

## Complesso Caserma dei VV.FF.

viale Cavour n. 163 – viale Mameli 104-106-108-112 - SIENA

Valore del complesso a base d'asta a €. 3.460.000,00



**Indirizzo:** Viale Cavour n. 163 - Viale Mameli n. 104-106-108-112.

**Ubicazione:** il complesso all'interno dell'abitato di Siena, nella periferia nord, in loc. Palazzo Diavoli a circa 2 km. da porta Camollia, in angolo fra viale Cavour e viale Mameli.

**Descrizione:** Il complesso comprende due edifici con corte interna ed un piccolo fabbricato accessorio, quello principale "1" con forma a C, delimitato dai due viali è sede della caserma, l'altro "2" di forma rettangolare, attiguo a viale Mameli, attualmente ospita il garage automezzi dell'Amministrazione Provinciale al piano terreno; gli uffici al piano primo, il castello di manovra, la palestra e l'officina dei VV.FF. con accesso diretto dalla corte interna.



La superficie catastale dell'area è mq. 2.859. La corte interna in parte asfaltata è circa mq. 925.

L' edificio principale "1" è stato edificato prima del 1960, ha struttura portante in cemento armato e parte in muratura, con tamponamento esterno parte a mattoni a faccia vista e parte ad intonaco, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole e coppi. Si eleva per due piani fuori terra e residua porzione interrata, oltre a parte soppalcata con struttura in ferro. Si sviluppa per una superficie complessiva di circa mq. 1940, di cui: mq. 952 al piano terreno, mq. 870 a piano primo e mq. 120 al piano seminterrato. Si articola in 3 scale di collegamento. Il piano terreno ha altezza interna variabile da mt. 3,30 circa (zona uffici) a mt.4,5 (autorimessa); il piano primo ha altezza interna di circa mt.3,50; il piano seminterrato ha altezza pari a circa mt. 2,20.

L' edificio "2" è stato edificato fra il 1950 ed il 1955, ha struttura simile all'edificio principale, si articola in più corpi, parte con rifinitura esterna ad intonaco, parte a muratura faccia vista; copertura in parte piana, parte a falde. Comprende il "castello" di manovra e l'officina, al piano terreno con accesso dalla corte, la zona palestra e gli uffici al piano primo, il garage automezzi dell'A.P. al piano terra con accesso diretto da viale Mameli. Sulla corte interna è presente anche una porzione interrata. Si sviluppa per una superficie complessiva di circa mq. 1055, di cui: mq. 490 a piano e circa mq. 80 al piano seminterrato. Si articola in 2 scale di collegamento. Il piano terreno ha altezza interna variabile da mt. 4,50 circa (zona officina e autorimessa) a mt.12 (castello di manovra); il piano primo ha altezza interna di circa mt.3,30; il piano seminterrato ha altezza pari a circa mt. 2,20.

Il terzo edificio, al quale si accede dal cancello di viale Mameli, di modeste dimensioni, si sviluppa al solo piano terreno, ha struttura in muratura, copertura con struttura in latero - cemento e manto in tegole. E' destinato a garage ed ha una superficie di mq. 27 circa, altezza media circa mt. 2.20.

Si riscontrano lievi difformità per varianti di prospetto nell'edificio "2", realizzate ante 01/09/1967.

**Stato di Occupazione:** occupato dal Comando Provinciale Vigili del fuoco, rilascio previsto entro il 31/10/2013.

## Descrizione catastale

### Estratto mappa F<sup>^</sup> 40 particella 19



### Catasto Terreni

F<sup>^</sup> 40 p.lla 19 - qualità ente urbano - superficie mq. 2.859

### Catasto Fabbricati:

- F<sup>^</sup> 40 p.lla 19 sub. 2—categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani;
- F<sup>^</sup> 40 p.lla 19 sub. 3—categoria B/1, classe 4, consistenza 9807 mc;
- F<sup>^</sup> 40 p.lla 19 sub. 4—categoria C/6, classe 8, consistenza 201 mq.;
- F<sup>^</sup> 40 p.lla 19 sub. 5—categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani;
- F<sup>^</sup> 40 p.lla 19 sub. 6—categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani;
- F<sup>^</sup> 40 p.lla 19 sub. 7—categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq.;

La documentazione catastale in atti, non risulta corrispondente alla situazione attuale, sia per destinazione che per diversa distribuzione degli spazi interni. L'Amministrazione sta predisponendo gli atti di aggiornamento. Pertanto gli attuali identificati catastali e consistenza sono puramente indicati.

