



denominazione
Lupi di Toscana

UTOE 6

ubicazione
viale Pietro Nenni, via del Ronco Corto, via di Scandicci, Stradone dell'Ospedale

SUL esistente stimata
33.000 mq

SUL di progetto
53.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
Mix funzionale da definire

residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato 60%

modalità d'intervento
procedura concorsuale

zona di recupero n.8

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa la grande area posta fra viale P. Nenni e via di Scandicci al centro della quale è presente la Caserma Gonzaga "Lupi di Toscana", attualmente di proprietà dell'Agenzia del Demanio ormai abbandonata da molto tempo e in stato di avanzato degrado. L'area come già annunciato nel Piano Strutturale, possiede le caratteristiche per poter essere oggetto di una trasformazione complessiva. Essa infatti è servita dalla tramvia Linea 1 già in esercizio che corre lungo viale P. Nenni, è già parzialmente urbanizzata per la presenza della caserma ed è al contempo sufficientemente libera per ripensare ad un insediamento relazionato al contesto e non circoscritto al "recinto" della caserma. Non essendo l'Amministrazione comunale in grado di conoscere le "sorti" della caserma (si fa presente che il complesso fa parte dell'elenco dei beni oggetto di richiesta di trasferimento in proprietà al Comune di Firenze contenuto nella DGC 2013/G/00370 "Trasferimento in proprietà agli enti territoriali, a titolo non oneroso, di immobili di proprietà statale ex art.56 bis del DL 69/2013") si ritiene opportuno rinviare ad una fase successiva la definizione della trasformazione urbanistica, utilizzando il tempo necessario a definire la questione patrimoniale per approfondire le potenzialità e le opportunità che l'area nel suo complesso può sviluppare. Oltre ai 33.000 mq di SUL della Caserma Gonzaga l'ipotesi progettuale da sviluppare potrà prevedere ulteriori 20.000 mq quale trasferimento di superfici incongrue ubicate in altre parti della città.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

La presente previsione di trasformazione per quanto individuata con apposito perimetro non è conformativa dei suoli, pertanto le aree ed i manufatti in essa compresi sono soggetti alla disciplina ordinaria contenuta nelle Parti 1-4 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Impegno dell'Amministrazione comunale ad attivare una procedura concorsuale che tenga conto dei seguenti obiettivi:

- garantire un adeguato mix funzionale tenendo presente che la trasformazione della SUL della Caserma Gonzaga deve prevedere una quota prevalente di housing sociale come stabilito all'art.30.14 delle NTA del Piano Strutturale
- sviluppare un insediamento ad alta efficienza energetica che sperimenti nuove formule dell'abitare "smart"

Il bando di concorso deve richiedere anche l'elaborazione del:

- documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di verifica degli impatti dell'insediamento sulle componenti ambientali
- piano economico e finanziario che dimostri la fattibilità dell'intervento.