

**denominazione**  
*Lupi di Toscana*

**UTOE 6**

**ubicazione**  
*viale Pietro Nenni, via del Ronco Corto, via di Scandicci, Stradone dell'Ospedale*

**SUL esistente stimata**  
*33.000 mq*

**SUL di progetto**  
*53.000 mq*

**destinazioni d'uso di progetto**  
*Mix funzionale da definire*

*residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato 60%*

**modalità d'intervento**  
*procedura concorsuale*

**zona di recupero n.8**



## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa la grande area posta fra viale P. Nenni e via di Scandicci al centro della quale è presente la Caserma Gonzaga "Lupi di Toscana", attualmente di proprietà dell'Agenzia del Demanio ormai abbandonata da molto tempo e in stato di avanzato degrado. L'area come già annunciato nel Piano Strutturale, possiede le caratteristiche per poter essere oggetto di una trasformazione complessiva. Essa infatti è servita dalla tramvia Linea 1 già in esercizio che corre lungo viale P. Nenni, è già parzialmente urbanizzata per la presenza della caserma ed è al contempo sufficientemente libera per ripensare ad un insediamento relazionato al contesto e non circoscritto al "recinto" della caserma. Non essendo l'Amministrazione comunale in grado di conoscere le "sorti" della caserma (si fa presente che il complesso fa parte dell'elenco dei beni oggetto di richiesta di trasferimento in proprietà al Comune di Firenze contenuto nella DGC 2013/G/00370 "Trasferimento in proprietà agli enti territoriali, a titolo non oneroso, di immobili di proprietà statale ex art.56 bis del DL 69/2013") si ritiene opportuno rinviare ad una fase successiva la definizione della trasformazione urbanistica, utilizzando il tempo necessario a definire la questione patrimoniale per approfondire le potenzialità e le opportunità che l'area nel suo complesso può sviluppare. Oltre ai 33.000 mq di SUL della Caserma Gonzaga l'ipotesi progettuale da sviluppare potrà prevedere ulteriori 20.000 mq quale trasferimento di superfici incongrue ubicate in altre parti della città.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

**La presente previsione di trasformazione per quanto individuata con apposito perimetro non è conformativa dei suoli, pertanto le aree ed i manufatti in essa compresi sono soggetti alla disciplina ordinaria contenuta nelle Parti 1-4 delle presenti norme.**

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Impegno dell'Amministrazione comunale ad attivare una procedura concorsuale che tenga conto dei seguenti obiettivi:

- garantire un adeguato mix funzionale tenendo presente che la trasformazione della SUL della Caserma Gonzaga deve prevedere una quota prevalente di housing sociale come stabilito all'art.30.14 delle NTA del Piano Strutturale
- sviluppare un insediamento ad alta efficienza energetica che sperimenti nuove formule dell'abitare "smart"

Il bando di concorso deve richiedere anche l'elaborazione del:

- documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di verifica degli impatti dell'insediamento sulle componenti ambientali
- piano economico e finanziario che dimostri la fattibilità dell'intervento.





