

Rev.	Data	Redatto	Verificato	Approvato
00	29/10/2021	F. Vannucci	A. Ciavattone	A. Borghini



**INDICE:**

1	Dati generali.....	4
2	Inquadramento cartografico.....	5
3	Identificazione area e manufatto oggetto dell'intervento..	6
4	Informazioni storiche.....	7
5	Analisi degli strumenti urbanistici.....	10
6	Aspetti paesaggistici.....	12
7	Classificazione dell'intervento.....	14
8	Progettazione degli spazi esterni.....	15
9	Sagoma esterna del manufatto.....	15
10	Documentazione fotografica .....	15

## **1 Dati generali**

### **Richiedente**

FORZE OPERATIVE NORD - 7° REPARTO INFRASTRUTTURE - FIRENZE - UFFICIO LAVORI

### **CHIEDE**

Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i per l'esecuzione di opere da eseguirsi nell'area/edificio

In via del Gignoro snc. ad uso mensa unificata

### **COMUNICA**

La progettazione è stata svolta dalla società di ingegneria S2R s.r.l., avente sede a Firenze, in Via Vittorio Emanuele II, 161, 50134, direttamente incaricata dalla Committenza.

### **Opera correlata a:**

Edificio di uso militare con destinazione mensa unificata della caserma Perotti in via del Gignoro, Firenze.

### **Carattere dell'intervento**

L'intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente assumerà il carattere di **PERMANENTE**

### **Contesto paesaggistico**

L'immobile oggetto dell'intervento si trova in area urbana

### **Morfologia del contesto paesaggistico**

L'immobile si trova in pianura

## 2 Inquadramento cartografico



Regione Toscana



### Regione Toscana - SITA: Cartoteca





### 3 Identificazione area e manufatto oggetto dell'intervento

Si riporta l'ubicazione dell'area oggetto di intervento



Figura 1: Ubicazione della Caserma Perotti (fonte: Google Earth).

Il manufatto risulta collocato sul lato ovest del lotto, prospiciente su Via del Gignoro, ma separato dalla pubblica via tramite muro di recinzione della Caserma.

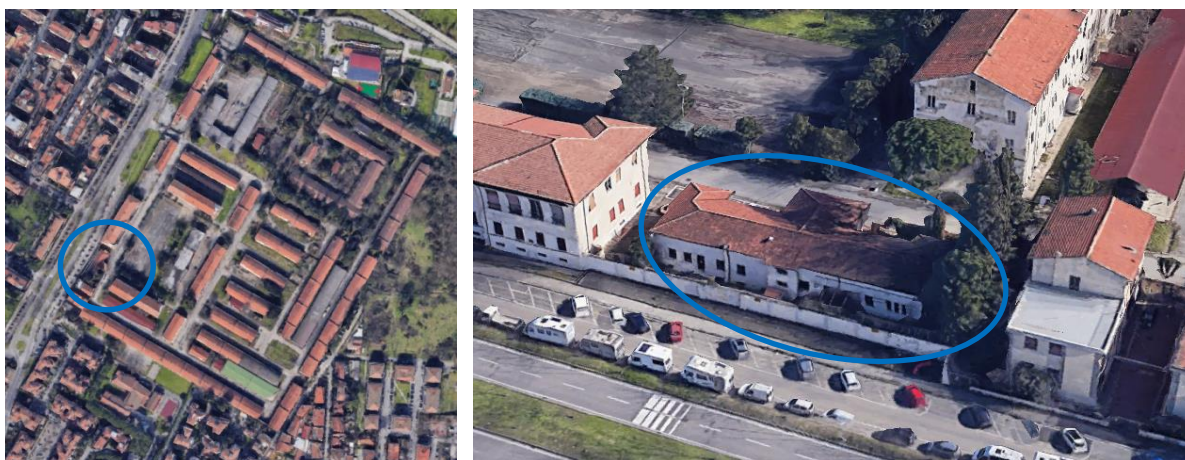


Figura 2: Ubicazione del manufatto da demolire (fonte: google Earth).

