

EX CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI SIENA
Viale Cavour n.163 – Viale Mameli nn. 104-106-108-110-112
Siena



DESCRIZIONE

Il Complesso si sviluppa seguendo l'andamento dei due viali, si compone di tre edifici, il principale con accesso da viale C.B. Cavour ed ha una forma approssimata a "v", il secondo fabbricato con accesso diretto da viale G. Mameli e da un piccolo accessorio destinato a garage (secondario) nella parte retrostante di viale Mameli. Gli edifici racchiudono una corte interna, delimitata in parte dai fabbricati e parte dal muro su viale Mameli e dalle limitrofe proprietà; a tale corte si accede mediante passo carrabile munito di cancello da viale C.B. Cavour.

Gli edifici saranno descritti come **edificio 1** quello principale, come **edificio 2** quello con accesso da viale G. Mameli, come **edificio 3** l'accessorio destinato a garage.



L' **edificio 1**, con accesso da viale C.B. Cavour n. 163, era l'edificio propriamente adibito a caserma, elevato per 2 piani f.t. ed una residuale porzione interrata, oltre a locale soppalcato. Trovavano localizzazione le autorimesse degli automezzi, gli uffici aperti al pubblico, le camerate, e tutti i servizi di compendio alla funzione (locali ristoro/riunioni/mensa). Fabbricato di forma mistilinea, edificato agli inizi degli anni '50,



ampliato mediante sopraelevazione di piccola porzione precedentemente al 1967, nel corso degli anni ha subito interventi di redistribuzione funzionale. I locali al piano terreno destinati ad autorimesse si caratterizzano per una notevole altezza interna (h= 5.00 mt) funzionale alla destinazione originaria. Ha tipologia costruttiva in muratura, copertura di tipo a padiglione con sovrastante manto di copertura in tegole e coppi, gronda in laterizio; è dotata di plurime e distinte scale di collegamento, il prospetto fronte viali ha finitura esterna in muratura di mattoni f.v.e ricorsi in pietra, quelli sul cortile interno si presentano ad intonaco e pittura con ricorsi in pietra. Le aperture sono disposte regolarmente in facciata.

L' **edificio 2**, si sviluppa principalmente su n.2 piani fuori terra (oltre alla porzione del castello di manovra che si eleva su tre piani ed un parte semi interrata), risulta formato da più porzioni con disomogenea tipologia costruttiva, edificato agli inizi degli anni '50, ha subito diverse modifiche funzionali alle utilizzazioni impresse, fino allo stato e consistenza attuale. Ha tipologia costruttiva in muratura, copertura di tipo a capanna in più falde con sovrastante manto di copertura in tegole e coppi, gronda in laterizio; è dotata di due corpi scale, una con accesso da viale Mameli, l'altra dal cortile interno; ha finitura esterna ad intonaco e pittura con ricorsi in pietra, salvo il fronte del castello di manovra che si presenta in mattoni f.v..



L' **edificio 3** individua il fabbricato di modeste dimensioni adibito a garage, retrostante il fabbricato 2, si sviluppa su un unico piano fuori terra, di forma regolare, è stato oggetto di istanza di condono edilizio nel 1986 (pratica definita nel 2012). Ha tipologia costruttiva in muratura, copertura monofalda di tipo a padiglione con sovrastante manto in laterizio, ha finitura esterna in muratura di mattoni f.v.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Redatti in data 16/10/2018:

