



INFORMATION MEMORANDUM 2023
per procedura di Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017

La Rottosa, Firenze (FI), loc. Galluzzo - TOSCANA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 16
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 17
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 18
3.4 Documentazione fotografica	pag. 19
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 20
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 21

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 30
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 31
4.3 Percorso amministrativo	pag. 33
4.4 Partnership	pag. 34

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 35
5.2. Informazioni e link utili ETS - RUNTS	pag. 36

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 37
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 39

Allegati

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – ETS** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell’ambiente e della mobilità dolce.

L’attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

Valore Paese Italia è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell’intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l’allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, torri ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni (new); Borghi e Aree Interne (new); Turismo Accessibile (new); Enti del terzo Settore (new).

ENTI DEL TERZO SETTORE (ETS) è un’iniziativa avviata nel 2023, promossa dall’Agenzia, dedicata alla promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato, non utilizzati, da affidare a Enti del Terzo Settore, iscritti al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS) al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato.

In linea con i principi fino ad ora sviluppati nell’ambito dei Progetti a Rete, la nuova rete dedicata punta a favorire la realizzazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all’art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l’apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso* - , in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto della storia dell’immobile e del sistema paesaggistico ambientale di riferimento;

A tal fine si è scelto di procedere all’affidamento in:

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017, agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti, fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari, nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete. Con particolare riferimento a

- f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*
- z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, anche in funzione dei vincoli previsti, delle prescrizioni indicate nella declaratoria di vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico. La realizzazione di progetto dovrà assicurare la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene. I nuovi usi attribuibili ai beni vincolati da valorizzare, nonché le modalità di intervento previste si dovranno collocare nell'ambito delle attività di interesse generale previste:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

INTERESSE GENERALE Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile, in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività, come indicato all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017, mettendo in evidenza il valore aggiunto del progetto in quanto interesse generale e sociale legato alle attività che si andranno a sviluppare - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse*. Sarà valutato ciò che la proposta avanza in termini di: a) ritorno per il territorio e risposta ai bisogni di interesse generale da argomentare con riferimento all'analisi del contesto e degli strumenti di programmazione vigenti; b) cooperazione e partecipazione, da mettere in evidenza per ciò che riguarda la costruzione di reti e le forme di collaborazioni; c) innovatività dei servizi/prodotti offerti, legata alla realizzazione delle attività e dei servizi innovativi proposti anche attraverso soluzioni digitali e tecnologia; d) fruibilità pubblica attraverso una programmazione che consenta al pubblico la fruizione del bene valorizzato.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, per realizzare sugli immobili interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004, che siano sostenibili e favoriscano la creazione di valore ambientale e sociale, nonché le specifiche azioni "*green friendly*" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bioeco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

IL PROGETTO PUNTA a favorire il recupero e riuso di immobili pubblici non utilizzati che presentano caratteri di valore culturale, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti di pianificazione territoriale e urbana, di programmazione sociale e di tutela, è possibile prevedere una gamma di nuove attività di interesse generale, tra quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017.

INTERVENTI E LE ATTIVITÀ che gli ETS possono svolgere e dunque i nuovi usi attribuibili ai beni vincolati di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, da valorizzare dati in concessione agevolata sono:

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;*
- *organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;*
- *organizzazione e gestione di attività di interesse generale;*
- *organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

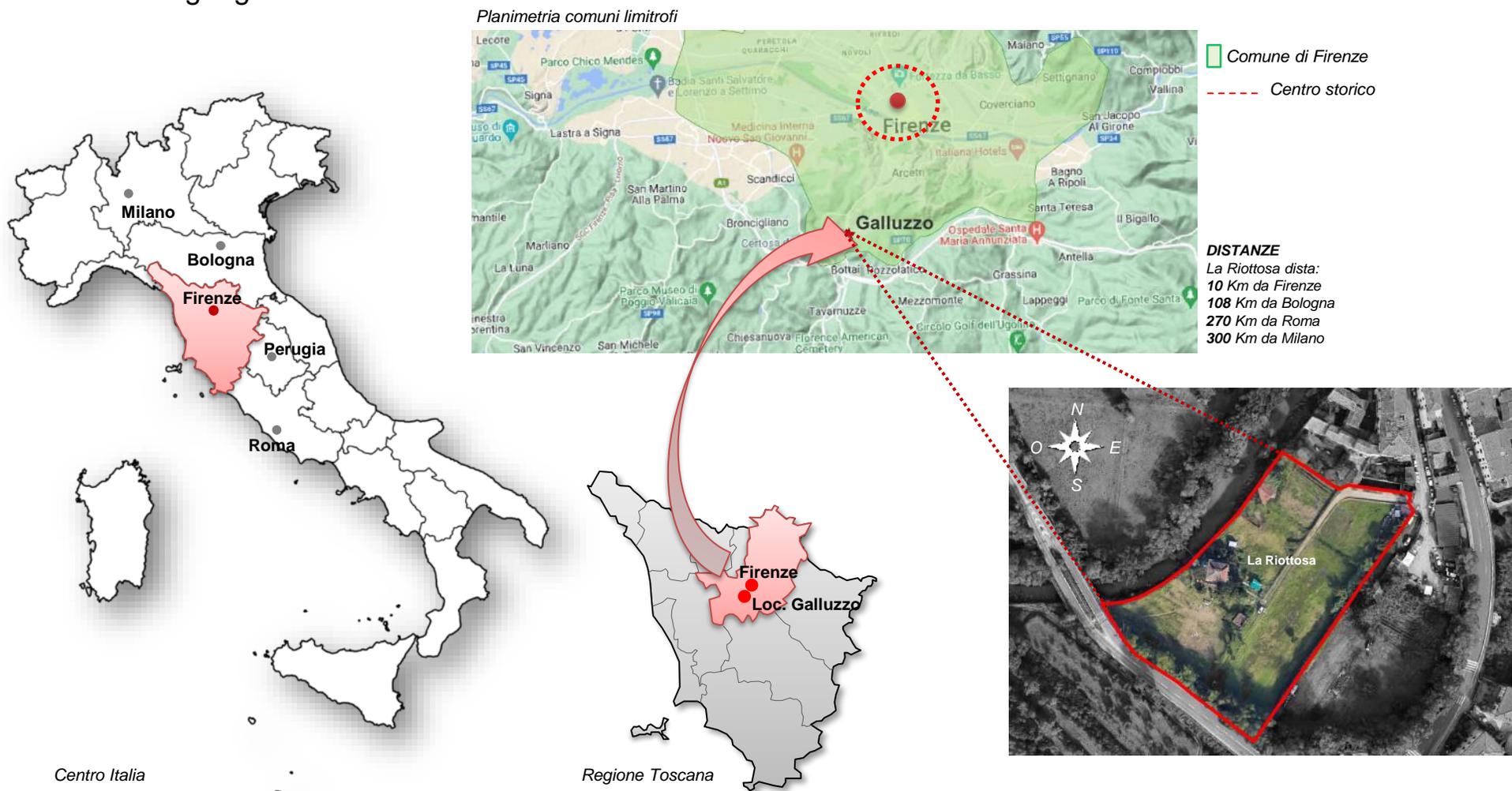
Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico



2.1 Contesto geografico

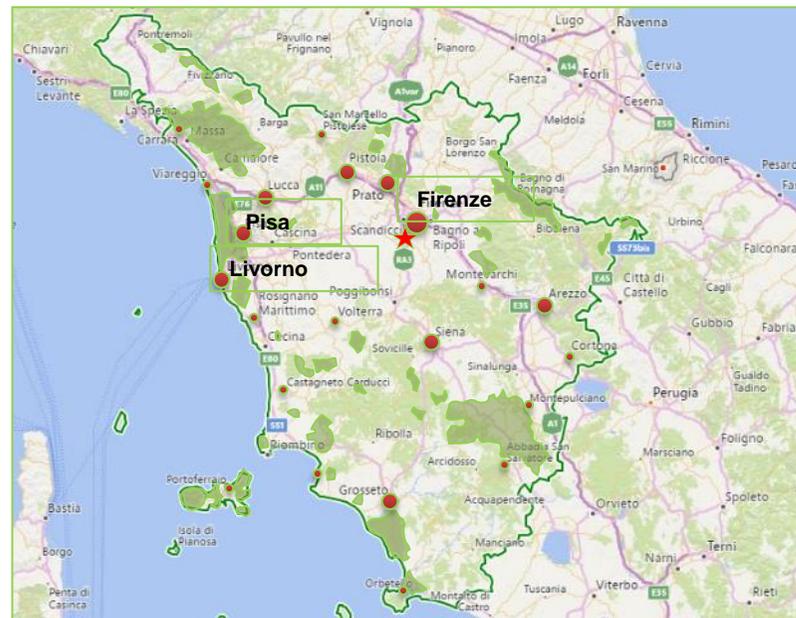
Toscana

La Toscana è da tempo riconosciuta a livello internazionale grazie al proprio paesaggio ed attrae non solo dal punto di vista estetico ma anche per la qualità della vita. I più famosi centri turistici toscani non sarebbero tali se non fossero circondati da un territorio, ben più ampio di quello compreso entro i confini comunali, di valore paesaggistico diffusamente riconosciuto.

E' una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse potenziali del territorio sono immense, e si parte dalle molteplici reti di città storico-artistiche, quali potenziali luoghi di produzione non solo culturale, per arrivare a paesaggi rurali di eccellenza per filiere di alta qualità (olio, vino, produzioni tipiche), costellati da tipologie di edilizia rurale e manufatti di alto valore storico.

Località Galluzzo, Firenze

★ La Riottosa



● Maggiori centri turistici

■ Parchi e riserve naturali

La Riottosa è situata nella zona collinare a sud del comune di Firenze, nella frazione del Galluzzo ed ai piedi del poggio di Montacuto, dove sorge la Certosa di Firenze. L'area, situata a confine tra i comuni di Firenze, Scandicci, Bagno a Ripoli ed Impruneta, è una tra le più ricche e antiche del territorio comunale, crocevia di tre importanti e storici assi stradali: via Cassia, via Senese e via Volterrana.

2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

Fin dal medioevo Firenze è considerato uno dei più importanti centri culturali, commerciali, economici e finanziari.

Importante centro universitario e patrimonio dell'umanità UNESCO, è considerata il luogo d'origine del Rinascimento ed è universalmente riconosciuta come una delle culle dell'arte e dell'architettura, nonché rinomata come una delle più belle città del mondo, grazie ai suoi numerosi monumenti e musei - tra cui il Duomo, Santa Croce, gli Uffizi, Ponte Vecchio, Piazza della Signoria e Palazzo Pitti. Si tratta di un vero e proprio museo a cielo aperto dove le opere d'arte costituiscono una galleria in simbiosi con l'architettura paesaggistica ed urbanistica che ne caratterizza il tessuto sociale. Un luogo in cui è possibile creare un connubio perfetto tra **arte, cultura e tradizione enogastronomica**.

Oltre che città d'arte, Firenze è conosciuta in tutto il mondo per la cultura nell'ambito della **moda**, che la rende una delle più attive nel paese e non solo: molto importante è l'industria dell'Alta moda, infatti la città vanta stilisti del calibro di Gucci, Enrico Coveri, Roberto Cavalli e molti altri.

