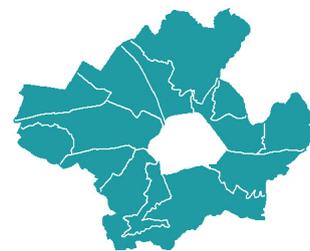
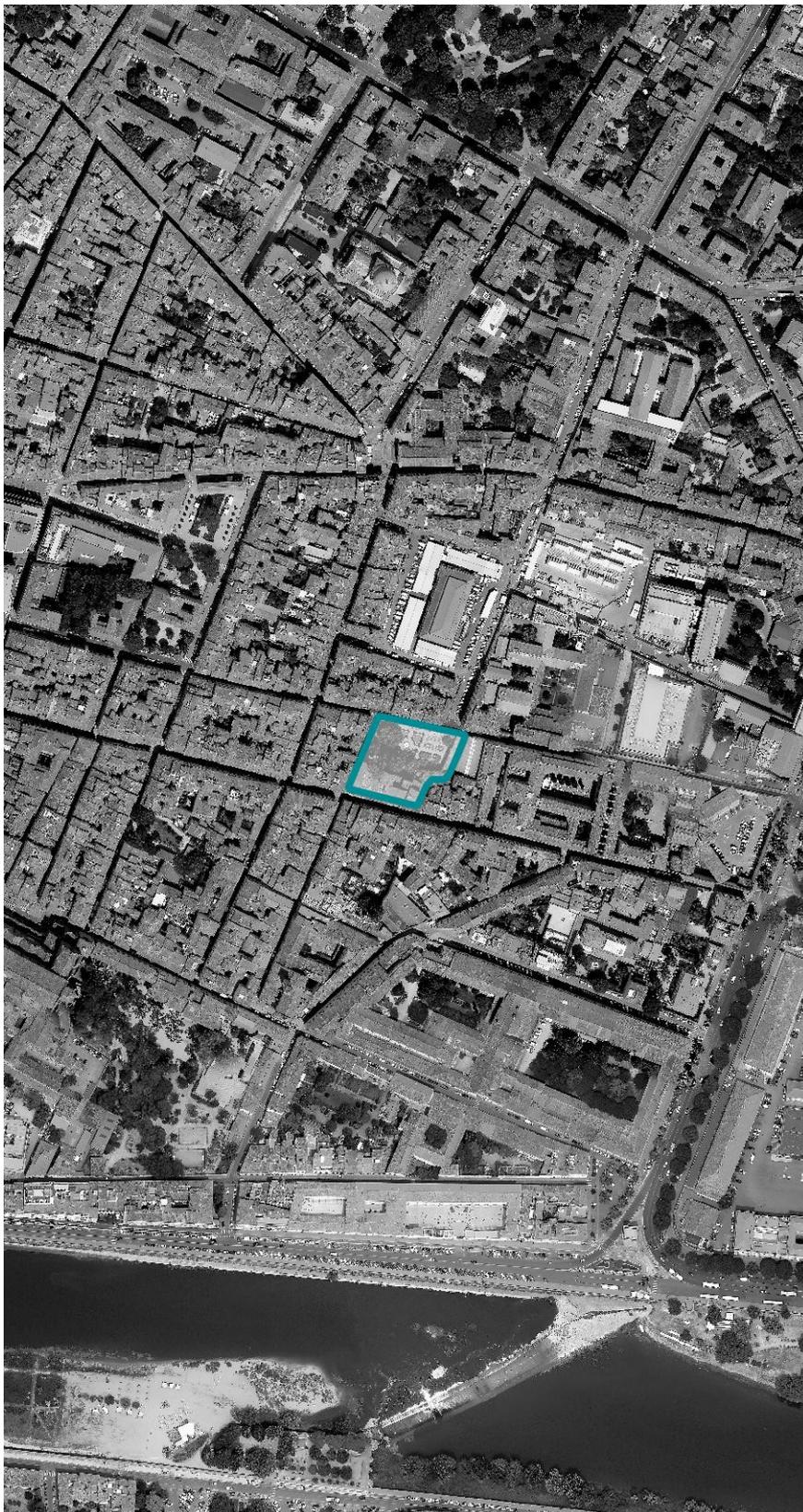


