



denominazione  
*Ex Caserma Vittorio Veneto*

UTOE 12

ubicazione  
*costa San Giorgio 39*

SUL esistente ~~stimata~~ **ai sensi del  
DPGR 64/R/2013**  
**16.137 mq**

SUL di progetto  
**16.137 mq**

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'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 Mamillano 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 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.

**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 edeguate 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 chiostro 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 coinvolti**
- **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 (chiestri, 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 del 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 Soprano
- 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).

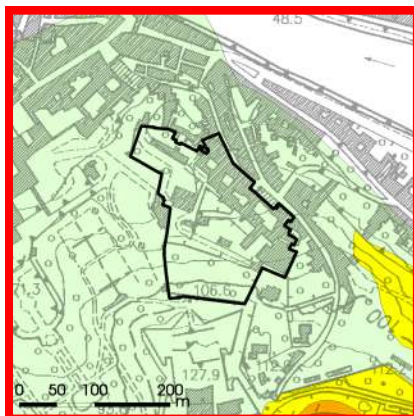
#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

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



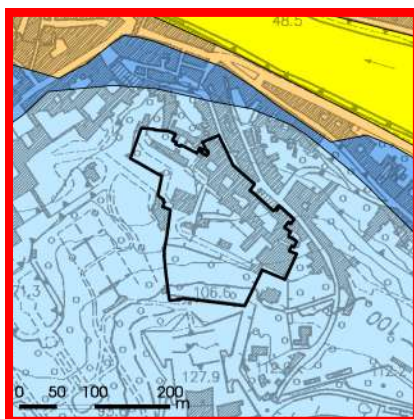
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



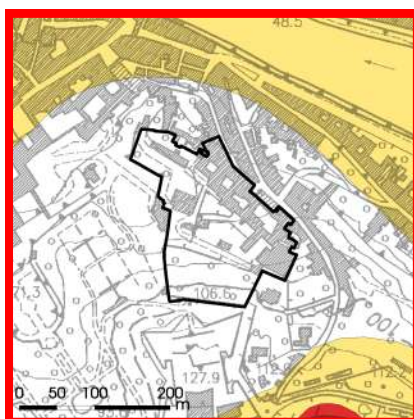
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

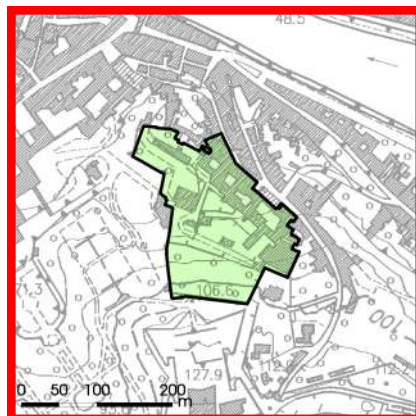
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

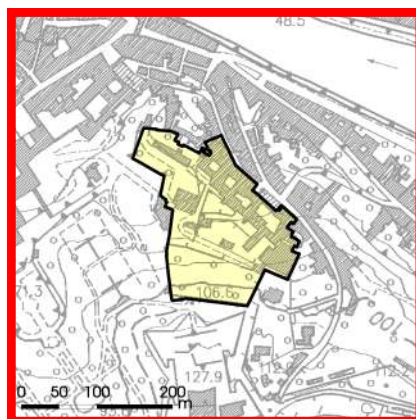
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



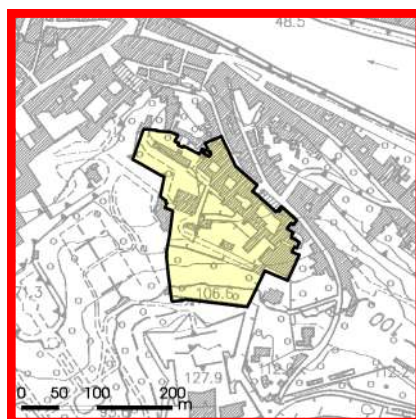
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### 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	PERICOLOSITA'		
	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 **-**

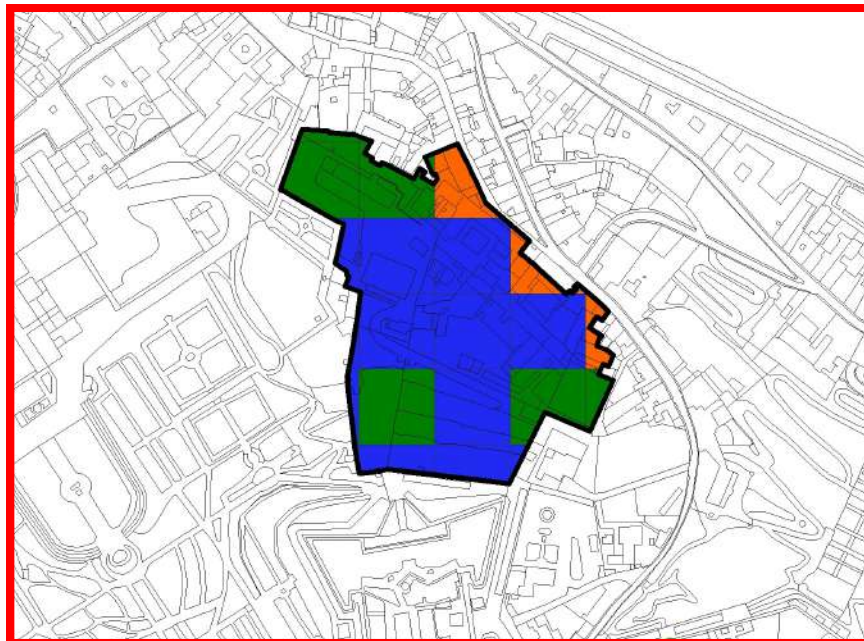
### Classi ecologiche del comparto:

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 chiroteri.

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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