

Variante al Regolamento Urbanistico Scheda norma AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto

Relazione urbanistica

Allegato A

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

Gruppo di lavoro

Sindaco

Dario Nardella

Assessora urbanistica, ambiente, agricoltura urbana, turismo, fiere e congressi, innovazione tecnologica, sistemi informativi Cecilia Del Re

Responsabile del Procedimento

Stefania Fanfani

Coordinamento variante urbanistica

Lucia Raveggi

Coordinamento disciplina ambientale

Marcello Cocchi

Direzione Urbanistica

Duccio Del Matto, Marcella Panetta, Andrea Urbani

Supporto Amministrativo Pianificazione urbanistica

Domenico Arone, Claudia Ciapetti, Anna Lina De Rosis, Lucia Martini, Daniela Ottanelli, Silvia Scarsella

Direzione Ambiente

Gianni Bordoni, Giuseppe Dinoi, Gaia Paggetti, Chiara Tanini

Indice

Premessa	5
Cenni storici	7
Il procedimento concorsuale	8
Procedura tecnico-amministrativa	11
La proposta di variante	12
Individuazione catastale	12
Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale	12
Piano Gestione Rischio Alluvioni	14
Piano Comunale di Classificazione Acustica	14
Coerenza con la pianificazione sovraordinata	14
Contenuti della variante	15
Scheda norma vigente	17
Scheda norma variante	21
Indagini geologiche, idrauliche e sismiche	27

Premessa

La presente variante al Regolamento Urbanistico riguarda la modifica della scheda norma *AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto*.

Si tratta di un grande complesso immobiliare ubicato in Costa San Giorgio le cui origini risalgono alla fine del X secolo, oltre a una significativa presenza di aree verdi a diretto contatto con la collina di Forte Belvedere e con il Giardino di Boboli. Adibito fin dalla sua origine all'esercizio dell'attività ecclesiastica, nel 1928 si insedia nel complesso la Caserma Vittorio Veneto e la relativa Scuola di Sanità militare.

Dal 1988 il complesso risulta abbandonato.

La complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione non hanno consentito in fase di redazione del Regolamento Urbanistico di operare scelte previsionali che permettessero di garantire un adeguato recupero del bene di valore storico architettonico e il corretto insediamento di nuove destinazioni d'uso senza costituire fattore di criticità a livello urbanistico. Per tal motivo la stessa Scheda norma AT 12.05 indica l'attivazione di un percorso concorsuale come modalità per definire in maniera appropriata le nuove destinazioni d'uso.

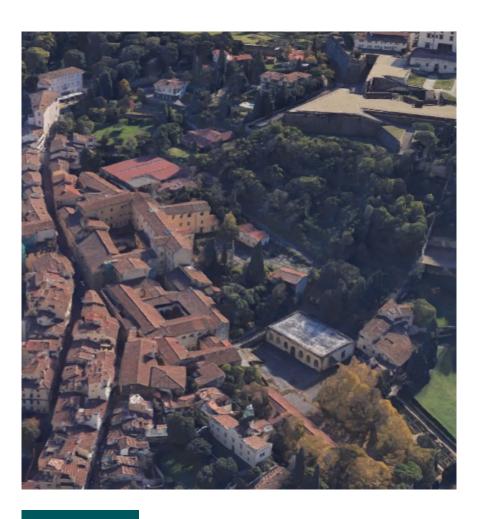


complesso Ex Caserma Vittorio Veneto

A seguito dell'Accordo integrativo ai sensi dell'art 11 della Legge 07.08.1990 n. 241 (schema approvato con DGC n. 2015/G/00575 del 31.12.2015) sottoscritto il 06.04.2016 tra il Comune di Firenze e l'attuale proprietà dell'ex Caserma Vittorio Veneto, viene avviata da parte di quest'ultima una procedura concorsuale finalizzata ad acquisire tre "concept" urbanistici, quale ipotesi di recupero del complesso immobiliare che, nel rispetto delle prescrizioni del MiBAC, delle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile e dei "fattori impattanti" indicati nella scheda AT 12.05, consenta di attuare la sua trasformazione individuando il corretto mix funzionale di destinazioni d'uso da insediare nonché eventuali ulteriori prescrizioni specifiche/ compensazioni.