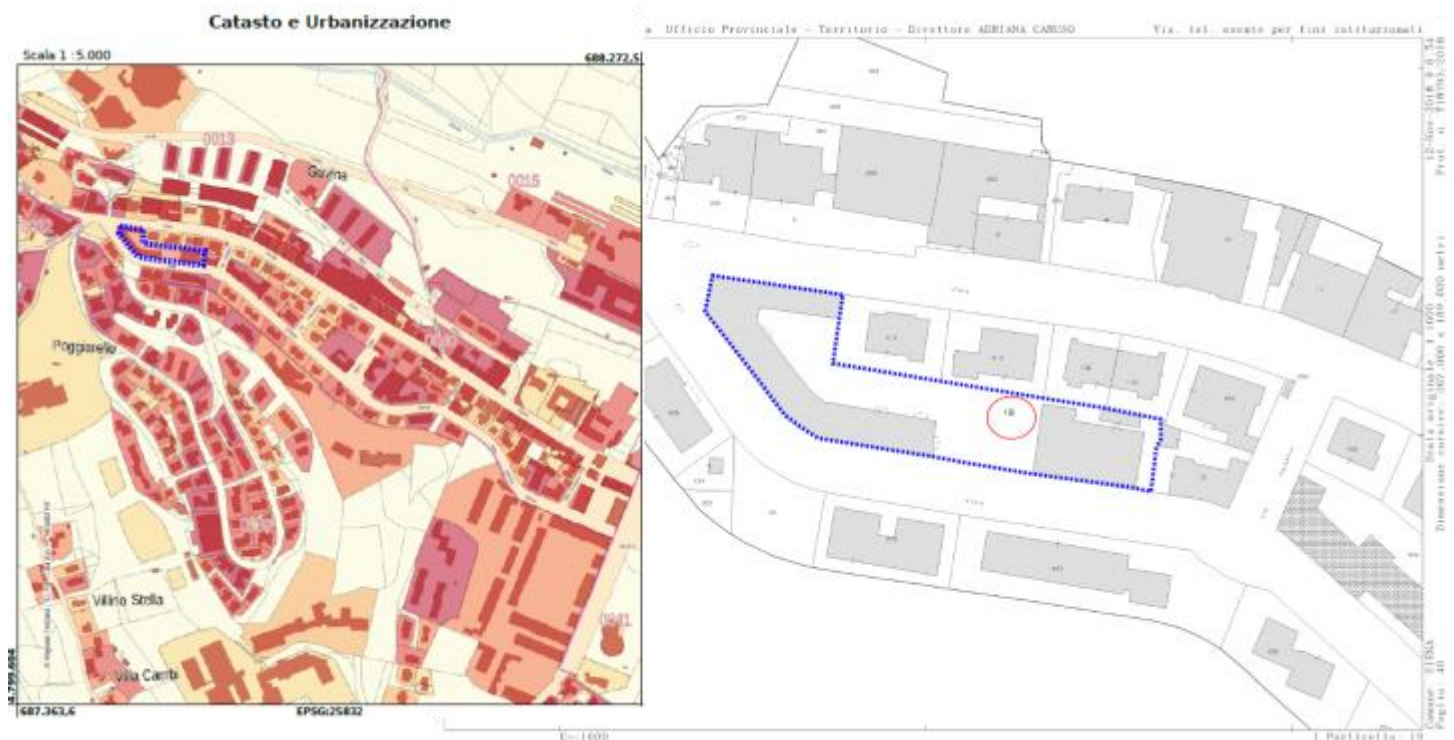
- Caserma - A.P.E. n. 20181015-01147480527-015 --prestazione energetica globale Classe D EPgl,nrem 508.0480 kwh/m²anno.
- Garage (con uffici)- A.P.E. n. 20181015-01147480527-016 --prestazione energetica globale Classe F EPgl,nrem 565.1210 kwh/m²anno.

INTERESSE CULTURALE AI SENSI DELL'ART. 12 D.LGS. 42/2004

L'edificio non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/2004 (disposizione prot.lo 4765 del 19/03/2012 della Direzione Regionale della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali).

RAPPRESENTAZIONE INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare di che trattasi risulta descritto al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio 40, particella 19, qualità ente urbano di mq. 2.859

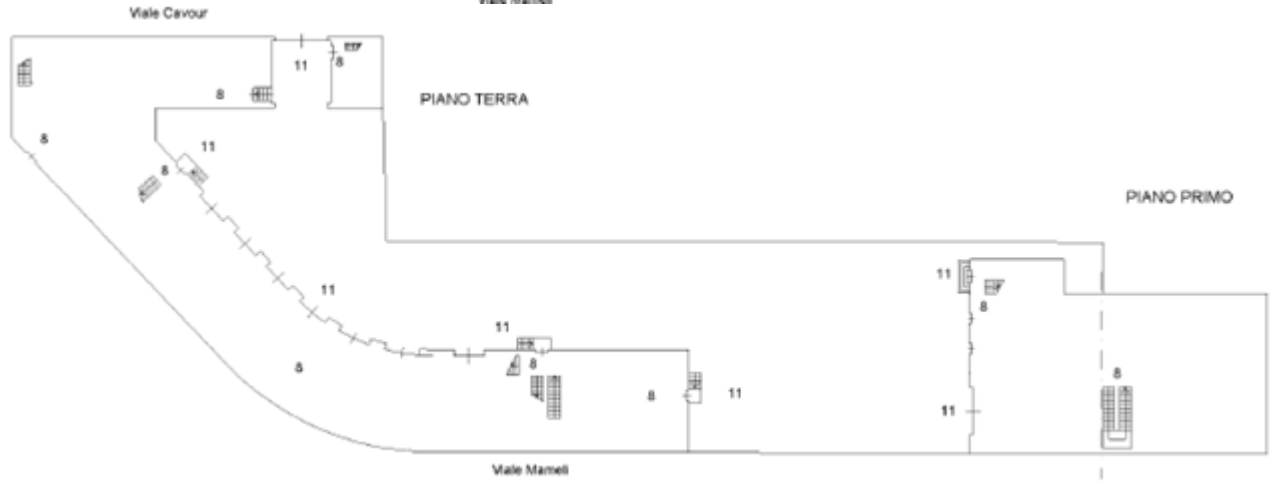


Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 40:

