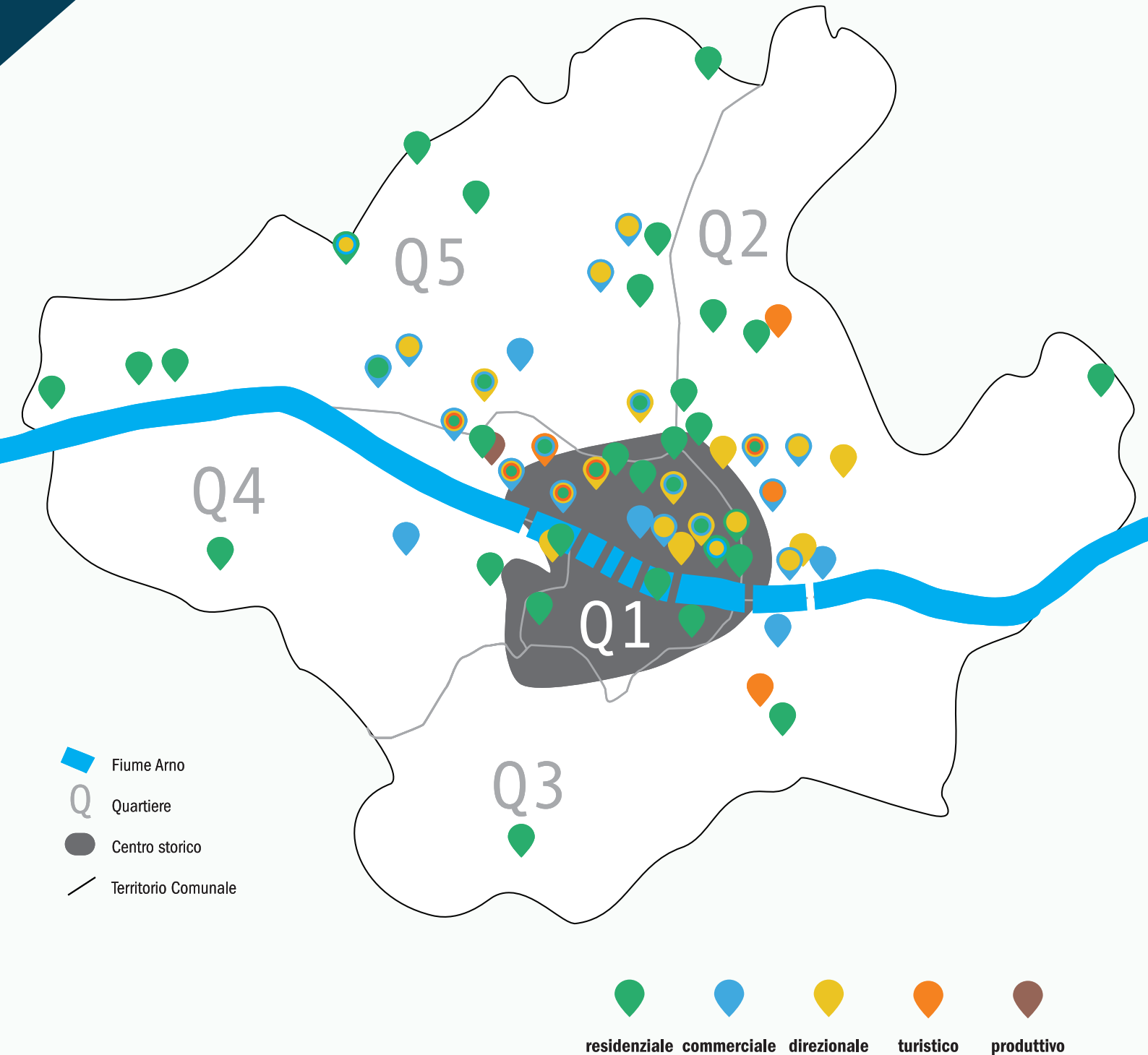


# INVESTIRE A FIRENZE



## Firenze in movimento

### TRAMVIA



Linee 1, 2, 3 in esercizio (T1 e T2)  
Linea 4 ed estensione linea 2 in pianificazione  
**1,35 miliardi** di euro investimento per il sistema tramviario

### AEROPORTO



Investimenti > **420 mln** su aeroporto fiorentino  
**520 mln** su sistema aeroportuale toscano  
Incremento passeggeri previsto: **+73%**  
Nuovi posti di lavoro diretti: **4.000**

