

**denominazione***Ex Manifattura Tabacchi***UTOE 8****ubicazione***via delle Cascine, via Giuseppe Tartini***SUL esistente****ai sensi del DPGR 64/R/2013**
97.936 mq**SUL di progetto**

97.936 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

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 a ovest e su via delle Cascine 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.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

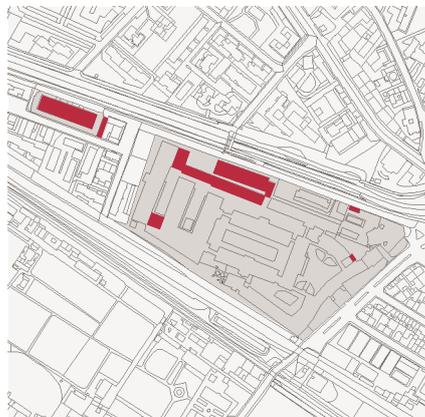
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione previa demolizione degli edifici individuati nello schema 1 con le precisazioni di cui al paragrafo PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI
- Nuova costruzione per opere di urbanizzazione nell'area dell'immobile ex demaniale individuato al NCEU al Foglio 52, Particelle 4 e 77

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 30 m, ad eccezione degli edifici da ricostruire nell'area individuata nello schema 4 per i quali l'altezza massima è di 36 m. 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 Tutele)
- possibilità di recuperare, per la realizzazione dei manufatti oggetto di nuova costruzione, la SUL dei locali interrati/semi-interrati che perda irreversibilmente le caratteristiche di SUL a seguito di interventi strutturali e/o in quanto destinati

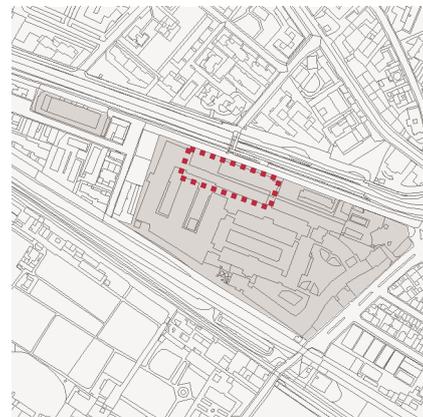


a locali tecnologici. Ove la SUL da recuperare non fosse interamente utilizzata per la nuova costruzione, potrà essere utilizzata nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla quota di SUL prevista in demolizione e alla quota di SUL recuperata con le modalità di cui all'alinea precedente, secondo quanto stabilito all'art.37 comma 5
- possibilità di recuperare all'interno dei manufatti oggetto di ristrutturazione edilizia, anche attraverso la realizzazione di nuovi solai intermedi, parte della SUL del complesso, previo parere della competente Soprintendenza
- cessione del Teatro Puccini al Comune mantenendone la funzione (schema 2)
- costruzione di un nuovo asilo nido di almeno 1.500 mq di superficie costruita, oltre resede di pertinenza, a sostituzione e potenziamento dell'attuale offerta esistente nel complesso, da collocarsi nell'area dell'immobile ex demaniale individuato al NCEU al Foglio 52, Particelle 4 e 77, compreso nel perimetro del piano attuativo
- progettazione e realizzazione di opere di riqualificazione di via G. Tartini e via delle Cascine
- progettazione e realizzazione del riassetto di piazza Puccini 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)
- 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

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 52 - Particelle 4, 8, 18, 77, 105, 299, 1472



04

fattibilità idraulica, geologica, sismica

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

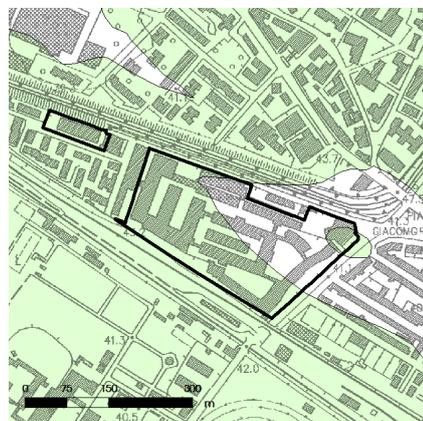
Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

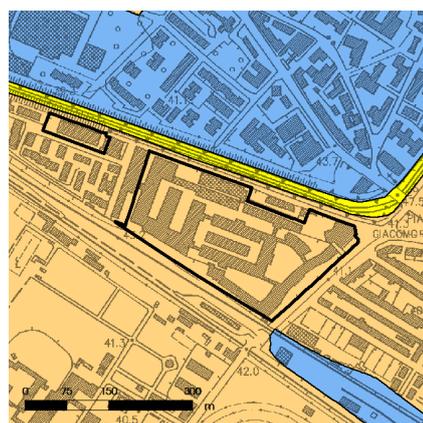
L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

PERICOLOSITÀ



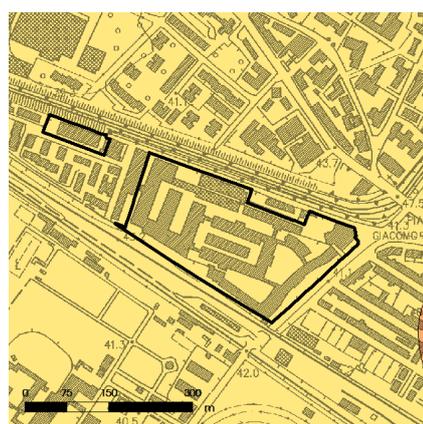
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

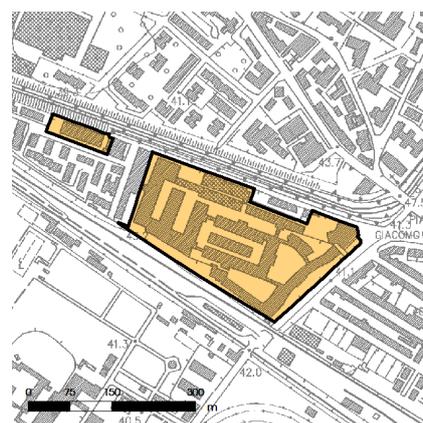
1 2 3 4 3**

FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

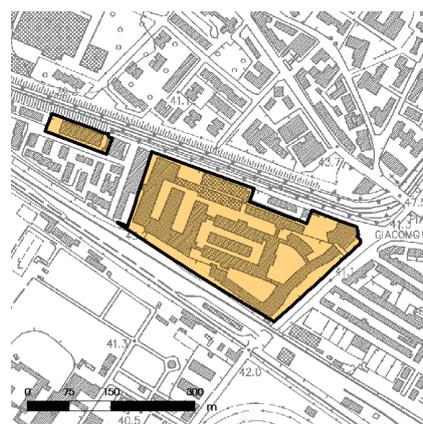
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Ristrutturazione edilizia	FG2	FI3	FS3
Nuova costruzione	FG2	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 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

- 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 **-**

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 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

- 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