CATASTO FABBRICATI							
FOGLIO	PART.LLA	SUB.	INDIRIZZO	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
40	19	11	Viale C.B. di Cavour, 163 – PIANO S1-T-1	B/1	4	13074 mc	€. 25.658,20
40	19	9	Viale G. Mameli, 106-108 – P.T.	C/6	8	245 mq	€. 1.518,38
40	19	10 12	Viale G. Mameli, 104 – P.T.	C/6	3	49 mq	€. 139,19

Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO (1726) - Foglio 40 - Parcella 19 - Elaborato planimetrico	Compilato da: Montioni Stefano	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Firenze	N. 6501
Comune di Siena	Sezione:	Foglio: 40	Particella: 19	Protocollo n. 520044199 del 16/05/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 41810 del 10/05/2013 Scala 1 : 500	

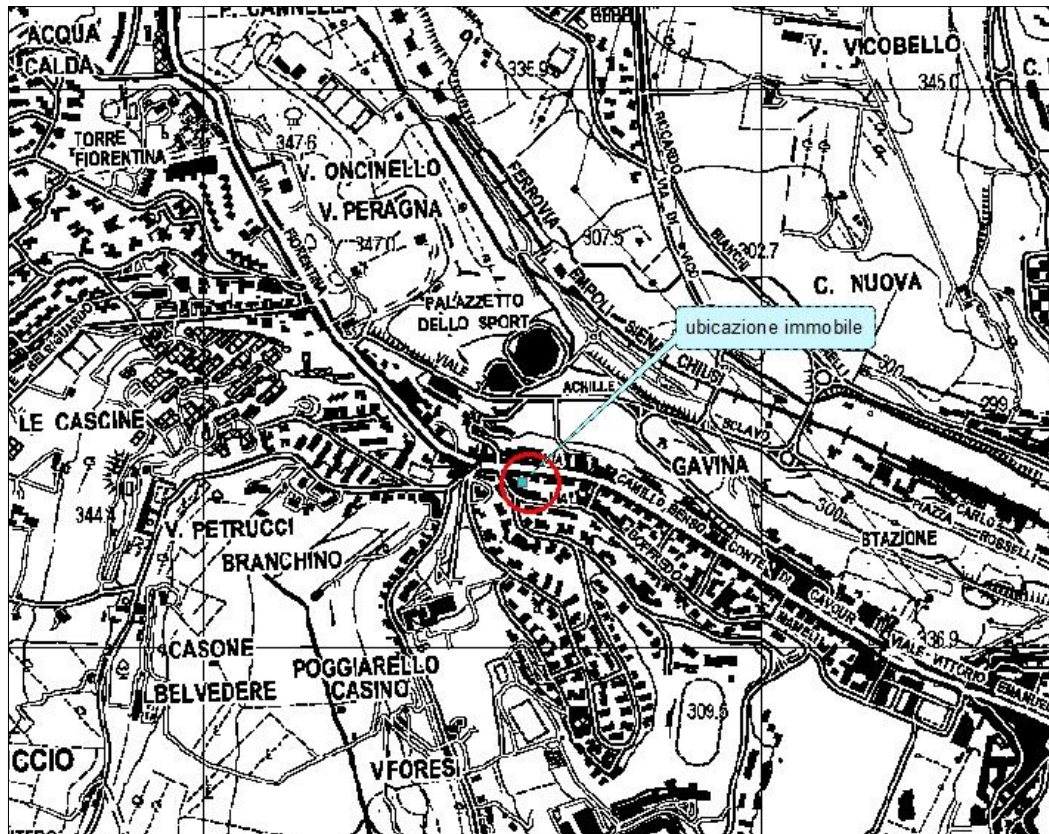


CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

PLANIMETRIA SCALA 1:25.000



PLANIMETRIA SCALA 1:10.000



CARTA DEI VINCOLI



Vincolo idrogeologico: R.D. 3267/1923: l'immobile non è soggetto a nessun vincolo ambientale.