AT 12.19



denominazione
Vivarelli Colonna

UTOE 12 | Q1

ubicazione
*via Ghibellina, via delle Conce,
via dell'Agnolo*

SE esistente stimata
3.700 mq

SE di progetto
3.700 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale
direzionale e di servizio*

modalità d'intervento
*intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'area di trasformazione interessa un complesso immobiliare che chiude l'isolato compreso tra via dell'Agnolo, via delle Conce e via Ghibellina, composto da più corpi di fabbrica adiacenti tra di loro oltre a piccoli fabbricati autonomi. Nello specifico, la villa storica, propriamente detta "Palazzo Vivarelli Colonna", è posta in angolo tra via Ghibellina e via delle Conce ed ha un ampio giardino storico delimitato da un alto muro di cinta lungo le due vie. Su via Ghibellina in area contigua si trova la restante parte del palazzo realizzata in differenti momenti storici. Esistono tracce documentate dell'immobile posto tra via Ghibellina e via delle Conce già dai primi anni del '400, ma solo nel 1857 e fino al 1979 Giovan Battista Vivarelli Colonna ne diventa proprietario. Dopo considerevoli lavori di restauro, il complesso ha ospitato gli uffici di vari assessorati del Comune di Firenze fino al 2015. Dal 2015 il complesso immobiliare è stato alienato dal Comune e risulta ancora oggi in attesa di nuova destinazione. Il complesso è vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004 con Decreto 254/2010 del 07.05.2010.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Vista la morfologia del complesso, i diversi accessi dalla strada ed i collegamenti verticali presenti, il Piano Operativo prevede la possibilità della trasformazione sia verso la destinazione residenziale che verso la destinazione direzionale e di servizio.

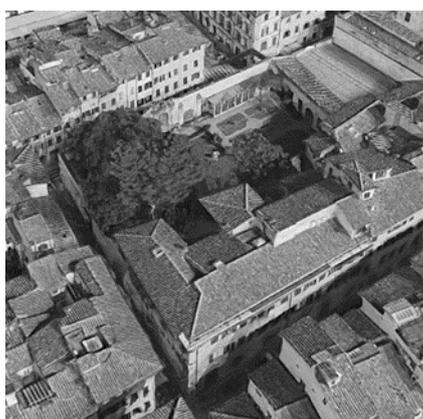
PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia nel rispetto dell'art. 13, comma 2.3

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione al mantenimento dei valori di autenticità e integrità riferiti ai siti Patrimonio Mondiale UNESCO, Centro Storico di Firenze e Ville e Giardini Medicei in Toscana. L'intervento dovrà prevedere un corretto inserimento all'interno del contesto paesaggistico, avendo come riferimento i punti di belvedere, gli assi visuali, le classi di sensibilità come individuati dal Piano Strutturale (tavola 3 tutele), in particolare per l'area di intervento si fa riferimento alla classe di sensibilità n. 12
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art. 64 comma 4).





VALUTAZIONI/MITIGAZIONI EFFETTI AMBIENTALI

Ai sensi dell'art. 70 l'intervento è classificato di **livello 2a** ed è pertanto soggetto alle direttive di riferimento riportate al TITOLO II, Capo I - Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali, delle presenti norme, ed in particolare agli artt. 71, 76,77.

criteri di fattibilità e prescrizioni

CONTESTO IDRAULICO

Reticolo Idrografico di riferimento LR 79/2012

Principale: Fiume Arno

Secondario: —

Interferenza ai sensi del RD 523/1904 e LR 41/2018 art.3 comma 1 NO

Battente TR 200 anni 2,10 m (valore medio)

Livello TR 200 anni 50,34 m slm

Magnitudo Idraulica LR 41/18 Molto Severa

Franco di sicurezza 0,50 m

Quota di sicurezza 50,84 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.

Pericolosità da alluvioni DPGR/5R/2020

Pericolosità PGRA

P2 | Pericolosità per alluvioni poco frequenti

Pericolosità Sismica

S3 | Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione da studio MS3 FA0105 > 1,4.

ASPETTI GEOLOGICI

Non si prevedono specifiche condizioni di fattibilità.

ASPETTI IDRAULICI

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

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.12 c.6 – ammessi mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente a condizione che siano realizzate opere idrauliche sul reticolo di riferimento e/o opere di sopraelevazione fino alla quota di messa in sicurezza e sia assicurato il non aggravio del rischio nelle aree contermini.

art.12 c.8 – non ammessi mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento nei volumi interrati esistenti.

art.13 c.4 lett. b – per i parcheggi in superficie sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

art. 11 c. 4 – ammessi volumi interrati a condizione che siano realizzate opere idrauliche sul reticolo di riferimento che assicurino l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti o che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

ASPETTI SISMICI

La fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4); tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2.

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.