La città vanta l'unico museo italiano dedicato alla moda, la Galleria del Costume, che traccia una storia dettagliata delle mode che si sono susseguite nel tempo e, una serie di eventi in varie location della città e in vari periodi dell'anno, permettono di visitare i luoghi dove vengono creati i prodotti di moda che hanno fatto e fanno tuttora la storia della città. Anche per tale ragione, Firenze rappresenta un importante **centro di commercio**, con attività ad alta specializzazione e molto diversificate, tra cui le oreficerie che dal XVII secolo occupano Ponte Vecchio, i prodotti artigianali dei mercati e negozi e le pelletterie.

Firenze è infine un ottimo punto di partenza per escursioni nelle zone circostanti della Toscana. Tra storia, cultura, degustazioni, cantine e **natura** è possibile visitare insediamenti archeologici, antichi borghi e città d'arte immerse nella meravigliosa campagna toscana tra colline e filari di cipressi, ammirando paesaggi che assomigliano a dipinti.



Elementi di interesse ed emergenze del territorio

Oltre il 10% del territorio della Regione Toscana è costituito da parchi, riserve naturali e aree protette. Ne fanno parte 3 parchi nazionali, 3 parchi regionali, 3 parchi provinciali, 35 riserve naturali statali, 47 riserve naturali regionali e 53 aree naturali protette di interesse locale. Tra queste spiccano tre aree protette di interesse nazionale – Parco delle Foreste Casentinesi Monte Falterona Campigna (dove c'è la sorgente del Fiume Arno), Parco dell'Appennino Tosco Emiliano, Parco dell'Arcipelago Toscano – e altrettante di interesse regionale – quali il Parco delle Alpi Apuane (con le cave di marmo di Carrara), il Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, il Parco della Maremma.

Una superficie di circa 230mila ettari (escluso le aree a mare) coperta da parchi e aree protette; un patrimonio "verde" di ricchezze naturalistiche e di biodiversità che attrae un numero sempre maggiore di visitatori e che si coniuga perfettamente con quello culturale contribuendo ad una valorizzazione diffusa e capillare del territorio regionale nonché allo sviluppo di un "turismo sostenibile".

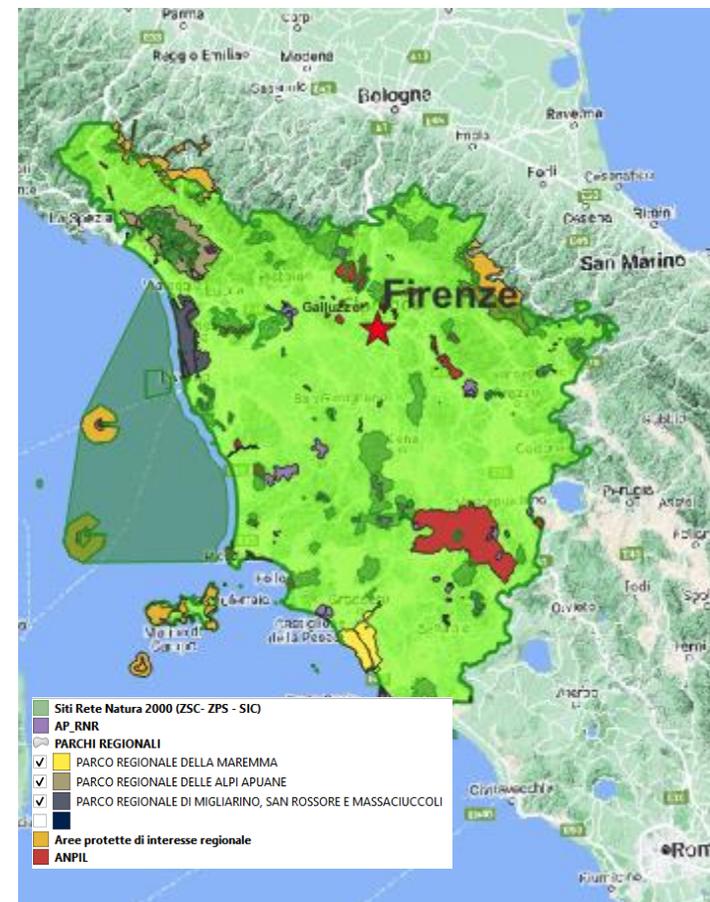
3	Parchi nazionali *
35	Riserve naturali statali * (di cui 28 non ricomprese nei Parchi)
3	Parchi regionali **
2	Parchi provinciali **
47	Riserve naturali regionali **
53	Aree Naturali Protette di Interesse Locale ** (ANPIL)

* Fonte dati: Elenco ufficiale delle aree protette di cui al DM 27 Aprile 2010

** Fonte dati: tredicesimo aggiornamento dell'elenco ufficiale delle aree protette regionali (Delibera del consiglio regionale numero 10 del 11/02/2015) modificata con Delibera del Consiglio regionale numero 30 del 26 maggio 2020



Firenze, località Galluzzo
★ La Riottosa



3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

Firenze, località Galluzzo



La località

- Galluzzo (FI)

Firenze e il territorio comunale e provinciale

-  Il Comune
- 382.258 abitanti.
-  La Provincia
- 42 comuni
- 1,012 milioni di abitanti.



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

L' «Ex Telegrafo» o «Riottosa» è un fabbricato isolato di remota costruzione con pianta quadrata, articolato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'edificio fu costruito nel 1949 dall'Amministrazione Poste e Telecomunicazioni ed impiegato come cabina di raccordo cavi dal Circolo Costruzioni TT.TT. Fino all'inizio degli anni '70. Successivamente fu adattato agli scopi abitativi ed utilizzato come alloggio del custode. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, copertura a padiglione ed infissi in legno ed è composto da un vano ad uso cucina, un disimpegno ed un servizio igienico al piano terreno rialzato e da un unico locale al piano primo. Al livello seminterrato sono presenti due vani, attualmente accessibili da una botola di ridotte dimensioni.

Il fabbricato è corredato da un piccolo giardino di diretta pertinenza e da un terreno agricolo di circa 1.000 mq, sul quale insistono due piccoli fabbricati diruti ed una tettoia.

L'intero compendio ha accesso da via Senese n.c. 308, da un portale in muratura sovrastato da una statua in terracotta raffigurante San Lorenzo.



DATI CATASTALI

Comune di Firenze
NCT
Foglio 153, p.lle 19, 983, 984, 988, 989
NCEU
Foglio 153, p.lle 19, 983, 984, 989

— Perimetro proprietà



COMUNE: Firenze (FI)

● LOCALITA': Galluzzo

INDIRIZZO: via Senese, 308

COORDINATE GEORIFERITE:

latitudine 43.733202,
longitudine 11.223730

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: Mediocre

Sup. territoriale: 1.263 mq

Sup. lorda: 229 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

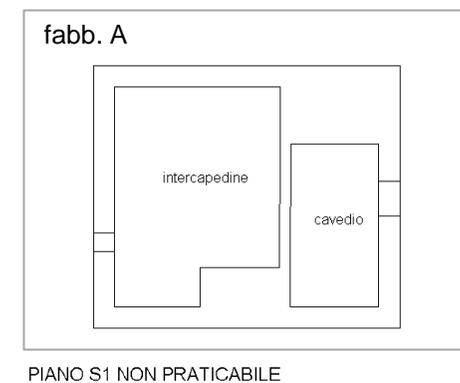
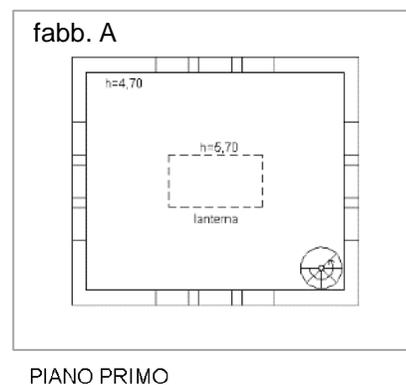
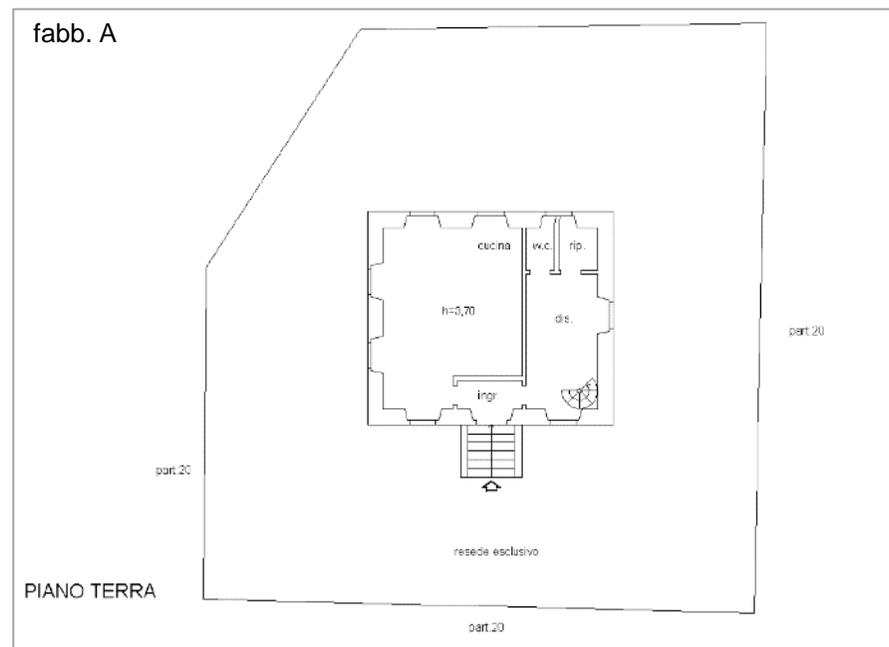
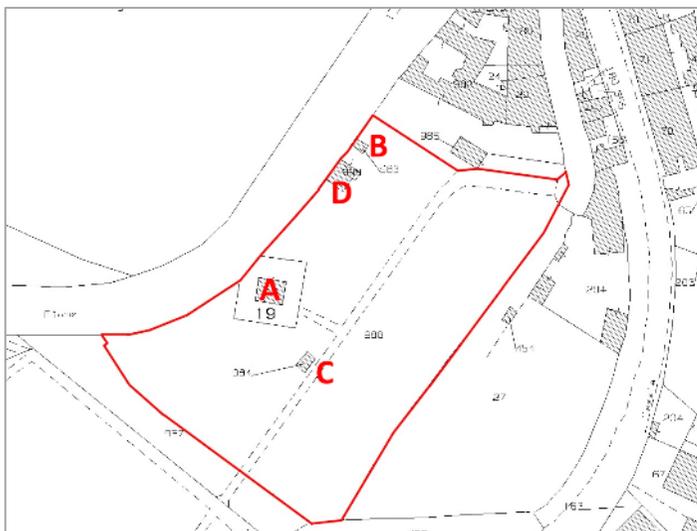
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.263
Superficie sedime:	mq 99
Superficie utile lorda Riottosa (fabb. A):	mq 195
Superficie utile lorda annessi diruti (fabb. B+C):	mq 34
Superficie tettoia (fabb. D):	mq 53
Superficie netta Riottosa (fabb. A):	mq 139

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 40 % della s.u.l.