I tre "concept" urbanistici acquisiti con la procedura concorsuale sono stati trasmessi all'Amministrazione comunale (nota prot. GA399771 in data 13.12.2016) e hanno rappresentato la base, non vincolante, per la presentazione a cura della Parte privata di una proposta di variante urbanistica. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei propri poteri discrezionali, ha valutato i contenuti di tale proposta e attivato la presente variante al Regolamento Urbanistico.

complesso Ex Caserma Vittorio Veneto



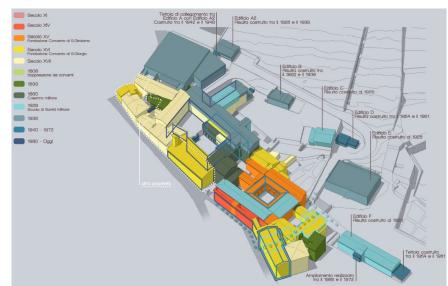
Cenni storici

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. Segue 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 prima e ai Salvestrini poi, la fondazione nel 1520 del monastero di San Giorgio e dello Spirito Santo.

Nel corso dei secoli successivi si susseguono gli ampliamenti di entrambi i conventi, 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) fino alla definitiva abolizione della funzione conventuale, il distacco dal complesso della chiesa di San Giorgio e di alcuni ambienti ad essa contigui e la forzata unificazione delle restanti strutture dei due conventi.

Il 1928 vede l'insediamento della Caserma Vittorio Veneto e la relativa Scuola di Sanità militare: a seguito di ciò il complesso viene fortemente compromesso attraverso aggiunte volumetriche e radicali alterazioni di ciò che restava dell'assetto storico e monumentale originario.

Dal 1998 la struttura risulta abbandonata: quello che oggi si presenta a noi è un complesso degradato profondamente stratificato da una successione di interventi dove permangono elementi di altissimo valore culturale accanto a porzioni profondamente segnate dagli interventi compiuti nella lunga stagione della destinazione militare il cui il valore architettonico è invece residuale.



evoluzione storica del complesso



ingresso al complesso da Costa San Giorgio



chiostro di San Girolamo



chiostro di San Giorgio



affresco "L'ultima cena"

Il percorso concorsuale

La scheda norma AT 12.05 individua l'attivazione di un percorso concorsuale come modalità per definire in maniera appropriata, acquisito un più approfondito livello di conoscenza, le nuove destinazioni d'uso da inserire nel complesso dell' Ex Caserma Vittorio Veneto.

La complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione meritavano una più accurata analisi del manufatto e del contesto per giungere ad una corretta previsione.

Finalità della procedura concorsuale era quello di acquisire tre "concept" urbanistici (progetto accompagnato da relativo piano economico e finanziario) quale ipotesi di recupero del complesso immobiliare che, nel rispetto delle prescrizioni del MiBAC, delle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile e dei "fattori impattanti" indicati nella scheda AT 12.05, consentisse di attuare la sua trasformazione individuando il corretto mix funzionale nonché altre eventuali prescrizioni specifiche/compensazioni.

Con la sottoscrizione dell'Accordo integrativo ai sensi dell'art 11 della Legge 241/1990 tra il Comune di Firenze e l'attuale proprietà dell'ex Caserma Vittorio Veneto, viene dato il via alla procedura.

La procedura concorsuale, interamente gestita dalla parte privata, si è svolta secondo le seguenti fasi:

- a) pubblicazione di un avviso pubblico rivolto a professionisti singoli o associati;
- b) previsione di cause di esclusione per incompatibilità o conflitto di interessi:
- c) raccolta delle manifestazioni di interesse;
- d) messa a disposizione degli interessati del materiale sufficiente ad una prima valutazione delle problematiche poste dal vincolo culturale e dalla collocazione dell'immobile nel centro storico;
- e) nomina di una commissione giudicatrice composta da tre a cinque componenti esperti del settore scelti a insindacabile giudizio della Parte privata;
- f) selezione di tre professionisti sulla base dei curricula presentati, dell'organizzazione proposta, dell'esperienza maturata relativamente al recupero a funzioni urbane di complessi immobiliari di valore storico-architettonico e di una relazione corredata di immagini utili a definire l'impostazione del concept;
- g) messa a disposizione dei tre professionisti selezionati del rilievo dell'immobile su scala adeguata;
- h) valutazione dei concept presentati dai tre professionisti selezionati e definizione di una graduatoria di merito.