Comunque sulla base della documentazione catastale in atti risultano le seguenti consistenze:

Area interessata (coperta e scoperta) mq. 2.589;

Superficie scoperta mq. 925;

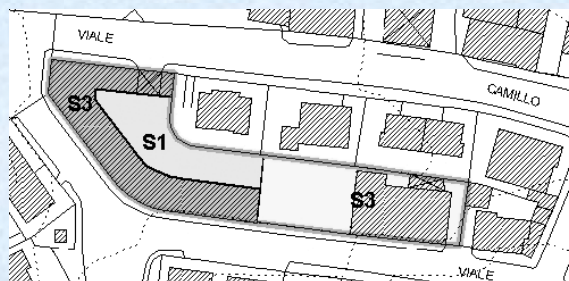
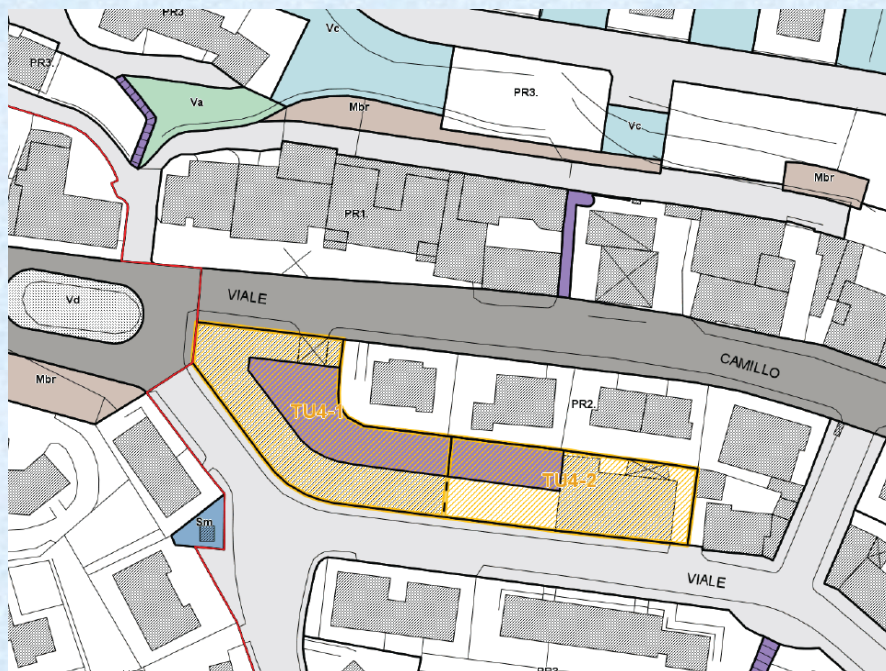
Superficie lorda sviluppata degli edifici mq. 2.959;

Volumetria esistente VxP stimata circa mc. 14.500.

### Destinazione urbanistica:

Ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Siena il complesso ricade in area disciplinata alla scala 1:2.000 – Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005) - Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio PR - Propaggin del centro storico – Integrazione e riequilibrio degli assetti urbani, rafforzamenti delle Reticolarità, Verde Territoriale.

Caserma dei VV. F. viale Cavour (TU 4) - Trasformazione urbana - intervento 1 e 2.



L'area costituisce la testata a nord dell'isolato compreso tra viale Camillo Benso Conte di Cavour, viale Goffredo Mameli e via Palestro caratterizzato da un tessuto urbano di rilevante interesse storico e tipologico. L'intervento prevede il recupero, a fini residenziali, commerciali e direzionali, della caserma del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco. In particolare si prevede il mantenimento dell'edificio storico, realizzato nei primi anni cinquanta, e la demolizione e ricostruzione degli edifici recenti. Tale area da sempre preclusa ai cittadini, vista la funzione speciale, dovrà integrarsi con gli spazi pubblici esterni rendendo fruibile la corte interna.

La normativa prevede due distinti interventi per gli edifici (intervento 1 e intervento 2).

**Riferimenti quantitativi:**

**TAB. 1 - Dimensionamento complessivo**

	Superficie	Unità mis.
Superficie Territoriale	2880	mq
Dotazioni Pubbliche min	1200	mq
Superficie Fondiaria max	2880	mq

**TAB. 2 - Dotazioni pubbliche o di uso pubblico minime da garantire**

	Superficie	Unità mis.
(a + b) Mobilità pedonale (Mh)	1200	mq

**TAB. 3 - Prescrizioni inerenti il verde privato**

	Superficie	Unità mis.
c - Verde complementare (Vc) min	0	mq

**TAB. 4 - Prescrizioni inerenti le trasformazioni edilizie: aspetti generali**

	Superficie	Unità mis.
Superficie Fondiaria max	2880	mq
Interventi	2	n.
Superficie Utile Lorda max di recupero	2700	mq
Edifici max	2	n.
Alloggi max	32	n.
Piani fuori terra max	2	n.
Piani interrati o seminterrati max	1	n.
Distanza dai confini	5	m
Distanza dalla strada	0	m