### ALTA VELOCITÀ



Firenze > Milano **1h40**  
Firenze > Roma **1h30**

## Firenze vivibile

### TRANSPORTO PUBBLICO LOCALE



Flotta di ultima generazione (età media 5 anni)

### E-MOBILITY



**1/1.000**  
colonnine di ricarica per abitante

### CAR & BIKE SHARING



4 operatori  
**600**  
auto di cui 220 elettriche



**100**  
(entro il 2020)  
e-taxi (10% della flotta)



1 operatore  
**4.000**  
biciclette (flusso libero)



**8**  
colonnine di ricarica super veloce (di cui 6 per e-taxi)

## Firenze verde



**400.000**mq  
Aree pedonali



**23**  
Fontanelli acqua refrigerata e gassata



**54%**  
Raccolta differenziata



**20,69**mq  
Aree verdi per abitante



**65**  
Isole ecologiche interrattate



**-35%**  
(obiettivo europeo -40% entro il 2030)

## Firenze al top

### ATTRAZIONE



**2°**  
città italiana intelligente (iCity Rate)



**2°**  
Italy2Invest (Nomisma)

### ICT



Agenda Digitale 2019 (Osservatorio Agenda Digitale 2019 Politecnico di Milano)



**1°**  
tre le città d'Italia per trasformazione digitale (iCityrank 2019)

### TURISMO



**1°**  
destinazione tra le città d'Europa (Travel Leisure World's Best Awards 2019)



**2°**  
destinazione italiana (Trip Advisor)

## Firenze città mondo

### SITI UNESCO (nel raggio di 150 km)



**15**

### SITI DI INTERESSE



**395**

attrazioni turistiche



**88**

musei



**37**

gallerie d'arte

### PRINCIPALI EVENTI INTERNAZIONALI



**8**

grandi eventi



**10**

festival

## Firenze operativa



**SCCR**  
Smart City Control Room (governance multilivello)



**3.754**  
Lanterni semaforiche



**32.000**  
Punti di illuminazione led (entro il 2020)



**2.260**  
Hotspots



**1.100**  
telecamere



**280**km  
fibra ottica

## Firenze volumi zero

### PIANO URBANISTICO 2015 - 2020

> RIQUALIFICAZIONI E RILOCALIZZAZIONI **800.000** mq



Realizzazione: oltre il **50%** (entro giugno 2020)  
Flessibilità nelle destinazioni d'uso  
Premialità in caso di demolizione e rilocalizzazione

> INVESTIMENTI **750 MILIONI DI EURO**

> NUOVI POSTI DI LAVORO **7.500**

### NUOVO PIANO URBANISTICO IN CORSO



> NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE  
> REGOLE CERTE  
> TEMPI CERTI



*Firenze, città delle opportunità*

**INVESTIRE A FIRENZE**

## ➤ VIVARELLI COLONNA

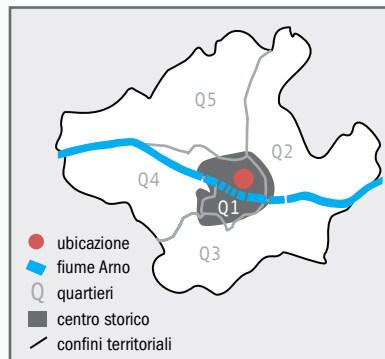
➤ UBICAZIONE Via Ghibellina

# 0001

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



### ➤ DESCRIZIONE

Il complesso è costituito dal palazzo Vivarelli-Colonna con attiguo giardino, e da un altro fabbricato adiacente collegato al principale. Il prospetto principale con l'ingresso è su via Ghibellina, con una facciata che si caratterizza per vari elementi di pregio. Il cuore del complesso è però il giardino all'italiana, su cui si affacciano tutti gli edifici, arricchito da una fontana circolare, in asse con il colonnato del piano terra, e una fontana murale. Al piano terra si trova un ampio ingresso caratterizzato e impreziosito da una grande scala, sempre all'ingresso si trova un doppio colonnato che prospetta sul giardino; le sale al primo piano del palazzo sono completamente affrescate. Il palazzo è in ottime condizioni, e per collocazione e caratteristiche di pregio intrinseche, si presta ad essere utilizzato come sede per uffici di alta rappresentanza. Da sottolineare la presenza di un accesso carrabile e di alcuni posti auto.

