



12.05



denominazione

Ex Caserma Vittorio Veneto

UTOE 12

ubicazione

Costa San Giorgio 39

SUL esistente

SUL esistente ad oggi rilevabile (secondo i parametri di cui al DPGR 64/R/2013): 16.150 mq

SUL di progetto

SUL di progetto equivalente alla SUL esistente

destinazioni d'uso di progetto

(articolate all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico)

▪ **Turistico – ricettivo:**

- 5a. accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, residenze turistiche alberghiere, case per ferie, ostelli (...), albergo diffuso ai sensi della normativa regionale: **86%**.

▪ **Commerciale:**

- 4d. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili: **8%**.
- 4c. commercio in esercizio di vicinato: **1%**

▪ **Direzionale comprensivo delle attività private di servizio:**

- 3b. attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza: **5%**

modalità d'intervento

Progetto Unitario Convenzionato. È sempre ammesso, da parte dell'attuatore, il ricorso al Permesso di costruire convenzionato.

zona di recupero n.27

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

Il grande complesso immobiliare di proprietà privata ubicato in costa San Giorgio, occupato fino al 1998 dalla caserma Vittorio Veneto, costituisce un elemento di grande rilevanza architettonica nel centro storico UNESCO.

L'insieme architettonico è caratterizzato da una complessa articolazione di volumi con una significativa presenza di aree verdi a diretto contatto con la collina di Forte Belvedere e con il Giardino di Boboli.

Il complesso trae le sue origini alla fine del X secolo, con una prima fase caratterizzata da tre insediamenti ecclesiali posti lungo il pendio della collina, le chiese di San Giorgio, San Mamiliano e San Sigismondo, cui seguono la fondazione del sottostante monastero di San Girolamo e San Francesco nel 1382, il passaggio della chiesa di San Giorgio dai Preti Secolari ai Domenicani di Fiesole e poi ai Salvestrini, fino alla fondazione del monastero di San Giorgio e dello Spirito Santo nel 1520, gli ampliamenti di entrambi i conventi avvenuti in più riprese nel corso dei secoli, le soppressioni napoleoniche del 1808-1810, il rientro delle suore conseguente alla Restaurazione, la trasformazione in caserma di fanteria del 1866, connessa alle esigenze determinatesi al tempo di Firenze capitale (1865-1870), la definitiva abolizione della funzione conventuale e il conseguente distacco dal complesso della chiesa di San Giorgio e di alcuni ambienti ad essa contigui, la forzata unificazione delle restanti strutture dei due conventi; procedendo in tale processo di secolarizzazione con la creazione nel 1928 della Caserma Vittorio Veneto e della relativa Scuola di Sanita militare, con le aggiunte volumetriche e con le radicali e in molti casi irreversibili alterazioni di ciò che restava dell'assetto storico e monumentale originario, e, da ultimo, con l'abbandono della struttura nel 1998 e il conseguente rapido degrado dell'intero complesso, che si presenta oggi con vaste porzioni crollate e altre in condizioni di pericolosità o impraticabilità.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento, in riferimento alla Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia.





PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Indirizzi e misure progettuali per la compatibilità con la tutela del Bene

Nel progetto dovranno essere leggibili le differenti configurazioni architettoniche e gli apparati decorativi che contraddistinguono i conventi.

Secondo una scala di gradienti di intervento dettati dai differenti valori che le parti del Complesso esprimono, il progetto dovrà:

- recuperare quanto permane di valore storico artistico architettonico e paesaggistico del Bene;
- restituire il complessivo valore storico artistico e monumentale fortemente penalizzato dall'uso militare.

E' ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali coerentemente con il complessivo progetto degli spazi verdi.

Dovrà essere elaborato uno specifico progetto per l'utilizzazione degli spazi verdi, basato sullo studio accurato (sia storico-archivistico che sul campo) degli antichi orti delle monache e delle passate sistemazioni a giardino.

E' ammessa la realizzazione di superfici interrato compatibili con i caratteri architettonici del Bene ed orografici dei luoghi. È altresì ammessa la realizzazione di percorsi di collegamento interrati siano essi percorribili da persone o anche solo da mezzi meccanici (ascensori, montacarichi ecc.).