**denominazione**  
*Parcheggio Scambiatore Nenni  
Stradone dell'Ospedale*

**UTOE 6**

**ubicazione**  
*viale Pietro Nenni, Stradone  
dell'Ospedale*

**superficie per servizi e spazi pubblici**  
*15.642 mq*

**destinazioni di progetto**  
*area per parcheggio*

**posti auto**  
*350*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera  
pubblica*

## normativa urbanistica



01

### DESCRIZIONE

L'area individuata per la realizzazione del parcheggio scambiatore è ubicata tra la fermata tramviaria Nenni-Torregalli e lo Stradone dell'Ospedale, di fronte al centro commerciale di Ponte a Greve. L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio scambiatore dotato di circa 350 posti auto collegato mediante un opportuno percorso pedonale alla fermata tramviaria della Linea 1 e corredata, lungo il perimetro su viale Nenni e sullo stradone dell'Ospedale, di una nuova pista ciclabile. Attualmente l'area, di notevoli dimensioni, è coltivata ma quasi totalmente priva di alberature di alto fusto.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Nei punti di incrocio fra le grandi infrastrutture stradali e le linee portanti del trasporto pubblico in sede propria, i parcheggi scambiatori offrono la possibilità di filtrare il passaggio delle auto private e indurre gli utenti a raggiungere le delicate aree centrali della città con il mezzo pubblico. Il sistema tramviario è disegnato in modo tale da assicurare lo scambio intermodale con la rete della viabilità principale esistente e prevista. Obiettivo dell'intervento è risolvere l'intermodalità tra tramvia Linea 1, già realizzata, il futuro braccio di collegamento tramviario tra la Linea 1 e l'Ospedale di Torregalli ed il futuro anello viario sud. Il grande centro commerciale a Nord, ad Est la vasta area oggetto di futura trasformazione dell'ex caserma dei Lupi di Toscana, l'Ospedale di Torregalli e il Centro di Riabilitazione Don Gnocchi a Sud, rendono il parcheggio scambiatore di fondamentale importanza. L'area, per la sua collocazione strategica ai fini dello scambio ferro/gomma tra la tramvia Linea 1, in esercizio, ed i mezzi privati in ingresso alla città, ben si presta ad accogliere un parcheggio scambiatore. La costante richiesta di parcheggi, soprattutto in tale area, è dimostrata dal fatto che a partire dall'entrata in esercizio della Linea tramviaria 1, l'uso del parcheggio a raso adiacente a via dello Stradone dell'Ospedale risulta essere in costante aumento nonostante la modesta appetibilità che questo riveste non essendo adiacente alla fermata tramviaria. Per ovviare a tale inconveniente e per rendere la nuova opera più efficiente, il nuovo parcheggio sarà dotato di un percorso pedonale "diretto" che lo interconetterà con l'attraversamento pedonale posto in corrispondenza della fermata tramviaria.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- verifica delle eventuali interferenze con le sorgenti e i punti di captazione esistenti (tavola 1 Vincoli del Piano Strutturale) tenendo presente che: nell'area di rispetto (200 m), non è consentita la "dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente dai piazzali e dalle strade" (art.94 DLgs 152/2006). Nel caso in cui non sia possibile il convogliamento in pubblica fognatura, le acque devono essere raccolte e smaltite all'esterno dell'area di rispetto, prevedendo nel caso sia ritenuto necessario un trattamento almeno di tipo primario. Spazi di sosta e viabilità, devono essere realizzati





con materiali e tecnologie che comportino l'impermeabilizzazione dell'area e che non consentano l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel terreno

- nell'area di tutela assoluta (10 m) adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio, nella fase di rilascio del titolo abilitativo, deve essere individuata e opportunamente protetta la Zona di tutela assoluta. Nel caso in cui sia impossibile mantenere l'attuale punto di prelievo acquedottistico, deve essere prevista la sostituzione con altro equivalente in zona compatibile con il dettato normativo
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con l'attraversamento pedonale in corrispondenza della fermata tramviaria
- realizzazione di un percorso ciclabile, lungo il perimetro dell'area, in adiacenza della viabilità Nenni-stradone dell'Ospedale (schema 1)
- progetto di dettaglio delle sistemazioni a verde necessarie per mitigare l'impatto della nuova infrastruttura.

#### VINCOLO ESPROPRIATIVO

In relazione alla presente previsione si evidenzia che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è in corso ed è stata effettuata la comunicazione del relativo avviso a seguito dell'adozione della variante con Deliberazione Consiglio comunale 00029 del 17.06.2013. Il vincolo preordinato all'esproprio sarà apposto con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione della variante.

