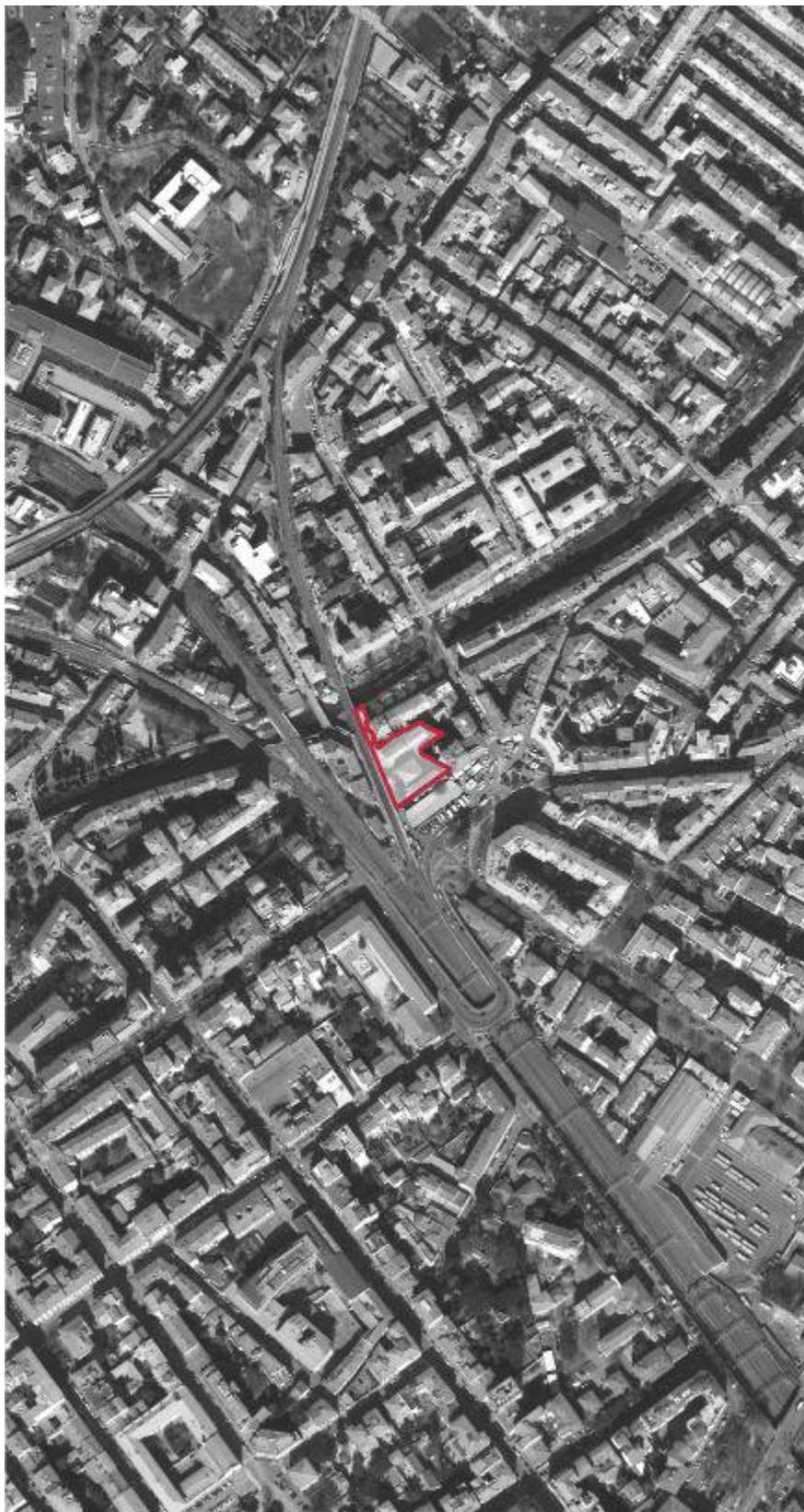
Attualmente presenta una copertura prevalentemente verde a parco. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree riparie (C), periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole,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

**UTOE 2****ubicazione**

*piazza delle Cure 1, 1A, 2, 3*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*1.906 mq*

**destinazioni di progetto**

*area per parcheggio, piazze e aree pedonali, servizi collettivi*

**posti auto**

*80*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Piazza delle Cure rappresenta un vero e proprio nodo infrastrutturale dove la presenza contemporanea di tre lacci ferroviari, del torrente Mugnone e del frequentato mercato, creano un *impasse* notevole alla fluidità del traffico oltre che un effetto di complessiva frammentazione tale da poterla definire solo nominalmente piazza.

L'intervento interessa il complesso di edifici di proprietà comunale, di cui è prevista la demolizione, ubicati tra la ferrovia e piazza delle Cure e utilizzati solo in parte come magazzino. La trasformazione, che coinvolge l'intera piazza, muove dalla necessità di ridurre i conflitti fra la viabilità e lo storico mercato giornaliero delle Cure, di riorganizzare il mercato in uno spazio adeguato anche ad accogliere i relativi mezzi, riconquistando spazi dedicati esclusivamente ai pedoni e dotando l'area di un parcheggio a raso e/o fuori terra per complessivi 80 posti auto, funzionale alla sosta mattutina degli utenti del mercato e alla sosta dei residenti.



### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo è trasformare lo spazio frammentato attuale, che oggi privilegia il traffico veicolare, in una piazza dove, nonostante l'inevitabile presenza di viabilità carrabile, il pedone trovi spazi adeguati e protetti e la possibilità di parcheggiare in spazi dedicati. In una prospettiva di più lungo termine la zona di piazza delle Cure assumerà un peso decisamente minore rispetto al traffico veicolare grazie al prolungamento della Linea 2 (Linea 2.1) del sistema tramviario che collegherà piazza della Libertà fino al polo sportivo di Campo di Marte, per continuare fino al parcheggio scambiatore di Rovezzano, al traffico di attraversamento drenato dal Passante Urbano, nonché dalla linea ferroviaria faentina con l'incremento e la riattivazione delle fermate non più in uso. L'intervento proposto si pone nello scenario descritto come un primo elemento utile a migliorare nell'immediato le condizioni della piazza, risolvendo il problema della sosta per i residenti e del mercato con un riordino strutturale della viabilità di attraversamento, in modo da ricreare le corrette relazioni tra auto e pedone.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- demolizione degli edifici esistenti
- realizzazione di parcheggio pubblico di superficie e/o fuori terra e della relativa viabilità di accesso lungo la ferrovia.



### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 78 - Particelle 13, 24, 25, 415, 606, 612, 778



## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

**denominazione**

*Parcheggio Palazzeschi/De Robertis*

**UTOE 2****ubicazione**

*viale Aldo Palazzeschi, via Giuseppe de Robertis*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*2.606 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'intersezione tra via G. De Robertis e viale A. Palazzeschi nella zona sportiva di Coverciano, di fronte al palazzetto dello sport. Attualmente l'area è incolta e totalmente priva di alberature di alto fusto.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento va ad implementare il parcheggio pubblico esistente a servizio del palazzetto e risulta funzionale anche all'impianto sportivo militare adiacente, gli stalli per la sosta esistenti risultano infatti insufficienti sia per l'attività ordinaria del palazzetto che in concomitanza di eventi sportivi agonistici. Contestualmente sarà adeguata anche l'intersezione tra via G. De Robertis e viale A. Palazzeschi.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto
- divieto di sosta di autobus e di autocaravan
- divieto di realizzazione di servizi complementari.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 98 - Particelle 3229, 3230

Foglio 108 - Particella 2367



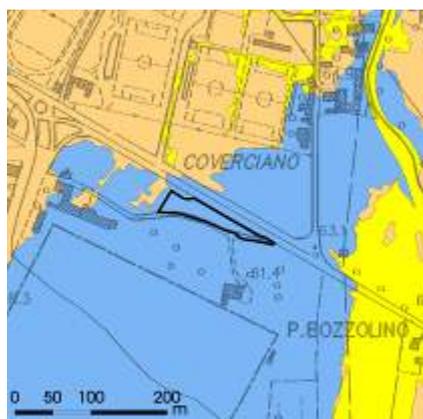
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



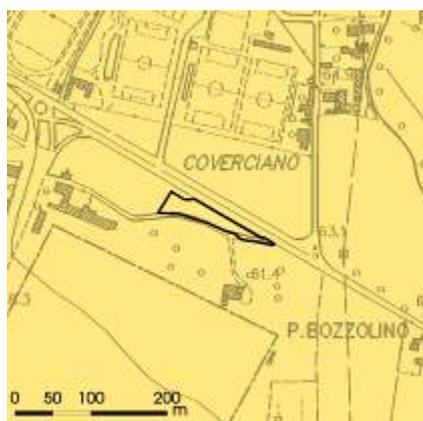
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

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: elevata

**Sismica**  
Profondità substrato da pc (m): 25 - 50  
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	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	B - Media
			<b>fattore zoologico:</b>
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

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

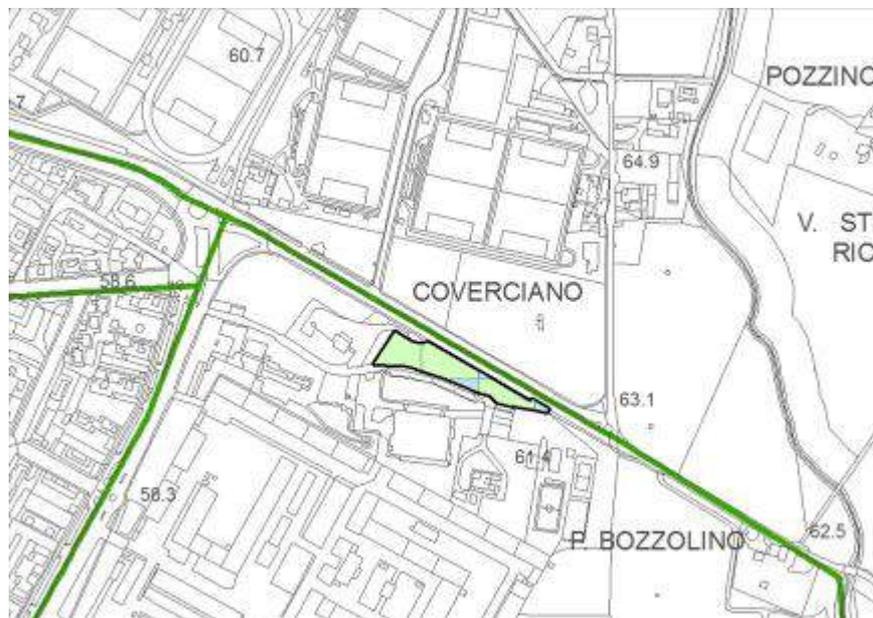
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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



**denominazione**  
*Parcheggio Ponte a Mensola*

**UTOE 2**

**ubicazione**  
*via Gabriele d'Annunzio, via della Torre*

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

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

**posti auto**  
*160*

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area, di proprietà privata, si colloca tra via G. D'Annunzio e via della Torre, a Nord degli impianti sportivi di Coverciano. Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio che si colloca ad una quota inferiore al piano stradale di via G. D'Annunzio mantenendosi alla quota attuale del terreno sottostante in modo da evitare, dove possibile, muri a retta e soluzioni impattanti che possano alterare l'equilibrio naturale dei luoghi. L'ingresso e l'uscita dal parcheggio saranno localizzati nell'ultimo tratto di via della Torre verso via G. D'Annunzio. L'area attualmente è incolta e priva di alberature di alto fusto.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il nucleo di Ponte a Mensola, inserito in un contesto ambientale di pregio, si sviluppa lungo l'asse viario di via G. D'Annunzio viabilità di collegamento con Settignano, caratterizzata in molti tratti da muri a retta su entrambi i lati tali da rendere pericolosa qualsiasi forma di sosta lungo il suo sviluppo. Nello stesso tempo la viabilità trasversale a via G. D'Annunzio presenta le caratteristiche di una viabilità extraurbana tali da impedire qualsiasi forma di sosta. La presenza della scuola elementare e materna Diaz di via Madonna delle Grazie, gli esercizi commerciali di vicinato presenti oltre che i residenti necessitano di spazi di sosta adeguati, che l'area per parcheggio proposto può risolvere. La scelta dell'area inoltre risulta strategica in quanto facilmente accessibile da via G. D'Annunzio, vicina al nucleo centrale di Ponte a Mensola e, rispetto alle altre aree libere nell'intorno, non presenta particolari valori naturalistici.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle presenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 98 - Particella 3240



## 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 e limi ghiaiosi e sabbiosi con componente granulare abbondante)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

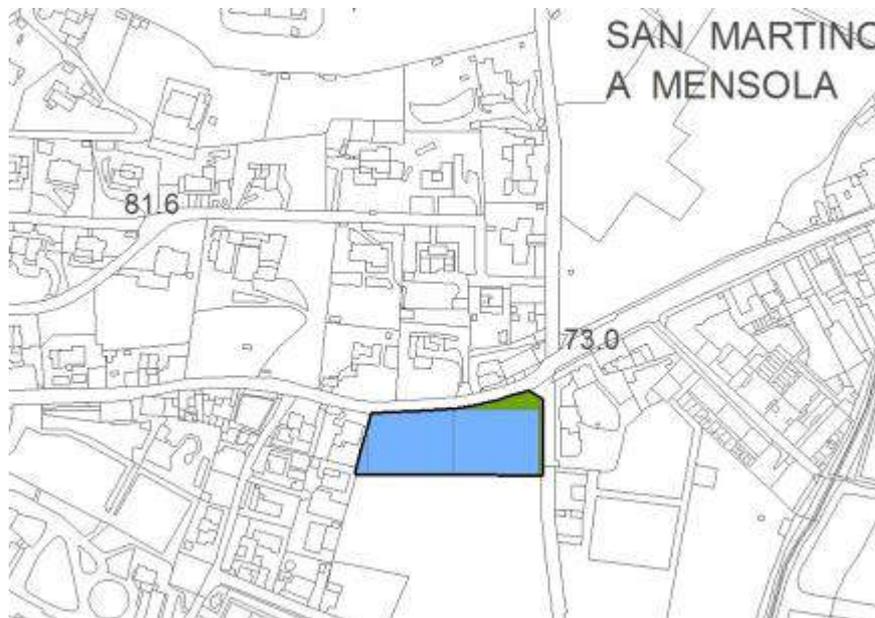
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

Attualmente presenta una copertura prevalente di vegetazione in rigenerazione con aree a verde da arredo pubblico e privato e aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo 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**  
*Verde Faentina*

**UTOE 2**

**ubicazione**  
*via Faentina*

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

**destinazioni di progetto**  
*verde pubblico*

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area, di proprietà privata, si colloca lungo via Faentina al confine con il Comune di Fiesole, contigua all'intervento in corso per la realizzazione della foresteria dell'Università Europea. La piccola area da sistemare costituisce la naturale conclusione e un ulteriore accesso all'area a verde pubblico che verrà ceduta nell'ambito della convenzione per la realizzazione della foresteria. Attualmente si presenta in parte alberata.

### 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". Obiettivo dell'intervento è quello di completare e rendere maggiormente accessibile lo spazio di verde pubblico che sarà realizzato nell'ambito dell'intervento per la realizzazione della foresteria dell'Università Europea attualmente in corso contribuendo ad incrementare la dotazione di verde pubblico, attualmente carente lungo questo tratto di via Faentina.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle presenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

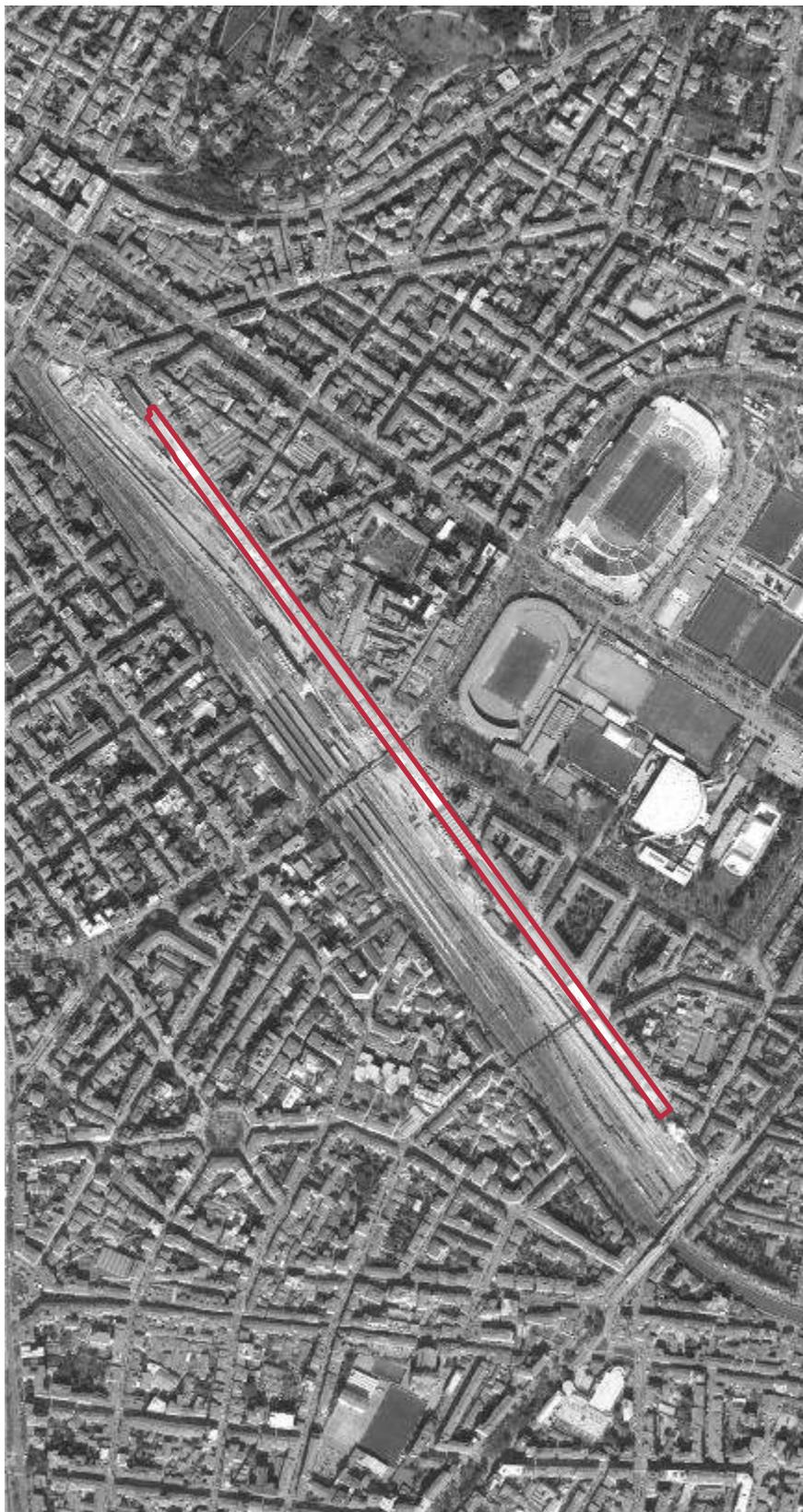
### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 37 - Particelle 1586, 1622



**denominazione***Viabilità Campo d'Arrigo***UTOE 2****ubicazione***via Campo d'Arrigo***superficie per servizi e spazi pubblici***20.339 mq***destinazioni di progetto***adeguamento viabilità***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

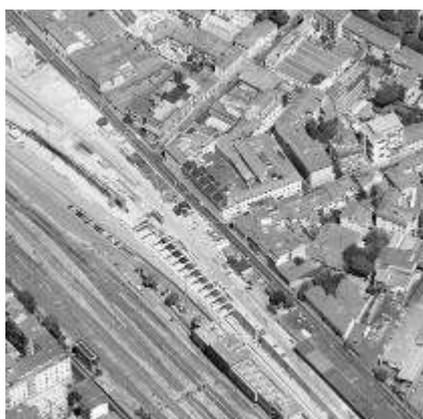
### DESCRIZIONE



La presente trasformazione riguarda l'adeguamento stradale di via Campo d'Arrigo la cui sezione risulta inadeguata al flusso di traffico cui è soggetta. Il riassetto del compendio ferroviario di Campo di Marte, la demolizioni delle superfici esistenti non più utili all'esercizio ferroviario ed il loro trasferimento nel compendio ex Officine Grandi Riparazioni, rende libera una parte consistente dell'area da dedicare alla sistemazione della sezione stradale di via Campo d'Arrigo che potrà essere corredata, lato ferrovia, di parcheggi a raso, ampio marciapiede, pista ciclabile e fascia di mitigazione/ambientazione.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al recupero di una superficie, afferente il compendio di Campo di Marte, funzionale ad un miglioramento infrastrutturale viario e di arredo urbano. La demolizione di manufatti edilizi pari ad una SUL di 12.000 mq previsti in trasferimento nella scheda norma *ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni*, permetterà il recupero di spazi per una riqualificazione urbana della zona.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- demolizione delle superfici esistenti e cessione gratuita al Comune di Firenze dell'area funzionale all'allargamento di via Campo d'Arrigo e alla realizzazione di una fascia verde di mitigazione fra la ferrovia e la viabilità esistente, come disciplinato dalla scheda norma *ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni*
- la SUL degli edifici che non vengono demoliti (in caso di mancato trasferimento verso l'*ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni*) è vincolata al mantenimento della funzione connessa al servizio ferroviario.