Misure per la mobilità e sosta

L'intervento si qualifica come sostanzialmente "car-free" e perciò assorbibile dalla rete infrastrutturale esistente. I traffici indotti riguardano in parte minore gli spostamenti degli utenti diretti all'albergo e alle attività commerciali, direzionali e di servizio; mentre risulta maggiormente incidente il traffico di servizio per la funzionalità complessiva (approvvigionamenti, rifiuti, ecc). In ogni caso gli specifici studi sulla mobilità, condotti a corredo della fattibilità della previsione contenuta nella presente scheda norma, hanno dato esito positivo e le infrastrutture presenti sono resilienti a ricevere il traffico indotto dalle nuove funzioni insediabili.

All'interno del complesso è ammesso un minimo ridotto di posti per scooter e bici oltre che per auto e auto elettriche, in numero non maggiore di n.55 posti auto, comunque inferiore alla dotazione minima richiesta dalle nuove funzioni.

Per i veicoli di servizio è previsto anche il passaggio dall'area del Forte Belvedere, che dovrà avvenire in fasce orarie stabilite da inserire in apposita convenzione.

Al fine di garantire la sicurezza dei veicoli in transito lungo Costa San Giorgio per accedere al Complesso dall'ingresso carrabile principale e per uscire in sicurezza, dovranno essere definite modalità e strumenti (pilomat, semafori, senso unico alternato) da inserire in apposita convenzione.

In fase di convenzione potranno essere individuati, se ricorre la necessità di concordarne l'uso, "parcheggi satellite", per contenere il transito dei veicoli privati degli utenti lungo la via Costa San Giorgio.



normativa urbanistica



1

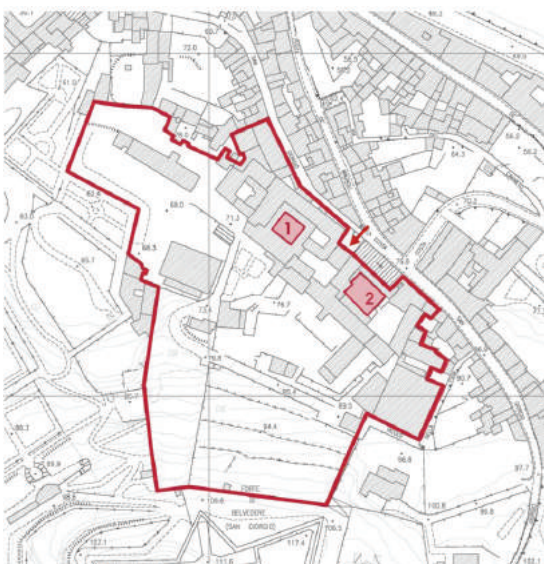
Contributi di interesse generale per la riqualificazione del contesto e arricchimento dell'immagine urbana

Il progetto di riqualificazione del Complesso sarà accompagnato dalla progettazione di opera pubblica, e dalla realizzazione:

- o della ripavimentazione e del ripristino di via di Costa San Giorgio (nel tratto che conduce da Piazza Santa Felicita a Vicolo della Cava);
- o della riqualificazione dello snodo tra Costa San Giorgio e Costa dei Magnoli, spazio antistante l'ingresso principale della struttura;
- o del consolidamento e recupero della scalinata di collegamento tra la via Costa San Giorgio e la Piazza di Santa Maria Soprano.

L'ambito progettuale dell'opera pubblica è esemplificato nello schema 1 e sarà più precisamente individuato in convenzione.

(Schema n. 1)



2

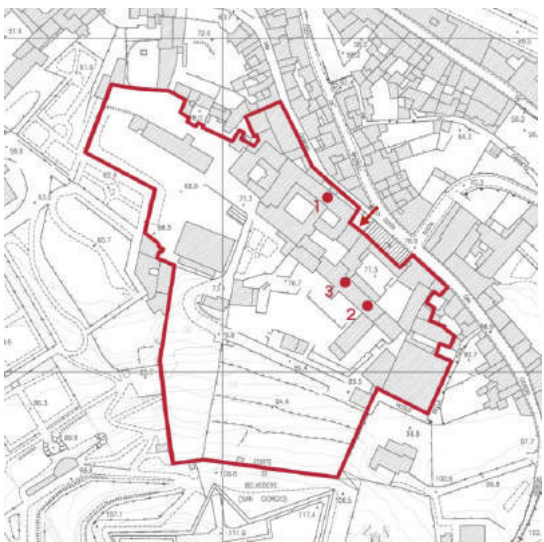
Componenti di fruibilità pubblica al Bene da disciplinare con appositi atti

Saranno aperti al pubblico secondo modalità e tempi che dovranno essere concordati con la Soprintendenza e individuati in fase di convenzione:

1. il Chiostro di San Girolamo
2. il Chiostro di San Giorgio.