Risulta essere un manufatto indipendente sui quattro lati, con edifici limitrofi ubicati in prossimità dei lati trasversali del manufatto.

## 4 Informazioni storiche

Dalla documentazione acquisita dalla Committenza, è stato possibile acquisire alcune informazioni di carattere storico, legate ai voli aerei su tale zona che si sono susseguiti dal 1935 alla situazione attuale.

Si riportano i voli aerei ripresi dalla documentazione sopra citata, con individuazione del lotto della Caserma (in rosso) e dell'edificio (in blu):



Figura 3: Volo aereo I.G.M. foglio 106 anno 1935 serie V numero fotogramma 4c.

Al 1935 la zona risulta priva di costruzioni.

Con atto del 14.02.1941, come riportato in un documento della Direzione Lavori del Genio Militare di Firenze - ufficio Immobili, una prima area veniva sottoposta ad esproprio per pubblica utilità e solo con l'atto del 15.12.1948 veniva espropriata anche la restante area a completamento del sito.

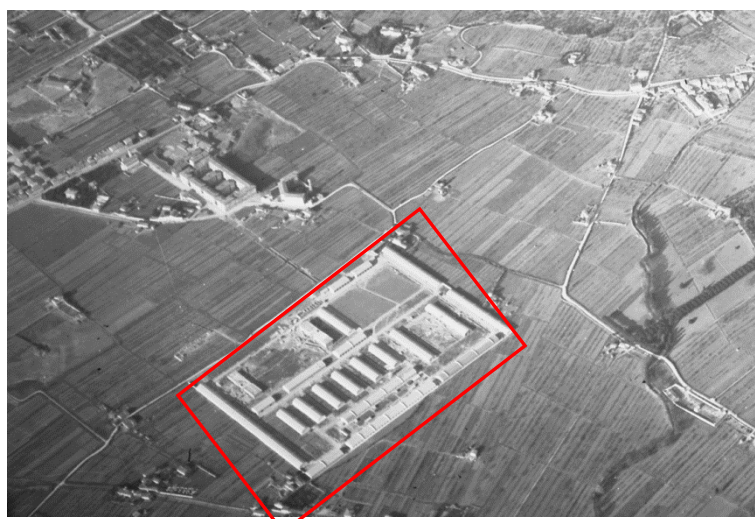


Figura 4: Volo aereo I.G.M. foglio 106 anno 1942 serie A numero fotogramma 115a.





Figura 5: Volo aereo I.G.M. foglio 106 anno 1947 serie II numero fotogramma 910c.



Figura 6: Volo aereo I.G.M. foglio 106 anno 1950 serie C numero fotogramma 13.



Figura 7: Volo aereo I.G.M. foglio 106 anno 1965 serie XXXII num. fotogramma 4760.



Al 1950 la palazzina oggetto della presente relazione non risulta essere realizzata. Nel 1965 è possibile vedere l'edificio completato con la sagoma attuale.

È evidente come l'intera area occupata dalla Caserma Perotti inizialmente situata in zona agricola e posta nelle vicinanze della Città di Firenze sia stata, già dal 1965, inglobata nel tessuto urbano e in parte contornata da nuovo abitato.

La caserma nasce e si sviluppa, proprio per questioni logistiche, in una zona pianeggiante posta però all'interno dell'area sottoposta a vincolo dei beni paesaggistici con vincolo apposto tramite il DM 05.11.1951 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline fiesolane a nord di Firenze" (codice identificativo vincolo 274-1951).

La zona è riconducibile ad un ambito di percezione da punti o percorsi panoramici.

## 5 Analisi degli strumenti urbanistici

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, emerge che l'edificio oggetto della presente relazione ricade nella classificazione dell'insediamento recente (zona B), con identificazione di "spazi e servizi pubblici - servizi collettivi" (lettera C).