### 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 81 - Particella 1199

Foglio 94 - Particelle 63, 89, 98, 102, 108, 112, 113, 119, 125, 239, 261, 358, 361, 406, 407, 408, 409, 411, 412, 413, 414

Foglio 97 - Particelle 782, 783, 785, 904, 1053, 1054, 1119, 1120, 1121, 1122, 1124



## UTOE 2

Superficie (Kmq) 5,15  
Abitanti 49.335



	abitanti (n)	standard St (mq)
anagrafe 2014	49.335	
superfici esistenti (19,9 mq/ab)		983.093
superfici in corso di realizzazione	614	5.463
	49.949	988.556

trasformazioni previste dal RU	recupero esistente SUL(mq)	recupero da trasferimento SUL (mq)	nuovo impegno residuo PRG SUL (mq)	nuovo impegno RU SUL (mq)	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 St (mq)
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	0	1.850	0	0	74	1.332
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	0	0	0	0		0
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	1.600	0	0	0		640
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0	0		0
turistico - ricettiva	0	0	0	0		0
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	0	350	0	0		280
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0	0		0
	1.600	2.200	0	0	74	2.252
servizi di nuova previsione						29.912

totali	1.600	2.200	0	0	50.023	1.020.720
--------	-------	-------	---	---	--------	-----------

St=superficie territoriale

SUL= superficie utile lorda





**denominazione**  
*Aretina*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via Aretina 279*

**SUL esistente stimata**  
*3.100 mq*

**SUL di progetto**  
*3.100 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



La trasformazione interessa un insieme di fabbricati artigianali tra l'edificato in fregio a via Aretina e la ferrovia nella zona del centro commerciale naturale della cosiddetta *piazza del Varlungo* realizzata a seguito del concorso "Tre piazze per Firenze" (2005). Utilizzati prevalentemente come depositi e magazzini di attività commerciali, il complesso degli immobili è dismesso dal 2010. Considerata la vicinanza della ferrovia e la scarsa accessibilità dell'area, se ne prevede la trasformazione con cambio d'uso a direzionale comprensivo delle attività private di servizio, destinazione che comprende un ampio ventaglio di attività che non prevedono la permanenza costante di persone e allo stesso tempo non generano un eccessivo carico urbanistico.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

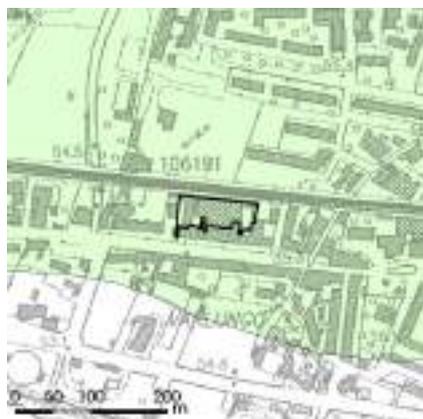
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.67 comma 4).



## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



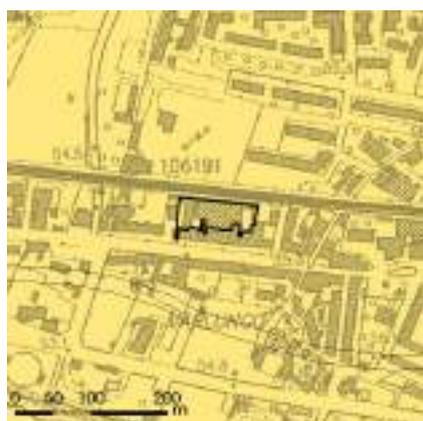
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

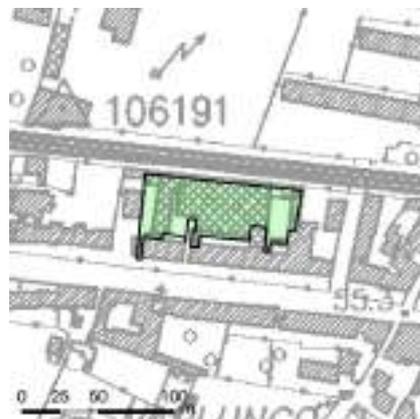
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

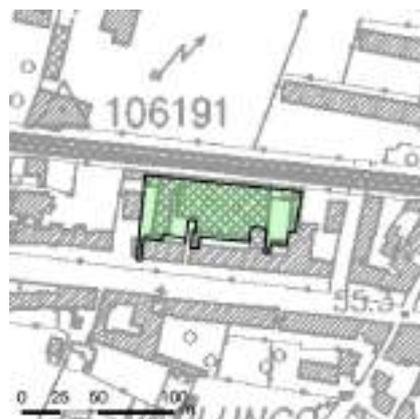
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



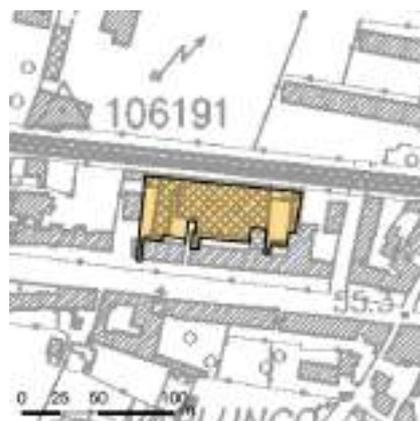
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi argillosi e limi ghiaioso-sabbiosi)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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

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

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

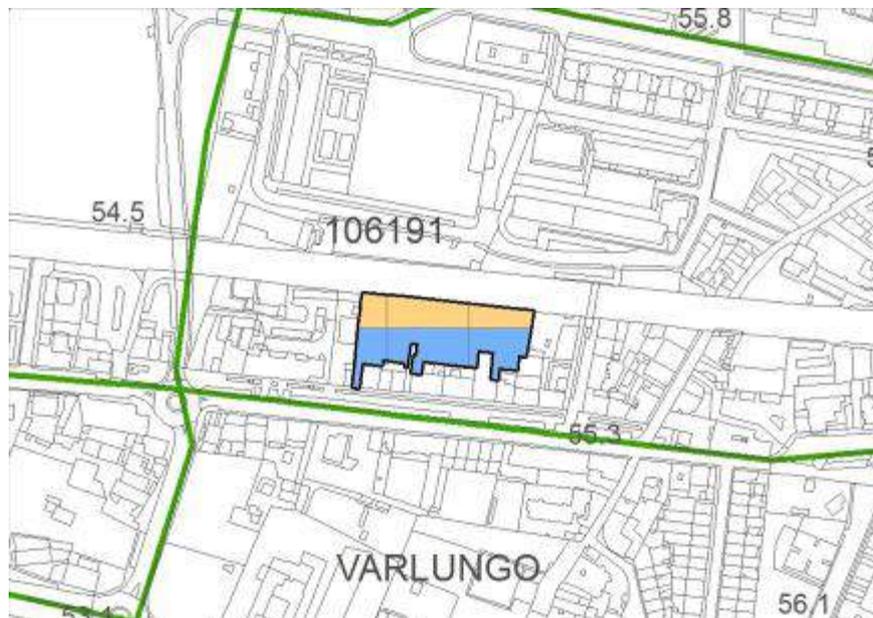
Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
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 una copertura urbanizzata con minime 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) e chiroteri.

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

**denominazione**

*Campeggio Rovezzano*

**UTOE 3****ubicazione**

*viale Generale Dalla Chiesa, via della Nave a Rovezzano*

**SUL esistente stimata**

*0 mq*

**SUL di progetto**

*1000 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*turistico-ricettiva  
100%*

**modalità d'intervento**

*intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area è situata lungo la riva destra dell'Arno, in località Rovezzano, adiacente la caserma Predieri. È delimitata a Nord dalla strada provinciale Aretina e da via Generale Dalla Chiesa, ad Ovest da via della Nave a Rovezzano e a Sud da via della Funga. Si tratta di un'area agricola non più coltivata da anni che per ubicazione, accessibilità ed estensione si presta ad accogliere la trasformazione in attività ricettiva nella forma del campeggio con l'obiettivo di dotare la città di questo tipo di ricettività che altrimenti verrebbe a mancare dopo la dismissione del campeggio del piazzale Michelangelo. A seguito dell'accordo raggiunto tra l'Amministrazione comunale e il gestore del campeggio per l'anticipata dismissione del campeggio Michelangelo, come dettagliatamente illustrato nella DGC 2013/G/00046 del 19.02.2013, nella parte nord sono in corso di realizzazione tre aree di sosta temporanee per camper e roulotte.

Si prevede l'insediamento di una struttura ricettiva adibita a campeggio con relative strutture a servizio esclusivo dell'attività (uffici, reception, spaccio, ristorante, bar, servizi, infermeria, impianti) oltre alle attrezzature sportive e ricreative all'aperto previste dalla LR 42/2000.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni tenendo presente che la realizzazione delle nuove strutture è legata esclusivamente all'attività turistico ricettiva da insediare e non è consentita la loro permanenza in caso di dismissione dell'attività stessa; in questo caso le strutture devono essere demolite e deve essere ripristinata la situazione iniziale:

- percentuale minima di piazzole utilizzabili da clienti forniti di mezzi propri pari al 60%
- SUL massima 1000 mq da destinare ad uffici, reception, spaccio, ristorante, bar, servizi, infermeria computata al netto delle installazioni igienico sanitarie da rimuovere in caso di cessazione dell'attività
- numero massimo di piani fuori terra 1
- mantenimento e recupero del muro di cinta quale elemento di valore del paesaggio storico, lungo via della Funga e via Nave di Rovezzano
- realizzazione di un'area per parcheggio pubblico per circa 20-30 posti auto preferibilmente all'incrocio fra via della Nave di Rovezzano e via della Funga, realizzando uno o due varchi nel muro di cinta. Il parcheggio deve essere adeguatamente alberato, il fondo deve essere realizzato con materiali adeguati al delicato contesto in cui si inserisce
- realizzazione di un filare alberato lungo via della Nave a Rovezzano per garantire la privacy delle abitazioni fronti stanti
- verifica preliminare del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dall'attività





- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.68 comma 7).

**fattibilità idraulica, geologica, sismica**

**ASPETTI GENERALI**

**Geologia - litologia affiorante**

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

**Idrogeologia**

Vulnerabilità: molto elevata

**Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 0 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,5

**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.

**Prescrizioni di natura idraulica**

Art.75

Per le aree attrezzate per installazione di tende devono essere realizzati idonei sistemi di allerta locali in tempo reale al fine di consentirne l'immediata evacuazione. Tale sistema deve essere coerente, collegato ed integrato con il piano comunale di protezione civile, in particolare per quanto riguarda gli stati di attenzione e di allarme. Le aree di sosta veicoli e, ove previste, strutture ancorate al suolo (casette mobili, bungalow) devono essere poste in sicurezza idraulica rispetto al battente duecentennale.

**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

1 2 3 4

**FATTIBILITÀ**



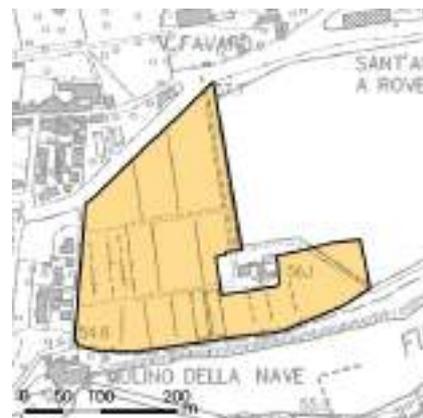
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



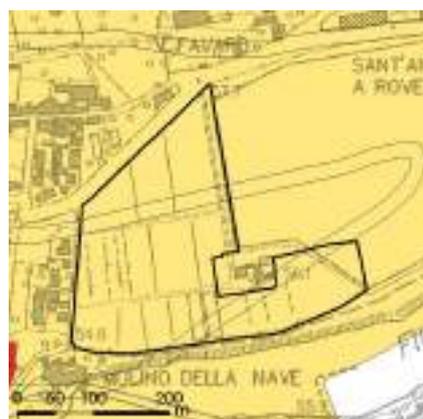
PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



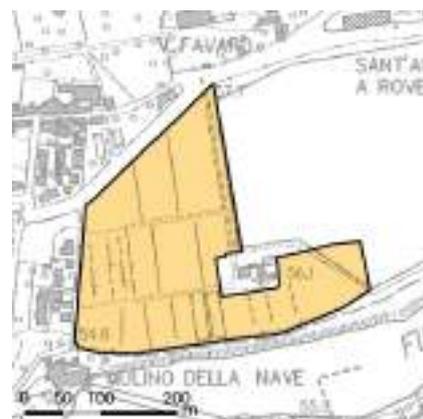
FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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



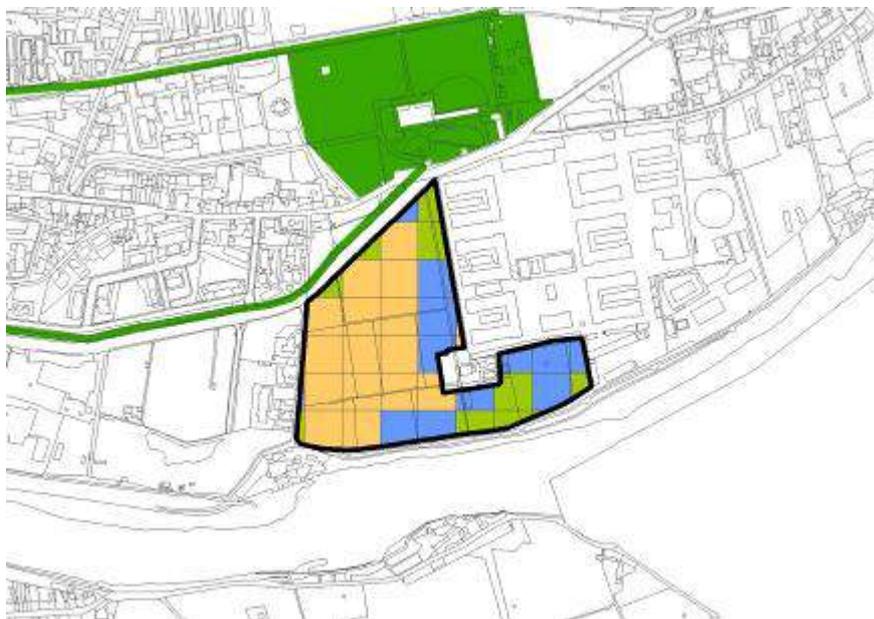
FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

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

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ■ nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

### Classi ecologiche del comparto:

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

### note

L'area rientra parzialmente all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente a seminativi e prati intensamente lavorati, con aree urbanizzate e minime aree a vigneti e frutteti. 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

- 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 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

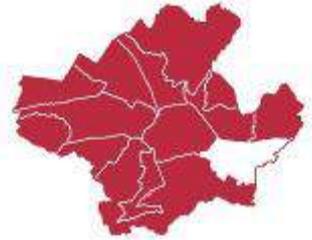
##### CHIROTERI

- 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**  
*Erbosa*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via Erbosa 113*

**SUL esistente stimata**  
*2.800 mq*

**SUL di progetto**  
*2.800 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare ex produttivo con accesso principale da via Erbosa, è composto da quattro capannoni affiancati con annesso un piccolo edificio di due piani adibito ad ufficio, una porzione a rimessa, un'area libera fiancheggiata da una serie di box auto. I capannoni risalgono al 1954 e sono stati ampliati successivamente. L'intero complesso edilizio è stato locato fino al 2010 all'Amministrazione comunale per deposito materiali dell'economato e in parte come sede degli uffici SAS (servizi alla strada).

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

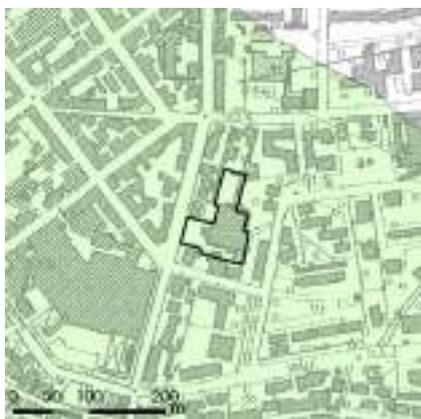
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- insediamento di una media struttura con superficie di vendita massima 1500 mq
- verifica preliminare del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dall'attività sull'eventuale presenza di insediamenti residenziali
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio 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\*\*

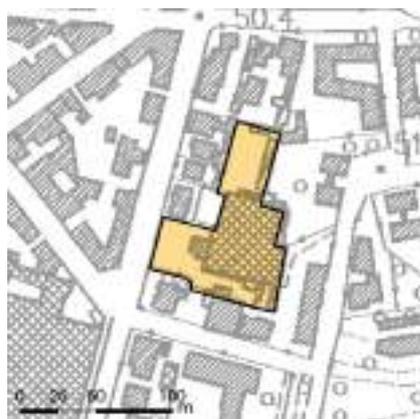
## FATTIBILITÀ



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 e limi sabbiosi)

**Idrogeologia**  
Vulnerabilità: elevata e molto elevata

**Sismica**  
Profondità substrato da pc (m): 0 - 75  
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

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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	F12	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

- rete ecologica intraurbana
- nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

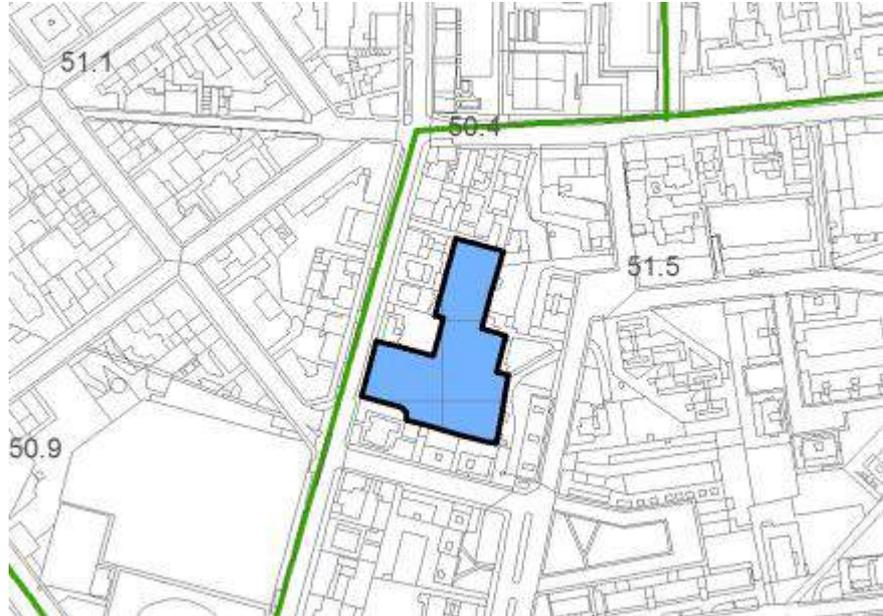
#### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

#### 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

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

#### 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 deposito Tram*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via Fabrizio De Andrè (già via della  
Casaccia)*