3.4 Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

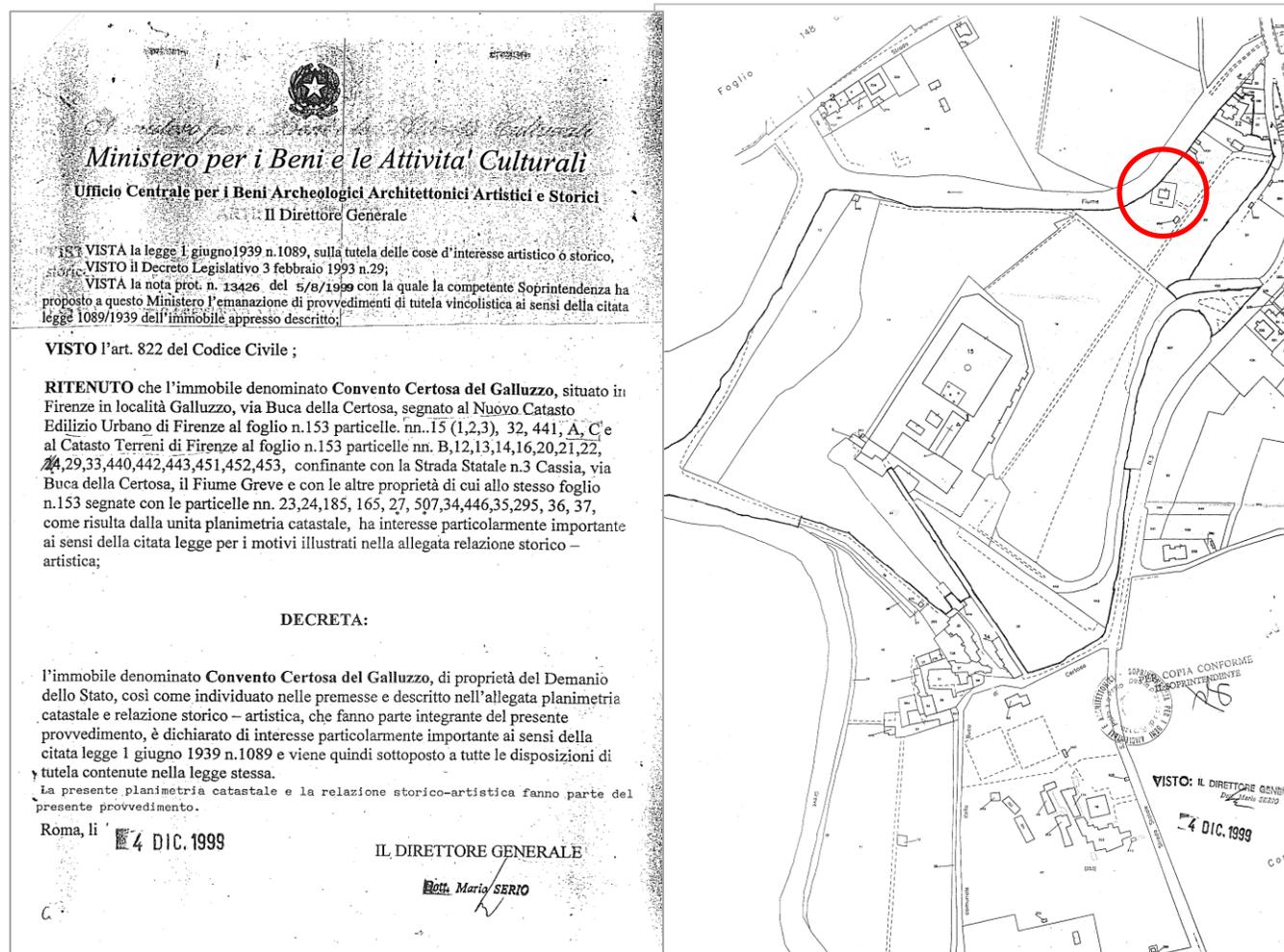
Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

• **Interesse culturale** ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, con decreto, del 4 dicembre 1999

IL CONTESTO

- beni paesaggistici DM 27.10.1951 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico (art. 09 Vincoli, invariati e tutele, art. 10 Vincoli)
- invariante dei fiumi e delle valli (art. 07, art. 09, art. 11)
- Invarianti PTCP 2013 art.10 - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- pericolosità geologica media - G2 (art. 13, art. 14)
- pericolosità idraulica molto elevata - I4 (artt. 13, 15)
- pericolosità sismica locale elevata - S3 (artt. 13, 16)



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO (PIT) – approvato con deliberazione della Giunta regionale 27 marzo 2015, n. 37	PIANO STRUTTURALE – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2011/C/00036 del 22.06.2011 e successiva variante approvata con d.c.c. n.2015/C/00025	REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) – approvato con deliberazione 2015/C/00025 PIANO OPERATIVO (PO) - adottato con DC/2023/00006 del 13.03.2023 (in regime di salvaguardia)
<p>Ambito di paesaggio 6 – Firenze, Prato, Pistoia Denominazione: <i>Territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo, sito nell’ambito del comune di Firenze.</i></p>	<p>Sistema territoriale: Sistema di valle (art. 17) Sub-sistema territoriale: sub-sistema della pianura coltivata (artt. 20 e 27)</p> <p><u>beni paesaggistici - vigente</u> descrizione: beni paesaggistici DM 27.10.1951 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo norme tecniche (3 elementi in stato vigente): - art. 09 Vincoli, invariati e tutele - art. 10 Vincoli - DM 27.10.1951 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo</p> <p><u>fiumi, torrenti e corsi d’acqua di interesse paesaggistico – vigente</u> descrizione: fiumi, torrenti e corsi d’acqua di interesse paesaggistico norme tecniche (2 elementi in stato vigente): - art. 09 Vincoli, invariati e tutele - art. 10 Vincoli</p>	<p>RU: sub-sistemi e ambiti - vigente descrizione: sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema norme tecniche (NTA): - art. 56 sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema - art. 57 contenuti e finalità - art. 74 fattibilità geologica - art. 75 fattibilità idraulica - art. 76 fattibilità sismica</p> <p>PO: interamente in: sub-sistema della pianura coltivata ATs 04.05 Certosa parzialmente in: beni culturali (Dlgs 42/2004) - spazio aperto norme tecniche (NTA): - art. 87 disposizioni generali - ATs 04.05 Certosa</p>

Scheda di piano

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO (PIT) – approvato con deliberazione della Giunta regionale 27 marzo 2015, n. 37

Ambito regionale: **Regione Toscana**

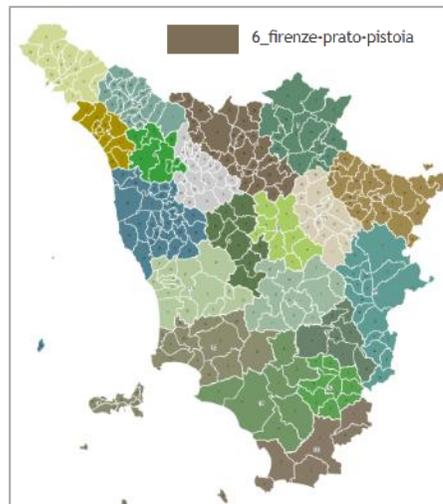
NORME

Disciplina del Piano

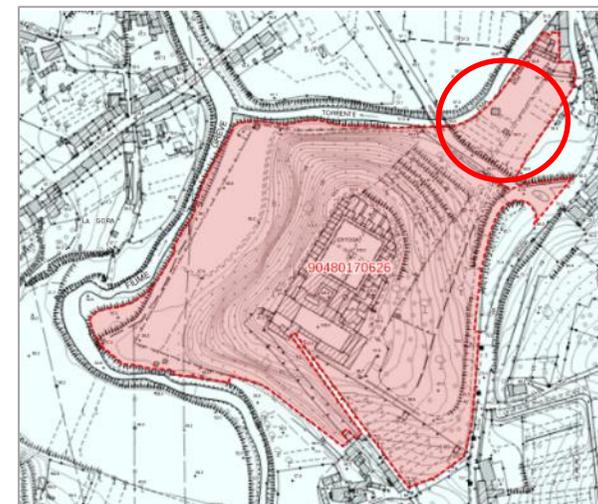
Scheda del Piano Ambito 6 – Firenze Prato Pistoia

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs: 42/2004 art. 136) – lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004



Tav. Ambiti di Paesaggio



Tav. Carta dei Vincoli

Legenda:

Tipo di vincolo
 Descrizione del vincolo
 Tipologia del bene
 Provincia
 Comune
 Località
 Indirizzo
 Zona di rispetto
 Note
 ID Archivio SABAP
 Vincoli in rete

■ bene identificato ■ altri beni di tipo architettonico

Architettonico
 Vincolo architettonico
 convento
 FI
 FIRENZE
 GALLUZZO
 VIA BUCA DELLA CERTOSA
 NO
 D.M. ART.21 DEL 15/03/1959 ART. 822 C.C.
 FI5043

Beni - (provvedimenti)

[CERTOSA DEL GALLUZZO \[VIA BUCA DELLA CERTOSA_2\] - \(223655\)](#)

PIANO STRUTTURALE (PS)– approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2011/C/00036 del 22.06.2011 e successiva variante approvata con d.c.c. n.2015/C/00025

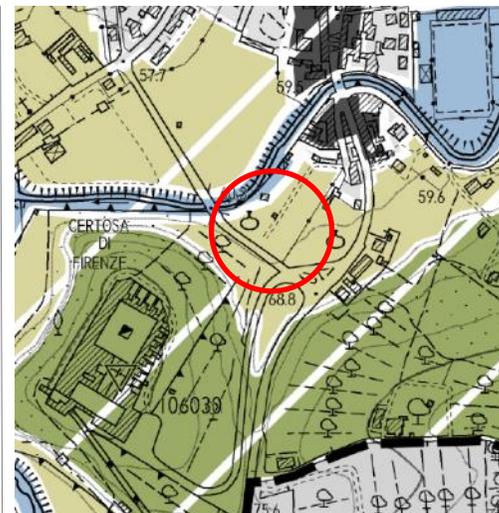
NORME

Norme Tecniche di Attuazione del PS:

- Unità Territoriali Organiche Elementari **UTOE 4** (art. 34):
Superficie (Kmq) 20,01 - Abitanti 10.720
- **Sistema di valle** (art. 17)
- **sub-sistema della pianura coltivata** (artt. 20 e 27)

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

- **beni paesaggistici DM 27.10.1951** - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo (art. 09, art. 10, DM 27.10.1951 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo)
- **immobili di interesse storico architettonico** (art. 09, art. 10)
- **fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico** (art. 09 Vincoli, invariati e tutele, art. 10 Vincoli)
- **invariante dei fiumi e delle valli** (art. 07, art. 09, art. 11)
- **Invarianti PTCP 2013 art.10** - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- **zona a prevalente o esclusiva funzione agricola** (art. 11)
- **pericolosità geologica media - G2** (art. 13, art. 14)
- **pericolosità idraulica molto elevata - I4** (artt. 13, 15)
- **pericolosità sismica locale elevata - S3** (artt. 13, 16)