Vincoli paesaggistici



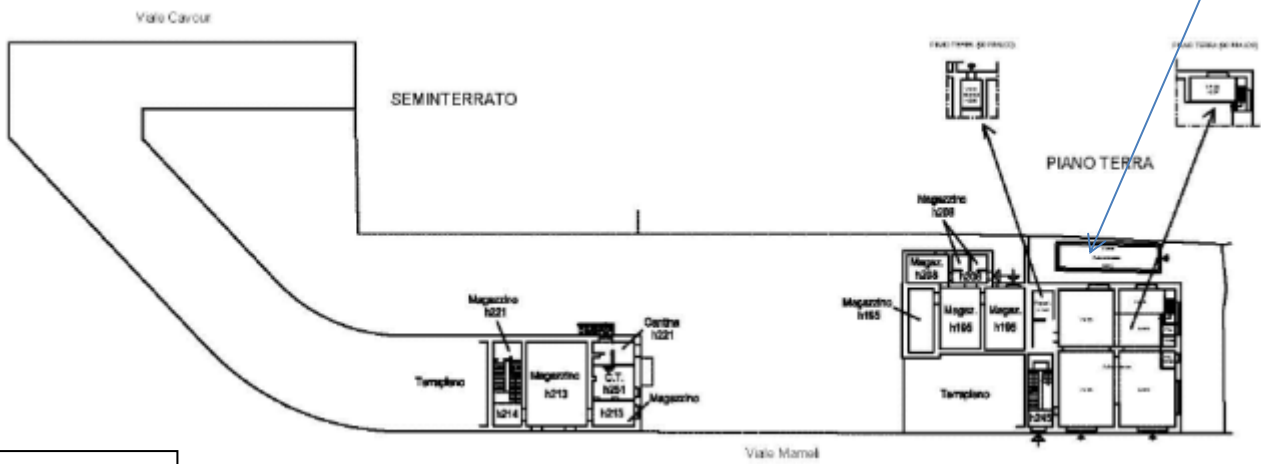
- | | | |
|--|--|---|
| | | Vincoli paesaggistici |
| | | Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Dlgs 42 /2004 - art.136) |
| | | Aree tutelate per legge (Dlgs 42 /2004 - art.142) |
| | | Territori contermini ai laghi - comma b |
| | | Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - comma c |
| | | Montagne per la parte eccedente 1.200 metri s.l.m. - comma d |
| | | Territori coperti da foreste e da boschi - comma g |

PLANIMETRIE

Edificio 1

Edificio 2

Edificio 3



Edificio 1

Edificio 2



Edificio 1

Edificio 2



DESTINAZIONE URBANISTICA

Per il complesso di che trattasi è stata adottata variante semplificata ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R.T.65/2014, di cui alla Del. C.C. n. 6 del 30/01/2018. La variante è divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., pubblicazione avvenuta sul B.U.R.T. n. 30 del 25/07/2018 (Vigente dal 25.07.18).



Estratto da consultazione online dello strumento urbanistico:

Estratto Normativa

“(…)

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

1. Art. 14 Schede Progetto (TU)
2. Art. 128 Aspetti generali....

(Schede TU) CASERMA DEI VV. F. VIALE CAVOUR SCHEDA PROGETTO TU 4

Art. 14 Schede Progetto (TU)

1. Le Schede Progetto sono elaborati guida riferiti ad aree di trasformazione, per la quali, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, non é necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Le Schede Progetto garantiscono che gli interventi edilizi, da attuarsi con D.I.A. o Permesso di Costruire, si inseriscano correttamente nel proprio contesto paesaggistico e urbano, producano un ordinato ed armonico sviluppo del tessuto urbano, siano connotati da un apprezzabile livello di qualità architettonica e rispondano alle finalità assegnate da PS e dagli altri strumenti di pianificazione territoriale.

2. Il RU delimita gli ambiti disciplinati dalle Schede Progetto, dettagliatamente elencate nell'art. 129.

3. La Scheda Progetto, oltre a descrivere le caratteristiche e le finalità dell'intervento di trasformazione, possono contenere indirizzi, criteri e parametri inerenti:

- il dimensionamento complessivo dell'intervento;
- le dotazioni pubbliche o di uso pubblico da garantire;
- l'articolazione del verde privato;
- le caratteristiche delle trasformazioni edilizie da realizzare ed in particolare:
 - l'indicazione della superficie fondiaria, dell'indice di edificabilità fondiaria, dei lotti, dell'indice di copertura e della superficie utile lorda di nuova edificazione e di recupero; l'indicazione del numero massimo di alloggi, del numero massimo dei piani fuori terra, seminterrati e interrati, della distanza dai confini e dalla strada;

- le prescrizioni inerenti i singoli lotti quali la determinazione della superficie fondiaria e della superficie utile lorda, del numero massimo di alloggi, l'indicazione della tipologia, dei piani fuori terra, seminterrati e interrati, e dell'altezza massima assentibile.