➤ **SUL 4.400**  
mq

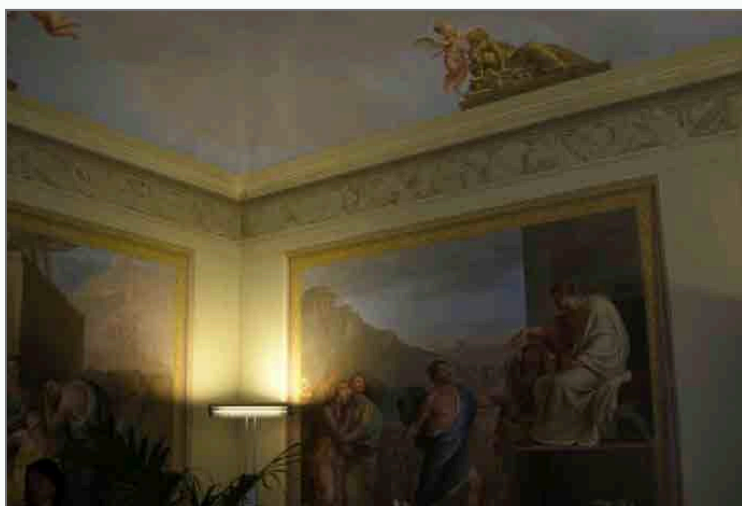
### ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
<b>direzionale</b>	<b>4.400</b>
turistico	
produttivo	

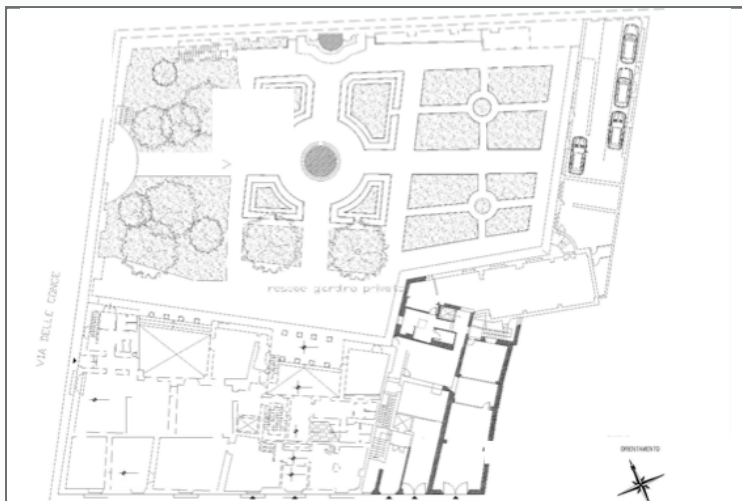




1) La facciata di ingresso su Via Ghibellina



2) Molte delle sale interne sono affrescate



3) Planimetria del Piano Terreno, che evidenzia la classica configurazione del giardino all'italiana e l'accesso carrabile

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 3.600 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 4.400 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1500

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nel cuore del centro storico di Firenze, a pochi minuti dalla Stazione FS di S. Maria Novella, in prossimità dei Viali di Circonvallazione e dei parcheggi interrati di S. Ambrogio e Beccaria

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Posizione centrale ed estremamente accessibile
Immobile di grande pregio, con affreschi e particolari architettonici
Giardino interno all'italiana in ottimo stato
Impianto distributivo già adeguato alla destinazione d'uso
Intervento diretto

➤ **VINCOLI**

Mantenimento delle sistemazioni a verde esistenti
Immobile individuato come "bene culturale"

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ LE GUALCHIERE DI REMOLE

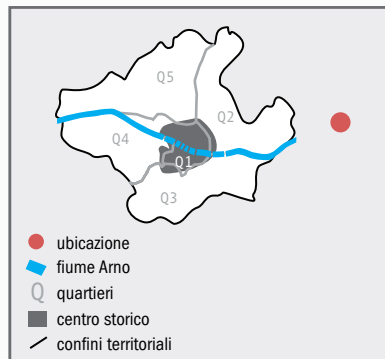
➤ **UBICAZIONE** via di Rosano, Bagno a Ripoli

# 0006

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



### ➤ DESCRIZIONE

Nel Medioevo i mulini erano alla base del complesso sistema di produzione e, quindi, di commercio e di sviluppo economico. Nella città di Firenze, nei suoi dintorni e in altre città della Toscana se ne contavano molti.

