

**denominazione**  
*Lavagnini*

**UTOE 12**

**ubicazione**  
*viale Spartaco Lavagnini, viale  
Filippo Strozzi, via Lorenzo il  
Magnifico*

**SUL esistente stimata**  
*21.000 mq*

**SUL di progetto**  
*21.000 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*turistico-ricettiva  
40%*

*commerciale relativa alle medie  
strutture di vendita  
10%*

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
50%*

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

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare occupa un intero isolato sorto sulla maglia urbana disegnata a partire dai viali di circoscrizione progettati nel 1860 dall'arch. Poggi per Firenze Capitale. Gli edifici hanno datazione varia: coevi alla realizzazione dei viali quelli prospicienti via S. Lavagnini e la testata che guarda la Fortezza, dei primi del '900 quelli su via L. il Magnifico, risalente al 1940 una porzione prospiciente quest'ultima. Dal 1905 sede tecnico-operativa delle Ferrovie dello Stato il complesso risulta solo in parte dedicato ad accogliere servizi collettivi e per buona parte dismesso dal 2005. Obiettivo della trasformazione è la riqualificazione funzionale del complesso che, pur mantenendo una forte quota direzionale, si presta ad ospitare altre funzioni compatibili.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale con i limiti dell'ambito di appartenenza
- Nuova costruzione previa demolizione per gli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

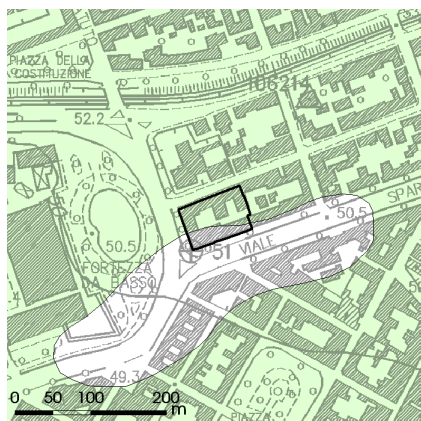
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).





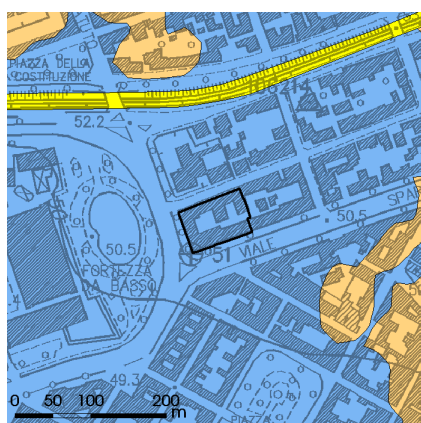
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



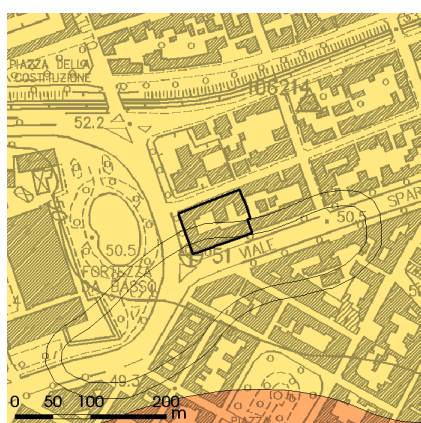
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

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

### FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

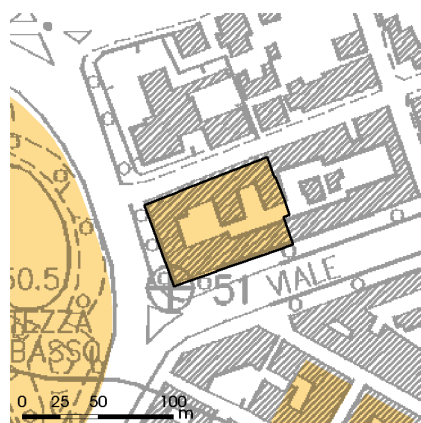
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4

per la fattibilità idraulica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi e ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata e molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,7

### 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

In relazione alla presenza di terreni di fondazione con caratteristiche litologico-granulometriche significativamente diverse, in sede di intervento edilizio 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 dei terreni di fondazione.

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

Dato il valore elevato del fattore di amplificazione sismica in sede di intervento è necessario eseguire una campagna di indagine sismica e geognostica ad hoc, atta a definire un modello sismico di dettaglio. 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 PI2	SISMICA PS3
Restauro e risanamento conservativo	FG1	FI2	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI3	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### LEGENDA

rete ecologica intraurbana  
nodi rete ecologica

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

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

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

### Classi ecologiche del comparto:

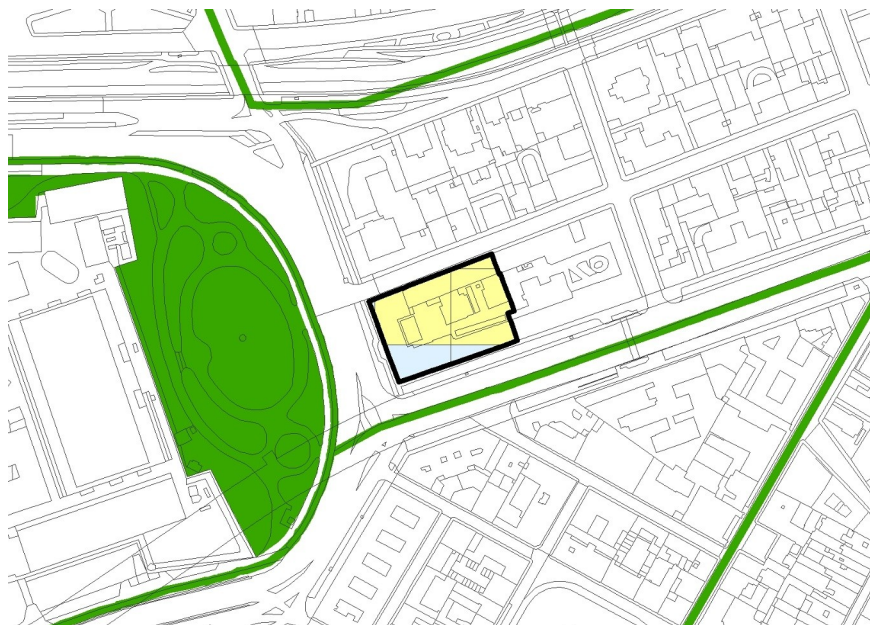
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata. 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 chiroteri.

### 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 nella 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
- 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

##### 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