4. La Scheda Progetto contiene lo schema progettuale della trasformazione da realizzare, con l'indicazione delle diverse funzioni e della loro organizzazione spaziale.

5. La Scheda Progetto definisce inoltre gli elementi non prescrittivi la cui eventuale modifica comporta, con le modalità indicate dal successivo art. 128, la redazione di un piano attuativo contenente le motivazioni che hanno condotto alla diversa soluzione progettuale, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 8.

6. Gli interventi previsti dalle Schede Progetto possono essere attuati da operatori pubblici o privati aventi comunque titolo sull'area immobiliare oggetto dell'intervento, alle condizioni previste dalle leggi e dai regolamenti in vigore al momento della presentazione della relativa istanza.

7. Le opere di urbanizzazione e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico indicate nella Scheda Progetto, sono realizzate contestualmente alle opere di carattere privato e comunque completate prima del termine dei lavori di edificazione.

8. Per le Schede Progetto da realizzarsi con intervento edilizio diretto, che non prevedano espressamente la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione o dotazioni pubbliche, è consentita l'attuazione per stralci funzionali tramite la redazione di un progetto unitario che definisca modalità e termini di esecuzione da sottoporre ad atto d'obbligo o convenzione.

9. Gli stralci funzionali dovranno sempre garantire la continuità del tessuto edilizio nel quale la previsione si inserisce.

Scheda TU - CASERMA DEI VV. F. VIALE CAVOUR SCHEDA PROGETTO TU 4

SEZIONE I - Profili generali dell'intervento

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, ai soli fini residenziali, 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

SEZIONE II - Riferimenti quantitativi

TAB. 1 - Dimensionamento complessivo		
	Superficie	Unità mis.
Superficie Territoriale	2880	mq
Dotazioni Pubbliche min	0	mq
Superficie Fondiaria max	2880	mq

TAB. 2 - Dotazioni pubbliche o di uso pubblico minime da garantire		
	Superficie	Unità mis.
	0	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.
INTERVENTO 1		
Superficie Fondiaria max	1655	mq
Superficie Utile Lorda residenziale max	1850	mq
Alloggi max	20	n.
Edifici max	1	n.
Tipologia	esistente	
Piani fuori terra max	2	n.
Altezza max a valle	esistente	m
INTERVENTO 2		
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

SEZIONE III - Dotazioni pubbliche e di verde privato da garantire: prescrizioni - Abrogata

SEZIONE IV A) - Prescrizioni e indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

- Ristrutturazione edilizia del tipo R1a dell'edificio degli anni '50, ricadente nell' **Intervento 1**, per la realizzazione di residenze al piano terra e primo comprensive di pertinenze e locali accessori. Da conservare la volumetria complessiva e prospetti lungo viale G. Mameli e viale C. B. Conte di Cavour. Sono consentite modifiche al solo prospetto sulla corte interna, nonché l'adeguamento dell'imposta del solaio del piano terra alla quota degli attuali locali ad uso ufficio della caserma, la realizzazione di ulteriore vano scala (n° 4 complessivi), la demolizione e ricostruzione dei vani scala esistenti per adattarli alle nuove quote di progetto e l'adeguamento delle strutture alle vigenti normative sismiche;

- 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;

- Realizzazione di un'autorimessa interrata (max 1 piano), a servizio di tutte le residenze, prevedendone l'ingresso e l'uscita dal viale Goffredo Mameli. E' consentito la modifica delle quote del piazzale interno limitatamente alla zona di accesso all'autorimessa (imposta del solaio del piano terra a quota rialzata degli

attuali locali ad uso ufficio della caserma di cui all'edificio 1), al fine dell'ottimale inserimento della rampa di ingresso alla quota interrata.

- La dotazione complessiva di parcheggi conseguenti agli interventi 1 e 2 di trasformazione, computata ai sensi dell'art. 40 delle NTA del RU, dovrà essere soddisfatta all'interno del perimetro della TU stessa. Non è consentita la monetizzazione dei posti auto dovuti;

- Riqualificazione e riorganizzazione dell'area interna scoperta.

SEZIONE IV B) - Prescrizioni per la perequazione urbanistica - Abrogata

Schema progettuale

SEZIONE V - Fattibilità

Scheda grafica della 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.

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).”

INDICAZIONI STRADALI

L'immobile è raggiungibile con i seguenti itinerari:

- 66 km da Firenze, raggiungibile tramite Raccordo Autostradale Firenze Siena;
- 77 km da Grosseto, raggiungibile tramite SS223.