Tav. Sistema Territoriale

LEGENDA

	sistemi territoriali
	sistema di valle
	sistema di collina
	sub-sistema della pianura coltivata



Tav. Vincoli

LEGENDA

	beni paesaggistici
	vincolo idrogeologico
	fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico
	ANPTI - aree naturali protette di interesse locale
	ZPS - zone di protezione speciale, SIC - siti di importanza comunitaria, SIR - siti di interesse regionale
	immobili di interesse storico architettonico
	vincolo archeologico
	cave di materiali ornamentali storici (elementi poligonali)
	cave di materiali ornamentali storici (elementi puntuali)
	impianti fissi di telefonia mobile
	vincolo di rispetto sorgenti e punti di captazione

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) – approvato con deliberazione 2015/C/00025

NTA:

- **sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema e del torrente Greve** (artt. 4, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 25, 56, 57, 58, 59)
- emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto
- fattibilità geologica con particolari vincoli – 2 (art. 73)
- fattibilità idraulica limitata – 4 (artt. 73, 75)
- fattibilità sismica condizionata – 3 (artt. 73, 76)

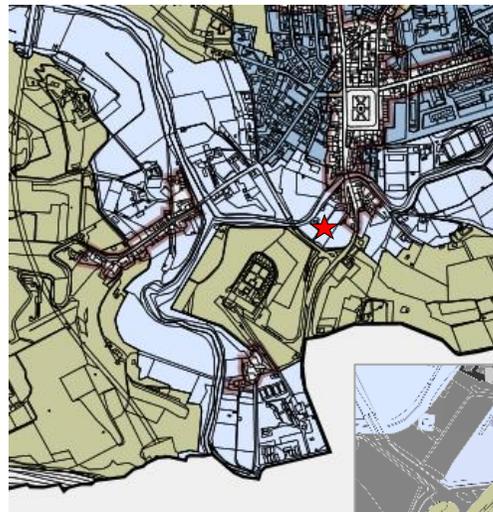
▪ Funzione non ammesse

È escluso l'insediamento di usi industriali e artigianali comprensivi delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, commercio in medie strutture di vendita, depositi a cielo aperto ad eccezione di specifiche previsioni contenute nelle schede norma di cui all'art.77 delle NTA.

▪ Categorie e modalità di intervento ammesse

Restauro e risanamento conservativo; mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada; mantenimento della geometria della copertura; divieto di realizzare terrazze a tasca; divieto di chiudere logge e porticati; divieto di realizzare autorimesse interrato e seminterrate (L.122/1989)

★ La Riottosa



Tav. RU – Disciplina del suolo e degli insediamenti

LEGENDA

sub-sistemi e ambiti

 sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema

classificazione

 emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato

 emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto

 emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato

 emergenze di valore storico architettonico - spazio aperto



Tav. RU – Fattibilità idraulica

LEGENDA

 fattibilità idraulica senza particolari limitazioni FI.1

 fattibilità idraulica con normali vincoli FI.2

 fattibilità idraulica condizionata FI.3

 fattibilità idraulica limitata FI.4

 infrastrutture

 aree di trasformazione (AT, ATi, ATa, ATs)

Approfondimento

PIANO STRUTTURALE (PS)

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2011/C/00036 del 22.06.2011 e successiva variante approvata con d.c.c. n.2015/C/0002

Art. 20 - Sub-sistema della pianura coltivata

20.1. Caratteri. La pianura coltivata corrisponde principalmente alla porzione della valle dell'Arno posta agli estremi est e ad ovest del territorio comunale dove sono ancora presenti testimonianze dell'assetto rurale storico. Essa presenta la sua massima estensione ad ovest, mentre ad est risulta residuale per la prossimità della collina e rispetto agli insediamenti. Per ubicazione, tipo di produzione e caratteristiche delle aziende agricole è definibile una agricoltura "periurbana". Sono presenti in generale piccole aziende produttive dedite soprattutto alle colture orticole, che si insinuano nel territorio urbanizzato di Mantignano e Ugnano ad ovest e di Rovezzano ad est.

La pianura coltivata è da considerarsi parte integrante del sistema ecologico ambientale oltreché, per alcune porzioni, elemento di rilievo paesaggistico. Fa parte (nella parte est) del sub-sistema porzione dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) del torrente Mensola.

20.2. Indirizzi. Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante dei fiumi e delle valli in termini di indirizzi e prescrizioni e quanto stabilito dalla disciplina specifica dell'ANPIL, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- promozione della conservazione e della qualificazione dell'assetto esistente favorendo la permanenza e la valorizzazione della attività produttiva agricola;
- potenziamento delle funzioni ambientali svolte sotto i profili climatico, di regimazione idraulica e delle falde e per la tutela della biodiversità.

20.3. Prestazioni. In relazione agli indirizzi di cui sopra e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PTCP, il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- permanenza degli utilizzi tradizionali, opportunamente associati alle attività integrative del reddito agricolo (turismo rurale, ricreativo ed escursionistico, didattica); il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere l'individuazione di un parco agricolo nell'area dell'Oltregreve fino al confine con il Comune di Scandicci.
- diversificazione della produzione agricola, promozione delle produzioni di qualità e ecosostenibili, della filiera corta anche attraverso la ricerca di circuiti commerciali appropriati (es. Gruppi di Acquisto Solidale GAS), delle attività integrative del reddito agricolo;
- promozione di funzioni agricole di carattere sociale e ricreativo culturale, quali orti urbani, fattorie didattiche urbane, parchi agricoli, ecc.;
- sviluppo di iniziative di vendita diretta di produzioni tipiche locali di qualità, indipendentemente dal luogo di produzione, favorendo anche la organizzazione fra più produttori per incentivare lo sviluppo della "filiera corta";
- mantenimento e miglioramento delle condizioni e delle caratteristiche di permeabilità, integrazione e connettività ecologica rispetto ai limitrofi sub-sistemi insediativi e fluviali;
- orientamento al minor consumo di superficie agricola nel caso di realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche, la realizzazione di idonee misure di mitigazione e fasce di ambientazione, il mantenimento della redditività delle aziende agricole esistenti;
- mantenimento dei cunei agricoli all'interno dell'abitato anche per finalità didattiche, ricreative e sociali.

Approfondimento

PIANO STRUTTURALE (PS)

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2011/C/00036 del 22.06.2011 e successiva variante approvata con d.c.c. n.2015/C/0002

Art. 17 - Sistemi territoriali

17.1. Definizione. Il territorio del Comune di Firenze è stato suddiviso, in relazione alle sue caratteristiche morfologiche, in due sistemi territoriali che coprono la totalità del territorio e che sono declinati in sub-sistemi e ambiti. Tali sistemi concorrono alla definizione della struttura identitaria del territorio comunale.

17.2. Declinazione. Il sistema di valle comprende il fiume Arno e la sua valle, oggi per la maggior parte occupata dall'insediamento urbano, e le valli del torrente Ema e del fiume Greve; il sistema della collina comprende la corona collinare, sia a nord che a sud della città, caratterizzata dalla presenza costante della coltura dell'olivo e da insediamenti sparsi (ville suburbane, edifici rurali, ecc.), o aggregati a formare nuclei anche di interesse storico.

17.3. Disciplina generale. Per ogni sub-sistema ed eventuali ambiti, il Piano Strutturale, individua indirizzi e definisce livelli prestazionali per le trasformazioni ammesse. Il Regolamento Urbanistico detta puntuali regole per l'attuazione delle aree oggetto di trasformazione e per i tipi di intervento e gli usi specifici, nel rispetto degli indirizzi e delle prestazioni di seguito stabilite per sub-sistemi ed ambiti, fatto salvo quanto stabilito per quelli costituenti le invarianti.

Approfondimento

REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FIRENZE

approvato con DCC 2015/C/00025 del 02.04.2015, divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 22 del 03.06.2015, revisionato con DCC 2015/C/00054 del 05.10.2015 e successive varianti

sub-sistemi e ambiti:

- *sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56)*
- *(parzialmente) emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto*

Interventi non consentiti

Gli interventi sul bene sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada
- Mantenimento della geometria della copertura
- Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblici
- Divieto di realizzare terrazze a tasca
- Divieto di chiudere logge e porticati
- Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato
- Divieto di realizzare autorimesse interrato e seminterrate (L 122/1989)

Funzioni ammesse:

Gli usi da insediare sono soggetti al rispetto di requisiti generali, specifici e di reperimento della adeguata dotazione di parcheggi privati come definiti agli artt.21 e 22 delle NTA.

Le norme di sub-sistemi e ambiti definiscono:

- gli usi esclusi, in relazione alle specifiche condizioni di contesto;
- gli usi soggetti a verifica e le relative specifiche verifiche di compatibilità con riferimento ai fattori impattanti correlati in ragione delle particolari condizioni di contesto.

Gli usi che non siano esclusi o condizionati al rispetto dei requisiti contenuti negli artt.21 e 22 e nelle norme di sub-sistemi e ambiti sono ammessi.

Nel *sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema* è escluso l'insediamento di usi industriali e artigianali comprensivi delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, commercio in medie strutture di vendita, depositi a cielo aperto ad eccezione di specifiche previsioni contenute nelle schede norma di cui all'art.77 delle NTA.

COMUNE DI FIRENZE

DIREZIONE URBANISTICA Servizio Pianificazione urbanistica

Esente da imposta di bollo ai sensi di legge

IL DIRETTORE
Vista la domanda presentata da
AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA
Visti gli atti del Servizio Pianificazione Urbanistica

CERTIFICA
ai sensi e per gli effetti dell'art.30 DPR 380/01

che l'immobile posto in Firenze, individuato catastalmente nel foglio 153, particelle 19, 983, 984, 988, 989 secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con DCC 2015/C/00025 del 02.04.2015, divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 22 del 03.06.2015, revisionato con DCC 2015/C/00054 del 05.10.2015 e successive varianti, ricade

interamente in:
sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema

parzialmente in:
emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto

Secondo il Piano Operativo (PO) adottato con DC/2023/00006 del 13.03.2023 (in regime di salvaguardia), l'immobile ricade

interamente in:
sub-sistema della pianura coltivata
ATs 04.05 Certosa

parzialmente in:
beni culturali (Digs 42/2004) - spazio aperto

Per la corretta individuazione degli interventi consentiti è necessaria la consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Il presente certificato viene rilasciato ai soli effetti della disciplina urbanistica del RU e del PO, salvi e impregiudicati eventuali ulteriori vincoli e/o norme derivanti da altre fonti normative sovraordinate gravanti sull'area.