**SUL esistente stimata**  
*2.000 mq*

**SUL di progetto**  
*2.000 mq*

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

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
60%*

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

**zona di recupero n.3**

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Gli immobili di proprietà comunale ubicati lungo via F. De Andrè già inseriti nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012) rappresentano elementi di degrado in un contesto tipicamente di margine cresciuto disordinatamente che ospita attività di varia natura. L'area che presenta concrete potenzialità di sviluppo e miglioramento delle condizioni attuali legate principalmente alla sua ubicazione e al suo affaccio sull'Arno, oltre che alla relazione con via E. De Nicola può dunque ospitare un mix di funzioni finalizzato alla valorizzazione del patrimonio edilizio comunale ma anche alla riqualificazione della zona. Fra tutti gli edifici che insistono sull'area, in pessimo stato di manutenzione, emerge un edificio realizzato agli inizi del '900 originariamente utilizzato come officina per i tram. L'edificio presenta caratteri architettonici interessanti che meritano di essere salvaguardati e mantenuti.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova costruzione previa demolizione ad eccezione dell'edificio classificato come singolo o aggregato di interesse documentale, per il quale è consentito esclusivamente la ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, attraverso il mantenimento dell'originario impianto. È ammesso altresì l'incremento della sua superficie utile lorda attraverso l'inserimento di solai intermedi mediante il recupero di superfici legittimate da un titolo abilitativo e oggetto di demolizione facenti parte del complesso immobiliare, mantenendo inalterata l'originale struttura in ferro.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- verifica preliminare del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dall'attività sull'eventuale presenza di insediamenti residenziali
- verifica della compatibilità fra le apparecchiature elettriche in tensione (afferenti la centrale elettrica limitrofa) e l'insediamento delle nuove destinazioni d'uso ed eventuale inserimento di dispositivi di mitigazione
- 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 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

#### NOTA SUL PRELIEVO DAL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

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

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 108 - Particelle 194, 205, 301, 302, 2258, 2259, 2260, 2257, 2376

## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG1 bassa

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

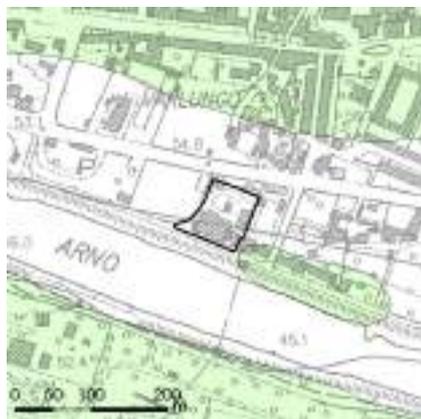
Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

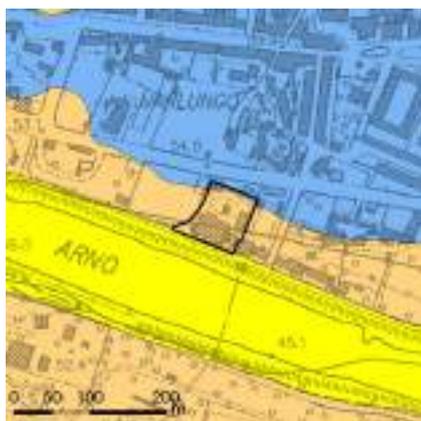
In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismica, in caso di demolizione con ricostruzione, dovranno essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

### PERICOLOSITÀ



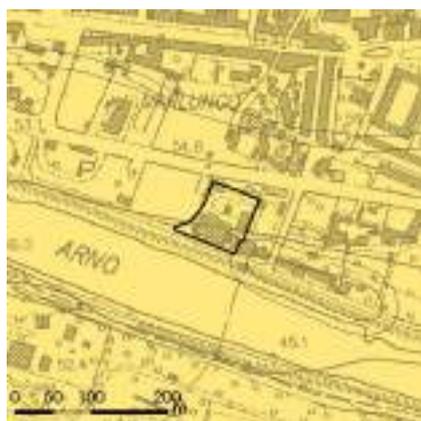
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

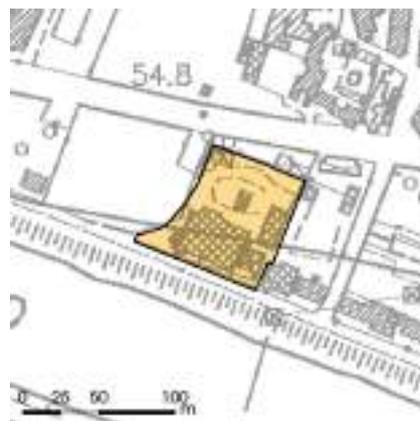
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



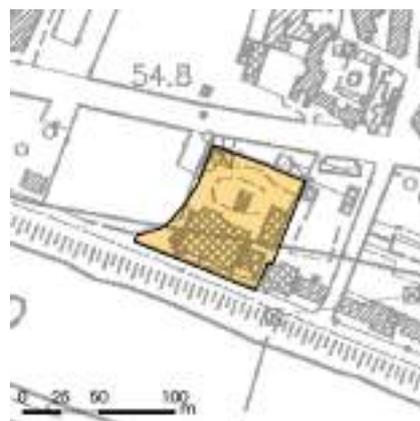
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI2 PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG1	F13	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG1	F13	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, H22, H44, HIGRO in particolar modo presso la zona meridionale prossima alla rete ecologica intraurbana

#### Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, E)

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

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	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

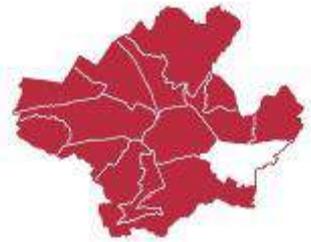
#### Classi ecologiche del comparto:

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

#### note

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



**denominazione***Ex Enel Campofiore***UTOE 3****ubicazione***via del Campofiore 18, 22***SUL esistente stimata***4.200 mq***SUL di progetto***4.200 mq***destinazioni d'uso di progetto***residenziale comprensiva degli  
esercizi commerciali di vicinato  
80%**direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
20%***modalità d'intervento***Intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## **normativa urbanistica**



### **DESCRIZIONE**

L'immobile, prospiciente via del Campofiore, è porzione del cosiddetto complesso ex Enel del lungarno Colombo, originariamente realizzato per la residenza e successivamente adattato all'uso direzionale. Il complesso abbandonato da tempo, può prevedere nuovamente la destinazione residenziale originaria quale funzione principale, integrata da adeguati servizi, compresi i parcheggi, in considerazione della sottodotazione attuale dell'area.

### **PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO**

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI**

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

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



**fattibilità idraulica, geologica, sismica**



**PERICOLOSITÀ**

**FATTIBILITÀ**



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA [1] [2] [3] [4]



FATTIBILITÀ GEOLOGICA [1] [2] [3] [4]



PERICOLOSITÀ IDRAULICA [1] [2] [3] [4]



FATTIBILITÀ IDRAULICA [1] [2] [3] [4]



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



FATTIBILITÀ SISMICA [1] [2] [3] [4]

**ASPETTI GENERALI**

**Geologia - litologia affiorante**

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

**Idrogeologia**

Vulnerabilità: molto elevata

**Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

**CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO**

**Pericolosità Geologica**

PG2 media

**Pericolosità Idraulica**

PI3 elevata

**Pericolosità Sismica**

PS3 elevata

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

**Prescrizioni di natura geologica**

Art.74

**Prescrizioni di natura idraulica**

Art.75

**Prescrizioni di natura sismica**

Art.76

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

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

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			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	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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



**denominazione**  
*Ex Enel Colombo*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*lungarno Cristoforo Colombo 54*

**SUL esistente stimata**  
*3.200 mq*

**SUL di progetto**  
*3.200 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*residenziale comprensiva degli  
esercizi commerciali di vicinato  
65%*

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
35%*

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

## **normativa urbanistica**



### **DESCRIZIONE**

L'immobile, prospiciente lungarno C. Colombo, è porzione del cosiddetto complesso ex Enel, originariamente realizzato per la residenza e successivamente adattato all'uso direzionale. Parzialmente inutilizzato per la porzione in oggetto può essere prevista nuovamente la destinazione residenziale originaria quale funzione principale (65%), integrata da adeguati servizi, in particolare parcheggi, in considerazione della sottodotazione attuale dell'area e da direzionale comprensiva delle attività private di servizio (35%).

### **PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO**

Ristrutturazione edilizia con i limiti dell'ambito di appartenenza

### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI**

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

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



## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

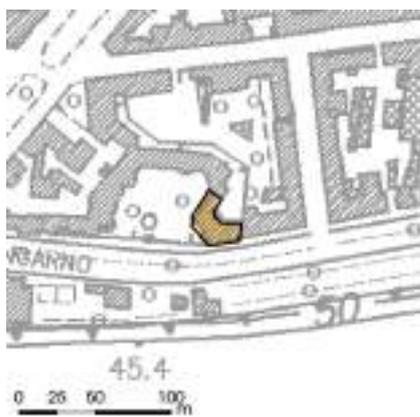
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



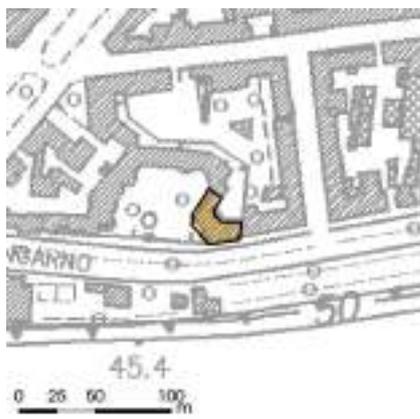
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### **Geologia - litologia affiorante**

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi)

#### **Idrogeologia**

Vulnerabilità: molto elevata

#### **Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### **Pericolosità Geologica**

PG2 media

#### **Pericolosità Idraulica**

PI3 elevata

#### **Pericolosità Sismica**

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### **Prescrizioni di natura geologica**

Art.74

#### **Prescrizioni di natura idraulica**

Art.75

#### **Prescrizioni di natura sismica**

Art.76

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

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

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

 rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3
B1	B2	B3
C1	C2	C3

#### potenzialità ecologica:

A - Basso  
 B - Media

#### 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

#### note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta prevalentemente una copertura. 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, biacco) e chiroteri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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



**denominazione**  
*Ex Franchi*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via Giorgio Ambrosoli 32*

**SUL esistente stimata**  
*5.000 mq*

**SUL di progetto**  
*5.000 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Si tratta di un complesso edilizio di consistenti dimensioni (17.000 mq) ubicato nella fascia compresa fra via Generale Dalla Chiesa ed il fiume Arno delimitato ad Est dal viadotto del Varlungo e ad Ovest dal torrente Mensola. Nato come sede della fabbrica tessile Fratelli Franchi, attività dismessa dal 1992, recuperato in tempi più recenti attualmente è occupato da magazzini, officine, locali artigianali e di vendita all'ingrosso. Obiettivo della trasformazione è quello di mantenere nella maggior parte del complesso la destinazione produttiva consentendo l'insediamento di una struttura commerciale (media struttura di vendita), l'ubicazione infatti e la morfologia dell'edificio si adattano ad accogliere tale nuova funzione.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova costruzione previa demolizione con i limiti dell'ambito di appartenenza

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- superficie di vendita massima 2500 mq
- verifica preliminare del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dall'attività sull'eventuale presenza di insediamenti residenziali
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- riqualificazione dell'area compresa fra il complesso edilizio ed il torrente Mensola attraverso la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale
- riqualificazione dell'area sistemata a prato lungo via Generale dalla Chiesa attraverso l'impianto di nuove alberature
- 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 oltre le opere sopra elencate
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
■ nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

### Classi ecologiche del comparto:

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

### note

Note: Il comparto rientra nel corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con alcune aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, biacco) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde > 2500 mq:

#### Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in corrispondenza del margine settentrionale prossimo alla rete ecologica intraurbana
- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H22, HIGRO, H44 in corrispondenza del margine meridionale prossimo al corridoio ecologico

#### 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**

*Impianti Sportivi Dalla Chiesa 1*

**UTOE 3****ubicazione**

*via Generale Dalla Chiesa via della Funga*

**SUL esistente stimata**

*0 mq*

**SUL di progetto**

*200 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*direzionale comprensiva delle attività private di servizio 100%*

**modalità d'intervento**

*intervento edilizio diretto convenzionato*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa un'area in parte incolta ed in parte dedicata alla lavorazione di sabbie, attività che per le sue caratteristiche è opportuno che sia ricollocata nelle zone che il Regolamento Urbanistico ha individuato (aree per depositi e lavorazioni a cielo aperto) per l'insediamento di questo specifico tipo di attività. La previsione di impianti sportivi per attività prevalentemente all'aperto e/o copribili stagionalmente si introduce nel più ampio programma di riqualificazione delle sponde dell'Arno. L'obiettivo primario è quello di riqualificazione dell'area rendendo fruibili alla cittadinanza luoghi dedicati allo sport e al tempo libero.

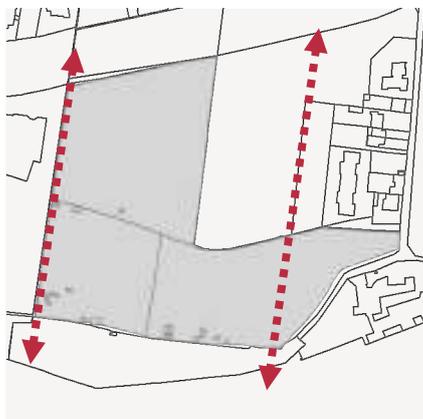
### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano, rurale e della rete ecologica (art.56 comma 7)
- realizzazione di due collegamenti ciclo-pedonali fra via Generale Dalla Chiesa e via della Funga, lungo il perimetro ovest e lungo l'attuale viabilità di accesso all'area, in modo da garantire un facile accesso alle sponde dell'Arno (schema 1)
- realizzazione di un'area verde alberata ad Est con funzione di filtro tra il mulino e il nucleo residenziale posto lungo via della Nave a Rovizzano (schema 2).



01



02













**Denominazione**

*Impianti Sportivi Dalla Chiesa 2*

**UTOE 3****ubicazione**

*via Generale Dalla Chiesa*

**SUL esistente stimata**

*0 mq*

**SUL di progetto**

*1.180 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
100%*

**modalità d'intervento**

*intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa un'area posta tra via Generale Dalla Chiesa e le sponde dell'Arno attualmente sede di un centro culturale, ricreativo, sportivo e servizi. Per tale complesso il residuo del PRG riconfermato dal PS 2010 viene reintrodotta nel PS 2014 sulla base del principio generale di promuovere l'insediamento di impianti sportivi nel territorio comunale. Pertanto gli impianti sportivi già esistenti nell'area potranno essere incrementati della superficie di residuo pari a 1.180 mq.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano, rurale e della rete ecologica (art.56 comma 7).





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

**Denominazione**

*Impianti Sportivi Nave a Rovezzano*

**UTOE 3****ubicazione**

*via Generale Dalla Chiesa  
via della Nave a Rovezzano*

**SUL esistente stimata**

*0 mq*

**SUL di progetto**

*200 mq*

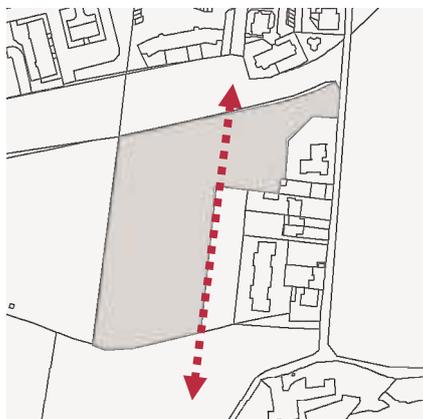
**destinazioni d'uso di progetto**

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
100%*

**modalità d'intervento**

*Intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica



01

### DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa un'area attualmente incolta posta a cavallo di una strada bianca che da via Generale Dalla Chiesa conduce verso una zona attualmente dedicata alla lavorazione di sabbie, ma destinata ad accogliere attività sportive. La previsione di impianti sportivi per attività prevalentemente all'aperto e/o copribili stagionalmente si introduce nel più ampio programma di riqualificazione delle sponde dell'Arno. L'obiettivo primario è quello di riqualificazione dell'area rendendo fruibili alla cittadinanza luoghi dedicati allo sport e al tempo libero.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22 nelle aree direttamente accessibili da via Generale Dalla Chiesa
- realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale alberato fra via Generale Dalla Chiesa e via della Funga in modo da garantire la permeabilità di accesso alle sponde dell'Arno (schema 1)
- realizzazione di una fascia alberata con funzione di filtro tra il collegamento pedonale (schema 1) e il nucleo residenziale posto lungo via della Nave a Rovezzano
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano, rurale e della rete ecologica (art.56 comma 7).
-



## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			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	A - bassa
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



**denominazione**  
*Impianti Sportivi Ripoli*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via di Ripoli*

**SUL esistente stimata**  
*0 mq*

**SUL di progetto**  
*0 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa un'area ubicata all'interno di via di Ripoli adiacente agli impianti della società sportiva dilettantistica Olympus, con la quale confina su due lati. L'area risulta essere interna al perimetro del centro abitato. L'intervento prevede l'inserimento di impianti sportivi a cielo aperto senza realizzazione di nuova SUL, rispondendo alle necessità di sviluppo della società sportiva adiacente.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un'area ad alta dotazione ecologica attraverso l'incremento della vegetazione arborea interna e la realizzazione di doppi filari lungo i margini dell'area anche al fine di mitigare l'impatto acustico, luminoso e visuale dei nuovi impianti sportivi
- verifica preliminare degli impatti che la tipologia di impianto può provocare sui residenti per quanto concerne i fattori di disagio/disturbo acustico e luminoso che possano alterare significativamente le condizioni di vivibilità
- particolare attenzione deve essere posta all'inserimento delle opere nel contesto esistente, anche al fine di minimizzare l'impermeabilità dei suoli
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- particolare cura e attenzione deve essere posta nella progettazione dell'intervento trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.60 comma 7).





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **sì**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botaniche

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolare nelle zone caratterizzate da potenzialità ecologica media prossime alla rete ecologica intraurbana
- Tutela della vegetazione nelle zone ad elevata potenzialità ecologica

#### 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 nidificazione
- Tempistiche sfalcio

#### RETTILI

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

#### 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**

*Stradone di Rovizzano*

**UTOE 3**

**ubicazione**

*Stradone di Rovizzano 2B*

**SUL esistente stimata**

*900 mq*

**SUL di progetto**

*0 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*area per verde pubblico*

*area per parcheggio pubblico*

**modalità d'intervento**

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'area, ubicata interamente all'interno dell'isolato compreso fra lo Stradone a Rovezzano, via Rocca Tedalda, via Aretina e via L. F. Menabrea, è occupata da un insieme di tettoie e capannoni artigianali dismessi in mediocre stato di conservazione che intasano quasi completamente il resede dell'edificato e che risultano in evidente contrasto con il contesto prettamente residenziale all'intorno.

Verso Sud confina direttamente con il Parco urbano di villa Favard.

L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di uno spazio verde dotato di una piccola area per parcheggio alberato da integrarsi con il Parco di villa Favard già di proprietà comunale, al fine di costituire un punto di sosta direttamente accessibile da via Aretina. La superficie esistente può essere trasferita in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi dal 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/area per parcheggio pubblico
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 111 - Particella 339

## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

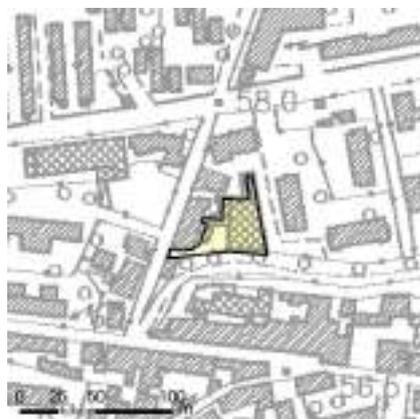
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ



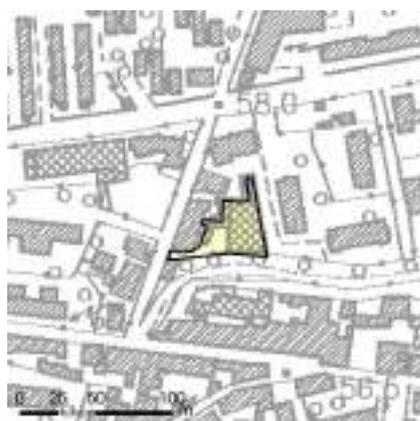
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi, limi argillosi e ghiaie)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,5

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI2 media

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Verde pubblico e parcheggio	FG1	FI2	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

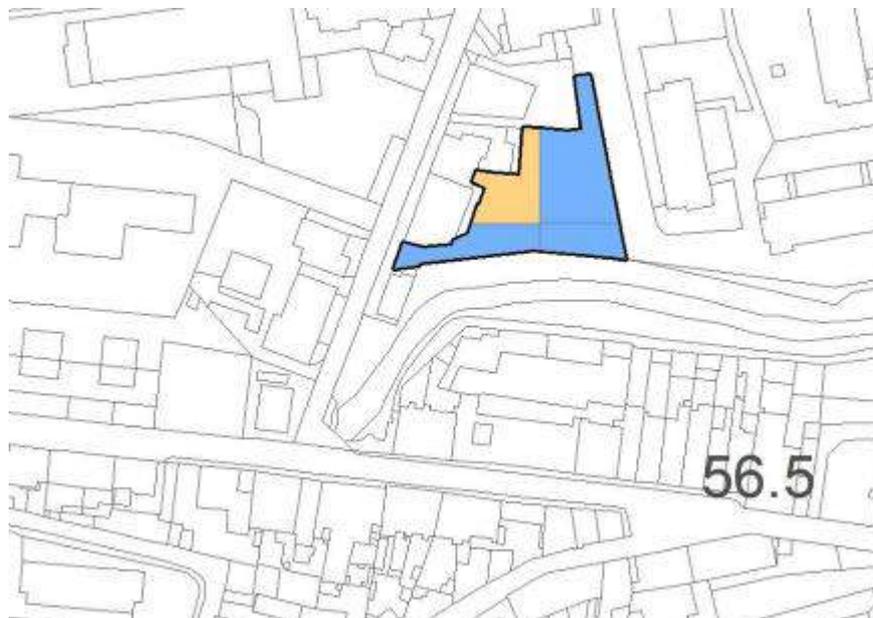
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
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 una copertura prevalentemente 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 e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, biacchi, bisce).