Le manifestazioni di interesse sono state 16. La commissione giudicatrice, costituita da: arch. Emanuela Benedetti, dott. Marco Galletti, dott.ssa Isabella Lapi Ballerini, prof. ing. Paolo Spinelli, arch. Silvia Viviani, ne seleziona tre. I professionisti selezionati vengono invitati ad illustrare le proposte di concept davanti alla stessa commissione giudicatrice ed alla proprietà, a cui segue una graduatoria di merito, di seguito riportata:

- primo classificato: "CAIRE Consorzio Stabile";
- secondo classificato: "Studio Macola Sinergo Spa Sistema Snc";
- terzo classificato: "5+1AA Agenzia di Architettura Studio Valle Progettazioni Srl Archisette Studio Associato".

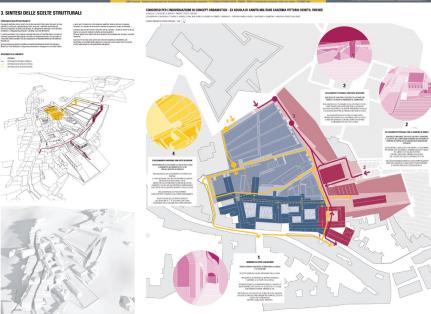
E' giudizio della commissione che "[..] tutte le tre proposte affrontino, ognuna in maniera diversa, le "finalità generali" e gli "obiettivi" di cui agli articoli 4 e 16 del medesimo. Tutte le proposte, per quanto con sviluppi progettuali per metodo e per contenuto molto diversi, contengono analisi accurate, attenzione specifica al sistema dei chiostri e del verde, modalità per la fruizione pubblica. Tutte le proposte sono corredate dallo studio di fattibilità economica richiesto all'art. 4 del bando, sviluppato in maniera adeguata al livello del concept".

I concept urbanistici vincitori sono stati messi a disposizione dell'Amministrazione nella loro integralità e hanno rappresentato la base, non vincolante per l'Amministrazione, per la presentazione a cura della parte privata di una proposta di variante urbanistica.

CAIRE Consorzio Stabile | Tavola 9 - Progetto del paesaggio e del verde



Studio Macola - Sinergo Spa - Sistema Snc | Tavola 3 - Sintesi delle scelte progettuali



5+1AA Agenzia di Architettura - Studio Valle Progettazioni Srl - Archisette Studio Associato | Tavola 2



Procedura tecnico-amministrativa

La definizione della previsione di cui alla scheda *AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto* implica la predisposizione di apposita variante urbanistica al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'*art. 30 - Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*, della LR 65/2014. La variante infatti ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato e non produce alcun effetto sul dimensionamento indicato nel Piano Strutturale.

Le modifiche apportate con la presente variante relative alla disciplina delle trasformazioni di cui al comma 4 dell'art. 55 della LR 1/2005, hanno validità temporale pari a cinque anni dall'approvazione, così come indicato al comma 5 dallo stesso art. 55, di seguito riportato.

Art. 55 - Regolamento urbanistico "[...]

5. Le previsioni di cui al comma 4 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi. [...]".

Preliminarmente all'adozione della variante, nel rispetto di quanto disposto nella LR 10/2010, la proposta di modifica è stata subordinata alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, disciplinata dall'art. 22 della LR 10/2010.

Con deliberazione n. 2019/G/00311 del 13.06.2019 la Giunta comunale, quale autorità competente VAS, ha concluso la verifica di assoggettabilità escludendo la variante in oggetto dalla valutazione ambientale strategica, per le motivazioni e con le raccomandazioni esplicitate nei pareri e contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale.

La proposta di variante

Individuazione catastale

L'area oggetto della scheda *AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto*, è catastalmente individuata nel foglio 173, alle seguenti particelle: 409, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 426, 526, 551, 650, 653, 654.

Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'area oggetto della scheda AT 12.05 ricade nell'*ambito del nucleo storico (zona A)* (art. 65, NTA). Gli edifici e gli spazi aperti sono classificati come *emergenze di valore storico architettonico - beni culturali* (art. 13, NTA).