Uno dei più rilevanti impianti di gualchiere, realizzato intorno alla metà del Trecento, è quello di Remole, situato lungo il corso dell'Arno, in corrispondenza dell'abitato delle Sieci.

L'intero complesso delle opere idrauliche è rimasto sostanzialmente inalterato.

Di proprietà delle famiglie Albizzi, Rucellai e Valori, nel 1541 l'edificio di Remole fu acquistato dall'Arte della Lana, che gestì l'attività delle gualchiere fino al 1728, quando, in seguito alla sua soppressione, gli impianti entrarono a far parte dei beni di Santa Maria del Fiore.

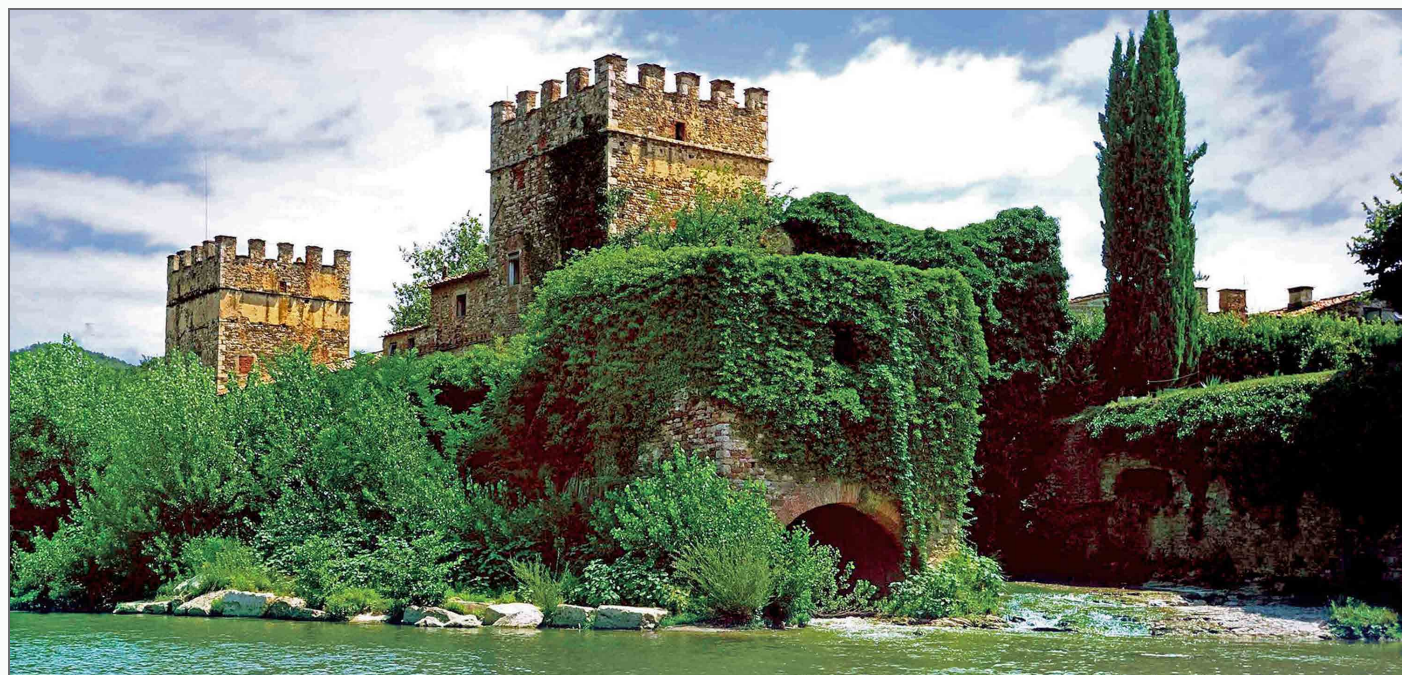
In età napoleonica le gualchiere di Remole vennero prese in consegna dalla Camera di Commercio di Firenze, mentre attualmente sono di proprietà del Comune di Firenze, pur sorgendo nel territorio di Bagno a Ripoli.

