

denominazione
Ex Manifattura Tabacchi

UTOE 8

ubicazione
via delle Cascine, via Giuseppe Tartini

SUL esistente stimata
89.800 mq

SUL di progetto
88.687 mq

destinazioni d'uso di progetto
residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
48%

commerciale relativa alle medie strutture di vendita
9%

turistico-ricettiva
13%

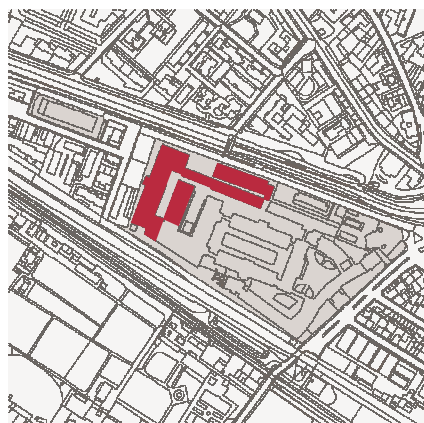
direzionale comprensiva delle attività private di servizio
26%

Industriale/artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi
4%

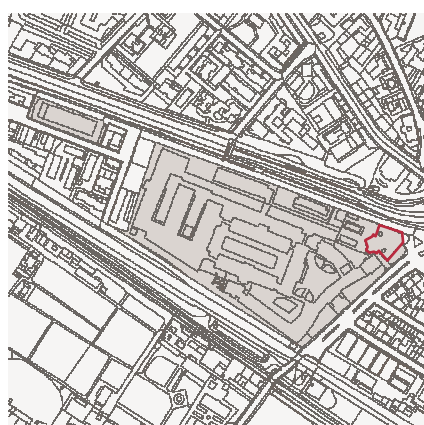
modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.9

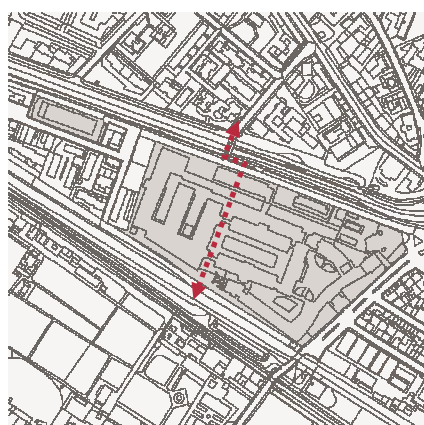
normativa urbanistica



01



02



03

DESCRIZIONE

Il complesso della Manifattura Tabacchi occupa un'area di circa 6 ettari delimitata dal torrente Mugnone e da via G. Tartini a Nord, dalla linea ferroviaria e dal fosso Macinante a Sud e da insediamenti a carattere prevalentemente residenziale che si affacciano su via G. B. Pergolesi ad Est. Il complesso costituisce parte di un isolato a forma trapezoidale situato in prossimità del Parco delle Cascine ed inserito in un contesto urbano eterogeneo, definitosi nei primi del Novecento e privo di emergenze. Si presenta oggi come una cittadella chiusa in se stessa, nota alla cittadinanza non per la sua reale consistenza ma esclusivamente per il fronte monumentale ad esedra, in stile razionalista, e per l'emergenza del Teatro Puccini. Il complesso produttivo, dismesso dal 16 marzo 2001, mantiene attive due sole funzioni presenti fin dalla sua realizzazione, il Teatro Puccini e l'asilo nido gestito dal Comune, ambedue parti dell'edificio che costituisce il fronte principale lungo via delle Cascine. Il complesso è vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004 con Decreti del 31.10.1997 e del 21.11.2005. La trasformazione dell'insediamento risulta molto complessa: su di essa il Comune di Firenze ha da tempo intrapreso, di concerto con la Soprintendenza e con gli operatori, un percorso finalizzato al recupero attraverso la previsione di un mix funzionale (residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e industriale/artigianale) compatibile con il bene di valore storico architettonico e con il contesto di riferimento. Con Deliberazione Giunta comunale 00013 del 24.10.2011 ai sensi dell'art.11 comma 4 della LR1/2005 è stata avviata la procedura di Valutazione Integrata (VI) e la proprietà del complesso ha organizzato nel novembre del 2011 un percorso di informazione e coinvolgimento aperto alla cittadinanza dal titolo "Come aprire l'ex Manifattura alla città?". L'esito del processo di partecipazione è consultabile sul sito del Comune di Firenze all'indirizzo dedicato.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO


- Restauro e risanamento conservativo
- Nuova costruzione previa demolizione degli edifici individuati nello schema 1
- Demolizione senza ricostruzione dell'edificio ricadente nell'ambito dell'insediamento recente

È sempre ammesso l'insediamento di servizi pubblici (art.26 e segg.) nell'ambito della SUL di progetto relativa alle destinazioni residenziale, direzionale e turistico-ricettiva.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- la quota di SUL dedicata alla destinazione residenziale non può essere incrementata attraverso l'applicazione dell'art.4 comma 4
- altezza massima degli edifici da ricostruire 53 m come da parere consultivo del Comitato Tecnico Scientifico MiBAC con verbale n.53 seduta del 19.03.2012. Il nuovo skyline deve essere oggetto di verifica del corretto



inserimento paesaggistico avendo come riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tutela)

- 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
- possibilità di recuperare all'interno dei manufatti oggetto di restauro e risanamento conservativo, anche attraverso la realizzazione di nuovi solai intermedi, parte della SUL demolita del complesso, previo parere della competente Soprintendenza
- mantenimento dell'attuale offerta dell'asilo nido in termini quantitativi, e realizzazione di due nuove sezioni nell'ambito del complesso in relazione all'aumento della domanda generato dalla trasformazione
- cessione del Teatro Puccini al Comune mantenendone la funzione (schema 2)
- demolizione senza ricostruzione nell'ambito del piano attuativo dell'immobile ex demaniale individuato al NCEU al Foglio 52, Particelle 4 e 77, compreso nel perimetro del piano attuativo
- progettazione e realizzazione della nuova viabilità di accesso al complesso in area ferroviaria lungo la linea, come da scheda ATs 08.18 Viabilità Cascine Pergolesi Tartini
- progettazione e realizzazione di opere di riqualificazione di via G. Tartini e via delle Cascine
- progettazione e realizzazione del riassetto di piazza Puccini in rapporto al previsto nodo di interscambio modale del TPL in base ad un progetto che deve prevedere il riordino, il ridisegno degli spazi privilegiando la fruizione pedonale e la valorizzazione delle aree commerciali e sociali
- progettazione e realizzazione della connessione trasversale ciclopedonale fra il Parco di San Donato ed il Parco delle Cascine (schema 3)
- definizione nell'ambito della convenzione di un programma che individui la concatenazione degli interventi in modo da garantire che le operazioni di restauro sugli edifici esistenti vengano svolte anteriormente, contemporaneamente, ma non successivamente, alle nuove edificazioni
- studio trasportistico che valuti, in base al nuovo carico urbanistico da insediare, l'incremento di carico sulla viabilità esistente e la compatibilità con il contesto.

Con riferimento alla previsione della conversione della linea ferroviaria esistente in linea tramviaria e della realizzazione della nuova viabilità Rosselli-Pistoiese, è obiettivo dell'Amministrazione comunale eliminare la cesura costituita dal rilevato della ferrovia abbassando localmente il piano del ferro al fine di garantire un'armonica integrazione ed interconnessione delle nuove infrastrutture con il contesto circostante. La suddetta previsione può comportare problematiche idrauliche da indagare adeguatamente al fine di verificare il non aumento della pericolosità idraulica sull'abitato circostante. La trasformazione