Il Responsabile
Arch. Marcello Panetta

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Stefania Fanfani

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della vigente normativa

Firenze, 23 maggio 2023

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Piazza San Martino, 2
50122 Firenze

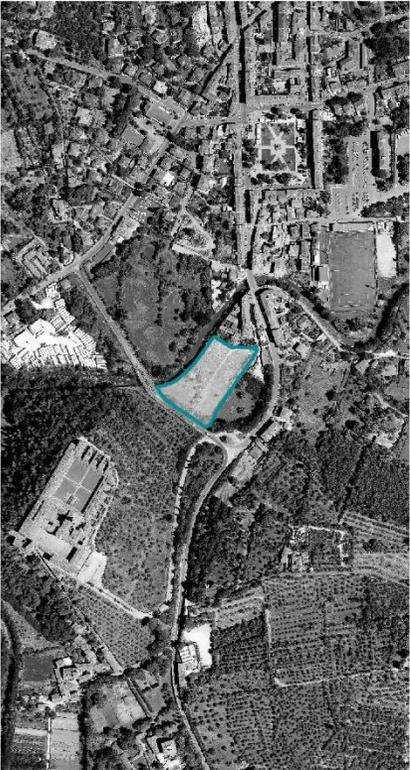
Tel. 0552624506
direzione.urbanistica@comune.fi.it

Approfondimento

PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI FIRENZE

adottato con DC/2023/00006 del 13.03.2023 (in regime di salvaguardia)

ATs 04.05





denominazione
Cercola

UTOE 4 | Q3

ubicazione
via Senese

dotazioni territoriali
8.133 mq

destinazioni d'uso di progetto
verde urbano
servizi collettivi

modalità d'intervento
approvazione progetto di opera pubblica

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

431

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Si tratta del complesso immobiliare di proprietà demaniale situato ai piedi della Certosa di Firenze, nell'area compresa tra il torrente Ema, via della Certosa e via Senese. Da quest'ultima si diparte una viabilità interna a fondo chiuso che, al civico 308, dà accesso all'area tramite un portale monumentale.

Il complesso è costituito da un'ampia area libera dove insistono alcuni edifici abbandonati: un edificio di due piani e alcuni manufatti ad uso agricolo. L'appezzamento di terreno risulta vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004, infatti in origine era parte del podere del convento della Certosa. L'edificio invece è sorto nella prima metà del secolo scorso come cabina Enei, dopo la sua dismissione è stato per lungo tempo occupato e conosciuto come "La Riottosa". Nel 2017 i locali sono stati sgomberati, tuttavia il complesso resta ancora abbandonato e la sua riqualificazione può diventare occasione per l'insediamento di varie attività legate all'agricoltura, alla cultura oltre che a progetti sociali per la collettività.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento si pone l'obiettivo di riqualificare l'area a verde e recuperare i manufatti presenti, inserendo attività per la salvaguardia dell'ambiente e promozione dei valori rurali, per la creazione di un centro per lo sviluppo di progetti sociali e culturali aperti alla cittadinanza di ogni età.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- privilegiare soluzioni naturalistiche finalizzate al recupero dei valori rurali ed agricoli
- particolare attenzione deve essere posta per garantire un'adeguata accessibilità al complesso senza interferire con la tutela della Certosa
- garantire un percorso di co-progettazione per la scelta delle attività da insediare
- trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c), particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale (art.59 comma 7).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 153 - Particelle 19, 455, 983, 984, 987, 988, 989



documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

432

Approfondimento

PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI FIRENZE adottato con DC/2023/00006 del 13.03.2023

critteri di fattibilità e prescrizioni

ASPETTI GEOLOGICI

La fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NIC2018 e DPRG 1/R/2022), al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nell'area classificata G4 per dissesto attivo della scarpata stradale è preclusa la possibilità edificatoria.

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R. 41/2018.

Nessun condizionamento alla fattibilità idraulica per la destinazione a verde pubblico.

art. 12 c.5 – Interventi di ristrutturazione edilizia su parti di manufatto con piano di copertura sotto la quota di sicurezza con modifica dell'involucro edilizio ammessi purché siano realizzati interventi di difesa locale.

art. 3 c.1 – non sono ammessi nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche all'interno della fascia di rispetto dei 10 m dai corsi d'acqua.

ASPETTI SISMICI

Non si prevedono specifiche condizioni di fattibilità.

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Potenziale inquinamento per insufficiente protezione da infiltrazioni superficiali.

Nel progetto sono previste le modalità per garantire nella fase di cantiere la sicurezza da sversamenti accidentali, in presenza di interalli di dimensioni superiori ad un piano sono previste indagini per determinare eventuali interferenze con l'acquifero. Si richiede verifica preliminare sulla qualità dei suoli e piano di gestione delle acque superficiali.

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo idrografico di riferimento LR 79/2012

Principale: Fiume Greve/Torrente Ema

Secondarie: -

Interferenza ai sensi del RD 523/1904 e LR 41/2018 art.3 comma 1

SI

Battente LR 200 anni 0,94 m (valore medio)

Livello LR 200 anni 53,91 m slm

Magnitudo idraulica LR 41/18 molto severa

Franco di sicurezza 0,50 m

Quota di sicurezza 59,41 m slm

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica DPRG/SR/2020

G2 | pericolosità media aree con elementi geomorfologici litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

G3 | pericolosità elevata: Pericolosità elevata zona di possibile evoluzione dell'area in dissesto attivo classificata G4.

G4 | pericolosità molto elevata: in corrispondenza di un settore della sottoscarpa stradale in riva sinistra del Fiume Greve interessata da dissesto gravitativo attivo di limitate estensioni.

Pericolosità da alluvioni DPRG/SR/2020

Pericolosità PGRA

P3 | pericolosità per alluvioni frequenti.

Pericolosità Sismica

S2 | pericolosità media zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione da studio M53 FA0105 < 1,4

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente.

433

ASPETTI IDRAULICI

Dal punto di vista idraulico l'area ricade nei vincoli riguardanti la tutela del corso d'acqua e la gestione del rischio alluvioni (Torrente Ema).

Tutti gli immobili nella fascia di 10m dal piede dell'argine o ciglio di sponda del torrente Ema, nel caso di specie costituito dal muro in pietrame in sponda destra del torrente Ema, sono soggetti al vincolo legato alla tutela del corso d'acqua.

E' fatto divieto di realizzare nuovi manufatti e interventi entro la fascia di 10 m, secondo quanto previsto *dall'art. 96 del R.D. 523/1904 e dall'art. 3 della L.R. 41/2018*. La fascia di 4m rimane comunque un'area di inedificabilità assoluta anche per i manufatti privi di rilevanza edilizia (art. 4 DPRG 42/R/2018). *In ogni caso tutti i nuovi interventi/manufatti o le modifiche agli esistenti necessitano di preventiva autorizzazione del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, quale Autorità Idraulica competente.*

I fabbricati esistenti, ricadenti nella fascia di rispetto del torrente Ema, sono soggetti alle prescrizioni previste *dall'art. 3 comma 3 della L.R. 41/2018*.

In tali fabbricati pertanto sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti e qualora si modificano le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti (TR200), è necessario che siano realizzati interventi di difesa locale (ad es. chiusure stagne).

In tali immobili non sono consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

Anche tali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Autorità Idraulica.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.263
Superficie sedime:	mq 99
Superficie utile lorda Rottosa (fabb. A):	mq 195
Superficie utile lorda annessi diruti (fabb. B+C):	mq 34
Superficie tettoia (fabb. D):	mq 53
Superficie netta Rottosa (fabb. A):	mq 139

Parametri edilizi

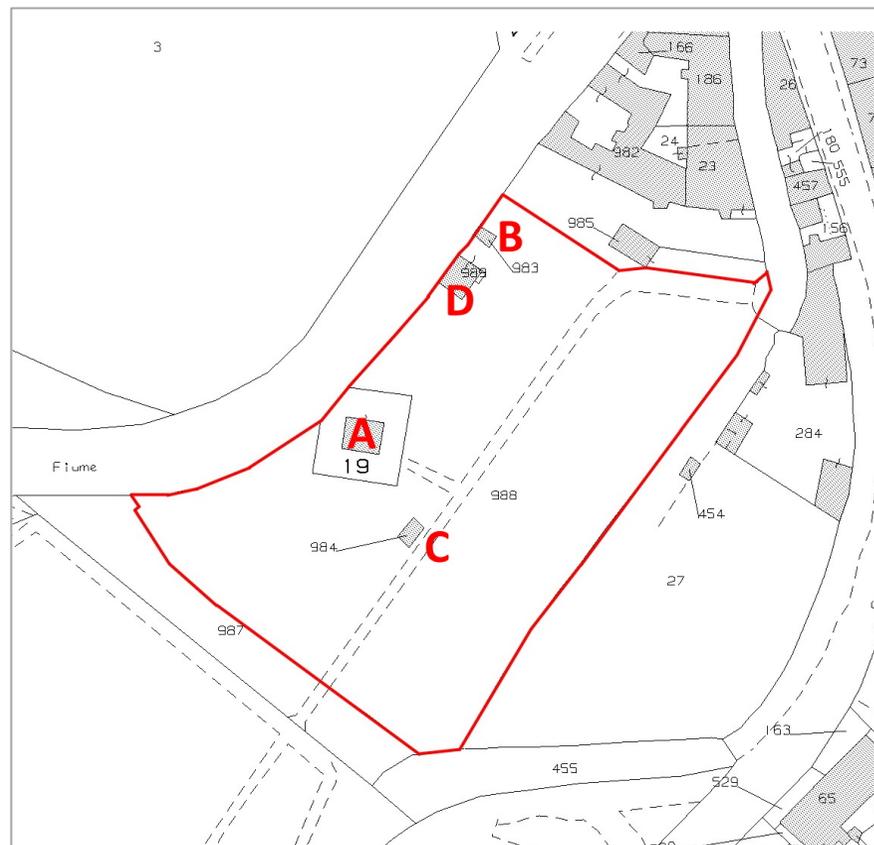
Incidenza media della muratura 40% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà.

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**

4.2 Strumenti di valorizzazione

Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS

I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

L'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) prevede quanto segue.

Gli enti del Terzo settore, diversi dalle imprese sociali incluse le cooperative sociali, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. Si considerano di interesse generale, se svolte in conformità alle norme particolari che ne disciplinano l'esercizio, le attività aventi ad oggetto:

...

f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;

...

i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;

...

k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;

...

z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.4 Partnership

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati.

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Per il dettaglio delle possibilità di incentivi e misure per gli ETS si rimanda alla GUIDA

“Gli strumenti di raccolta fondi e le forme di finanziamento delle attività di interesse generale previsti dalla Riforma del Terzo settore. Guida operativa per la creazione di partenariati fra enti pubblici ed enti di terzo settore e soggetti” definita nell’ambito del progetto “Co-Progetta – Un’amministrazione condivisa”, all’interno del Pon Inclusione 2014-2020 (Azioni di sistema a sostegno dell’obiettivo specifico 9.7 “Rafforzamento dell’economia sociale”), finanziato con risorse del Fondo Sociale Europeo e realizzato dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali e Anci, con la collaborazione delle sue Fondazioni Cittalia e IFEL.
Chiuso alla data del 9/12/2022.