La Gualchiera (il fabbricato sull'Arno) ha una consistenza di circa 1.700 mq di superficie utile lorda, l'edificio parallelo ha già una destinazione residenziale ed ha una consistenza di circa 1.600 mq di superficie utile lorda.

# ➤ SUL 3.300 mq

### ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	





1) Vista del complesso



2) Scorcio di una delle torri



3) Vista del borgo

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 46.400 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 3.300 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1425

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A 20 minuti dal casello autostradale Firenze Sud

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Complesso immobiliare archeologico monumentale
Collocazione strategica in un contesto di valore naturalistico
Partecipazione al restauro e alla gestione di un complesso di alto valore storico
Possibilità di trasformazione

➤ **VINCOLI**

Per la modifica di destinazione d'uso: Piano Attuativo con Convenzione con l'Amministrazione Comunale e Business Plan
Realizzazione di una struttura polifunzionale per la promozione del territorio
Mission assegnata: promozione dell'Arno e delle sue rive
Dotazione di parcheggi in funzione delle destinazioni accolte nel complesso immobiliare

➤ **PERICOLOSITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sismica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ ROMANA

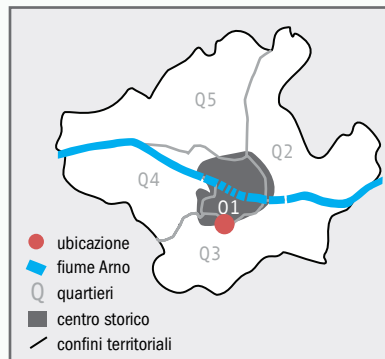
➤ UBICAZIONE via Romana, 105r

# 0009

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

L'area collocata all'interno del Centro Storico di Firenze (iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale nel 1982) e confina ad est con il Giardino di Boboli.

Il complesso immobiliare è costituito da edificato appartenente alla cortina stradale lungo via Romana che comprende il portale e la rampa d'ingresso al complesso ed edificato recente che si sviluppa all'interno dell'isolato. L'edificazione recente è il risultato di un intervento di sostituzione del 1961, ed essendo classificata dal Regolamento Urbanistico vigente incongrua per la stessa sono consentiti, rispettando specifiche condizioni, anche interventi di nuova costruzione previa demolizione.

Gli immobili si sviluppano in parte su un unico livello piano terra ed in parte su due livelli piano terra rialzato e piano seminterrato. Sono stati fino a giugno 2016 sede di un'attività industriale che, utilizzando indumenti militari di provenienza nazionale o statunitensi, produceva dischi di stoffa per macchine pulimentatrici, la quale attività aveva sostituito nel 1948 quella di produzione di candele e ceri della "Cereria Strozzi".

# SUL 2.070 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
direzionale	
turistico	
<b>produttivo</b>	<b>2.070</b>





1) Immagine, antecedente alla ristrutturazione del 1961, della corte interna



2) Stato attuale della corte interna



3) Varco d'ingresso su via Romana

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 2.865 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 2.070 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1961

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A 5 km dal casello dell'A1 Firenze Impruneta e dal raccordo autostradale 3 Firenze Siena.  
In prossimità di Porta Romana, cerniera dell'anelo dei viali di circonvallazione della città.

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauero
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Operare in un contesto di grande pregio
Possibilità di realizzazione di un importante intervento di riqualificazione

➤ **VINCOLI**

Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico
Vincolo archeologico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

*F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata*

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ BARACCA - VECCHI

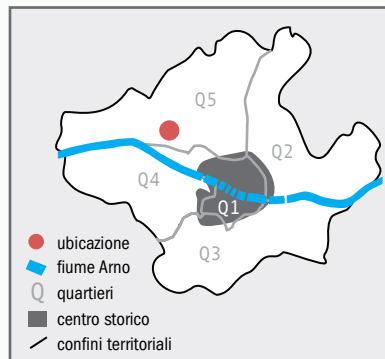
➤ **UBICAZIONE** via Baracca, 134

# 0010

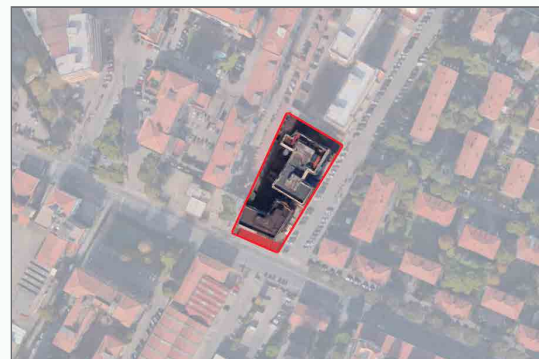
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

