

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 il restauro e risanamento conservativo 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

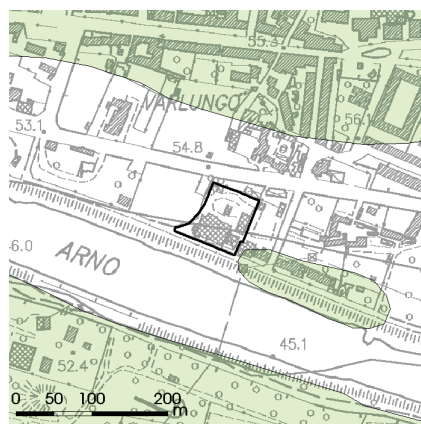
Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

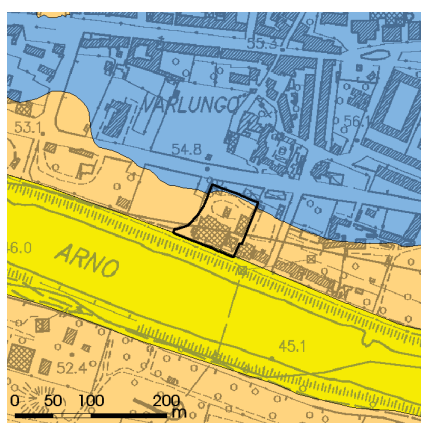
In relazione ai valori del fattore di amplificazione sismica, in caso di demolizione con ricostruzione, dovranno essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

PERICOLOSITÀ



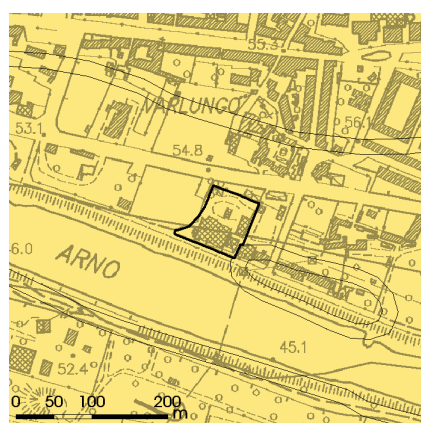
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

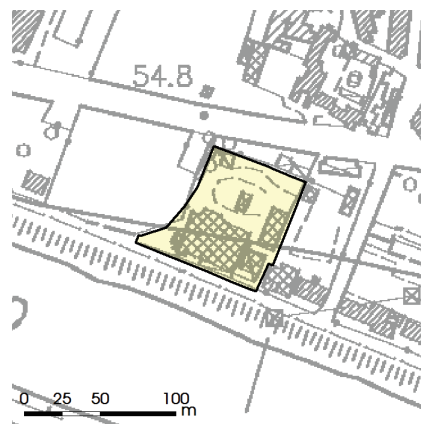
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

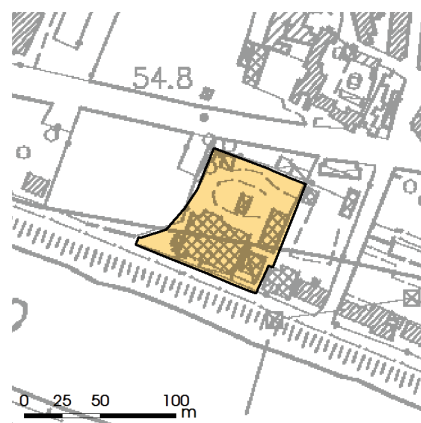
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



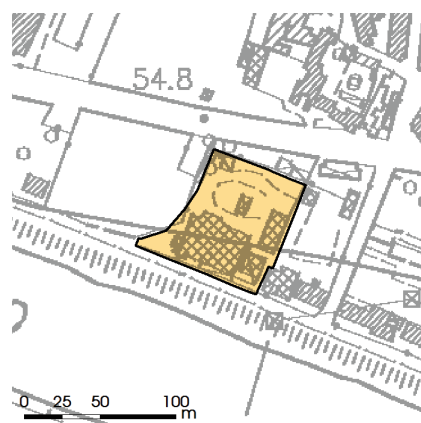
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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 |
| Restauro e risanamento conservativo | FG1 | FI3 | FS3 |
| Nuova costruzione previa demolizione | FG1 | FI3 | FS3 |

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde con superficie > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

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

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

CHIROTTERI

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

Prescrizioni per la fruibilità

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

LEGENDA

- rete ecologica intraurbana
- nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

Classi ecologiche del comparto:

| | |
|------------------------|-----------|
| POTENZIALITÀ ECOLOGICA | B - media |
| FATTORE ZOOLOGICO | 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 chiroteri.