(Schema n. 2)

Inoltre saranno messi in atto accordi tra la Proprietà e il Comune di Firenze per l'inserimento di alcuni spazi del Complesso, quali gli stessi chiostri, nel circuito culturale della Città (esposizioni, spettacoli, ecc.).

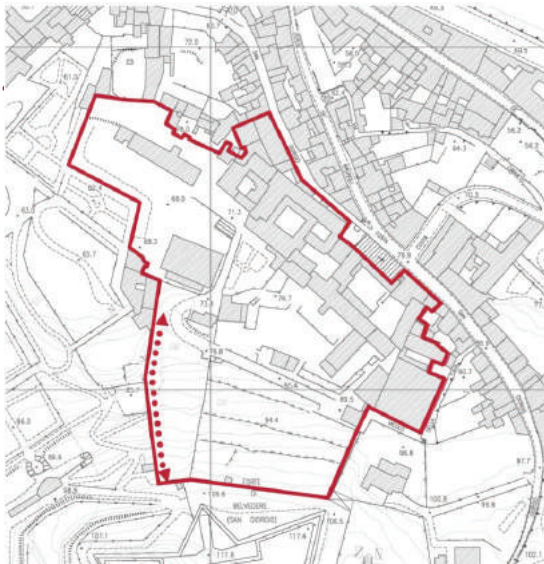


3

Saranno aperti al pubblico gli affreschi visionabili con visita guidata in orari prestabiliti e individuati in fase di convenzione:

1. *L'Ultima Cena*. Attribuito a Cosimo Rosselli;
2. *Le Nozze di Cana*. Attribuito a Cosimo Gamberucci
3. *I Quattro Santi Evangelisti ed i Quattro Santi Martiri Coronati*. Scuola Fiorentina XIV Secolo

(Schema n. 3)



Possibilità di collegamento tra il Giardino di Boboli e Forte Belvedere

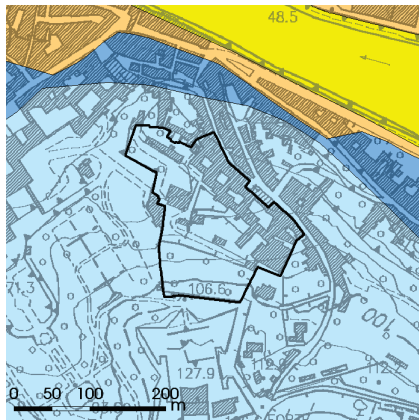
Con atto separato, in qualunque momento, può essere promossa la realizzazione di un percorso pubblico di collegamento, interno all'ambito di trasformazione, tra il Giardino di Boboli ed il Forte Belvedere.

(Schema n. 4)

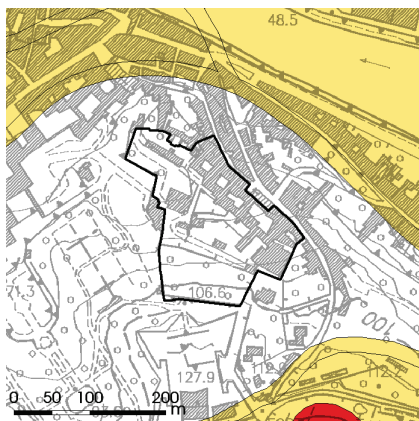
PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