La GUIDA esamina le diverse **forme di raccolta fondi** e le **modalità di finanziamento delle attività** di interesse generale, in funzione dell’attivazione di partenariati fra ETS (Enti di Terzo settore) ed enti pubblici alla luce della Riforma del Terzo settore

La GUIDA è disponibile al seguente link

<https://www.anci.it/guida-per-la-creazione-di-partenariati/>

E’ disponibile anche una CHECK-LIST DEI PROFILI SOGGETTIVI ETS

<https://www.anci.it/check-list-dei-profili-soggettivi-ets/>

5.2. Informazioni e link utili ETS - RUNTS

Maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)

Per maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)

È possibile rivolgersi al Ministero competente:

- Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali accessibili anche dal seguente link <https://servizi.lavoro.gov.it/runts/it-it>

Altre informazioni utili sono fornite anche dagli organismi di rappresentanza del Terzo Settore:

- Forum del Terzo Settore <https://www.forumterzosettore.it/>
- Associazione nazionale dei [Centri di servizio per il volontariato \(Csv\)](https://csvnet.it/) <https://csvnet.it/>

Oppure anche sulla piattaforma comune che Ministero del Lavoro, Forum del Terzo Settore e Csvnet hanno realizzato per spiegare nel dettaglio la Riforma del Terzo Settore, aggiornamenti e le ultime news, formazione:

- Cantiere del Terzo Settore <https://www.cantiereterzosettore.it/>

In particolare strumenti, guide, approfondimenti e video per facilitare l'accesso e le procedure nella piattaforma del Runts sono disponibili al seguente link

<https://www.cantiereterzosettore.it/gli-approfondimenti/come-utilizzare-la-piattaforma-del-registro-unico-nazionale-del-terzo-settore/>

E' possibile rivolgersi a:

Cesvot - Centro Servizi Volontariato Toscana

<https://www.cesvot.it/>

Via Ricasoli, 9 - 50122 Firenze

Telefono: +39 055 27 17 31

Email: info@cesvot.it

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:

Declaratoria di interesse storico artistico del 4 dicembre 1999, relativa all'intero complesso monumentale denominato «Certosa del Galluzzo», di cui il bene oggetto del presente Information Memorandum costituisce porzione, emesso dall'allora *Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato* - ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089. L'immobile risulta quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Risulta attualmente in corso di rilascio **l'Autorizzazione alla concessione** ai sensi del Capo IV, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004, da parte del *MiC - Segretariato regionale per la Toscana*, di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D.Lgs. n. 42/2004.

6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia – ETS** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e **l'organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire un turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

Si propone un modello di recupero che punti all'insediamento di nuove funzioni connesse all'animazione sociale e culturale, quali attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona, spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore.

Tali funzioni dovranno garantire un contributo allo sviluppo sostenibile, assicurando un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito l'immobile ed a creare servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento, in linea con la nuova frontiera del cosiddetto "turismo slow". Tali attività dovranno garantire l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la sua tutela e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento, anche quale incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo nazionale e internazionale.

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, l'intervento si pone l'obiettivo di riqualificare l'area a verde e recuperare i manufatti presenti,

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - *manutenzione ordinaria*
 - *manutenzione straordinaria*
 - *restauro e risanamento conservativo*
 - *ristrutturazione edilizia*

Trattandosi di un bene vincolato, l'intervento di ristrutturazione edilizia sarà finalizzato alla piena applicazione del principio del restauro di cui all'art. 29 del DLgs 42/2004. e assoggettato ad autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del DLgs 42/2004.

I fabbricati esistenti, ricadenti nella fascia di rispetto del Torrente Ema, saranno sottoposti alle prescrizioni previste dall'art. 3 comma 3 della L.R. 41/2018.

In tali fabbricati pertanto saranno consentiti esclusivamente gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla manutenzione del manufatto originario e qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti (TR200), sarà necessario che siano realizzati interventi di difesa locale (ad es. chiusure stagne).

In tali immobili inoltre non saranno consentiti frazionamenti e mutamenti di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, destinate al pernottamento delle persone, interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

Tutti gli interventi su tali immobili dovranno essere comunque sottoposti alla preventiva autorizzazione del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, quale Autorità Idraulica competente.

- Sugli immobili esistenti e sull'area circostante saranno previste le funzioni indicate nella scheda norma ATs04.05 (allegata al presente documento) e compatibili con il progetto Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI, e comunque in linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti:
 - servizi di supporto al viaggiatore lento (turista, camminatore, pellegrino, ciclista)
 - servizi collettivi (spazi per attività culturali, sociali, assistenziali)
 - attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere (con funzioni ecosistemiche, paesaggistiche e sociali)
 - attività per la salvaguardia dell'ambiente
 - attività volte alla promozione dei valori rurali

All'interno delle aree destinate a servizi collettivi è possibile insediare attività complementari che siano con essi compatibili. La loro realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi quali somministrazione di alimenti e bevande. In tale caso i locali dovranno essere dotati di certificato di agibilità e possedere i requisiti specifici previsti dal Regolamento Urbanistico comunale (art.21).

Allegati





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato

FIRENZE – Certosa del Galluzzo, Via Buca di Certosa

RELAZIONE STORICO - ARTISTICA

La Certosa del Galluzzo sorge sul colle di Monteaguto, non lontano dal centro abitato sviluppatosi ai margini di Firenze. Il Monastero fu voluto dal banchiere fiorentino Niccolò Acciaiuoli (1310 - 1361), Gran Siniscalco del Regno di Napoli e Viceré di Puglia, il quale, già nel 1338 pensava alla fondazione di un Monastero "... a rimedio dell'anima sua e per la remissione dei suoi peccati", l'8 febbraio 1341, nel Capitolo di S.Maria degli Angioli a Firenze, dopo essersi consigliato coi suoi amici, tra cui Giovanni Boccaccio, veniva steso il solenne atto legale per la costruzione della Certosa.

Nel 1342 ebbero inizio i lavori per la costruzione del Convento, dedicato a S.Lorenzo, che doveva avere Chiesa, Capitolo, Sacrestia, dodici celle per i monaci ed una per il Priore, uno o più altari, Campanile, cucina e tutte le stanze necessarie al culto ed alla vita dei monaci; il fondatore dispose anche che annesso al Convento doveva esserci un edificio dove alloggiare giovani laici da educare alle arti liberali.

Nel 1336 il fondatore del complesso monastico ebbe sepoltura nella Cappella sotterranea della Certosa.

La costruzione del Monastero venne continuata con fondi offerti da numerose famiglie nobili fiorentine e dalla stessa Repubblica. Non si conosce l'architetto della Certosa, va comunque ricordato che negli stessi anni in città lavoravano architetti di eccezionale levatura quale Orcagna, Neri di Bicci, Jacopo Talenti ed altri, più verosimilmente si deve ritenere che non fu uno solo a lavorare al monastero anche in relazione al fatto che il "Palazzo degli Studi" e la Certosa dovevano essere due edifici nettamente disgiunti; solo successivamente le due strutture architettoniche vennero unificate e collegate.

Della struttura trecentesca del Monastero fa parte il piano terreno del Palazzo degli Studi, la parte muraria della Chiesa, le tombe degli Acciaiuoli ed un corridoio, i locali attigui sotto il lato nord - ovest e tutti gli edifici di culto; la Cappella di S.Maria è invece databile ai primi del Quattrocento.

Importanti interventi di ampliamento si protrassero per tutto il Cinquecento: il restauro delle celle del chiostro Grande, il completamento di Palazzo Acciaiuoli, le cucine, la foresteria, il Chiostro dei Conversi e quello dei Monaci.

Dalla fine del XV secolo, continui rifacimenti, trasformazioni, ristrutturazioni che si prolungarono fino a tutto il secolo XVIII, contribuiscono a dare alla Certosa una caratteristica, prevalentemente rinascimentale.

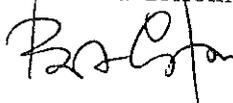
Della struttura architettonica della Chiesa di S. Lorenzo, la parte riservata ai Conversi è del 1556, mentre quella riservata ai monaci è costituita dall'antica chiesa del 1341, nel 1548 furono rivestite le pareti del presbiterio con marmi policromi, nel 1556 - 60 avvenne la trasformazione delle finestre ed il prolungamento della chiesa con la parte riservata ai Conversi, nel 1570 - 90 fu sostituito il coro con uno ligneo di altissima fattura.

L'antico coro del 1460 fu trasferito nella vicina chiesa di S. Maria; nel 1573 fu sostituito l'antico pavimento in cotto con l'attuale in marmo policromo; nel 1592 l'abside e l'area presbiteriale vennero affrescati da Bernardo Poccetti; mentre nel 1633 furono affrescate le rimanenti volte e pareti da Orazio Fidani.

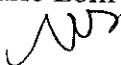
L'enorme cantiere della Certosa rimase fermo per due secoli circa, soltanto nel corso del settecento vennero inseriti rivestimenti, arredi e pavimentazioni di gusto barocco nella Chiesa e nel Corridoio delle Cappelle.

Nell'ottobre del 1810 il Monastero venne soppresso per volontà di Napoleone; i Certosini lo abbandonarono per farvi ritorno nel 1818 e lo lasciarono definitivamente nel 1957; l'anno successivo fu affidato ai monaci Cistercensi che tuttora lo custodiscono.

IL RELATORE
(arch. Paola Grifoni)



Visto: Il Soprintendente
(arch. Mario Lolli - Ghetti)



VISTO: IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Mario SERIO

4 DIC. 1999



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Ufficio Centrale per i Beni Archeologici Architettonici Artistici e Storici

Il Direttore Generale

VISTA la legge 1 giugno 1939 n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico,
VISTO il Decreto Legislativo 3 febbraio 1993 n. 29;
VISTA la nota prot. n. 13426 del 5/8/1999 con la quale la competente Soprintendenza ha proposto a questo Ministero l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi della citata legge 1089/1939 dell'immobile appresso descritto;

VISTO l'art. 822 del Codice Civile ;

RITENUTO che l'immobile denominato **Convento Certosa del Galluzzo**, situato in Firenze in località Galluzzo, via Buca della Certosa, segnato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Firenze al foglio n.153 particelle nn.15 (1,2,3), 32, 441, A, C e al Catasto Terreni di Firenze al foglio n.153 particelle nn. B,12,13,14,16,20,21,22, 24,29,33,440,442,443,451,452,453, confinante con la Strada Statale n.3 Cassia, via Buca della Certosa, il Fiume Greve e con le altre proprietà di cui allo stesso foglio n.153 segnate con le particelle nn. 23,24,185, 165, 27, 507,34,446,35,295, 36, 37, come risulta dalla unita planimetria catastale, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge per i motivi illustrati nella allegata relazione storico – artistica;

DECRETA:

l'immobile denominato **Convento Certosa del Galluzzo**, di proprietà del Demanio dello Stato, così come individuato nelle premesse e descritto nell'allegata planimetria catastale e relazione storico – artistica, che fanno parte integrante del presente provvedimento, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1 giugno 1939 n.1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