Vista la complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione, la stessa scheda AT 12.05 rimanda a questa fase la scelta previsionale definitiva, in particolare per quanto concerne le destinazioni d'uso da insediare nel complesso e le ulteriori indicazioni specifiche.

Dall'esame del Piano Strutturale vigente si evince che l'area oggetto della proposta di variante è interessata dai seguenti vincoli e tutele:

estratto RU vigente | Disciplina del suolo e degli insediamenti



Tavola 1 PS | vincoli (art. 10)

Ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali del paesaggio" (art. 157, comma 1, lettere a, b, c, e, f bis) l'area ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico "DM 05.11.1951 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline a sud della città di Firenze e ad est della via Senese e in zona soggetta a vincolo archeologico - centro storico della città di Firenze".

Il complesso è identificato come "immobile di interesse storico architettonico" in quanto vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004 con Decreto 623/2013 del 19.12.2013.

Nella porzione sud-est è indicata, come elemento puntuale, la presenza di una "cava di materiali ornamentali storici".



La scheda AT 12.05 rientra nella "core zone" del sito Patrimonio Mondiale UNESCO "Centro Storico di Firenze" (al momento individuata con variante adottata con deliberazione 2019/C/00059 del 02.12.2019), un'area istituita per salvaguardare l'eccezionale valore universale del sito, e nella "buffer zone" di "ville e giardini medicei", un'area di protezione visiva da e verso le ville e i giardini medicei in cui le trasformazioni devono essere sottoposte a particolari forme di attenzione in modo da salvaguardare tali visuali.

L'area è potenzialmente a rischio archeologico. Gli interventi edilizi che prevedono scavi per la posa in opera delle infrastrutture e per la realizzazione di opere sia pubbliche che private devono essere preventivamente assoggettati al parere della Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana.

Relativamente alle pericolosità geologica, idraulica e sismica, risulta quanto segue.

Tavola 4 PS | pericolosità geologica: G2 - MEDIA

Si tratta di aree di pianura in cui sono presenti litologie afferibili a depositi alluvionali recenti dalle scadenti o modeste caratteristiche geotecniche, aree di versante in cui sono presenti forme morfologiche e/ o morfometriche atte a condizionare la stabilità del pendio, aree collinari con sub-strato roccioso affiorante.

Tavola 5 PS | pericolosità idraulica: I1 - BASSA

Si tratta di aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi siano notizie storiche di inondazioni;
- b) siano in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.



tavola 1 PS | vincoli



tavola 3 PS | tutele



tavola 4 PS | pericolosità geologica

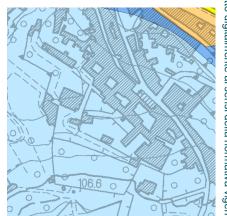


tavola 5 PS | pericolosità idraulica



del Sunta Felletta

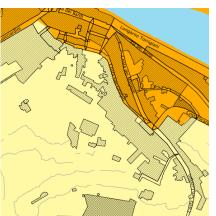
Grotta

Gr

PGRA | pericolosità da alluvione



PGRA | rischio da alluvione



PCCA | classificazione Acustica

Tavola 6 PS | pericolosità sismica locale: S1 - BASSA

Si tratta di zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)

Il PGRA è stato approvato definitivamente con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno, integrato dai rappresentanti delle Regioni del distretto non già rappresentate nel medesimo, e successivamente integrato e modificato dalle determinazioni dirigenziali dell'Autorità di Bacino n. 57 del 20.12.2016 e n. 15 del 16.02.2017.

Dall'esame della cartografia del PGRA si osserva come la scheda AT 12.05 non rientra tra le aree con pericolosità da alluvione (pericolosità P3 elevata, P2 media, P1 bassa) né tra quelle a rischio di alluvione (rischio R4 molto elevato, R3 elevato, R2 rischio medio, R1 rischio basso).

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Secondo quanto riportato nel Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) approvato con deliberazione 2014/C/00103 del 13.09.2004, l'intervento ricade in Classe acustica III (aree di tipo misto), con limiti di immissione (Leq) diurno (6.00-22.00) e notturno (22.00-6.00) rispettivamente pari a 60 dB(A) e 50 dB(A).