**denominazione**  
*Albereta*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*viale dell'Albereta*

**SUL esistente stimata**  
*500 mq*

**SUL di progetto**  
*0 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*area per verde pubblico*  
*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 è ubicata nei pressi di piazza Ravenna, lungo la riva sinistra dell'Arno con accesso dal viale dell'Alberata. Costituisce la parte terminale, direzione centro città, del Parco dell'Albereta. L'area è occupata da un complesso edilizio a cui sono addossate alcune tettoie, il tutto ad uso di deposito/esposizione. Le strutture presenti costituiscono fonte di degrado per il particolare contesto paesaggistico in cui sono inserite. L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo il completamento dell'esistente Parco dell'Alberata coerentemente con il più ampio obiettivo di valorizzazione delle sponde dell'Arno.

### 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 del completamento del Parco dell'Albereta anche con un'area per parcheggio
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano, rurale e della rete ecologica (art.56 comma 7).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 125 - Particelle 671, 1189



## 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: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

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
Verde pubblico e parcheggio	FG1	FI3	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **SI**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. 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) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se previste alberature, dovranno essere disposte lungo il margine meridionale, confinante con l'area nodo della rete ecologica, di tipologia affine a quelli attualmente presenti.



**denominazione**  
*Campofiore 1*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via del Campofiore*

**SUL esistente stimata**  
*800 mq*

**SUL di progetto**  
*0 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area ubicata all'interno dell'isolato delimitato da via del Campofiore, via Q. Sella, via G. Lanza, via U. Rattazzi è occupata da un complesso edilizio, costituito da capannoni e tettoie ormai abbandonati da tempo e in avanzato stato di degrado. L'area costituisce per ubicazione e caratteristiche un'opportunità di recupero a favore della collettività, prevedendo la realizzazione di un parcheggio, che, seppur interno all'isolato, risulta facilmente accessibile da via del Campofiore. La superficie esistente, non più utilizzata, può essere trasferita in altra area capace di accoglierla secondo i principi già espressi del Piano Strutturale.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di un'area per parcheggio
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 105 - Particelle 161, 162, 163, 169, 170, 333, 334, 826, 867



## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

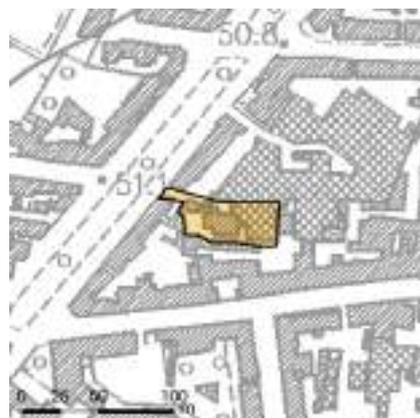
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### 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: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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





**denominazione**  
*Campofiore 2*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via del Campofiore*

**SUL esistente stimata**  
*3.500 mq*

**SUL di progetto**  
*0 mq*

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

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area ubicata all'interno dell'isolato delimitato da via del Campofiore, via Q. Sella, via G. Lanza, via U. Rattazzi è occupata da un complesso edilizio, costituito da capannoni artigianali abbandonati da tempo. Considerate le condizioni attuali dell'isolato e la zona in cui si inserisce, densamente urbanizzata e in sofferenza soprattutto per quanto riguarda la sosta, se ne propone lo svuotamento attraverso il trasferimento delle superfici esistenti in altra area capace di accoglierla coerentemente con i principi già espressi nel Piano Strutturale. Le dimensioni dell'isolato consentono il recupero di uno spazio pubblico che, seppur interno all'isolato, risulta facilmente accessibile da via del Campofiore e quindi utilizzabile sia per un'area per parcheggio che per uno spazio a verde pubblico.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'intera area bonificata per la realizzazione di un'area per parcheggio/verde pubblico
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 105 - Particelle 144, 145, 226, 778, 824









**denominazione**  
*ERP Rocca Tedalda*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via di Rocca Tedalda*

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

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

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





storico rurale e della rete ecologica (art.60 comma 7) e delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 111 - Particelle 369, 378, 379, 380, 391, 499, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1541, 1606





## FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

### **Prescrizioni di natura geologica**

Nel caso di nuova edificazione (edifici volano), data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, è necessario eseguire un'opportuna campagna geognostica atta a delineare il modello geologico di dettaglio.

### **Prescrizioni di natura 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**

Nel caso di nuova edificazione (edifici volano), 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.

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



**denominazione***Impianti Sportivi Anconella***UTOE 3****ubicazione***via di Villamagna***superficie per servizi e spazi pubblici***28.678 mq***destinazioni di progetto***area per impianti sportivi***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*





copribili nel periodo invernale con servizi annessi ed attività complementari

- la struttura di servizio per la pratica del canottaggio deve essere dotata di palestra di preriscaldamento e deposito barche con servizi annessi ed attività complementari
- è ammessa la realizzazione di spazi per attività complementari con una superficie massima di 400 mq
- nell'area sono compatibili anche altre attività sportive all'aperto quali beach volley, beach tennis e beach soccer oltre ai campi all'aperto tradizionali.

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

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 126 - Particella 25







**denominazione**

*Impianti Sportivi Rocca Tedalda*

**UTOE 3****ubicazione**

*via di Rocca Tedalda*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*2.576 mq*

**destinazioni di progetto**

*area per impianti sportivi*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'area individuata per la realizzazione di una nuova palestra di boxe è ubicata nel Quartiere 2, in adiacenza al Parco di Villa Favard di Rovezzano, alla quale si accede da via di Rocca Tedalda. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio per ospitare uno spazio attrezzato per la pratica del pugilato e per la ginnastica di muscolazione preparatoria, i locali spogliatoi con annessi servizi igienici, un'infermeria e locali tecnici. Sarà prevista anche un'area destinata a parcheggio nelle immediate vicinanze. Trattandosi di terreno non edificato sarà necessario eseguire tutte le relative opere di urbanizzazione.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La valenza sociale dell'attività sportiva, in particolare della pratica della boxe, che toglie dalla strada ragazzi anche problematici, rende la realizzazione della nuova palestra all'interno del Quartiere 2 un intervento auspicato da molti, in particolare dal Consiglio di Quartiere.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento dell'impianto sportivo ed in particolare dei manufatti di servizio, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano, rurale e della rete ecologica (art.56 comma 7).

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

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 111 - Particella 621





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

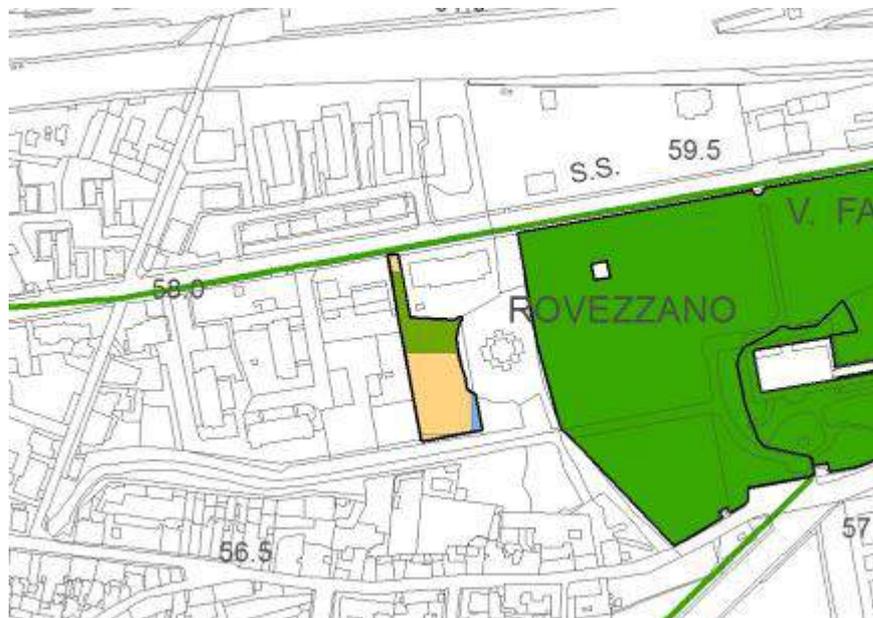
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	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 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) e chiroterri.



**denominazione**

*Impianti Sportivi Tempio*

**UTOE 3**

**ubicazione**

*lungarno del Tempio*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*3.849 mq*

**destinazioni di progetto**

*area per impianti sportivi*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



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

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

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

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

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento dell'impianto sportivo ed in particolare dei manufatti di servizio, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4)
- il centro natatorio deve essere dotato di almeno due vasche natatorie copribili nel periodo invernale con servizi annessi ed attività complementari.
- la struttura di servizio per la pratica del canottaggio deve essere dotata di palestra di preriscaldamento e deposito barche con servizi annessi ed attività complementari.
- Nel caso in cui l'impianto natatorio e la struttura per il canottaggio fossero localizzate altrove, nella presente ATs è possibile prevedere altre attività sportive all'aperto quali beach volley, beach tennis e beach soccer oltre ai campi all'aperto tradizionali, copribili con strutture leggere, con relativi servizi di supporto
- 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 105 - Particelle 611, 612, 613





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

L'area rientra all'interno dei corridoi ecologici. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con verde a parco. 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, serpenti) e chirotteri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde > 2500 mq:

#### Prescrizioni di natura botanica

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

#### Prescrizioni di natura zoologica

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

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

##### RETTILI

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

##### 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**  
*Parcheggio Caruel*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via Teodoro Caruel*

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

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

**posti auto**  
*30*

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

L'area individuata per la realizzazione del parcheggio pubblico è ubicata lungo via T. Caruel, traversa di via San Marcellino, nei pressi di un insediamento di recente realizzazione (Piano Casa '87). L'intervento ricade in un'area, attualmente incolta ma alberata di proprietà del Comune di Firenze.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento si inserisce in una zona attualmente carente di aree per parcheggio e risulta funzionale sia alla vasta area attrezzata a verde pubblico, sia all'insediamento residenziale esistente.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 28.10.1958) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto
- divieto di sosta di autobus e di autocaravan
- divieto di realizzazione di servizi complementari.

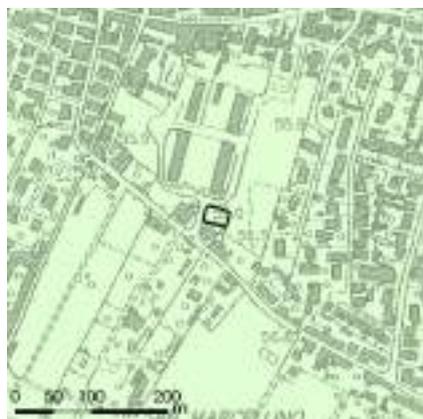
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 140 - Particelle 2742, 2743



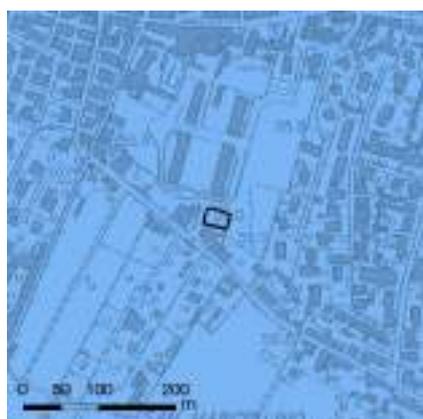
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



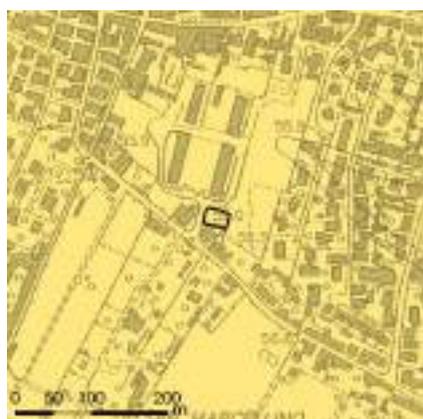
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

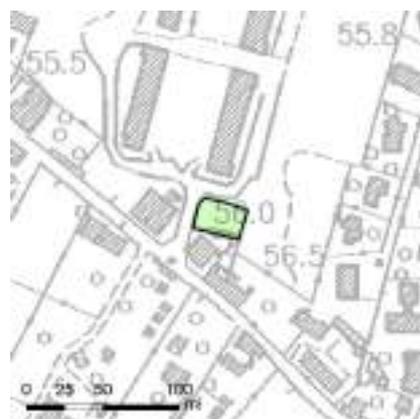
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

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

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,5

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

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	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

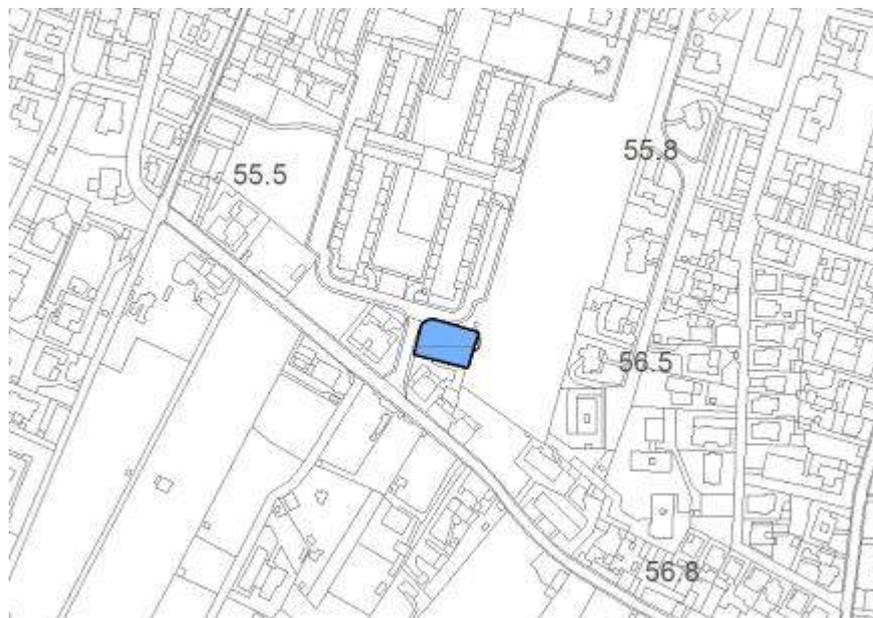
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

Attualmente presenta 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).

### 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 Sorgane*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*interno via di Ripoli, via Benedetto Croce, via Isonzo*

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

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

**posti auto**  
*100*

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il parcheggio pubblico previsto è ubicato tra via di Ripoli e via Isonzo, all'interno di una grande area di espansione edilizia degli anni '90, conseguente all'attuazione dei piani straordinari di edilizia residenziale pubblica: Piano Casa '87, Sorgane RC20 e PEEP '91-Comparto 5 Sorgane. La realizzazione del parcheggio risulta necessaria per servire questa zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata anche dalla presenza di un complesso sportivo di livello cittadino e da un'ampia area a verde attrezzato. L'area, attualmente incolta, è delimitata da complessi edilizi residenziali e da capannoni a carattere produttivo. L'accessibilità al parcheggio è garantita da una diramazione di viale B. Croce. L'area individuata, di proprietà privata, risulta idonea alla realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie con una capienza di circa 100 posti auto, appositi stalli per motocicli e rastrelliere per biciclette, realizzato utilizzando materiali permeabili integrati con il contesto e con piantumazione di idonee alberature.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo del presente progetto è dotare di un parcheggio pubblico di superficie l'abitato di Sorgane, in prossimità del complesso sportivo esistente e del parco attrezzato. La presenza del parcheggio agevolerà la creazione di un sistema di accessi e collegamenti fra le aree pubbliche e l'abitato circostante.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 28.10.1958) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

### 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.

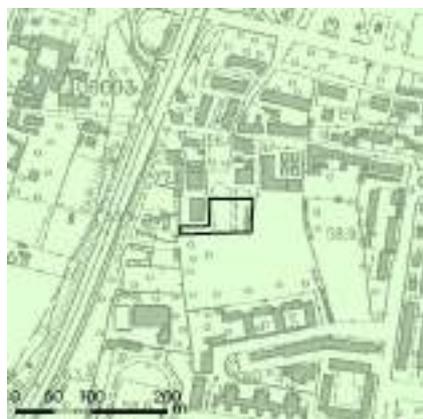
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 146 - Particella 37



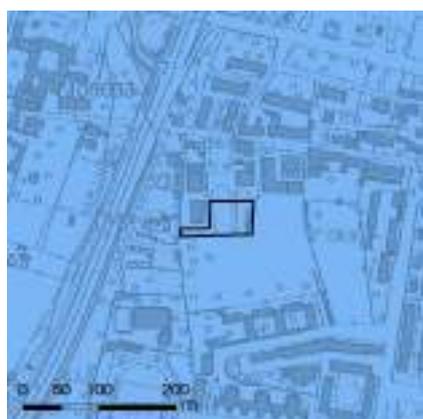
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



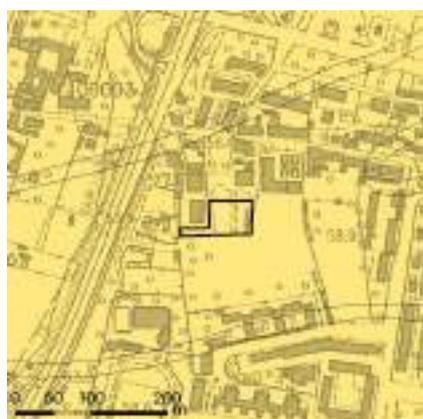
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche con componente fine localmente abbondante)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 50

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	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			1 - Basso
			2 - Medio
			3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **SÌ**

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

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

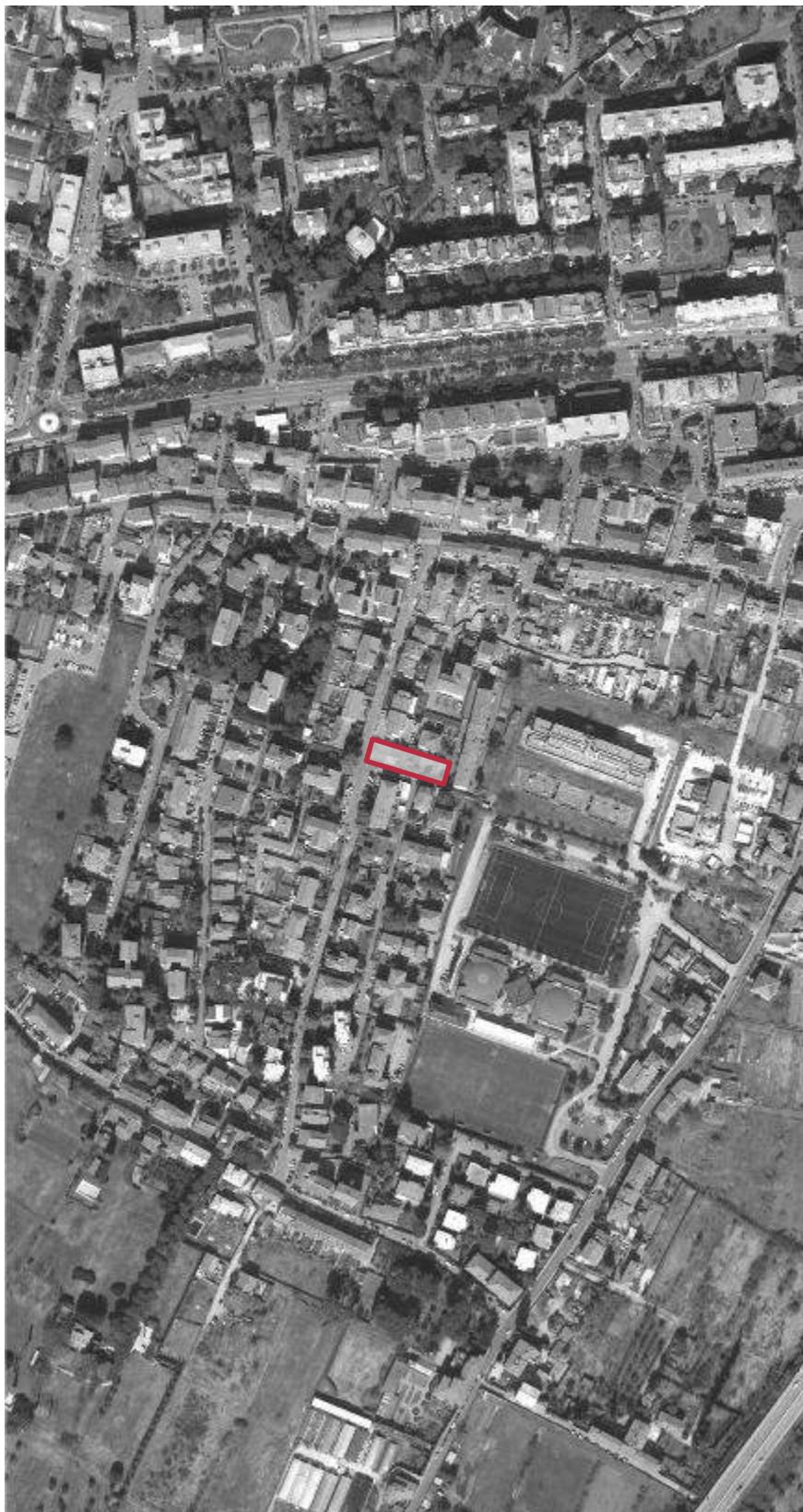
Attualmente presenta una copertura prevalentemente verde da arredo pubblico e privato con aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente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

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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



**denominazione**  
*Parcheggio Webb*

**UTOE 3**

**ubicazione**  
*via Filippo Webb*

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

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

**posti auto**  
*40*

**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'intersezione tra via F. Webb e via P. Alpino, nei pressi delle attrezzature sportive di San Marcellino e dell'Istituto Professionale-Tecnico Elsa Morante. Si tratta di un'area parzialmente coltivata con sporadiche alberature.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento mira a implementare la disponibilità di aree per parcheggio, attualmente carenti, a servizio della zona residenziale adiacente all'Istituto professionale "Elsa Morante" e all'impianto sportivo "San Marcellino".

