

denominazione
Quarto

UTOE 11

ubicazione
via delle Gore, via di Quarto

SUL esistente stimata
3.300 mq

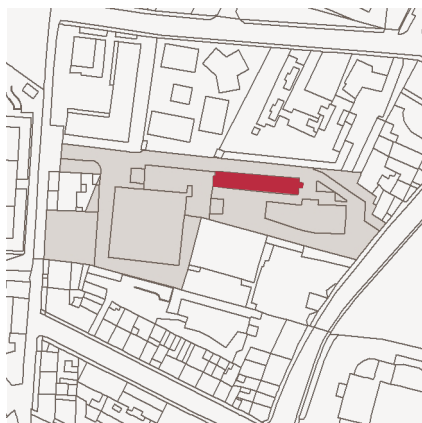
SUL di progetto
3.300 mq

destinazioni d'uso di progetto
*commerciale relativa alle medie
strutture di vendita
60%*

*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
40%*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



01

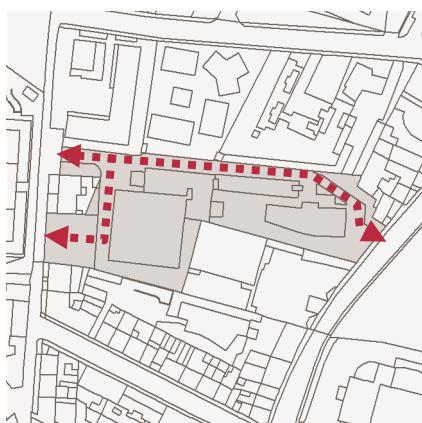
DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare fa parte del tessuto di più recente formazione che ha subito negli ultimi decenni trasformazioni che hanno accentuato la prevalenza di destinazione residenziale; è inserito nell'isolato compreso tra via delle Gore e via di Quarto, in prossimità del complesso ospedaliero di Careggi.

L'edificio principale è stato realizzato su un progetto di Edoardo Detti della fine degli anni '60 per la casa editrice "Nuova Italia". L'immobile è attualmente dismesso per cessata locazione all'Università che lo utilizzava come archivio.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Ristrutturazione edilizia con il mantenimento della sagoma e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale
- Nuova costruzione previa demolizione del corpo aggiunto (schema 1)



02

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

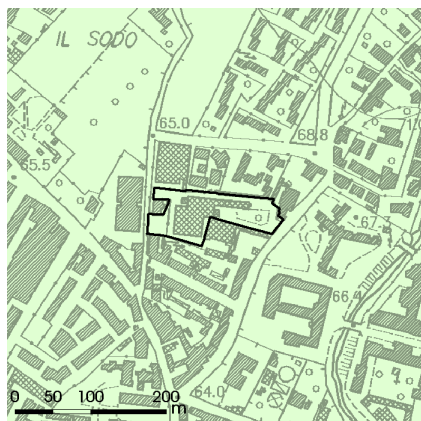
- superficie di vendita massima 1000 mq
- verifica preliminare del fattore di disagio/disturbo in relazione all'inquinamento acustico generato dall'attività sull'eventuale presenza di insediamenti residenziali
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- realizzazione di un percorso pedonale sul margine nord dell'area che metta in relazione diretta via di Quarto con via delle Gore (schema 2)
- realizzazione di un'area a verde pubblico su via di Quarto, direttamente collegata con il percorso pedonale
- accesso carrabile all'area da via delle Gore (schema 3)
- 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.



03

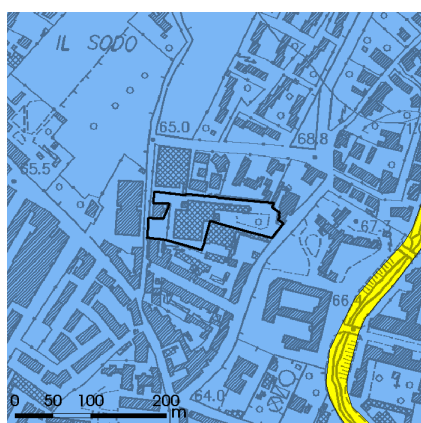
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



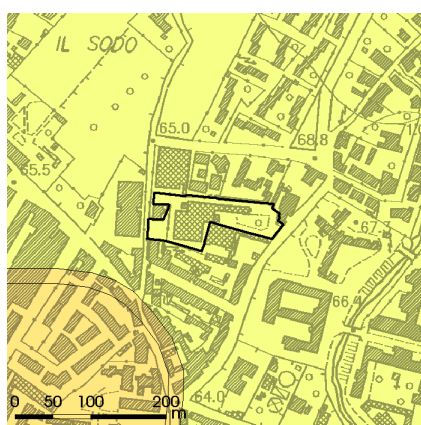
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie sporche, localmente molto sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 50 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS2 media

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS2
Nuova costruzione previa demolizione	FG2	FI2	FS2

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 **NO**

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

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	3 - alto

note

Attualmente presenta una copertura urbanizzata e con alcune 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), di aree periurbane (D) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterfi.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali, pur tuttavia devono essere mantenuti gli esemplari più grandi di pino domestico e di cedro così da costituire una *stepping stone* utile alla rete ecologica intraurbana.