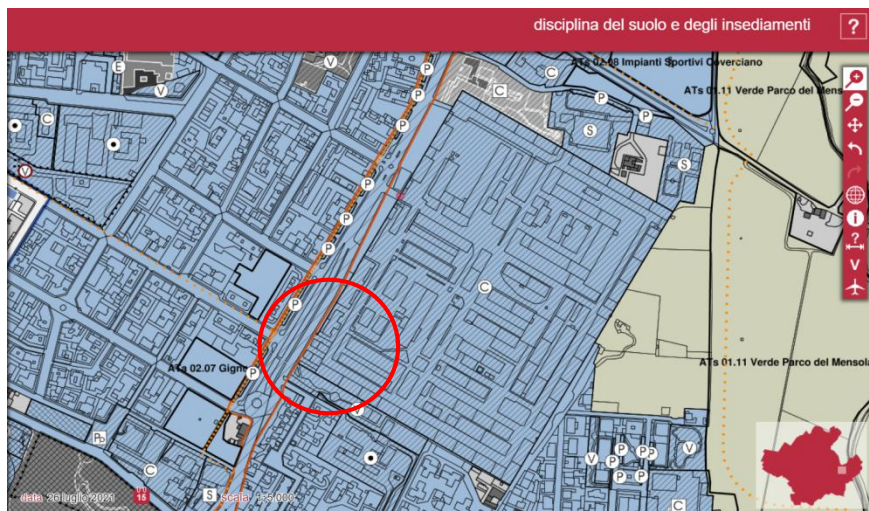


Figura 8: Regolamento Urbanistico Comune Firenze.

L'area in oggetto risulta essere normata, come riportato nell'estratto del R.U. comunale da 17 articoli delle N.T.A, che definiscono, all'interno dell'ambito dell'insediamento recente, il perimetro tecnico normativo entro il quale l'intervento di nuova edificazione debba essere realizzato.

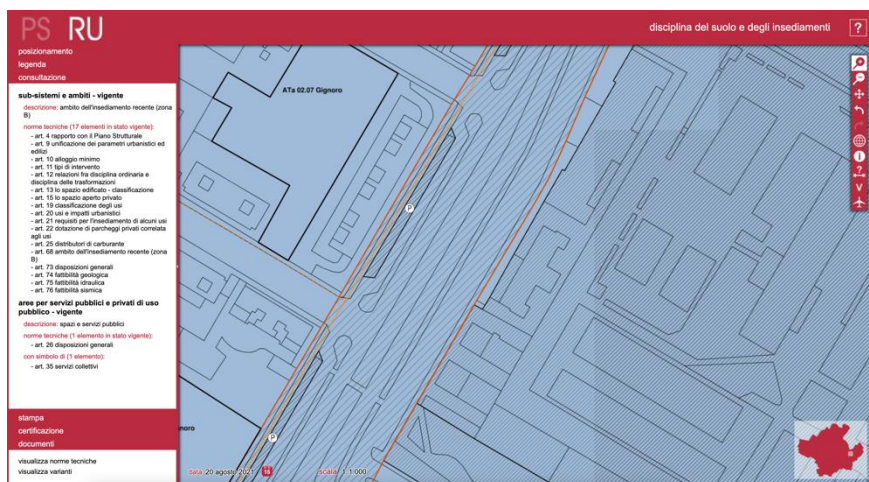


Figura 9: Estratto Regolamento Urbanistico Comune Firenze.