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 28.10.1958) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4)
- progettazione di dettaglio delle sistemazioni a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto
- divieto di sosta di autobus e di autocaravan
- divieto di realizzazione di servizi complementari.

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 140 - Particella 104



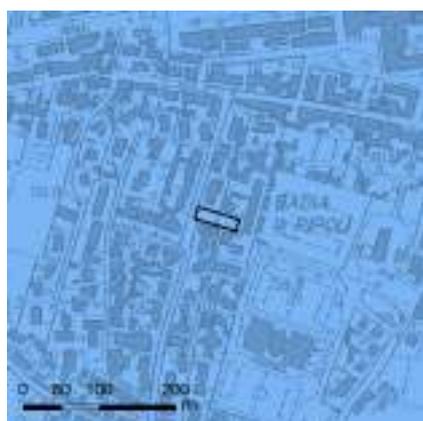
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

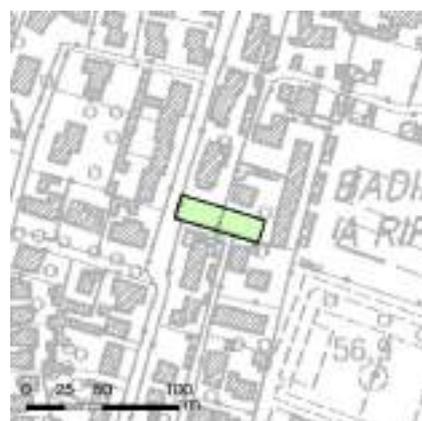
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche con componente fine localmente abbondante e limi e limi argillosi con scarsa componente granulare)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,4 - 1,5

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

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	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

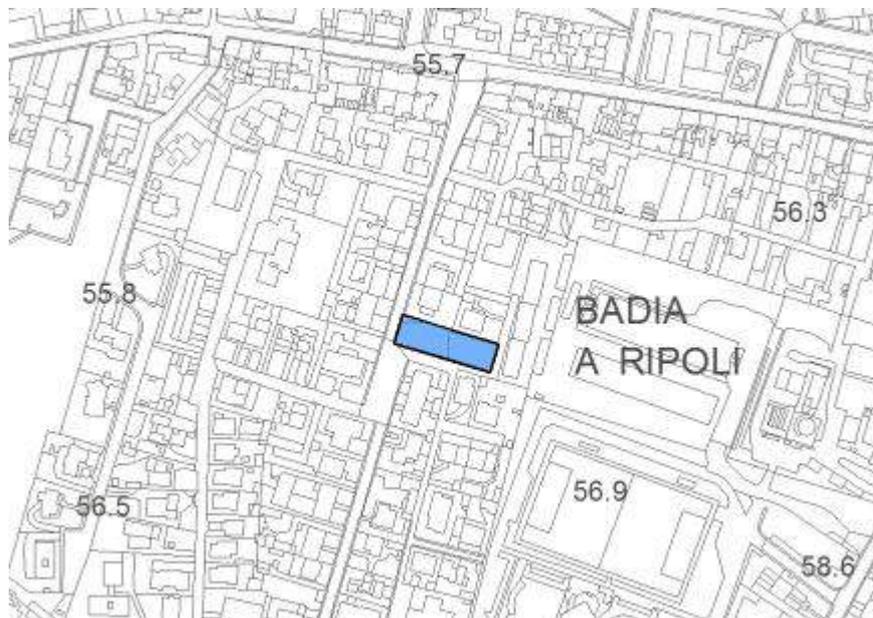
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

Attualmente presenta 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) 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***Pedonale Nannotti***UTOE 3****ubicazione***piazza Franco Nannotti, via Urbano Rattazzi***superficie per servizi e spazi pubblici***150 mq***destinazioni di progetto***percorso pedonale***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE



Piazza F. Nannotti nonostante sia uno spazio pubblico, finora è stato poco e male utilizzato per la sua posizione defilata rispetto alla viabilità pubblica (via Campofiore). Scarsa accessibilità e scarsa visibilità hanno comportato un rapido degradarsi dello spazio. Il recente insediamento di una nuova attività ha già innescato il processo di riqualificazione configurandosi come elemento di presidio diurno e serale dello spazio. La previsione della realizzazione della passerella e della rampa pedonale di collegamento con via U. Rattazzi e via F. De Sanctis sarà elemento determinante per il suo definitivo recupero.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Ritenendo prioritario l'obiettivo di incrementare l'accessibilità e la visibilità degli spazi pubblici, la passerella pedonale di collegamento fra piazza F. Nannotti e via F. De Sanctis, vivace centro commerciale naturale della zona, costituisce elemento fondamentale per restituire vivibilità alla piazza. Non potendo dotare la passerella della rampa necessaria alla fruizione dei disabili è prevista la sua realizzazione su via U. Rattazzi.



### 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 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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

### 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 105 - Particella 843



**denominazione**  
*Villamagna*

**UTOE 3**

**Ubicazione**  
*via di Villamagna, 27A, 27B*

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

**SUL esistente stimata**  
*4.400 mq*

**SUL di progetto**  
*4.400 mq*

**destinazioni di progetto**  
*servizi collettivi*

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





urbano, rurale e della rete ecologica (art.56 comma 7).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 126 - Particella 1777







**denominazione**

*Verde Rusciano*

**UTOE 3****ubicazione**

*via Benedetto Fortini*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*49.600 mq*

**destinazioni di progetto**

*verde pubblico, area per parcheggio*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

L'area, interamente di proprietà comunale con una superficie di quasi 5 ettari, è collocata tra via B. Fortini, via del Larione e via di Ripoli, al margine del territorio urbano. Attualmente incolta, contraddistinta dalla presenza di alcune piante d'olivo, costituisce la naturale prosecuzione del Parco di villa di Rusciano.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale è incrementare l'offerta di spazi verdi attrezzati a servizio degli insediamenti più densi e più carenti di verde in modo da garantire uno spazio pubblico a "10 minuti da casa". La riqualificazione da un punto di vista naturalistico di questa grande area attualmente in stato di semiabbandono, permetterà di ampliare il Parco della villa di Rusciano. La fruibilità è garantita grazie anche alla recente sistemazione di un'area di sosta (in terra battuta) posta in prossimità dell'ingresso nord, del parco esistente, su via B. Fortini. Al fine di garantire un altro punto di accesso importante per la fruizione del parco e per risolvere i problemi della sosta legati alla presenza della scuola, viene prevista la realizzazione di un ulteriore parcheggio in via del Larione con caratteristiche analoghe a quello posto in prossimità dell'ingresso nord del parco. 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 ecologico esistente attribuito alla contigua area di riqualificazione ambientale denominata "Rusciano" ed evidenziata nella tavola "Rete ecologica".

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- sistemazione a parcheggio del margine sud lungo via del Larione. La profondità del parcheggio non deve superare il margine edificato (compresi i resedi) di via del Larione. Il progetto dell'area di sosta deve tener conto del delicato contesto in cui si inserisce, utilizzando materiali e finiture con esso compatibili
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.60 comma 7) e delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 138 - Particelle 174, 436, 1265, 1267, 1234







**denominazione**

*Sala del Regno Rocca Tedalda*

**UTOE 3****ubicazione**

*via di Rocca Tedalda*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*1286 mq*

**destinazioni di progetto**

*servizi collettivi (spazi per il culto)*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE

La trasformazione interessa un'area lungo Via Rocca Tedalda angolo via L.F. Menabrea, un tempo destinata ad impianto di distribuzione carburanti. L'attività risulta dismessa e l'area in disuso. All'interno è presente un manufatto di circa 90 mq di SUL a servizio della dismessa stazione di carburanti. L'intervento prevede la realizzazione, previa demolizione del manufatto esistente, di un nuovo edificio per l'esercizio pubblico del culto dei Testimoni di Geova. La Sala del Regno oggi utilizzata e localizzata altrove risulta non essere più adeguata all'esercizio del culto e necessita di trasferimento in un ambiente più ampio.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento è quello di rispondere alla richiesta della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova che ha la necessità di realizzare un nuovo edificio dimensionalmente adeguato alle celebrazioni delle proprie funzioni. Il lotto individuato risulta adeguato ad ospitare il nuovo edificio di culto che avrà una dimensione di circa 300 mq di SUL previa demolizione dei manufatti esistenti che erano a servizio della dismessa stazione di carburanti.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- 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
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4)

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 111 - Particelle 551, 554





## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 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 - medio
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### 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) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

## UTOE 3

Superficie (Kmq) 6,38  
Abitanti 39.179



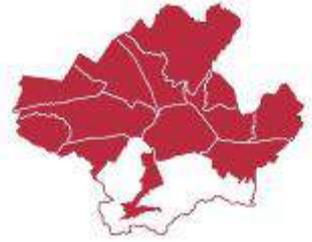
	abitanti (n)	standard St (mq)
anagrafe 2014	39.179	
superfici esistenti (28,7 mq/ab)		1.123.000
superfici in corso di realizzazione	0	800
	39.179	1.123.800

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	5.440	0	0	0	218	979
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	0	0	0	0		0
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	9.000	0	0	0		4.080
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0	0		0
turistico - ricettiva	5.400	0	0	1.000		2.560
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	11.660	0	1.180	0		4.604
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0	0		0
	31.500	0	1.180	1.000	218	12.223
servizi di nuova previsione						105.779
<b>totali</b>	<b>31.500</b>	<b>0</b>	<b>1.180</b>	<b>1.000</b>	<b>39.397</b>	<b>1.241.802</b>

St=superficie territoriale

SUL= superficie utile lorda



**denominazione***Fortini***UTOE 4****ubicazione***via Benedetto Fortini 143***SUL esistente stimata***2.100 mq***SUL di progetto***2.100 mq***destinazioni d'uso di progetto***residenziale comprensiva degli  
esercizi commerciali di vicinato  
100%***modalità d'intervento***intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il complesso architettonico fu realizzato con finalità produttive, come laboratorio d'arte al fine di rinnovare e tramandare le antiche tecniche di tessitura a mano della seta e metalli preziosi. La fondazione Arte della Seta Lisio, nella sede di via B. Fortini, conservava una collezione di telai e una di tessuti antichi e disegni tecnici oltre a laboratori didattici e una biblioteca specializzata sulle tecniche e la storia dei tessuti, tutte attività ormai spostate in altri immobili di proprietà in area adiacente, lasciando l'edificio e la sua pertinenza in disuso.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, per l'edificio classificato come emergenza di interesse documentale del moderno con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione dei restanti edifici (art.13 comma 7 edificato recente) con i limiti dell'ambito di appartenenza.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

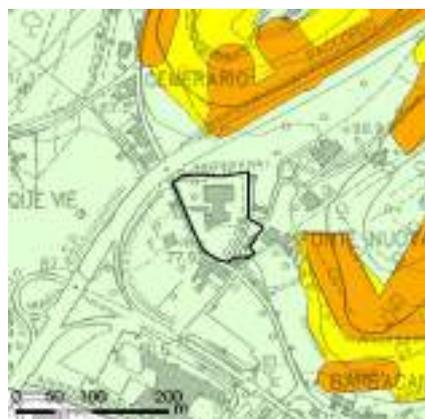
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- mantenimento della morfologia e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio ad esclusione della porzione individuata
- mantenimento delle alberature di pregio esistenti. Non è consentita la frammentazione con delimitazioni fisiche del resede originario
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 28.10.1958) 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



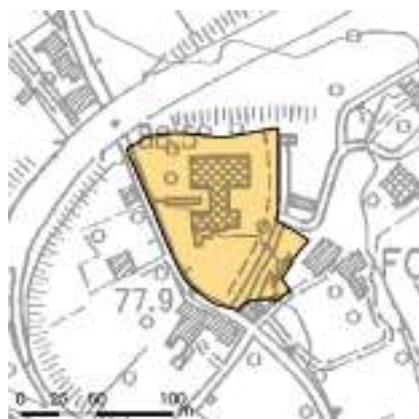
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Terreni fluvio-lacustri (limi ghiaiosi e limi sabbiosi e argilliti)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: -

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,0

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI1 bassa

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA	IDRAULICA	SISMICA
Ristrutturazione edilizia	PG2	PI1	PS3
Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione	FG2	FI2	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

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

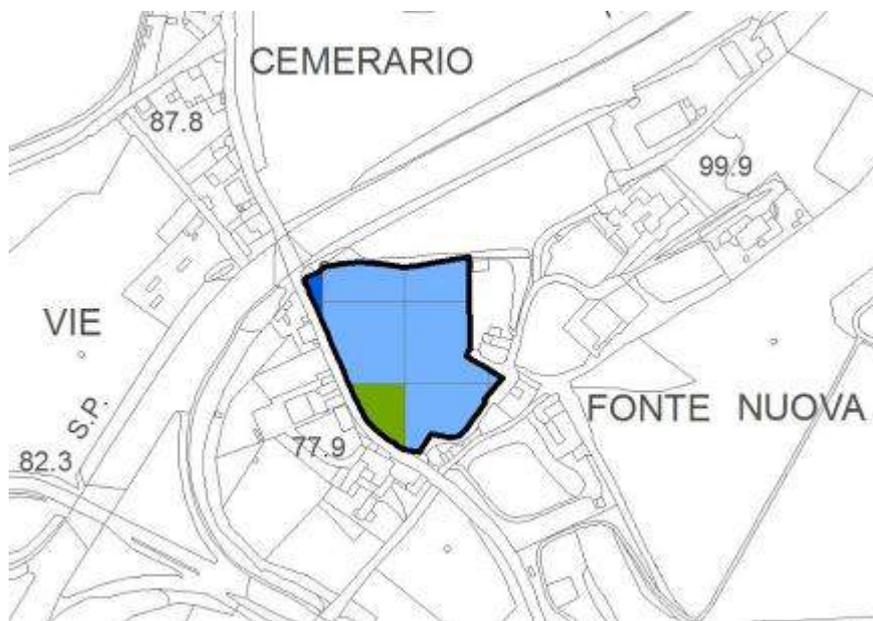
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### note

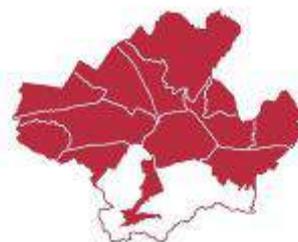
Attualmente presenta una copertura prevalentemente verde da arredo pubblico e privato con aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente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

*Impianti Sportivi Carrara*

**UTOE 4****ubicazione**

*via dell'Erta Canina 26/a*

**SUL esistente stimata**

*0 mq*

**SUL di progetto**

*200 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
100%*

**modalità d'intervento**

*intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'intervento interessa il circolo di Tennis La Carraia, situato in fondo a via Erta Canina nuova in un'area di particolare pregio ambientale, la piccola valle racchiusa tra viale G. Galilei e via San Leonardo. L'impianto sportivo è costituito da due campi da tennis in terra rossa e uno in erba sintetica dedicato al calcetto. Al fine di mantenere attivo l'impianto viene consentito un modesto ampliamento dell'offerta dei servizi con la realizzazione di ulteriori campi da tennis oltre che di nuovi locali di servizio.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Nuova edificazione

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

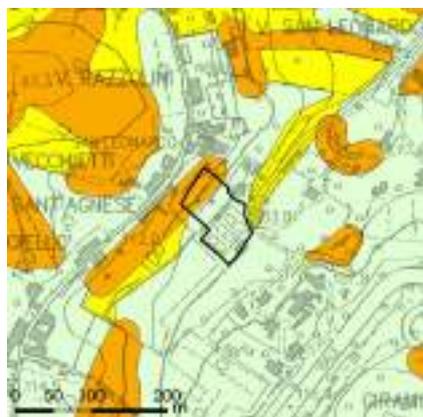
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- limitazione della collocazione dell'intervento di nuova edificazione alla porzione di area contraddistinta da pericolosità geologica 2
- realizzazione di un'area ad alta dotazione ecologica nella parte superiore del pendio attraverso la tutela della vegetazione arborea presente e del suo incremento tenendo conto delle specifiche prescrizioni di natura botanica verificando comunque le adeguate condizioni di sicurezza rispetto alla stabilità del pendio
- sistemazione del pendio soprastante l'impianto per accogliere i campi da tennis o comunque campi sportivi a cielo aperto
- i locali di servizio devono essere seminterrati e ricavati in uno dei terrazzamenti
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- sistemazione dell'area pubblica prospiciente l'ingresso agli impianti sportivi
- particolare attenzione è richiesta alla progettazione del sistema d'illuminazione che dovrà tener conto del contesto di particolare pregio in cui si inserisce
- particolare cura è richiesta all'eliminazione delle situazioni di degrado di ogni parte dell'impianto sportivo
- particolare cura e attenzione deve essere posta nella progettazione e realizzazione di tutte le sistemazioni sia interne che esterne all'impianto in modo da limitare al massimo l'impatto sul contesto trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).



## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



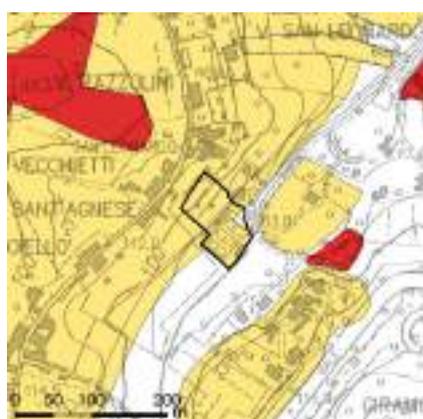
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare abbondante) e substrato preliocenico litoide (materiali siliceo-arenacei a cemento calcareo e marmoso-argillitici regolarmente alternati, ascrivibili alla formazione della Pietraforte)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: -

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

PG4 molto elevata

#### Pericolosità Idraulica

PI1 bassa

#### Pericolosità Sismica

PS1 bassa

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

In relazione alla presenza di terreni di fondazione con caratteristiche litologiche e geotecniche significativamente diverse devono essere condotte specifiche indagini volte ad indagare le caratteristiche litotecniche dei terreni di fondazione dei fabbricati di nuova realizzazione e conseguentemente le eventuali problematiche connesse a cedimenti differenziali. In relazione alla presenza, nella porzione nord-occidentale del comparto di una scarpata di erosione e della relativa area di pericolosità geologica ad essa connessa, gli interventi di nuova edificazione in quest'area dovranno essere subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione o sistemazione. Per gli eventuali interventi di sistemazione del pendio nell'area a pericolosità geologica elevata dovrà essere dimostrato, previa esecuzione di adeguati approfondimenti di indagine, il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area e se necessario l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76.

In relazione alla bassa profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire in dettaglio la profondità del substrato le eventuali problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2 PG4	IDRAULICA PI1	SISMICA PS1 PS3
Nuova edificazione/interventi di sistemazione delle scarpate	FG2 FG4	FI1	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b>
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b>
			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	3 - alto
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente di verde a parco con porzioni di suolo permeabile non vegetato. 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, biacco) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botanica

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

#### Prescrizioni di natura zoologica

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

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

##### RETTILI

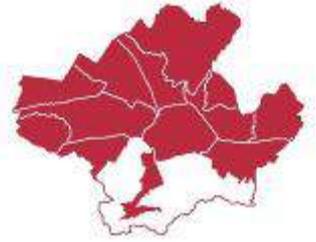
- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

##### CHIROTTERI

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

#### Prescrizioni per la fruibilità

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



**denominazione**  
*Monte Oliveto*

**UTOE 4**

**ubicazione**  
*via Monte Oliveto 76*

**SUL esistente stimata**  
*5.300 mq*

**SUL di progetto**  
*5.300 mq*

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

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

In origine convento olivetano, il complesso di Monte Oliveto è stato utilizzato come ospedale militare dall'ottocento fino agli anni '90 e dismesso nel 1997. L'edificio, sottoposto a tutela quale bene culturale ai sensi del DLgs 42/2004, ha già ottenuto dalla competente Direzione Generale, all'interno della procedura prevista dall'art.55 del sopra richiamato Decreto, l'autorizzazione all'alienazione e al successivo riutilizzo a fini residenziali, destinazione d'uso ritenuta compatibile anche da un punto di vista urbanistico, considerata la sua ubicazione.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

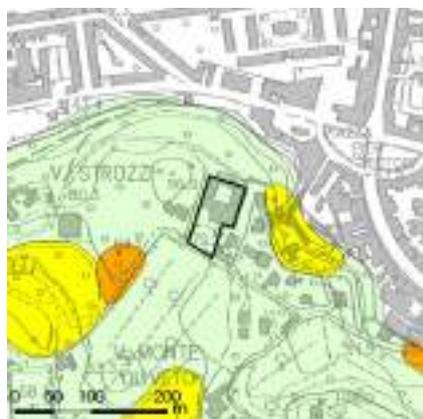
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22 ponendo particolare attenzione all'accessibilità dell'immobile
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).



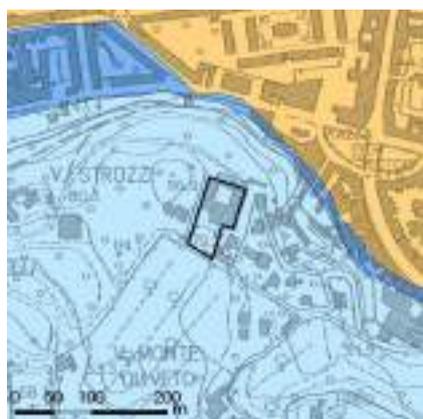
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Substrato pre-pliocenico litoide - materiali siliceo-arenacei a cemento calcareo e marmoso - argillitici regolarmente alternati, ascrivibili alla formazione della Pietraforte

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: -

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): affiorante

Fattore di Amplificazione: 1,0

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI1 bassa

#### Pericolosità Sismica

PS1 bassa

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	<b>potenzialità ecologica:</b> A - Bassa B - Media
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	<b>fattore zoologico:</b> 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	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente di verde a parco con aree urbanizzate e 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 ambienti ripari (C), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO

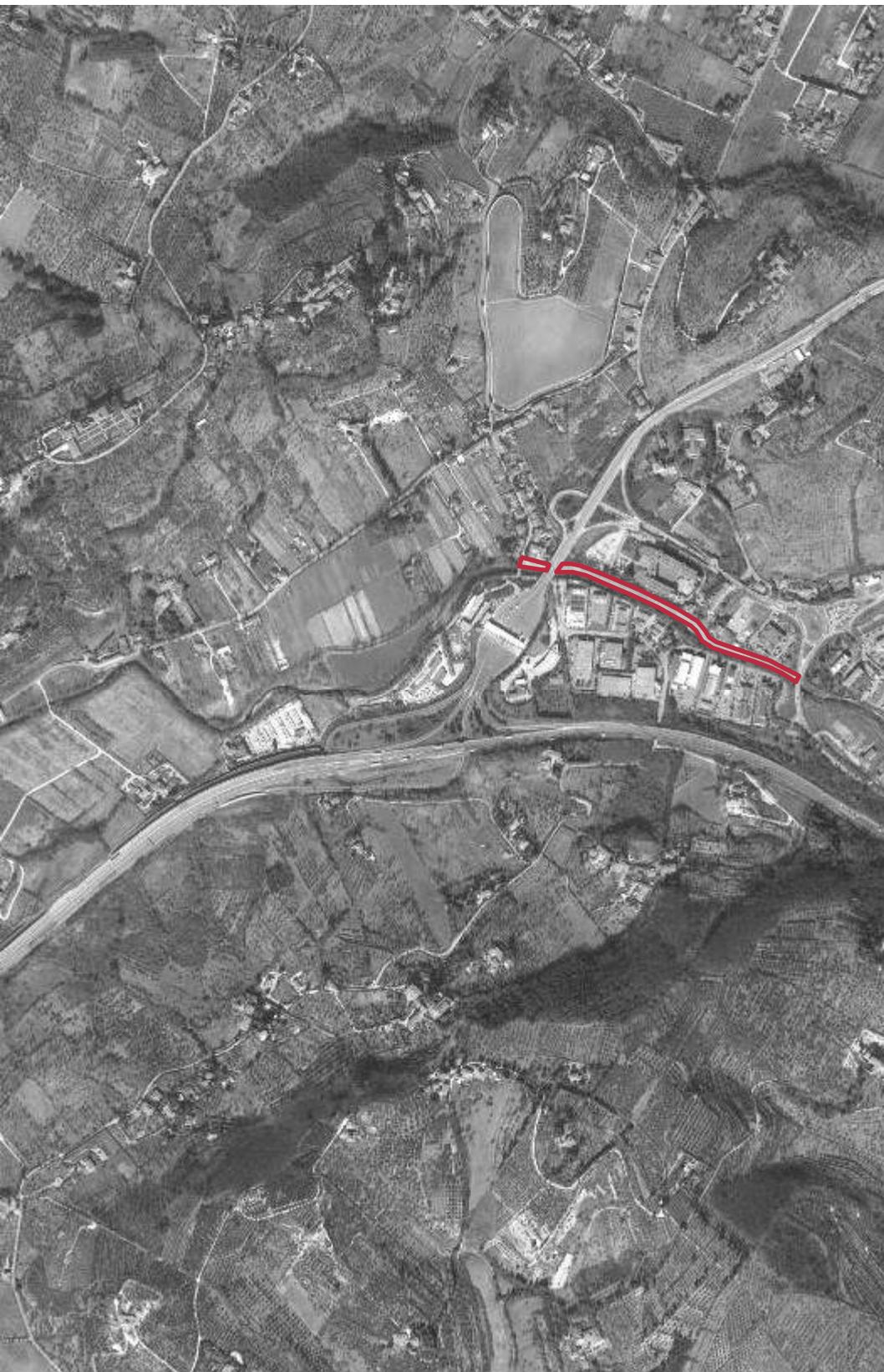


### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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





**denominazione***Ciclabile Ema***UTOE 4/5****ubicazione***lungo il corso dell'Ema***superficie per servizi e spazi pubblici***7.062 mq***destinazioni di progetto***piste ciclabili***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Realizzazione di una pista ciclabile lungo il torrente Ema che costituisce dal punto di vista ecologico ambientale un importante corridoio che presenta ancora, nonostante la vicinanza all'insediamento urbano, caratteri di forte naturalità che andranno preservati e potenziati, integrandoli con una nuova fruibilità delle sponde. L'intervento prevede la realizzazione di due tratti di viabilità ciclo-pedonale:

- tratto in riva destra del torrente Ema compreso tra la strada regionale SR 222 e via B. Vinta, in località Ponte a Ema;
- tratto compreso tra le Cascine del Riccio e via Vecchia di Pozzolatico al Galluzzo.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Uno degli obiettivi del Piano Strutturale è quello di recuperare percorribilità e fruibilità del territorio aperto, anche attraverso la realizzazione di un sistema di piste ciclabili per il tempo libero. I corsi d'acqua costituiscono un'opportunità per il raggiungimento di questo obiettivo. La ciclabile Ema costituisce il sistema di viabilità ciclo-pedonale previsto lungo il torrente per la realizzazione di un collegamento continuo tra Ponte a Ema e il Galluzzo; in località Ponte a Greve, la ciclabile si innesta sul percorso ciclo-pedonale che lungo il fiume Greve raggiunge il Parco delle Nuove Cascine.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento che non deve creare frammentazioni del corridoio ecologico, trattandosi di zona di rilevanza naturalistica e soggetta a vincolo paesaggistico (DM 15.10.1955, DM 23.06.1967, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano, rurale e della rete ecologica (art.56 comma 7).

### 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.

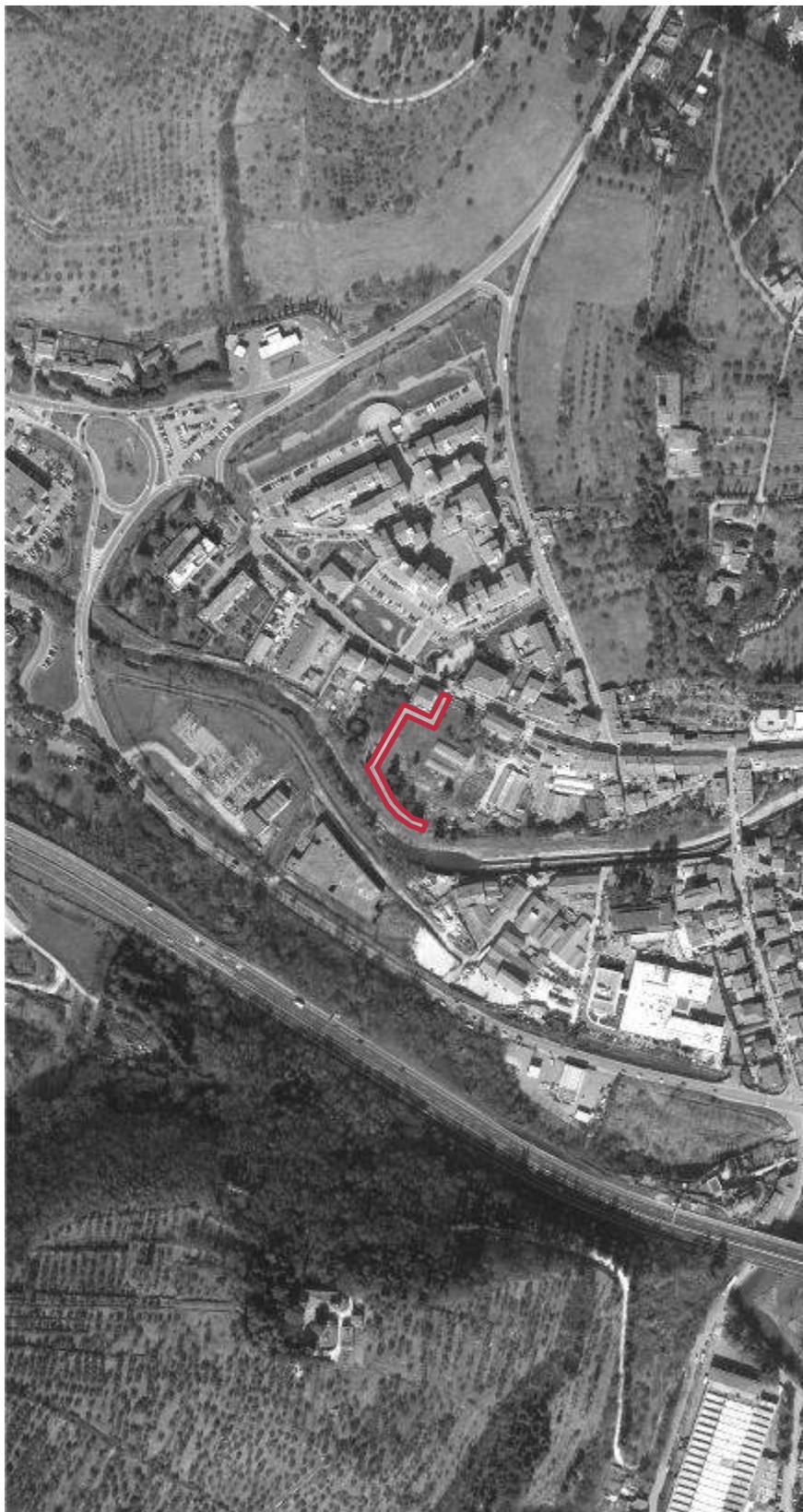
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 84 - Particelle 4, 5, 7, 8, 9, 10, 17, 20, 22, 55, 63, 103, 106, 122, 133, 134, 163, 164, 165, 166, 209, 1169, 1170

Foglio 145 - Particelle 64, 65, 96, 217, 486, 501, 577, 619, 622, 816, 835, 1176

Foglio 151 - Particelle 99, 100, 101, 105, 106, 290, 625



**denominazione**

*Passerella Ponte a Ema*

**UTOE 4****ubicazione**

*via Benedetto Fortini*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*905 mq*

**destinazioni di progetto**

*percorso ciclopedonale*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Si tratta di un'area vicina al centro abitato di Ponte a Ema in fregio al torrente Ema, al confine con il Comune di Bagno a Ripoli. Sulla riva sinistra del torrente, nel Comune di Bagno a Ripoli, è stato recentemente realizzato una nuova struttura commerciale che attraverso la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale e di una passerella sull'Ema potrà essere utilmente fruito anche dagli abitanti della zona residenziale posta fra via B. Fortini e via Chiantigiana.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Con l'obiettivo di agevolare l'accessibilità degli abitanti della zona alla nuova struttura commerciale posta nel Comune di Bagno a Ripoli è prevista la realizzazione di percorso ciclo-pedonale che attraversa l'Ema partendo dall'ingresso della struttura commerciale fino a raggiungere via B. Fortini all'altezza di via Suor Pautilla.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- attenta progettazione degli interventi che non devono creare frammentazioni del corridoio ecologico vista la rilevanza naturalistica e paesaggistica della zona
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.06.1967, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 145 - Particella 111



**denominazione***Verde Assi***UTOE 4****ubicazione***viale dei Colli***superficie per servizi e spazi pubblici***5.770 mq***destinazioni di progetto***verde pubblico***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione del verde pubblico, di proprietà privata, si colloca lungo viale Michelangelo di fronte all'ingresso dell'ospedale P. Palagi, nei pressi dell'attrezzatura sportiva Assi Giglio Rosso e confina con un'area già attrezzata a verde pubblico posta a Nord. Si tratta di un'area collocata in un contesto di grande pregio paesaggistico, costituito da un tessuto residenziale rarefatto tipico degli insediamenti sparsi lungo i viali dei Colli, una lunga "passeggiata" da Porta Romana al Ponte San Niccolò, parte integrante dei lavori commissionati a Giuseppe Poggi nell'ambito del piano di ampliamento di Firenze. Diverse sono le specie arboree presenti lungo il percorso del viale: lecci, bagolari, cipressi, robinie, cedri del Libano, pini, ginkgo biloba e, poco dopo il piazzale in direzione di piazza F. Ferrucci, sono presenti alcuni esemplari di *Sophora japonica*. L'area, ricca di alberature di alto fusto e soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951), si inserisce al margine della zona ad alta biodiversità delle Colline Sud, ed è caratterizzata da un'elevata potenzialità ecologica in termini floristici e botanici, tali da poter accogliere una fauna quantitativamente e qualitativamente superiore rispetto a quanto attualmente presente.



### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo dell'intervento, è completare con un verde pubblico a carattere naturalistico, l'ampia area limitrofa attrezzata a giardino pubblico posta a Nord, andando a costituire un unico spazio di grandi dimensioni che rende permeabile e fruibile il pendio oggi accessibile solo da un punto. Per le sue potenzialità ambientali e per la sua ubicazione l'area costituisce elemento fondamentale per l'implementazione della rete ecologica esistente. Il progetto deve tener conto del ruolo di nodo della rete evidenziato nella tavola "Rete ecologica".



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- messa in sicurezza dello specchio d'acqua esistente
- realizzazione di un percorso pedonale per accedere da viale Michelangelo all'area attrezzata a verde pubblico posta a nord
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).

### 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 123 - Particelle 70, 71, 74, 144, 245, 283

**denominazione**

*Verde Ex Campeggio*

**UTOE 4****ubicazione**

*viale dei Colli, via di San Miniato al Monte, via dei Bastioni*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*43.534 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 parco pubblico è di proprietà del Comune di Firenze e si colloca tra via dei Bastioni, via di San Miniato al Monte, viale Michelangelo e il Giardino dell'Iris, nei pressi del piazzale Michelangelo. Si tratta di un'area ubicata in un contesto di grande pregio paesaggistico caratterizzato dalla presenza di un'estesa oliveta. Attualmente è ancora adibita a campeggio, attività di cui è programmata la ricollocazione. Nell'ottica di liberare i viali dei Colli dal traffico, di restituire al piazzale Michelangelo la sua valenza di luogo panoramico d'eccellenza sulla città, di recuperare e valorizzare la "passeggiata dei colli" che costituisce una enorme potenzialità nel sistema degli spazi aperti cittadini, anche la sistemazione a parco di questa grande area, da collegare funzionalmente al Giardino dell'Iris, contribuisce ad un disegno unitario di recupero di spazi pubblici da mettere in relazione. L'area si inserisce all'interno della rete ecologica cittadina, in quanto attraversata da viali alberati e adiacente ad un nodo ecologico. Si presenta attualmente con una buona potenzialità in termini floristici e botanici, in particolar modo presso le zone perimetrali, tali da poter accogliere una fauna quantitativamente e qualitativamente superiore rispetto a quanto attualmente presente. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951).



### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo che il Piano Strutturale si pone come prioritario, relativamente al verde urbano, è quello di rendere maggiormente accessibili gli spazi, mettere in relazione una serie di parchi e giardini per migliorare le condizioni di fruizione di luoghi di grande pregio. L'area oggetto della previsione costituisce una risposta a questo obiettivo con la creazione di un parco pubblico nell'area del campeggio, che attualmente costituisce una barriera alla percorribilità trasversale tra via di San Miniato al Monte, il Giardino dell'Iris e, attraverso viale G. Poggi, il Giardino delle Rose. Una volta realizzato il parco, l'area entro l'anello costituito da via dei Bastioni, viale G. Galilei, viale Michelangelo e via di San Miniato al Monte, costituirà una grande area parco omogenea e completamente permeabile. Per le sue potenzialità ambientali e per la sua ubicazione l'area costituisce elemento fondamentale per l'implementazione della rete ecologica esistente. Il progetto deve tener conto del ruolo di nodo della rete evidenziato nella tavola "Rete ecologica".