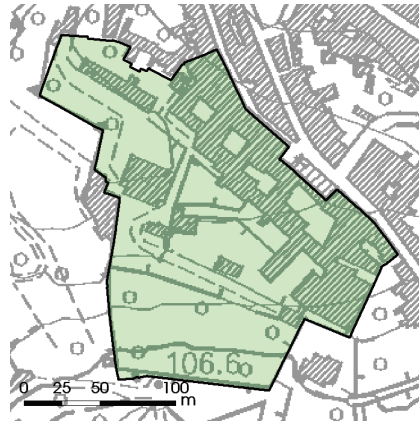


PERICOLOSITÀ IDRAULICA

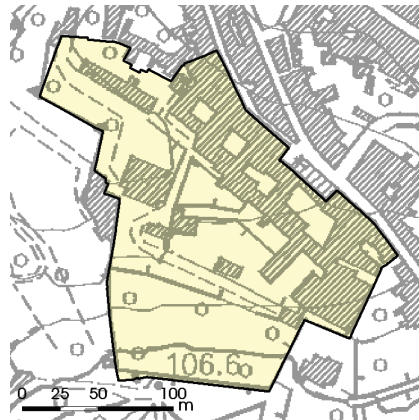


PERICOLOSITÀ SISMICA

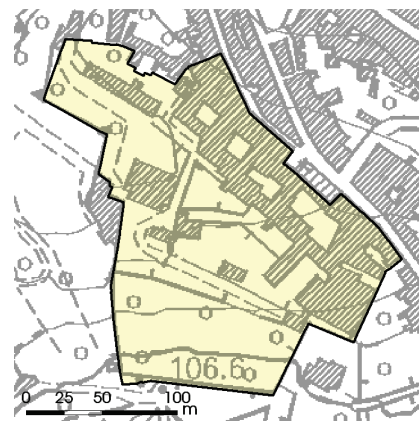
FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA



FATTIBILITÀ IDRAULICA



FATTIBILITÀ SISMICA

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante
Substrato pre-pleiocenico litoide (pietraforte)

Idrogeologia
Vulnerabilità: -

Sismica
Profondità substrato da pc (m): affiorante
Fattore di Amplificazione: 1,0

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica
PG2 media

Pericolosità Idraulica
PI1 bassa

Pericolosità Sismica
PS1 bassa

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica
Art.74

Prescrizioni di natura idraulica
Art.75

Prescrizioni di natura sismica
Art.76

| INTERVENTO | PERICOLOSITÀ | | |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------|
| | GEOLOGICA PG2 | IDRAULICA PI1 | SISMICA PS1 |
| Ristrutturazione edilizia | FG2 | FI1 | FS1 |

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|---|
| A1 | A2 | A3 | potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta |
| B1 | B2 | B3 | |
| C1 | C2 | C3 | |
| | | | fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto |

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

| | |
|------------------------|-----------|
| POTENZIALITÀ ECOLOGICA | B - media |
| FATTORE ZOOLOGICO | 3 - alto |

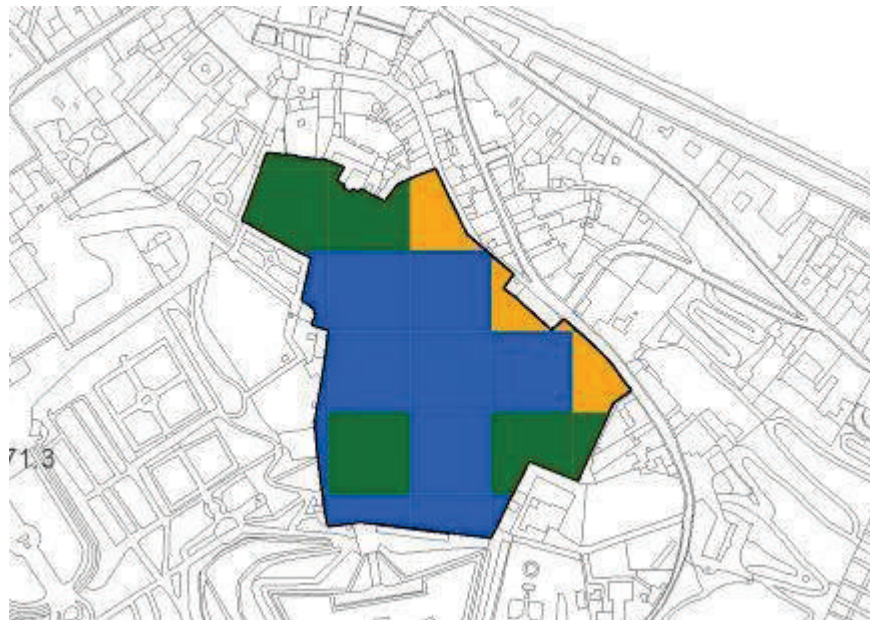
| | |
|------------------------|----------|
| POTENZIALITÀ ECOLOGICA | C - alta |
| FATTORE ZOOLOGICO | 3 - alto |

| | |
|------------------------|-----------|
| POTENZIALITÀ ECOLOGICA | A - bassa |
| FATTORE ZOOLOGICO | 3 - alto |

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente verde a parco con aree urbanizzate. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, orbettino) e chiroterti.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.