

denominazione
Ex Panificio Militare

UTOE 10

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

SUL esistente stimata
10.100 mq

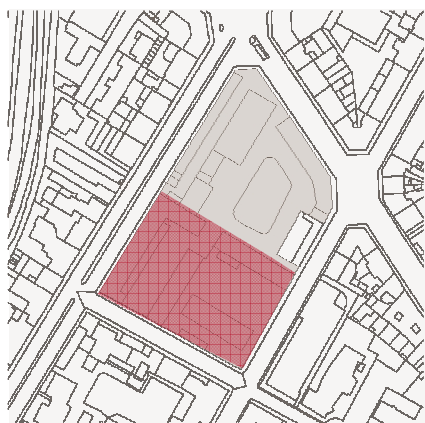
SUL di progetto
8.000 mq

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

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.17

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

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



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

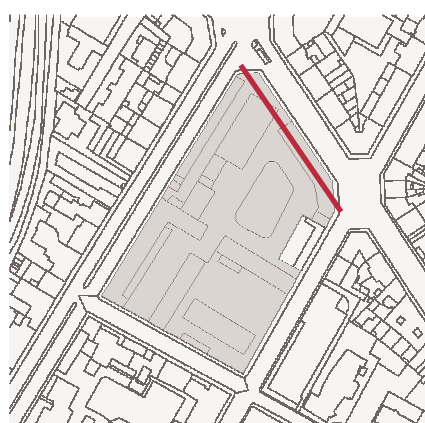
L'intervento è soggetto alle seguenti verifiche preliminari:

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

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

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

Il presente intervento potrà avere attuazione solo nel caso in cui ai sensi dell'art.2 comma 9 lettera f della LR 21/2012 le aree vengano diversamente classificate per quanto riguarda la pericolosità idraulica. Con ciò intendendosi che la pericolosità idraulica e conseguentemente la fattibilità dovranno passare ad





una classe inferiore tale da consentire la realizzazione dell'intervento. Quanto sopra con il recepimento della diversa pericolosità da parte dei piani di assetto idrogeologico. La mancanza di tale diversa classificazione impedirà l'approvazione del piano attuativo e il rilascio del conseguente Permesso di Costruire.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 43 - Particella 58

fattibilità idraulica, geologica, sismica



ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

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

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 75 - 100

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

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

PERICOLOSITÀ



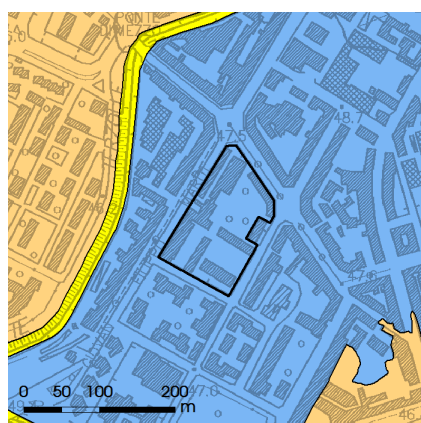
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



FATTIBILITÀ



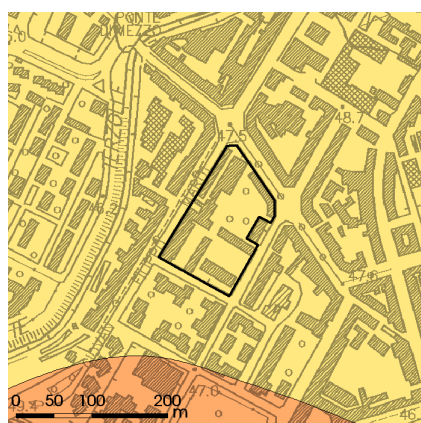
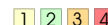
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



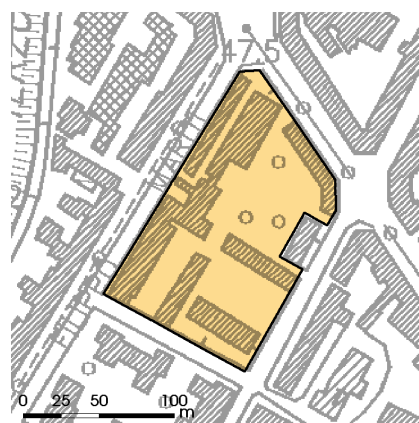
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



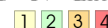
FATTIBILITÀ IDRAULICA



PERICOLOSITÀ SISMICA



FATTIBILITÀ SISMICA



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

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde con superficie > 2500 mq

Prescrizioni di natura botanica

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

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A-B-E)

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

RETTILI

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

CHIROTTERI

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

Prescrizioni per la fruibilità

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

LEGENDA

- rete ecologica intraurbana
- nodi rete ecologica

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

fattore zoologico:
1 - Basso
2 - Medio
3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

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