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 85 - Particelle 102, 108, 1004

## fattibilità idraulica, geologica, sismica



### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e limi argillosi con scarsa componente granulare)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 150

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG2 media

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

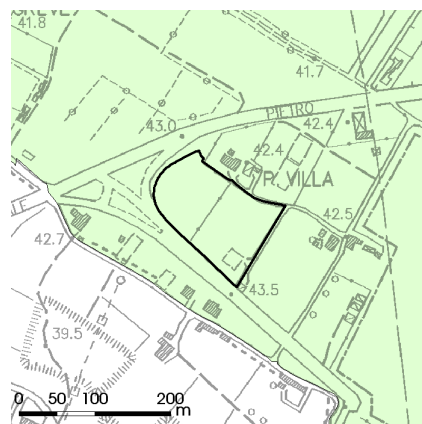
#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

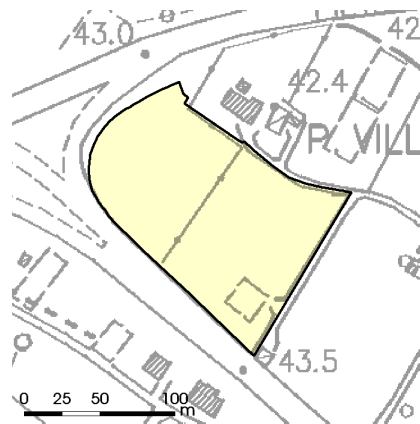
### PERICOLOSITÀ



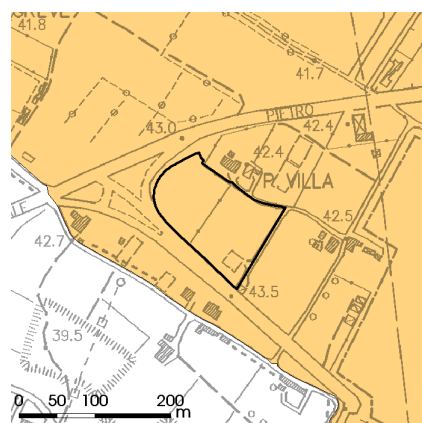
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



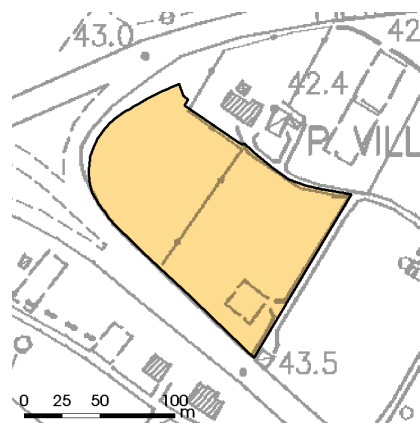
### FATTIBILITÀ



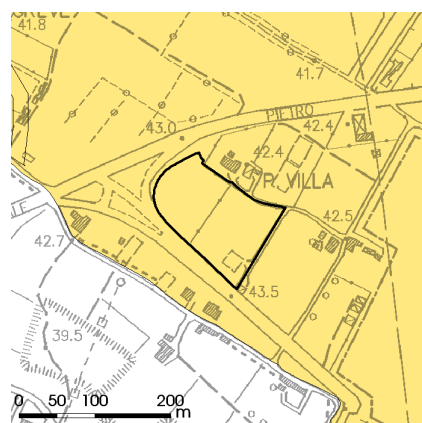
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



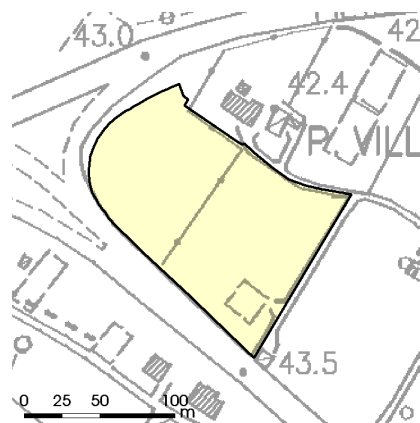
PERICOLOSITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