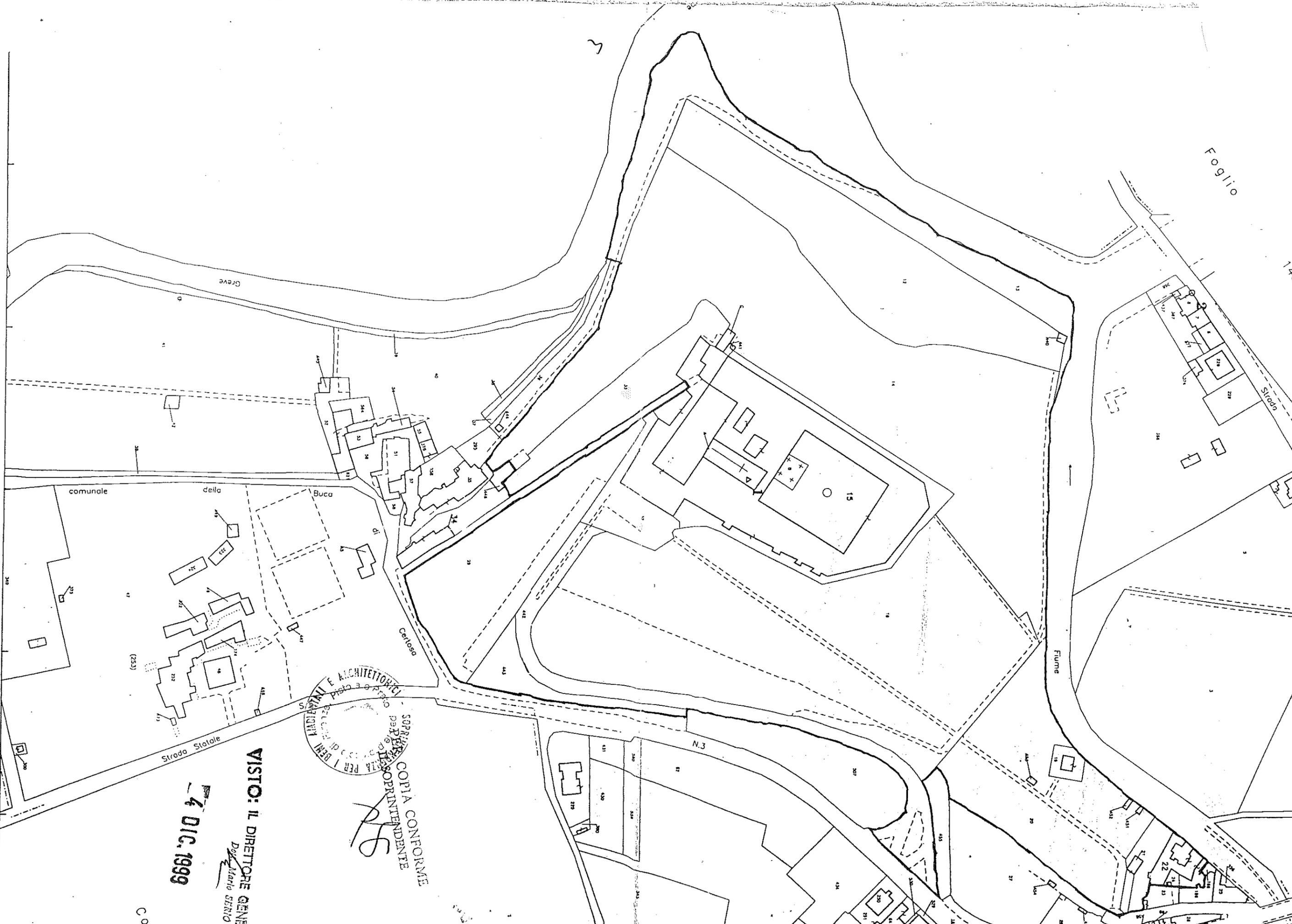
La presente planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte del presente provvedimento.

Roma, li

4 DIC. 1999

IL DIRETTORE GENERALE

Dot. Mario SERIO



STUDIO DI ARCHITETTURA
 S. MARINO S. P. A.
 VIA S. MARINO 10
 00187 ROMA

COPIA CONFORME
 PER L'INTELLIGIBILITÀ
 DELL'OPRINTENDENTE

AS

VISTO: IL DIRETTORE GENERALE
 Dott. Mario SERIO

4 DIC. 1999

Com.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Firenze

Via Senese

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 153

Particella: 19

Subalterno:

Compilata da:
Ortolani Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

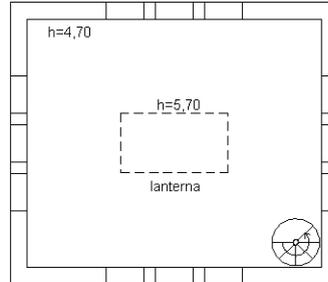
N. 02877

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

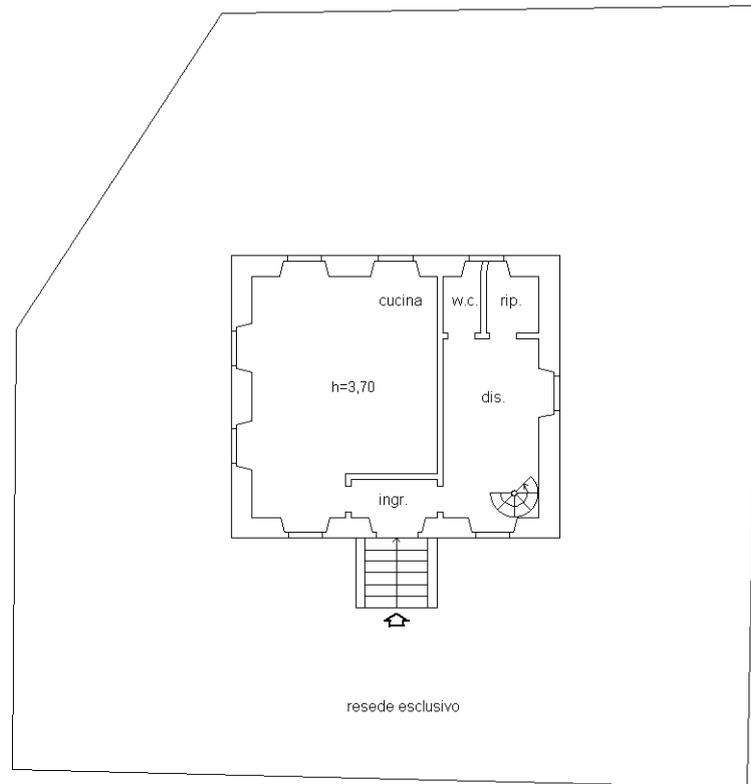
PIANO PRIMO



part.20

part.20

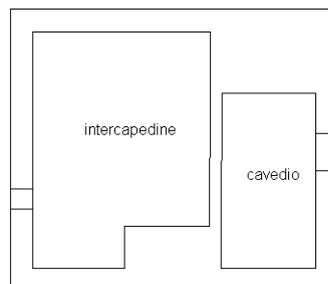
PIANO TERRA



part.20

part.20

PIANO S1 NON PRATICABILE



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ortolani Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze N. 02877

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Comune di Firenze

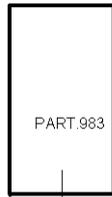
Sezione: Foglio: 153 Particella: 983

Protocollo n. del

Tipo Mappale n. 10755 del 29/01/2019

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



PIANO TERRA



PART.20

PART.20

PART.20

PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ortolani Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze N. 02877

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Comune di Firenze

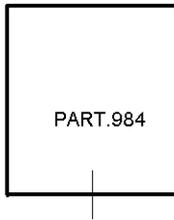
Sezione: Foglio: 153 Particella: 984

Protocollo n. del

Tipo Mappale n. 10756 del 29/01/2019

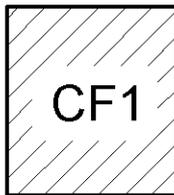
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



PIANO TERRA

PART.20



PART.20

PART.20

PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ortolani Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. 02877

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Comune di Firenze

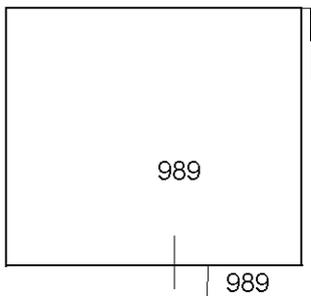
Sezione: Foglio: 153 Particella: 989

Protocollo n. del

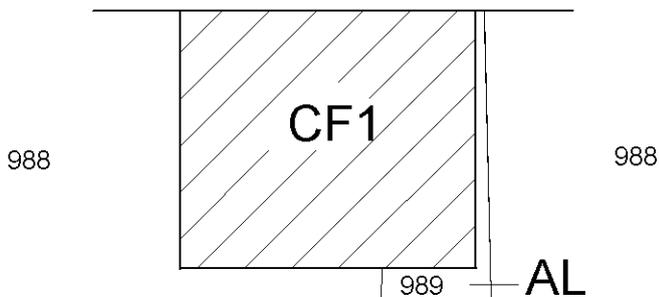
Tipo Mappale n. 21144 del 22/02/2019

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



PIANO TERRA



988

PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Firenze

Via Senese

civ. 308

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 153

Particella: 989

Subalterno:

Compilata da:
Ortolani Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

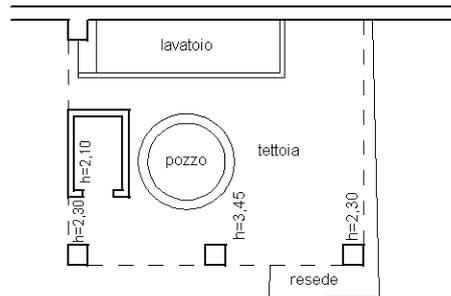
Prov. Firenze

N. 02877

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 153 Particella: 19

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	153	19		-	ENTE URBANO	3 80				Impianto meccanografico del 01/07/1980
Notifica						Partita		1		

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 153 - Particella 19/

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 153 Particella: 983

Area di enti urbani e promiscui dal 29/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	153	983		-	ENTE URBANO	11				Tipo Mappale del 29/01/2019 Pratica n. FI0010755 in atti dal 29/01/2019 presentato il 29/01/2019 (n. 10755.1/2019)
Notifica						Partita		1		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:153 Particella:451 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 153 - Particella 983/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	153	451		-	FABB DIRUTO	11				VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/01/2018 Pratica n. FI0020287 in atti dal 07/02/2018 SEGNALAZIONE EX FABBR.RURALI (n. 3329.1/2018)
Notifica						Partita				
Annotazioni		di stadio: VARIA SU DICHIARAZIONE DI PARTE PER SEGNALZIONE EX FABBR.RURALI								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	153	451		-	FABB RURALE	11				Impianto meccanografico del 01/07/1980
Notifica						Partita	7446			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/01/2019
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/10/2016 registrato in data - NUOVO CF INTESTAZIONE DEMANIO Voltura n. 835.1/2019 - Pratica n. FI0005140 in atti dal 16/01/2019	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	80207790587*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/10/2016
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/07/1980	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 153 Particella: 984

Area di enti urbani e promiscui dal 30/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	153	984		-	ENTE URBANO	23				Tipo Mappale del 30/01/2019 Pratica n. FI0010756 in atti dal 30/01/2019 presentato il 29/01/2019 (n. 10756.1/2019)
Notifica						Partita		1		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:153 Particella:453 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 153 - Particella 984/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	153	453		-	FABB DIRUTO	23				VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/01/2018 Pratica n. FI0020284 in atti dal 07/02/2018 SEGNALAZIONE EX FABBR.RURALI (n. 3332.1/2018)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni					di stadio: VARIA SU DICHIARAZIONE DI PARTE PER SEGNALAZIONE EX FABBR.RURALI					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	153	453		-	FABB RURALE	23				Impianto meccanografico del 01/07/1980
Notifica						Partita	7446			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/01/2019
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/10/2016 registrato in data - NUOVO CF INTESTAZIONE DEMANIO Voltura n. 835.1/2019 - Pratica n. FI0005140 in atti dal 16/01/2019	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	80207790587*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/10/2016
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/07/1980	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 153 Particella: 988