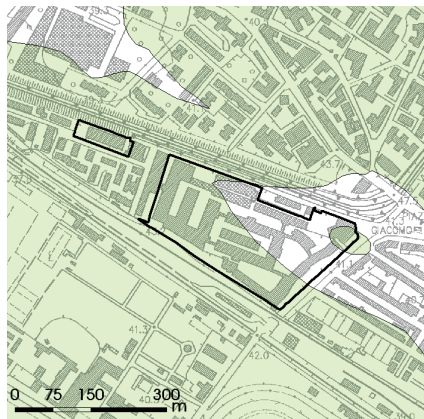
del complesso ed in particolare la viabilità di progetto per l'accesso al medesimo deve necessariamente coordinarsi con la suddetta previsione al fine di pervenire ad un'ottimale livello di qualità urbana. Pertanto contestualmente al piano attuativo deve essere prodotto apposito studio che ne dimostri la fattibilità idraulica.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 52 - Particelle 4, 8, 18, 77

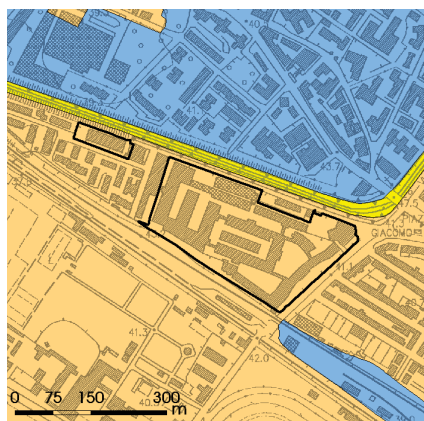
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



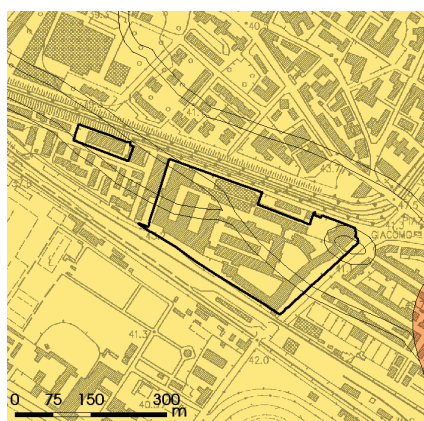
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti: limi, ghiaie e sabbie e depositi fluvio-lacustri (argille e argille limose)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 250

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

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Restauro e risanamento conservativo	FG1	FI3	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI3	FS3
Demolizione senza ricostruzione	FG1	FI1	FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

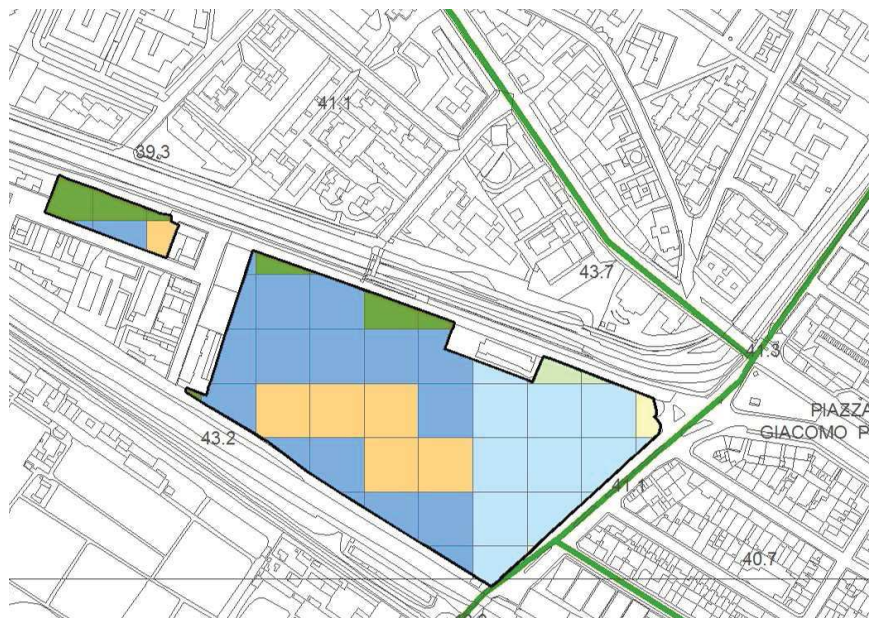
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

note

L'area rientra parzialmente 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) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chirotteri.

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

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