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

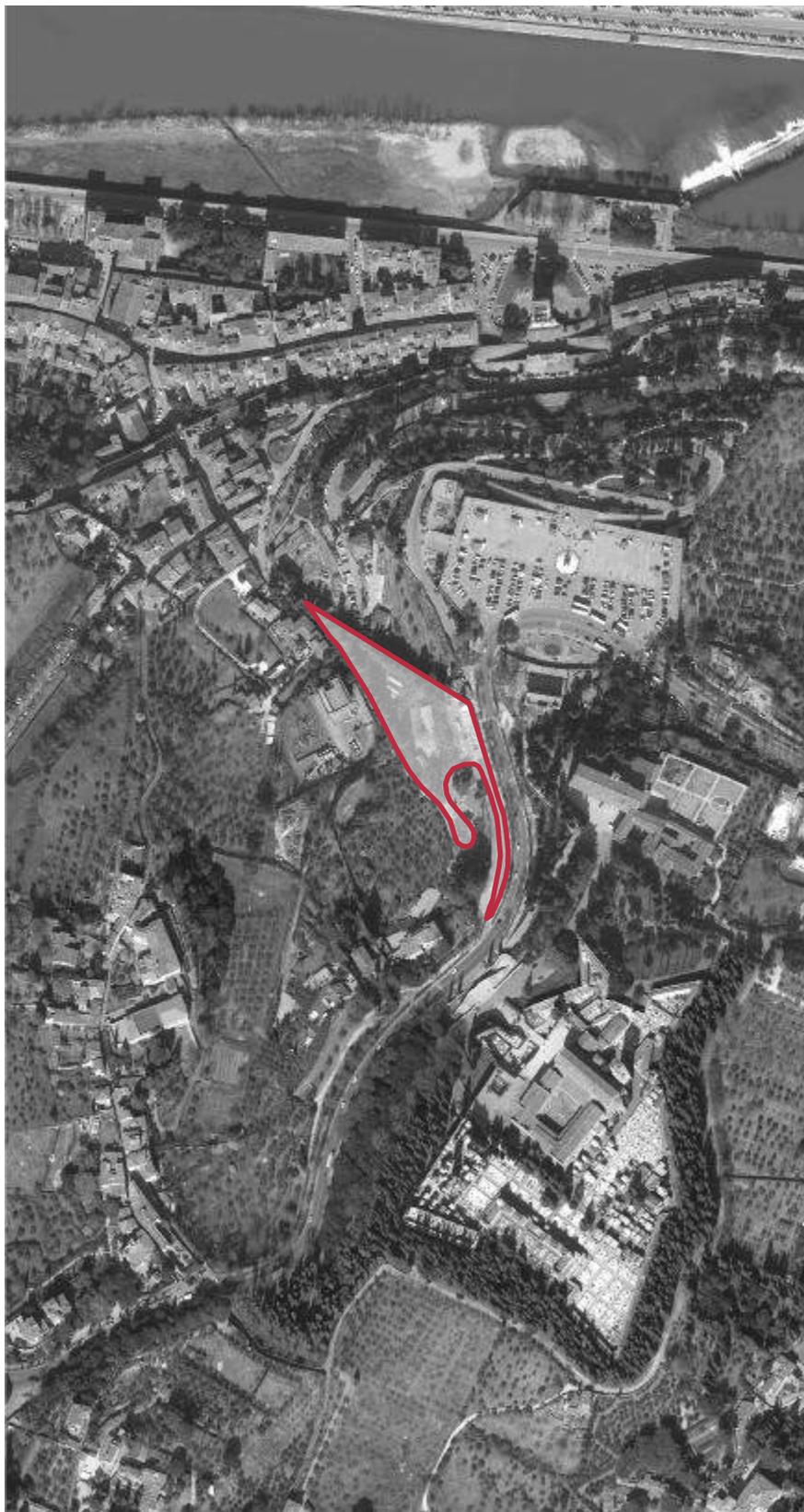
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).

### 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 123 - Particelle 197, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 264

**denominazione**

*Verde Michelangelo*

**UTOE 4****ubicazione**

*viale Galileo, via del Monte alle Croci*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*6.632 mq*

**destinazioni di progetto**

*verde pubblico*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



L'area individuata per la realizzazione del completamento della "passeggiata dei colli", di proprietà del Comune di Firenze, si colloca tra via del Monte alle Croci e viale Galileo, nei pressi del piazzale Michelangelo. Si tratta di un'area inserita in un contesto di grande pregio paesaggistico che scende lungo il pendio di via del Monte alle Croci, attualmente abbandonata e densamente alberata. Nell'ottica di recuperare e valorizzare la "passeggiata dei colli" che costituisce una enorme potenzialità nel sistema degli spazi aperti cittadini, la sistemazione di quest'area costituisce un ulteriore elemento utile ad ampliare la percorribilità di un grande sistema di spazi aperti ciascuno con una propria specificità. L'area si inserisce all'interno della rete ecologica cittadina, per la presenza di viali alberati e dell'adiacente nodo ecologico. Si presenta attualmente con una buona potenzialità in termini floristici e botanici, in particolar modo nella zona posta ad Est, tali da poter accogliere una fauna quantitativamente e qualitativamente superiore rispetto a quanto attualmente presente. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951).

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo che il Piano Strutturale si pone come prioritario, relativamente al verde urbano, è quello di rendere maggiormente accessibili gli spazi, mettere in relazione una serie di parchi e giardini per migliorarne la fruizione. L'area oggetto della previsione costituisce una risposta a questo obiettivo mettendo in relazione questa nuova area con il sistema di spazi esistenti o previsti in questa zona. La parte dell'area che affaccia su viale Michelangelo è attualmente occupata da un manufatto (bar/ristorante) su più livelli (lato pendio) recentemente chiuso. Nell'ambito della sistemazione del parco deve essere demolito il manufatto esistente e ricostruito un edificio che svolga le medesime funzioni con caratteristiche architettoniche consone al contesto di pregio in cui si colloca. Per le sue potenzialità ambientali e per la sua ubicazione l'area costituisce elemento fondamentale per l'implementazione della rete ecologica esistente. Il progetto deve tener conto del ruolo di nodo della rete evidenziato nella tavola "Rete ecologica".

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6)
- la progettazione del manufatto da destinare ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande deve essere coordinata con quella del manufatto posto sul lato opposto di via Monte alle Croci, oggetto anch'esso di demolizione, in modo da realizzare due manufatti che dialoghino fra di loro e con il contesto
- la superficie a destinazione commerciale (attività di somministrazione di





alimenti e bevande) può superare i limiti contenuti nell'art.29 per ambedue i manufatti da realizzare

- l'area in oggetto ricade in 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.

#### 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 122 - Particelle 54, 61, 181, 257, 258, 259

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

— rete ecologica intraurbana  
■ nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

#### Classi ecologiche del comparto:

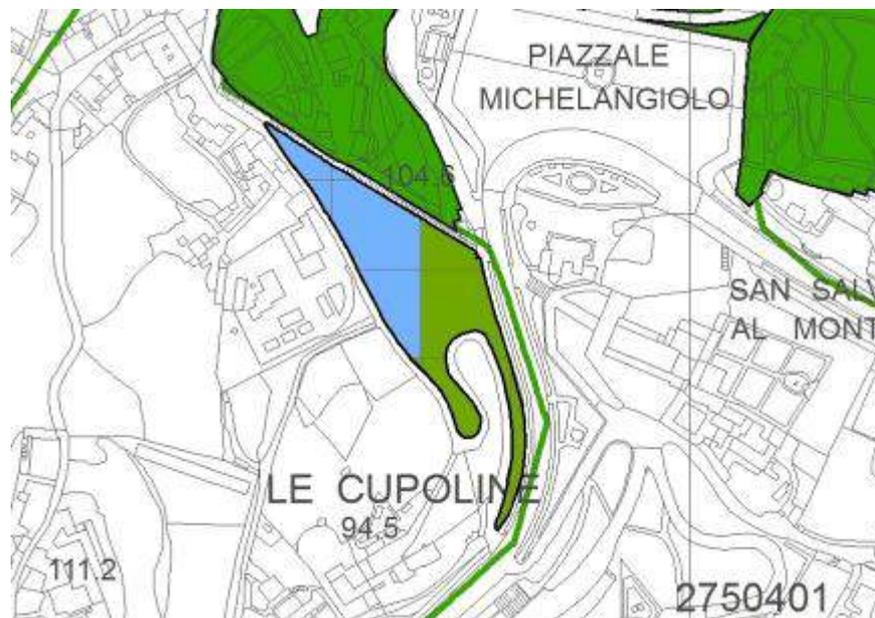
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

#### note

È caratterizzata prevalentemente da verde a parco, con zone urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), aree riparie e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo da rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botanica

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

#### Prescrizioni di natura zoologica

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

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

#### RETTILI

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

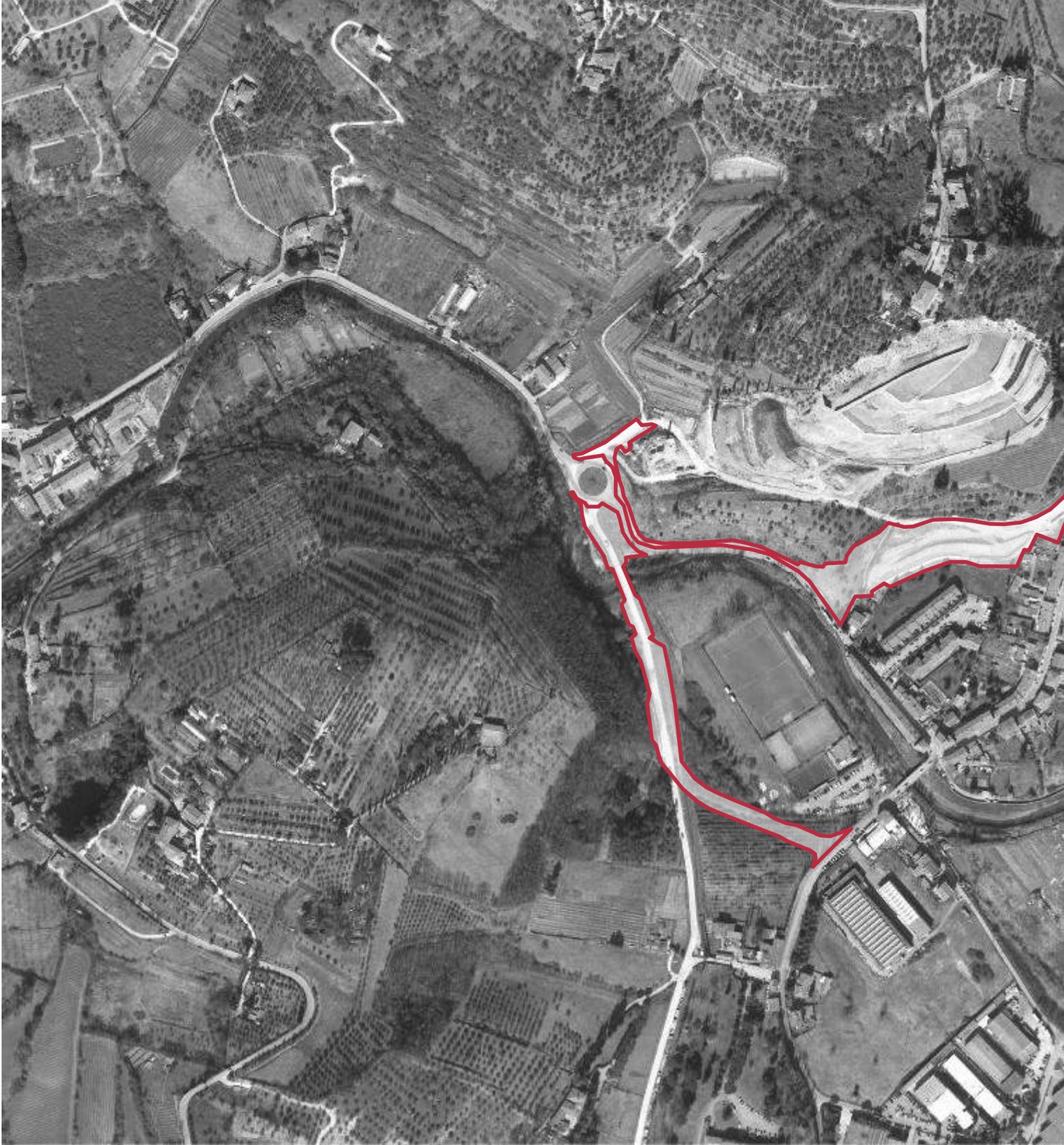
#### CHIROTTERI

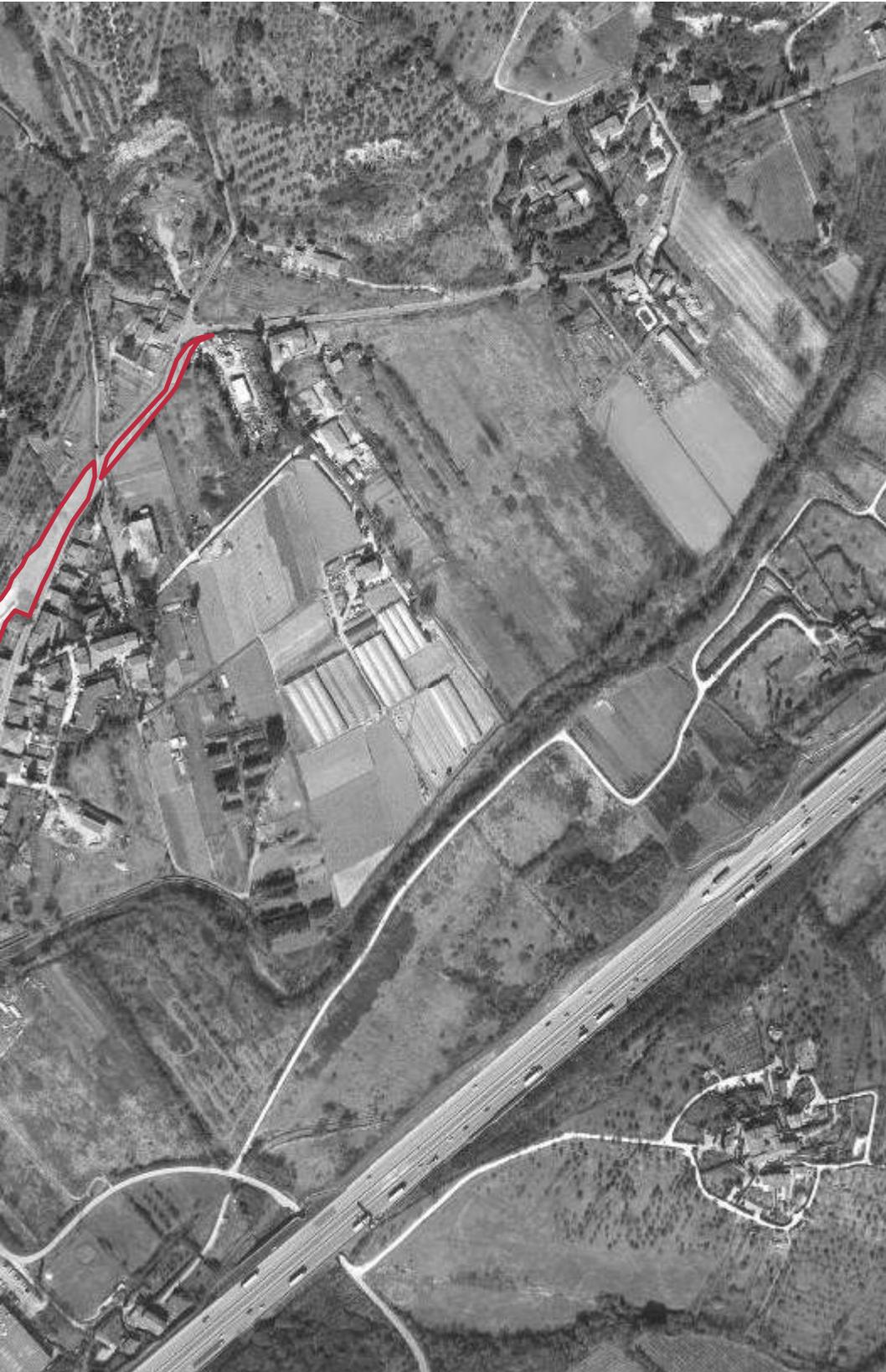
- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

#### 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**

*Viabilità Cascine del Riccio*

**UTOE 4****ubicazione**

*abitato di Cascine del Riccio, via delle Cave di Monteripaldi, via delle Cinque Vie, via Ponte a Iozzi*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*23.549 mq*

**destinazioni di progetto**

*viabilità*

**modalità d'intervento**

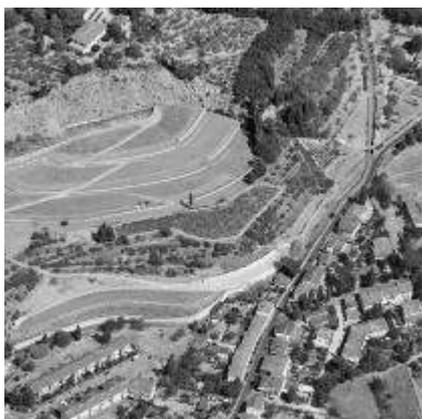
*approvazione progetto di opera pubblica*

## **normativa urbanistica**

### **DESCRIZIONE**



L'intervento prevede la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento viario tra lo svincolo autostradale di Firenze Sud e l'abitato del Galluzzo, che mediante via delle Cinque Vie, raggiunge via delle Cave di Monteripaldi attraverso l'abitato di Cascine del Riccio. L'intervento prevede quindi la realizzazione di un collegamento diretto tra via delle Cinque Vie e via delle Cave di Monteripaldi (denominato Variante Cascine del Riccio), che fiancheggiando l'area occupata dalla ex-cava di Monteripaldi, consente al traffico di bypassare l'abitato. Tale collegamento si ricongiunge alla viabilità esistente in corrispondenza della rotatoria realizzata contestualmente alla viabilità di cantiere per l'accesso all'area della ex-cava. Il raggiungimento del centro abitato è invece garantito dalla Viabilità di Monteripaldi, che dalla suddetta rotatoria utilizza la viabilità di cantiere nel tratto di scavalco del torrente Ema e nel tratto in cui essa fiancheggia la zona dei campi sportivi, per poi riconnettersi alla viabilità esistente in prossimità del Ponte a Iozzi.



### **OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Realizzare un by pass dell'abitato di Cascine del Riccio per fluidificare il traffico tra il quadrante di Firenze Sud e l'abitato del Galluzzo. L'intervento è già in corso di realizzazione.

### **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 05.11.1951, DM 23.06.1967, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano, storico rurale e della rete ecologica (artt.56 comma 7, 61 comma 6).