PERICOLOSITÀ SISMICA



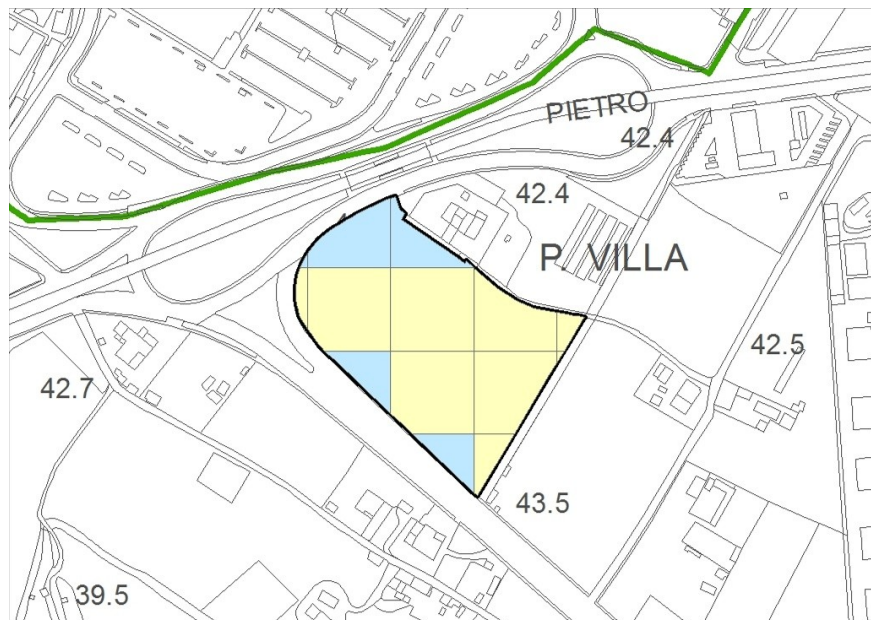
FATTIBILITÀ SISMICA



INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Parcheggio	FG1	FI3	FS1

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono 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 **-**

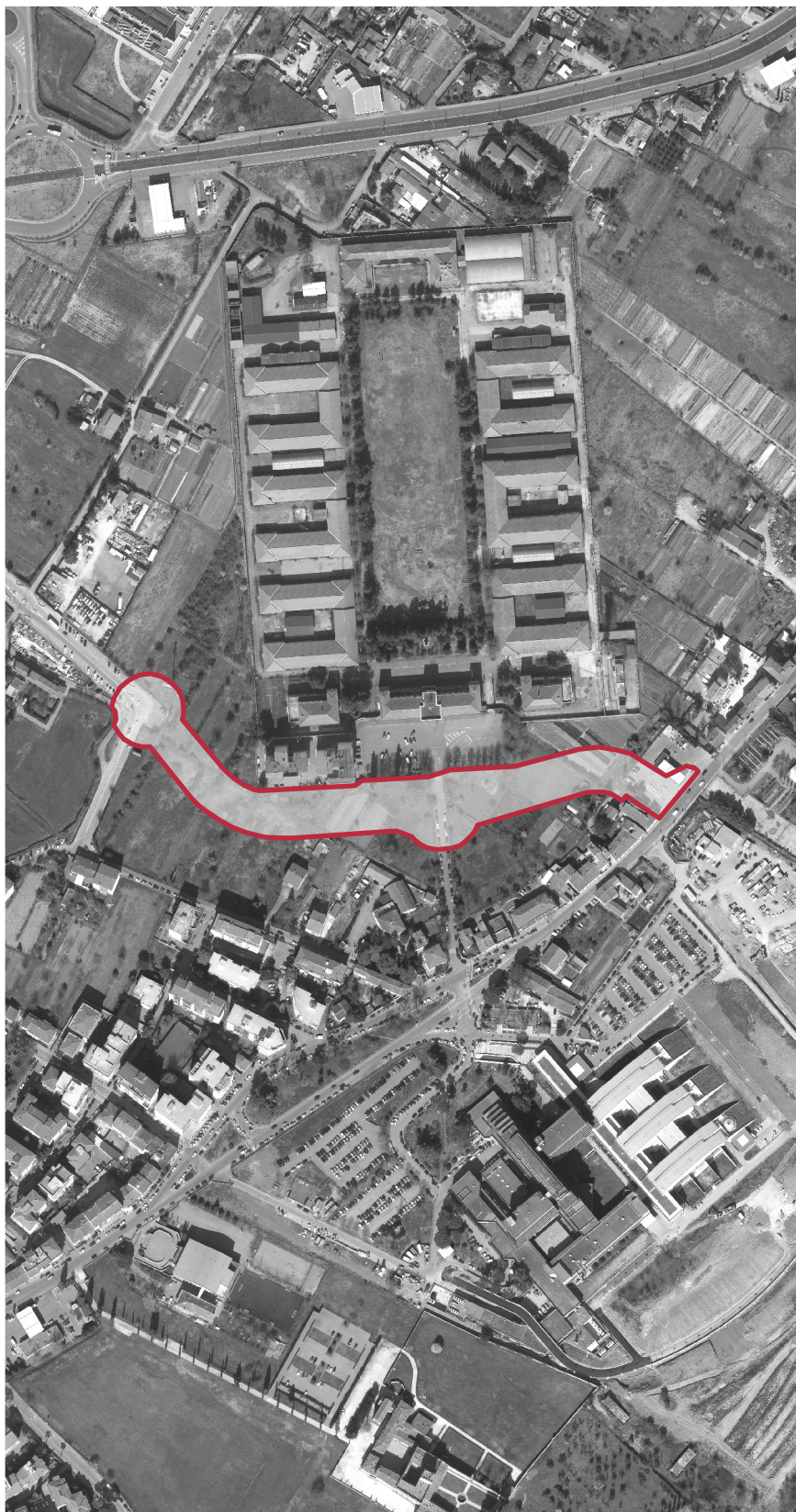
### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