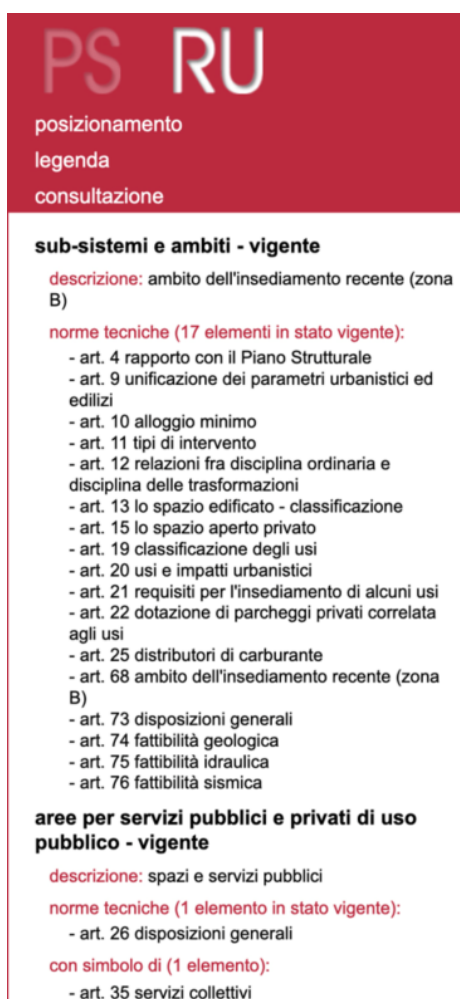


Figura 10: Estratto legenda N.T.A Regolamento Urbanistico Comune Firenze.

## 6 Aspetti paesaggistici

Per quanto concerne i vincoli sull'area (vedere figura sottostante, relativa al Piano Strutturale), l'intero lotto della caserma (e le aree circostanti) ricade in area sottoposta a vincolo dei beni paesaggistici con vincolo apposto tramite il DM 05.11.1951 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline fiesolane a nord di Firenze" (codice identificativo vincolo 274-1951), viene classificato dall'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e sottoposto ad autorizzazione Paesaggistica così come previsto all'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e art. 147 comma 1 trattandosi di ente pubblico.

Tale zona, come esplicitato nel vincolo, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29/06/1939, n. 1497 ("Protezione delle bellezze naturali"), ed è sottoposta alle disposizioni contenute in tale legge.



Regione Toscana

MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

### Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

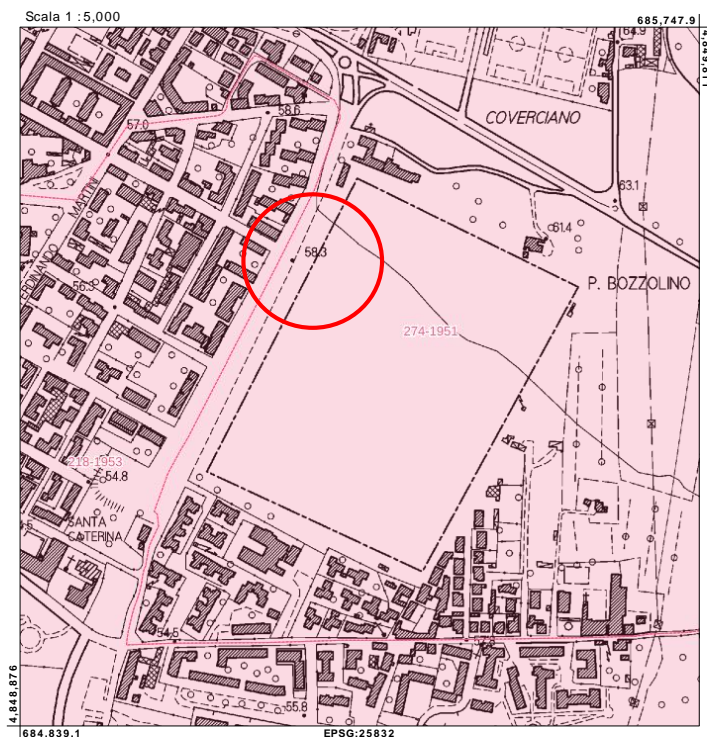


Figura 11: Regolamento Strutturale Comune Firenze.

L'intervento proposto, essendo classificato come una "sostituzione edilizia", prevede l'autorizzazione Paesaggistica con procedimento autorizzativo ordinario.