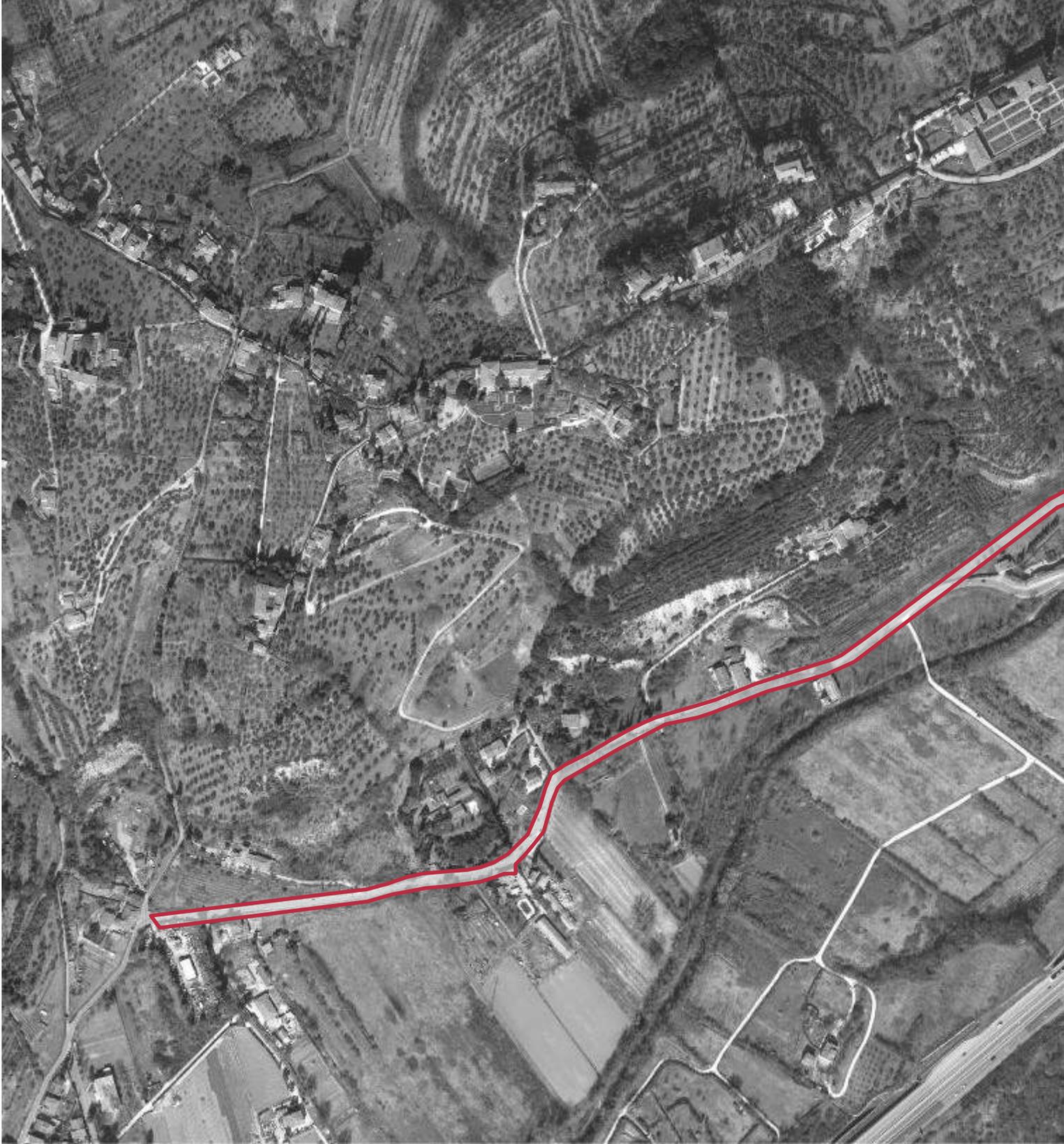
### **FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA**

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 84 - Particelle 1119, 1120, 1122, 1123, 1124, 1126, 1130, 1131, 1132  
Foglio 127 - Particelle 18, 177, 287, 288, 289, 333, 597, 598, 602, 603, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613  
Foglio 151 - Particelle 610, 612







**denominazione**  
*Viabilità Cinque Vie*

**UTOE 4**

**ubicazione**  
*via delle Cinque Vie*

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

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

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

## **normativa urbanistica**

### DESCRIZIONE



Il tratto di viabilità che collega le Cascine del Riccio con l'abitato storico delle Cinque Vie, costituisce un vecchio tracciato di collegamento tra borghi che corre nel fondovalle del torrente Ema. Pur non dovendo sostenere consistenti flussi di traffico, la sua sezione necessita di un adeguamento nel tratto centrale, ad eccezione del tratto compreso indicativamente tra i civici 10 e 52/A, dove l'ampliamento non è possibile a causa della presenza del torrente Ema da un lato e dall'altro di alcuni edifici (residenze e struttura sanitaria). Per questo motivo in questo tratto è previsto un by-pass a Nord dell'edificato. Il tracciato a doppio senso di marcia, presenta infatti in più punti dimensioni inadeguate creando difficoltà di scambio tra le vetture che si incrociano procedendo in senso contrario.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento rientra fra quelli di adeguamento del sistema della mobilità della zona sud est, finalizzato a produrre benefici puntuali, soprattutto in termini di sicurezza, sul traffico locale migliorando lo scambio delle vetture nei punti in cui la sezione risulta inadeguata senza che ciò comporti il pericolo che essa assuma il ruolo di viabilità di attraversamento.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- l'adeguamento stradale deve essere dotato di fascia di ambientazione utile all'inserimento paesaggistico della modifica dell'infrastruttura, ridefinendone i contenimenti in pietra del terreno ed i muretti lungo strada, al fine di ristabilire il necessario equilibrio
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951, DM 23.06.1967, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).

### FATTIBILITÀ IDRICA, 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 127 - Particelle 24, 100, 109, 112, 115, 179, 180, 326, 336, 592, 593

Foglio 143 - Particelle 226, 254, 255, 331, 333, 423, 442, 505, 506, 879

Foglio 144 - particelle 101, 112, 115, 116, 128, 129, 132, 137, 139, 148, 150, 155, 160, 164, 192, 231, 357, 381, 382, 402, 417, 476, 531, 532







**denominazione**

*Viabilità Le Bagnese 1*

**UTOE 4****ubicazione**

*dal bypass Galluzzo al confine comunale con Scandicci su via delle Bagnese*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*39.372 mq*

**destinazioni di progetto**

*viabilità*

**modalità d'intervento**

*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'area individuata per la realizzazione della nuova viabilità è ubicata nel Quartiere 3. L'asse di progetto si sviluppa seguendo quasi interamente il tracciato esistente di via delle Bagnese. La progettazione è stata eseguita con l'obiettivo di ridurre al minimo le difficoltà di percezione del tracciato, risolvere le carenze di visibilità, offrire maggior comfort e sicurezza per gli utenti, pur minimizzando il distacco sia planimetrico che altimetrico dal tracciato esistente. La tipologia di strada è una extraurbana locale tipo F da DM 05.11.2001, con una sezione pavimentata di 9 m, con una corsia per senso di marcia di larghezza pari a 3,50 m e banchine laterali da 1,00 m.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

- Adeguare l'infrastruttura ai flussi generati dagli interventi previsti ed in corso di realizzazione nel territorio circostante;
- apertura del realizzando by-pass del Galluzzo che mira a risolvere i problemi generati dal traffico di attraversamento del centro abitato stesso
- previsioni di completamento dell'itinerario di collegamento tra il viadotto del Ponte all'Indiano ed il raccordo Firenze - Siena che comprende anche il collegamento tra Scandicci e via Baccio da Montelupo inserito nel Piano Strutturale del Comune di Firenze

### 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 27.10.1951, DM 20.01.1965, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).

### 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.

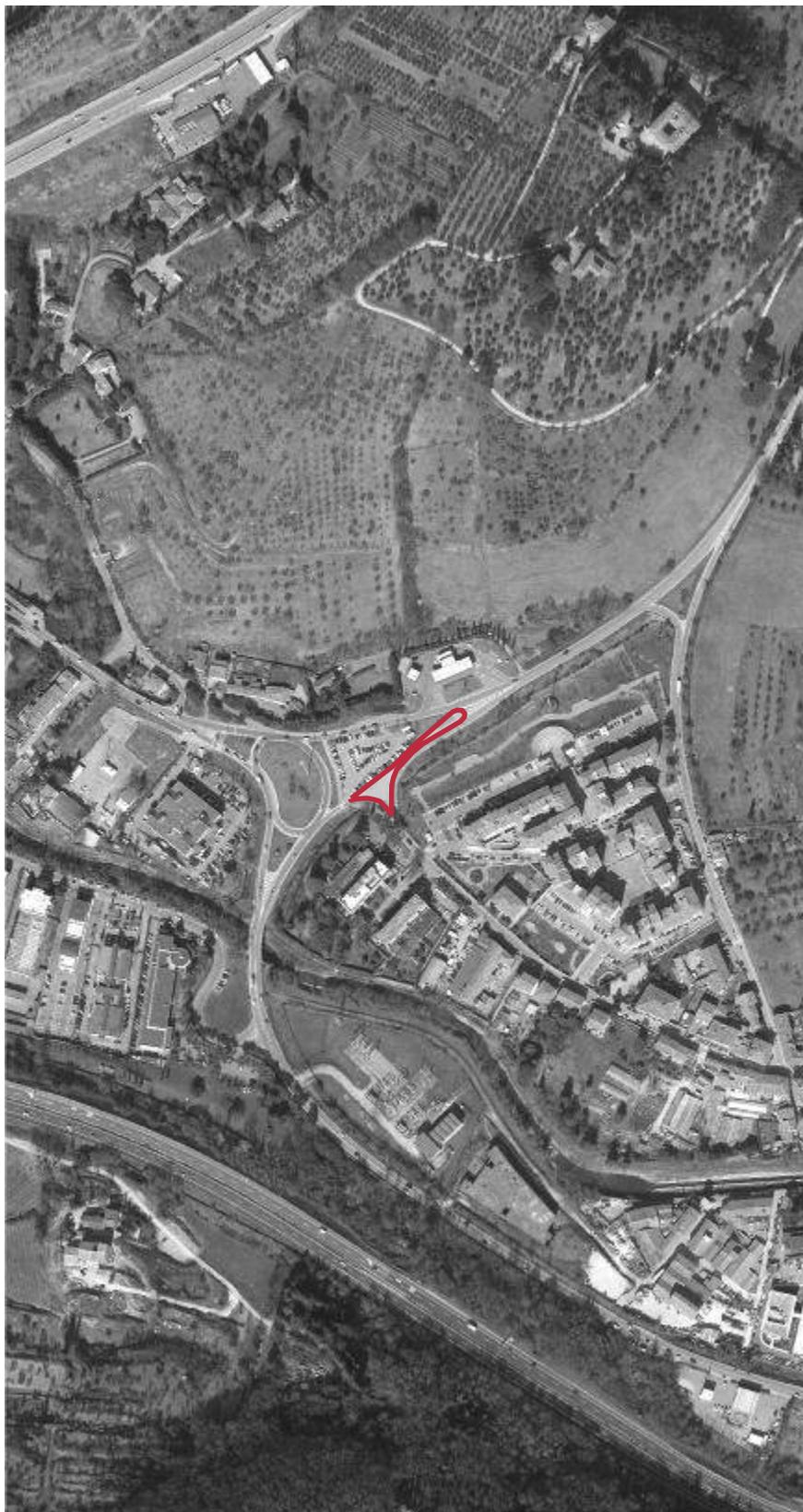
### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 113 - Particelle 73, 101

Foglio 128 - Particelle 36, 68, 70, 71, 75, 79, 93, 94, 109, 110, 111, 112, 113, 150, 198, 227, 262, 283, 293, 295, 318, 327, 328, 367, 375, 387, 405, 414, 430, 431, 472, 492, 498 1218, 1221

Foglio 129 - Particelle 106, 107, 326, 433, 434, 435, 438

Foglio 148 - Particelle 2, 1518

**denominazione**

*Viabilità rotonda Ponte a Ema*

**UTOE 4****ubicazione**

*via Goffredo della Torre, Ponte a Ema*

**superficie per servizi e spazi pubblici**

*658 mq*

**destinazioni di progetto**

*adeguamento 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 3, in corrispondenza dell'intersezione tra via G. della Torre e via B. Fortini. L'intervento prevede la realizzazione di una bretella stradale che consentirà ai veicoli provenienti da Grassina di poter immettersi direttamente in via G. della Torre senza percorrere le strade interne all'abitato.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Evitare che i flussi veicolari di attraversamento provenienti dalla SR 222 con destinazione Bagno a Ripoli/viale Europa utilizzino la viabilità locale urbana di via Gualdrada.

### 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 28.10.1958, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

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

### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 145 - Particella 572





**denominazione**  
*Parcheggio e viabilità Silvani*

**UTOE 4**

**ubicazione**  
*via Gherardo Silvani*

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

**destinazioni di progetto**  
*area per parcheggio  
adeguamento viabilità*

**posti auto**  
*22*

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

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Si tratta di una previsione di parcheggio pubblico e dell'allargamento della viabilità in un tratto di via G. Silvani, tra via Nuova di PozzolatICO e via di San Felice a Ema, in prossimità dell'incrocio con San Felice a Ema. L'allargamento della viabilità, necessario per mettere in sicurezza l'incrocio, costituisce occasione per la realizzazione di un'area per parcheggio utile per la zona che ne risulta carente.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento rientra in quegli interventi di adeguamento del sistema della mobilità della zona sud est, finalizzato a produrre benefici puntuali, soprattutto in termini di sicurezza, sul traffico locale migliorando lo scambio delle vetture nei punti in cui la sezione risulta inadeguata e costituisce occasione per dotare l'area di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato circostante.



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere posta, nella fase di progettazione, all'inserimento del parcheggio nel contesto, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6)
- demolizione della porzione di muro in pietra e sua ricostruzione secondo i nuovi allineamenti stradali con i medesimi materiali con altezza inferiore a quella esistente per consentire l'opportuna visibilità dell'accesso all'area per parcheggio
- progettazione di dettaglio della sistemazione a verde necessaria per mitigare l'impatto sul contesto
- attivazione della procedura per la riduzione della fascia di rispetto prima dell'approvazione del progetto esecutivo ai sensi della legge 166/2002 trattandosi di area interamente interessata dalla fascia di rispetto del cimitero di San Felice a Ema.



### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 151 - Particelle 663, 664, 665, 666, 667

**fattibilità idraulica, geologica, sismica**

**PERICOLOSITÀ**

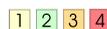
**FATTIBILITÀ**



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



FATTIBILITÀ GEOLOGICA



PERICOLOSITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



PERICOLOSITÀ SISMICA



FATTIBILITÀ SISMICA



**ASPETTI GENERALI**

**Geologia - litologia affiorante**

Alluvioni recenti (limi sporchi sabbiosi)

**Idrogeologia**

Vulnerabilità:

-

**Sismica**

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

**CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO**

**Pericolosità Geologica**

PG2 media

**Pericolosità Idraulica**

PI1 bassa

**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 PI1	SISMICA PS3
Parcheggio/viabilità	FG1	F11	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

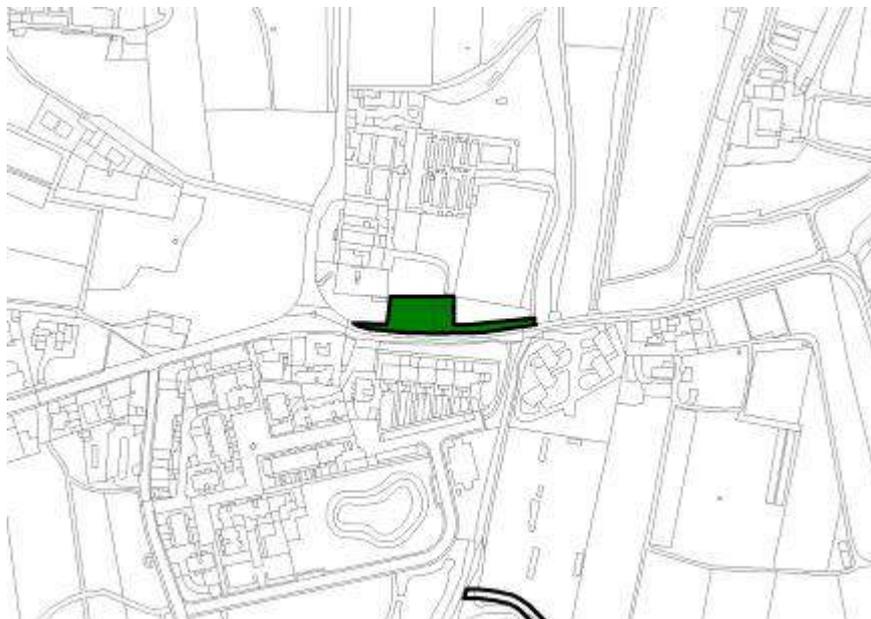
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

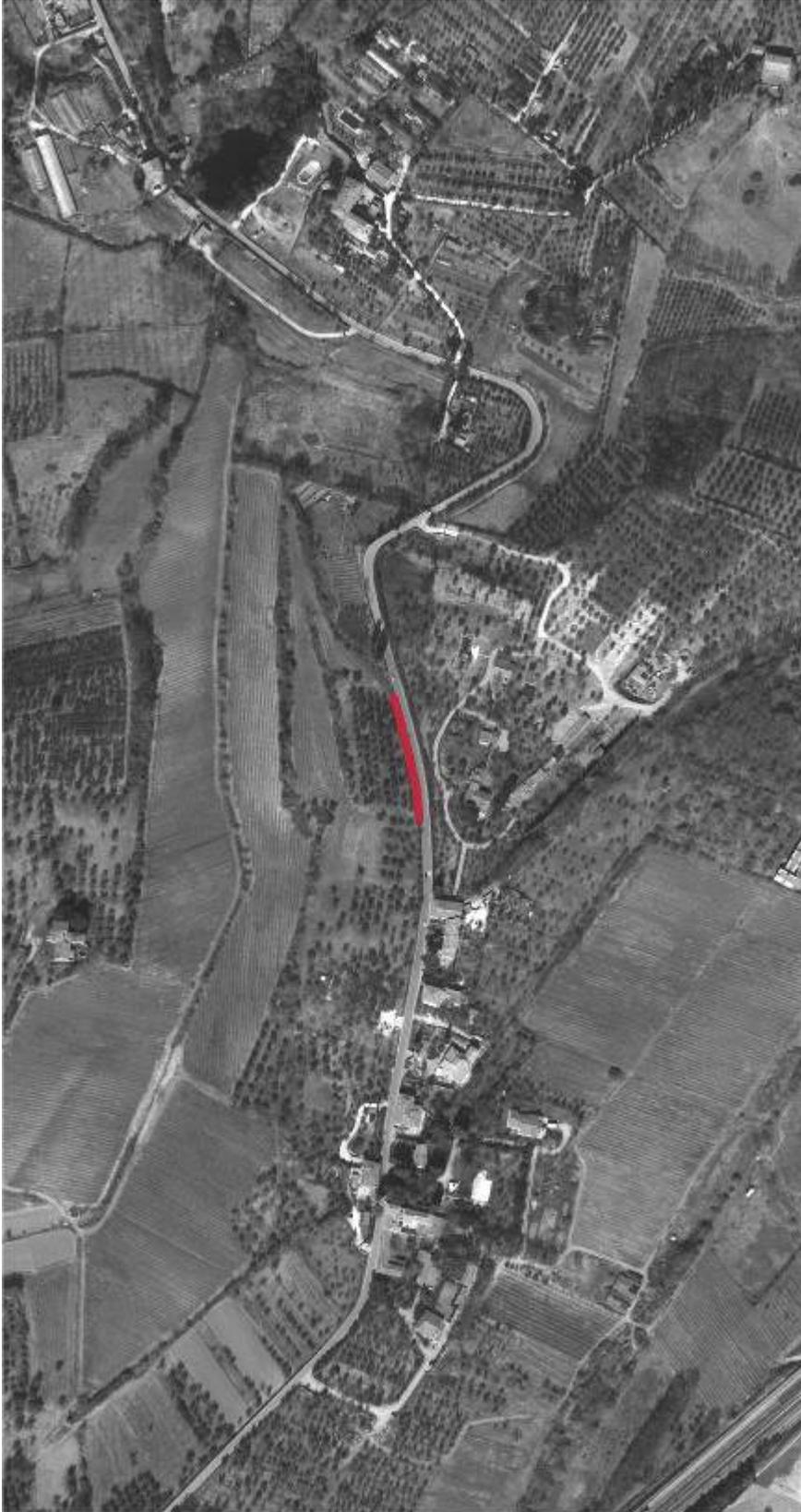
note

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

**denominazione***Viabilità Nuova di Pozzolatico***UTOE 4****ubicazione***Via Nuova di Pozzolatico***superficie per servizi e spazi pubblici***273 mq***destinazioni di progetto***adeguamento viabilità***modalità d'intervento***approvazione progetto di opera pubblica*

## **normativa urbanistica**



### **DESCRIZIONE**

Si tratta della realizzazione di un nuovo muro di sostegno della viabilità extraurbana di via Nuova di Pozzolatico. Con DGC 2014/G/00259 del 11.08.2014, la Giunta comunale ha approvato il progetto esecutivo relativo alla manutenzione di diversi manufatti tra cui il muro di sostegno della sede stradale posto su via Nuova di Pozzolatico. Il muro versa in pessime condizioni manutentive pertanto si rende necessaria la sua demolizione e conseguente ricostruzione di nuovo muro in cemento armato con fondazione estesa all'interno della proprietà privata sottostante per una fascia di 3 metri circa parallelamente alla strada e per tutto lo sviluppo della particella.

### **OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di mettere in sicurezza la sede stradale con idonee strutture di contenimento.



### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI**

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- rispetto della disciplina di cui al RD n.3267/1923 del 30 dicembre 1923
- 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 storico rurale (art.61 comma 6).

### **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 154 - Particella 124

## UTOE 4

Superficie (Kmq) 20,01  
Abitanti 10.720



	abitanti (n)	standard St (mq)
anagrafe 2014	10.720	
superfici esistenti (89,8 mq/ab)		962.141
superfici in corso di realizzazione	12	110
	10.732	962.251

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	7.400	0	0	0	296	1.392
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	0	0	0	0		0
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	0	0	0	0		0
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0	0		0
turistico - ricettiva	0	0	0	0		0
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	0	0	0	0		0
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0	0		0
	7.400	0	0	0	296	1.392
servizi di nuova previsione						57.317
<b>totali</b>	<b>7.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.028</b>	<b>1.020.960</b>

St=superficie territoriale

SUL= superficie utile lorda