**TAB. 5 - Prescrizioni inerenti i singoli interventi**

	Superficie	Unità mis.
<b>INTERVENTO 1</b>		
Superficie Fondiaria max	1655	mq
Superficie Utile Lorda residenziale max	1450	mq
Alloggi max	20	n.
Superficie Utile Lorda direzionale/commerciale (Tb1), (Tb2), (Tc1)	400	mq
Edifici max	1	n.
Tipologia	esistente	
Piani fuori terra max	2	n.
Altezza max a valle	esistente	m

<b>INTERVENTO 2</b>		
Superficie Fondiaria max	1225	mq
Superficie Utile Lorda residenziale max	850	mq
Edifici max	1	n.
Alloggi max	12	n.
Tipologia	vedi prescrizioni	
Piani fuori terra max	2	n.
Piani interrati o seminterrati max	1	n.
Altezza max a valle	vedi prescrizioni	m

#### Prescrizioni per dotazioni pubbliche e di uso pubblico

- (a) Riqualificazione e riorganizzazione dell'area interna scoperta prevedendone la fruibilità pubblica;
- (b) Area di uso pubblico costituente l'affaccio sul viale Goffredo Mameli che si prevede di mantenere;

Mantenimento dell'accesso pedonale esistente sul viale Camillo Benso Conte di Cavour e realizzazione di un altro, con opportuni collegamenti verticali, sul viale Goffredo Mameli.

#### Prescrizioni e indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

- Risanamento conservativo dell'edificio storico, ricadente nell'Intervento 1, per la realizzazione di residenze al piano terra e primo e locali commerciali e/o direzionali al piano terra; la SUL da destinare a commercio e/o direzionale dovrà essere distribuita esclusivamente al piano terra recuperando i sette locali attualmente adibiti al ricovero degli automezzi;
- Demolizione e ricostruzione dell'edificio, ricadente nell'Intervento 2, con destinazione d'uso residenziale; si dovrà prevedere la realizzazione del nuovo edificio, con SUL massima uguale a quella esistente, in continuità con quello storico di pari altezza e profondità mantenendo, al piano terra, l'affaccio esistente sul viale Goffredo Mameli (b);
- Realizzazione di un'autorimessa interrata (max 1 piano), a servizio di tutte le residenze, le attività commerciali e gli uffici, prevedendone l'ingresso e l'uscita dal viale Goffredo Mameli;

#### Prescrizioni per la perequazione urbanistica

- Dovrà essere riservata una quota della produzione edilizia a residenza con finalità sociali, in particolare 4 appartamenti dell'edificio di nuova realizzazione dovranno essere destinati alla residenza in locazione a canone concordato per la durata di almeno 20 anni.

#### Fattibilità

L'area in oggetto è compresa all'interno della pericolosità idraulica 1, pertanto si attribuisce una fattibilità I.1 a tutte le previsioni. Riguardo alla vulnerabilità degli acquiferi, la zona in oggetto non è classificata come sensibile. Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, la zona si trova in classe 2, ma dato che sono previsti degli scavi in prossimità di edifici esistenti per la realizzazione dell'autorimessa interrata, si attribuisce una fattibilità G.3 a tale intervento. Pertanto nella relazione geologico-tecnica necessaria al rilascio del titolo edilizio dovranno accertate le caratteristiche dei terreni, verificata la tipologia di opere di protezione da adottare durante le operazioni di sbancamento e dovranno essere fatte considerazioni sulle eventuali interferenze con gli edifici circostanti. Per gli interventi che prevedono risanamento conservativo (qualora si operi sulla struttura fondale) e demolizione con ricostruzione si attribuisce una fattibilità geomorfologica G.2. La zona destinata a verde ha una fattibilità G.1. Relativamente all'aspetto geologico si segnala la presenza di un tratto del Bottino di Fonte Gaia, nel settore nord dell'edificio. Da dati in nostro possesso il cunicolo sotterraneo risulta essere presente a circa 12 m dal piano campagna; tuttavia durante la campagna di indagini ed i rilievi preliminari all'esecuzione delle opere occorrerà verificare che l'intervento non interferisca con tale cavità artificiale. Per quanto riguarda l'aspetto sismico, essendo l'area in classe 3 di pericolosità, in sede di predisposizione del progetto edilizio, nell'area di concentrazione volumetrica, dovrà essere eseguita una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche al fine di valutare il contrasto di rigidità sismica tra i terreni di copertura e bedrock sismico (S3).

#### **Visione immobile: è prescritta la visione dei locali per la presentazione delle offerte.**

La visita è effettuabile previa richiesta scritta di sopralluogo indirizzata al responsabile del procedimento, istruttore Mauro Massai.