Coerenza con la pianificazione sovraordinata

La presente variante risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovraordinata regionale (PIT) e provinciale (PTCP) e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive del Piano Strutturale comunale.

Contenuti della variante

Oggetto della variante è l'effettiva definizione della previsione di cui alla scheda *AT 12.05 Ex Caserma Vittorio Veneto*, con attribuzione delle destinazioni d'uso da inserire nel complesso e conseguente aggiornamento delle prescrizioni specifiche/compensazioni legate all'intervento di recupero, nonché delle altre sezioni costituenti la scheda norma.

Nello specifico le modifiche riguardano i seguenti aspetti:

- l'indicazione della SUL esistente, la cui consistenza ai sensi del DPGR 64/R/2013 è stata verificata del Servizio pianificazione urbanistica, e della SUL di progetto, pari a quella esistente: 16.137 mg;
- la definizione delle destinazioni d'uso di progetto:
 - turistico-ricettiva 86%,
 - commerciale relativa alle medie strutture di vendita 9%,
 - direzionale comprensiva delle attività private di servizio 5%;
- l'indicazione della modalità di intervento:
 - progetto unitario convenzionato;
- il riordino e l'ampliamento del paragrafo DESCRIZIONE;
- l'aggiornamento e l'integrazione del paragrafo PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI;
- l'ELENCO PARTICELLE CATASTALI.

La variante inoltre ridefinisce in maniera corretta il perimetro della scheda AT 12.05, escludendo alcune porzioni di altra proprietà.

La variante, introducendo il valore della SUL del complesso immobiliare ed il relativo mix funzionale, incide sul dimensionamento del Piano Strutturale. Verificata la capienza del PS per l'UTOE 12, si procede quindi al prelievo di 16.137 mq dalla voce "contenitori di particolare valore" ed alla conseguente attribuzione della SUL prelevata nella tabella del RU per la medesima UTOE, secondo le destinazioni d'uso previste dalla scheda norma.

Le modifiche proposte sono evidenziate in rosso per le aggiunte, in barrato per le eliminazioni, come rappresentato nella scheda norma variante a pagina 21 della presente relazione.



Scheda norma vigente

12.05





denominazioneEx Caserma Vittorio Veneto

UTOE 12

ubicazione costa San Giorgio 39

SUL esistente stimata

SUL di progetto

destinazioni d'uso di progetto Mix funzionale da definire

modalità d'intervento procedura concorsuale

zona di recupero n.27

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

Il grande complesso immobiliare di proprietà del Demanio Pubblico ubicato in costa San Giorgio, occupato fino al 1998 dalla caserma Vittorio Veneto costituisce un elemento di grande rilevanza architettonica nel centro storico UNESCO. Edificato in epoche successive a partire dal XIV secolo fino ai primi del '900 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. La complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione non consentono di operare in questa fase scelte previsionali che permettano di garantire un adeguato recupero del bene di valore storico architettonico e il corretto insediamento di nuove destinazioni d'uso che non costituiscano fattori di criticità a livello urbanistico. A tal fine il Regolamento Urbanistico propone di attivare un percorso concorsuale preliminare alla definizione delle nuove destinazioni d'uso.



PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Attivazione di una procedura concorsuale accompagnata da relativo piano economico e finanziario.

Il progetto redatto su un rilievo di dettaglio fornito dalla proprietà deve contenere specifica verifica sui fattori impattanti correlati all'insediamento delle diverse destinazioni ed in particolare:

- fattori di incompatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico
- fattori di deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta
- fattori di disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto
- fattori di impoverimento dell'immagine urbana.

Deve inoltre perseguire i seguenti obiettivi di carattere generale:

- garantire un adeguato mix funzionale
- verificare la possibilità di collegamento con il Giardino di Boboli e con Forte
 Belvedere
- garantire l'apertura del complesso alla città rendendo accessibili i numerosi spazi aperti interni (chiostri, piazze, giardini ecc.)
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