INTESTATO

1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 22/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	153	988		-	SEM IRR ARB 2	79 8		Euro 61,26	Euro 49,01	
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:153 Particella:986 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:153 Particella:989 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		TABELLA DI VARIAZIONE del 22/02/2019 registrato in data - presentato il 21/02/2019 n. 21144.1/2019 - Pratica n. FI0021144 in atti dal 22/02/2019	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	153	986		-	SEM IRR ARB	2	79	42		Euro 61,53	Euro 49,22	FRAZIONAMENTO del 18/02/2019 Pratica n. FI0018903 in atti dal 18/02/2019 presentato il 15/02/2019 (n. 18903.1/2019)
Notifica							Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:153 Particella:20 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:153 Particella:987 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/02/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/02/2019
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 18/02/2019 Pratica n. FI0018903 in atti dal 18/02/2019 presentato il 15/02/2019 (n. 18903.1/2019)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	153	20		-	SEM IRR ARB	2	90	80		Euro 70,34 L. 136.200	Euro 56,27 L. 108.960	Impianto meccanografico del 01/07/1980

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2022

Notifica		Partita	7446		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	97905300584*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/02/2019
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 12/10/2016 registrato in data - NUOVO CF INTESTAZIONE DEMANIO Voltura n. 835.1/2019 - Pratica n. FI0005140 in atti dal 16/01/2019			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	80207790587*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/10/2016
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1980			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

DIREZIONE URBANISTICA

Servizio
Pianificazione urbanistica

Esente da imposta di bollo ai sensi di legge

IL DIRETTORE

vista la domanda presentata da

AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA

visti gli atti del Servizio Pianificazione Urbanistica

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art.30 DPR 380/01

che l'immobile posto in Firenze, individuato catastalmente nel foglio 153, particelle 19, 983, 984, 988, 989 secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con DCC 2015/C/00025 del 02.04.2015, divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 22 del 03.06.2015, revisionato con DCC 2015/C/00054 del 05.10.2015 e successive varianti, ricade

interamente in:

sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema

parzialmente in:

emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto

Secondo il Piano Operativo (PO) adottato con DC/2023/00006 del 13.03.2023 (in regime di salvaguardia), l'immobile ricade

interamente in:

sub-sistema della pianura coltivata

ATs 04.05 Certosa

parzialmente in:

beni culturali (Dlgs 42/2004) - spazio aperto

Per la corretta individuazione degli interventi consentiti è necessaria la consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Il presente certificato viene rilasciato ai soli effetti della disciplina urbanistica del RU e del PO, salvi e impregiudicati eventuali ulteriori vincoli e/o norme derivanti da altre fonti normative sovraordinate gravanti sull'area.

Il Responsabile
Arch. Marcella Panetta

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Stefania Fanfani

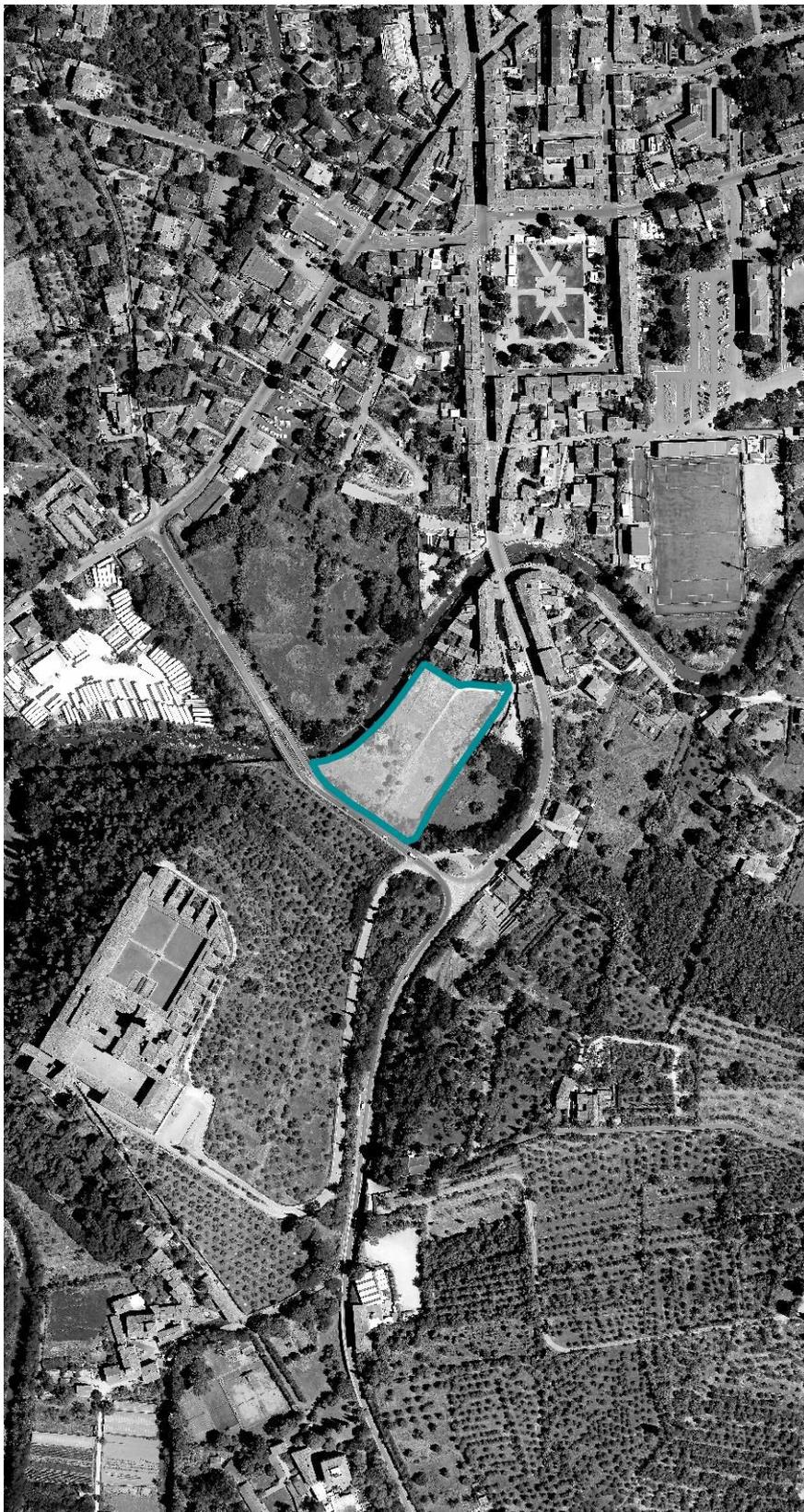
documento sottoscritto digitalmente ai sensi della
vigente normativa

Firenze, 23 maggio 2023

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato risulta sottoscritto esclusivamente con firma digitale da parte del Dirigente del Servizio e viene trasmesso al richiedente mediante posta elettronica per i successivi usi consentiti dalla legge. La data risulta verificabile all'interno del certificato di firma digitale.

ATs 04.05



denominazione
Certosa

UTOE 4 | Q3

ubicazione
via Senese

dotazioni territoriali
8.133 mq

destinazioni d'uso di progetto
*verde urbano
servizi collettivi*

modalità d'intervento
*approvazione progetto di opera
pubblica*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



Si tratta del complesso immobiliare di proprietà demaniale situato ai piedi della Certosa di Firenze, nell'area compresa tra il torrente Ema, via della Certosa e via Senese. Da quest'ultima si diparte una viabilità interna a fondo chiuso che, al civico 308, dà accesso all'area tramite un portale monumentale.

Il complesso è costituito da un'ampia area libera dove insistono alcuni edifici abbandonati: un edificio di due piani e alcuni manufatti ad uso agricolo. L'appezzamento di terreno risulta vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004, difatti in origine era parte del podere del convento della Certosa. L'edificio invece è sorto nella prima metà del secolo scorso come cabina Enel, dopo la sua dismissione è stato per lungo tempo occupato e conosciuto come "La Riottosa". Nel 2017 i locali sono stati sgomberati, tuttavia il complesso resta ancora abbandonato e la sua riqualificazione può diventare occasione per l'insediamento di varie attività legate all'agricoltura, alla cultura oltre che a progetti sociali per la collettività.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento si pone l'obiettivo di riqualificare l'area a verde e recuperare i manufatti presenti, inserendo attività per la salvaguardia dell'ambiente e promozione dei valori rurali, per la creazione di un centro per lo sviluppo di progetti sociali e culturali aperti alla cittadinanza di ogni età.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- privilegiare soluzioni naturalistiche finalizzate al recupero dei valori rurali ed agricoli
- particolare attenzione deve essere posta per garantire un'adeguata accessibilità al complesso senza interferire con la tutela della Certosa
- garantire un percorso di co-progettazione per la scelta delle attività da insediare
- trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951, DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c), particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale (art.59 comma 7).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 153 - Particelle 19, 455, 983, 984, 987, 988, 989



criteri di fattibilità e prescrizioni

ASPETTI GEOLOGICI

La fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022), al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nell'area classificata G4 per dissesto attivo della scarpata stradale è preclusa la possibilità edificatoria.

ASPETTI IDRAULICI

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

Nessun condizionamento alla fattibilità idraulica per la destinazione a verde pubblico.

art.12 c.5 – interventi di ristrutturazione edilizia su parti di manufatto con piano di calpestio sotto la quota di sicurezza con modifica dell'involucro edilizio ammessi purché siano realizzati interventi di difesa locale.

art. 3 c.1 – non sono ammessi nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche all'interno della fascia di rispetto dei 10 m dai corsi d'acqua.

ASPETTI SISMICI

Non si prevedono specifiche condizioni di fattibilità.

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Potenziale inquinamento per insufficiente protezione da infiltrazioni superficiali.

Nel progetto sono previste le modalità per garantire nella fase di cantiere la sicurezza da sversamenti accidentali. In presenza di interrati di dimensioni superiori ad un piano sono previste indagini per determinare eventuali interferenze con l'acquifero. Si richiede verifica preliminare sulla qualità dei suoli e piano di gestione delle acque superficiali.

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo idrografico di riferimento LR 79/2012

Principale: Fiume Greve/Torrente Ema

Secondario: -

Interferenza ai sensi del RD 523/1904 e LR 41/2018 art.3 comma 1 SI

Battente TR 200 anni 0,94 m (valore medio)

Livello TR 200 anni 58,91m slm

Magnitudo Idraulica LR 41/18 molto severa

Franco di sicurezza 0,50 m

Quota di sicurezza 59,41 m slm

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica DPGR/5R/2020

G2 | pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

G3 | pericolosità elevata: Pericolosità elevata: zona di possibile evoluzione dell'area in dissesto attiva classificata G4 .

G4 | pericolosità molto elevata: in corrispondenza di un settore della sottoscarpa stradale in riva sinistra del Fiume Greve interessata da dissesto gravitativo attivo di limitate estensioni.

Pericolosità da alluvioni DPGR/5R/2020

Pericolosità PGRA

P3 | pericolosità per alluvioni frequenti

Pericolosità Sismica

S2 | pericolosità media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione da studio MS3 FA0105 < 1,4.