

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 circonvallazione progettati nel 1860 dall'arch. Poggi per Firenze Capitale. Gli edifici hanno datazione varia: coevi alla realizzazione dei viali quelli prospicienti viale 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

- Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, 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

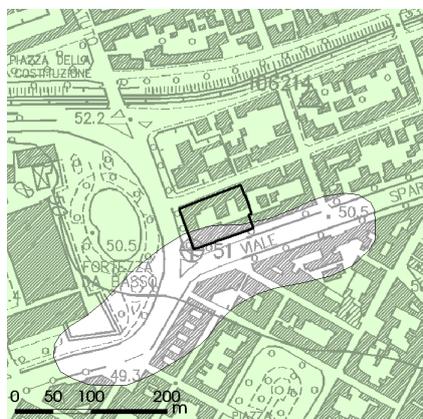
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- 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).



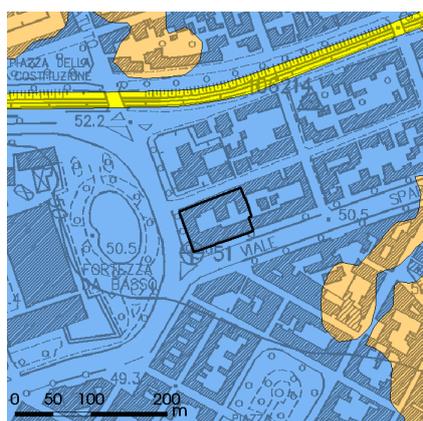
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



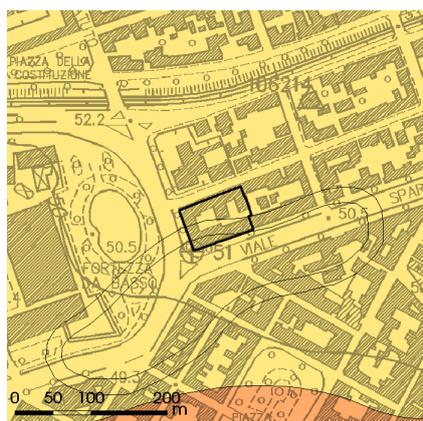
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

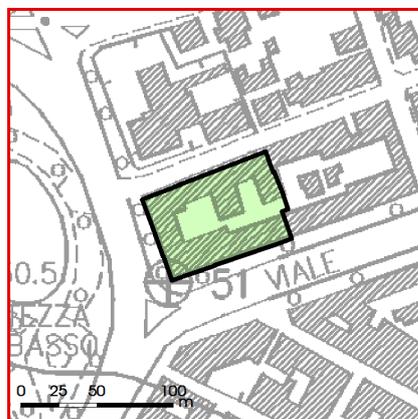
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



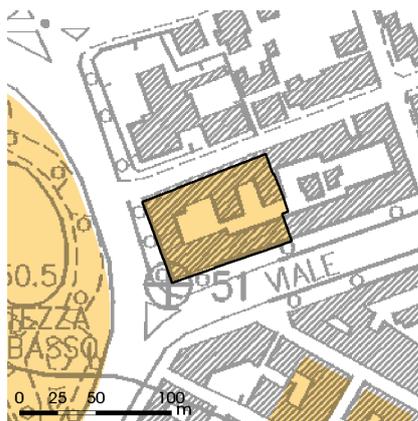
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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
Ristrutturazione edilizia	FG2	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

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