• • • • • • • • • • • • • • • • •

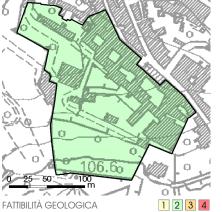
PERICOLOSITÀ

0 50 100

-50 100 1 2 3 4 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

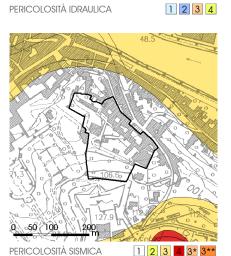
FATTIBILITÀ

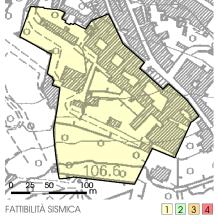












	PERICOLOSITA'		
INTERVENTO	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI1	SISMICA PS1
Ristrutturazione edilizia	FG2	FII	FS1

ASPETTI GENERALI

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

Idrogeologia

Vulnerabilità:

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 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

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana nodi rete ecologica

A1	A2	A3
B1	B2	В3
C1	C2	С3

potenzialità ecologica:

- A Bassa
- B Media
- c Alta

fattore zoologico:

- 1 Basso
- 2 Medio
- 3 Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale

NO

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici

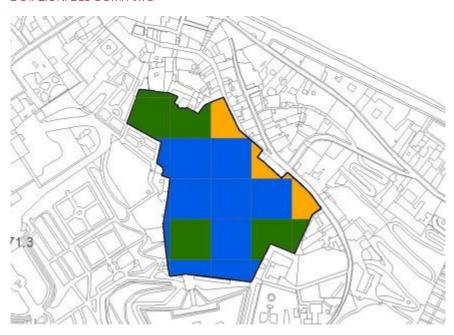
Classi ecologiche del comparto:

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 chirotteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

AT 12.05

Scheda norma variante





denominazione Ex Caserma Vittorio Veneto

UTOE 12

ubicazione costa San Giorgio 39

SUL esistente stimata ai sensi del DPGR 64/R/2013 16.137 mg

SUL di progetto 16.137 mg

destinazioni d'uso di progetto Mix funzionale da definire turistico-ricettiva 86%

commerciale relativa alle medie strutture di vendita 9%

direzionale comprensiva delle attività private di servizio 5%

modalità d'intervento procedura concorsuale progetto unitario convenzionato

zona di recupero n.27

normativa urbanistica







DESCRIZIONE

Il grande complesso immobiliare di proprietà del Demanio Pubblico ubicato in costa San Giorgio, occupato fino al 1998 dalla caserma Vittorio Veneto costituisce un elemento di grande rilevanza architettonica nel centro storico UNESCO. Edificato in epoche successive a partire dal XIV secolo fino ai primi del '900 L'Insleme 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. Il 1928 vede l'insediamento della Caserma Vittorio Veneto e la relativa Scuola di Santtà militare: a seguito di ciò il complesso viene fortemente compromesso attraverso aggiunte volumetriche e radicali alterazioni di ciò che restava dell'assetto storico e monumentale originario.

Dal 1998 la struttura risulta abbandonata: quello che oggi si presenta a noi è un complesso degradato profondamente stratificato da una successione di interventi dove permangono elementi di attissimo valore culturale accanto a porzioni profondamente segnate dagli interventi compiuti nella lunga stagione della destinazione militare il cui il valore architettonico è invece residuale.

Il complesso è vincolato ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004 con Decreto 623/2013 del 19.12.2013.

La complessità del manufatto e la sua particolare ubicazione non consentono di operare in questa fase scelte previsionali che permettano di garantire un adeguato recupero del bene di valore storico architettonico e il corretto insediamento di nuove destinazioni d'uso che non costituiscano fattori di criticità a livello urbanistico. A tal fine il Regolamento Urbanistico propone di attivare un percorso concorsuale preliminare alla definizione delle nuove destinazioni d'uso.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

Attivazione di una procedura concorsuale accompagnata da relativo piano economico e finanziario.

Il progetto redatto su un rilievo di dettaglio fornito dalla proprietà deve contenere specifica verifica sui fattori impattanti correlati all'insediamento delle diverse destinazioni ed in particolare:

- fattori di incompatibilità con la tutela del bene di valore storico architettonico
- fattori di deficit infrastrutturale che possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto con effetti di sovraccarico sulla rete infrastrutturale esistente e sul sistema della sosta
- fattori di disagio/disturbo che possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto
- fattori di impoverimento dell'immagine urbana.