È necessario fare una premessa: attualmente l'intera area della Caserma Perotti è circondata da un muro di cinta alto 2,50 m sormontato da inferriata di ulteriori 1,00 m e tale rimarrà anche dopo la realizzazione del nuovo Asilo nido, fatto salvo la realizzazione di due aperture, una carrabile e l'altra pedonale, su via del Gignoro. Per quanto riguarda il nuovo manufatto,



questo sarà praticamente invisibile dall'esterno in quanto, a differenza del demolito, sarà costituito dal solo piano fuori terra. Inoltre, il nuovo edificio rimarrà all'interno di un complesso molto più ampio e completamente cinto da muri di 2,50 m, sormontati da ringhiere di ulteriori 1,00 m.

La tipologia architettonica costruttiva proposta è molto semplice: si tratta di un edificio a pianta rettangolare con un piccolo avancorpo per l'accesso all'asilo, il tutto terminato con coperture a falde. Questa forma architettonica è presente in molti degli edifici circostanti che fanno parte della caserma. Le finiture esterne saranno di tipo tradizionale con pareti intonacate e tinteggiate con colore analogo all'attuale per conformarsi con gli immobili più prossimi, facenti parte della caserma. Pertanto la coloritura esterna sarà di colore terraceo chiara "giallo". La copertura avrà finitura tradizionale con manto in pezzi singoli di cotto del tipo marsigliesi, uguali a quelli presenti. In copertura saranno integrati pannelli per impianto fotovoltaico e solare termico, su entrambe le falde disponibili e cioè est e ovest. Saranno impianti integrati nella copertura e quindi sostituiranno, nella porzione dove insistono, il manto di copertura e saranno del tipo non riflettente.

## **7 Classificazione dell'intervento**

L'intervento proposto, la demolizione della attuale palazzina adibita a mensa e la realizzazione di una nuova costruzione di dimensioni e volumetria inferiori alle attuali e con sagoma completamente diversa dalla attuale, è classificato come una "sostituzione edilizia", una fattispecie della ristrutturazione edilizia, previsto dalle modifiche apportate dal Decreto semplificazioni (Dl 76/2020) all'art. 3, comma 1, lett. D). Intervento consentito secondo quanto riportato nell'art. 11 comma 1 del R.U. vigente del comune di Firenze, al quale si applica la disciplina Ordinaria come previsto dall'art. 12, comma 2, per immobili esistenti con SUL < di 2000mq. Nella zona, come previsto all'art. 19 comma 2 punto 6a del R.U., è prevista la destinazione d'uso a servizi pubblici a fini scolastici fino alla scuola media inferiore ed è consentito il cambio di destinazione d'uso, comma 4, dall'attuale, mensa, a quello proposto, asilo nido.

## 8 Progettazione degli spazi esterni

Gli spazi esterni, non occupati dal nuovo edificio o dai marciapiedi finiti con mattonelle anti trauma, saranno in parte destinati a parcheggio con finitura in masselli autobloccanti e in parte a giardino inerbito con la piantumazione di piante, alberelli, di piccole dimensioni atti a garantire un minimo di ombreggiatura. Nella scelta di essenze possibilmente anallergiche si prevede la messa a dimora di piante del tipo: Acero, albero di Giuda, Corniolo. Tutte essenze autoctone o comunque molto diffuse.

## 9 Sagoma esterna del manufatto

Nel posizionare il nuovo edificio nel lotto è stato utilizzato il criterio del rispetto degli allineamenti preesistenti e, complessivamente si è cercato, vista la diversa sagoma dei due edifici, di migliorare la situazione della distanza dal confine per il prospetto che si affaccia su via del Gignoro.

Per quanto riguarda l'altezza fuori terra del nuovo edificio, è stato scelto di adottare una pendenza di falda pari al 20% in modo da ottimizzare gli spazi interni e quelli esterni direttamente circostanti il manufatto ed allo stesso tempo garantire un corretto deflusso delle acque meteoriche sul manto di copertura, di tipo tradizionale, dello stesso. Vista la tipologia del nuovo edificio, una pendenza più accentuata avrebbe reso visivamente troppo invadente la copertura con manto tradizionale.

## 10 Documentazione fotografica



Figura 11: Foto da via del Gignoro.





Figura 12: Foto da via del Gignoro.



Figura 13: Foto dall'interno della caserma.