### note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente a seminativi e prati intensamente lavorati con aree urbanizzate. 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.





**denominazione**  
*Viabilità Nenni Torregalli*

**UTOE 6**

**ubicazione**  
*Stradone dell'Ospedale*

**superficie per servizi e spazi pubblici**  
*16.061 mq*

**destinazioni di progetto**  
*viabilità*

**modalità d'intervento**  
*approvazione progetto di opera pubblica*

## normativa urbanistica

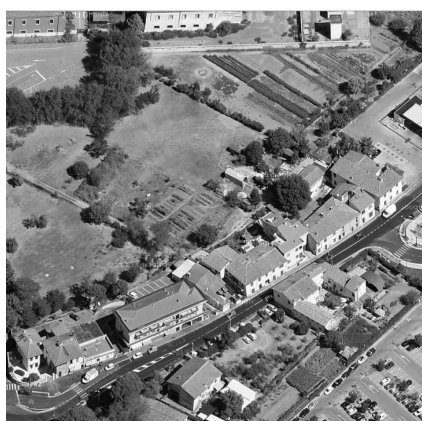


### DESCRIZIONE

L'area individuata per la realizzazione del nuovo tratto stradale è ubicata nel Quartiere 4 e costituisce un prolungamento di via Stradone dell'Ospedale in direzione della Ex Caserma Lupi di Toscana e successivamente di via di Scandicci. L'intervento prevede anche la realizzazione di un percorso ciclabile in sede propria adiacente alla nuova viabilità.

### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Migliorare la fluidità del traffico da e per il nuovo ospedale San Giovanni di Dio. In particolare la nuova viabilità consentirà di derubricare ad un uso prettamente locale viabilità interne quali ad esempio via di San Giusto aventi caratteristiche geometrico strutturali non idonee ad assolvere la funzione di principali direttrici di accesso dall'ospedale.



### FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegata alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

### VINCOLO ESPROPRIATIVO

In relazione alla presente previsione si evidenzia che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è in corso ed è stata effettuata la comunicazione del relativo avviso a seguito dell'adozione della variante con Deliberazione Consiglio comunale 00029 del 17.06.2013.

Il vincolo preordinato all'esproprio sarà apposto con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione della variante.



### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 86 - Particelle 141, 500, 501, 1223, 1224, 1225, 1587, 1680, 1798, 1890, 1919



<http://concorsolupiditoscana.comune.fi.it>

---