Deve inoltre perseguire i seguenti obiettivi di carattere generale:

- garantire un adeguato mix funzionale

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- redazione di specifica relazione archeologica
- redazione di analisi storica del complesso e degli spazi aperti
- inserimento nella porzione nord-ovest del complesso di attività aperte al pubblico in modo da consentire la fruizione di parte dell'articolata struttura conventuale e dello spazio aperto di pregio storico architettonico
- apertura al pubblico, anche attraverso visite guidate, del chiostri di San Girolamo e San Giorgio, dell'ex chiesa di San Girolamo, degli affreschi "L'Ultima cena", "Le nozze di Cana" e "I Quattro Santi Evangelisti ed i Quattro Santi Martiri Coronati". Modalità e tempi dovranno essere concordati con la competente Soprintendenza e l'Amministrazione comunale
- possibilità di costituzione di una servitù di passaggio per veicoli di servizio dall'area di Forte Belvedere in fasce orarie stabilite, previo accordo con i soggetti coinvotti
- verificare la verifica della possibilità di collegamento con il Giardino di Boboli e con Forte Belvedere, oggetto di apposito separato atto
- garantire l'apertura del complesso alla città rendendo accessibili i numerosi spazi aperti interni (chiostri, piazze, giardini ecc.)
- aggiornamento dello studio trasportistico includendo come ulteriore scenario il mantenimento dell'attuale regime di circolazione di Costa San Giorgio
- Individuazione per la messa in esercizio dell'attività turistico-ricettiva di "parcheggi satellite" finalizzati a non gravare sulla condizione della sosta e del transito dell'area
- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art. 22

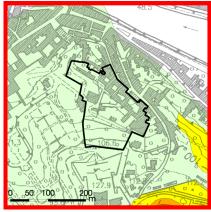
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art. 16, da impegnare prioritariamente per le opere di riqualificazione di costa San Giorgio (da piazza dei Rossi a vicolo della Cava), dello snodo tra costa San Giorgio e costa dei Magnoli, della scalinata tra costa San Giorgio e piazza di Santa Maria Soprarno
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

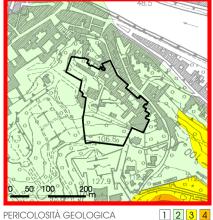
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 173 - Particelle 409, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 426, 526, 551, 650, 653, 654.

PERICOLOSITÀ

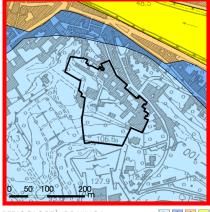
FATTIBILITÀ





FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4





PERICOLOSITÀ SISMICA





50 100

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

	PERICOLOSITA'		
INTERVENTO	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI1	SISMICA PS1
Ristrutturazione edilizia	FG2	FII	FS1

1 2 3 4 3*

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante Substrato pre-pliocenico 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



dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana nodi rete ecologica

A1	A2	А3
B1	B2	В3
C1	C2	C3

potenzialità ecologica:

- A Bassa
- B Media
- c Alta

fattore zoologico:

- 1 Basso
- 2 Medio
- 3 Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale

NO

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici

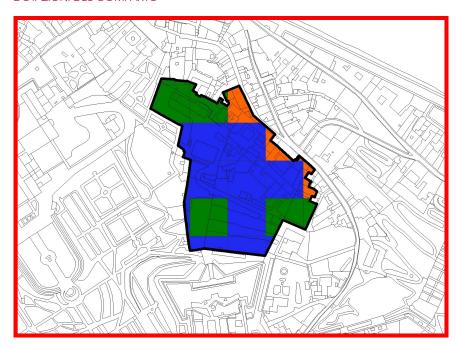
Classi ecologiche del comparto:

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 chirotteri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

La Relazione di fattibilità geologica ai sensi del DPGR 53/R/11 del 25.10.2011, redatta dal geol. Piero Cavarocchi (SO.IN.G. Strutture e Ambiente Srl), incaricato dalla proprietà, è stata acquisita al protocollo generale con il n. 323811 del 08.10.2019.

La documentazione relativa alla variante al RU, comprensiva della relazione soprarichiamata, verrà depositata agli Uffici del Genio Civile di Firenze ai sensi e con le modalità di cui al DPGR 53/R del 25.10.2011.