L'area è stata oggetto di intervento di nuova costruzione dal 1960 al 1962 per la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati ad uso abitazioni, fondi e garage, come da progetto del 1959 dell'architetto Piero Grassi presentato dalle proprietarie dell'area, la Società S.A.C.E.T. e la Parrocchia di San Cristofano, quest'ultima interessata all'approvazione del progetto al fine di permutare il bene con un terreno contiguo alla chiesa e realizzare le proprie opere parrocchiali.

L'area è compresa nella zona ovest della città che ancor oggi è interessata da previsioni strategiche di trasformazione, si trova in prossimità delle grandi aree di sostituzione urbana in via di completamento ex Fiat ed ex Carapelli; è parte dell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale di via Baracca.

L'unità immobiliare oggetto della presente scheda si sviluppa nel piano interrato del complesso ed ha ingressi carrabili sia su via Baracca che su via Orazio Vecchi.

E' non utilizzata dal 2002.

# SUL 2.460 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
<b>commerciale</b>	<b>2.460</b>
direzionale	
turistico	
produttivo	

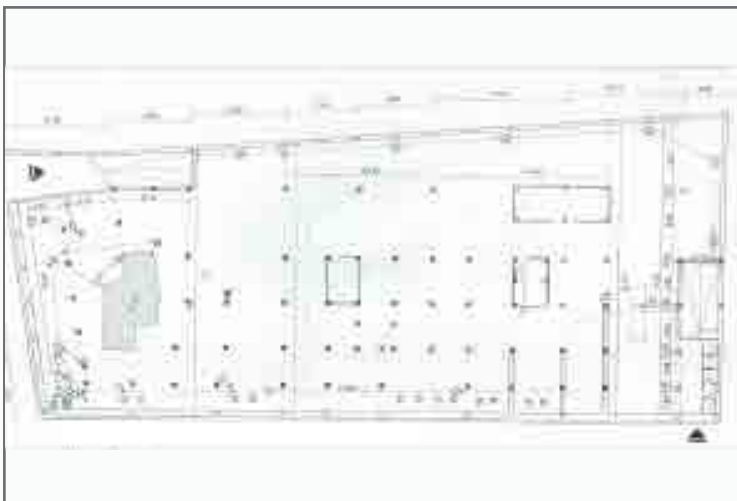




1) Ingresso carrabile da via Baracca



2) Ingresso carrabile da via Orazio Vecchi



3) Pianta del piano interrato Garage

## ➤ SUPERFICIE TERRITORIALE

➤ **SUL ESISTENTE** **2.460 mq**

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** **1960**

## ➤ ACCESSIBILITÀ

A 300 metri dalla fermata della linea tramviaria 2; adiacente al tracciato della rete delle piste ciclabili di progetto; a 2,5 km dall'Aeroporto Amerigo Vespucci e dalla rete autostradale; a 3,5 km dalle Stazioni Ferroviarie di Rifredi e di Santa Maria Novella

➤ **PROPRIETÀ** **privata** pubblica

## ➤ TIPI D'INTERVENTO

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

## ➤ OPPORTUNITÀ

Collocazione all'interno di un insediamento multifunzionale prevalentemente residenziale

Collocazione nella parte ovest della città interessata da previsione strategiche di trasformazione

## ➤ VINCOLI

## ➤ FATTIBILITÀ

Geologica  F1  F2  F3  F4

Idraulica

Sismica

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

## ➤ REFERENTE

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** **02/04/2020**



## ➤ DEPOSITI E UFFICI ATAF

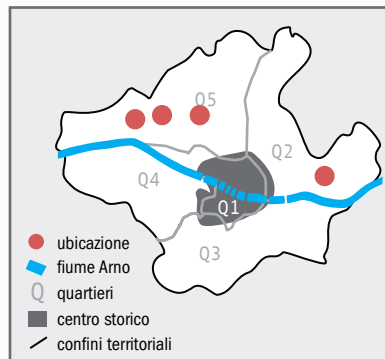
➤ **UBICAZIONE** Viale dei Mille, Viale XI Agosto, via Pratese, Via Domenico Michelacci

# 0011

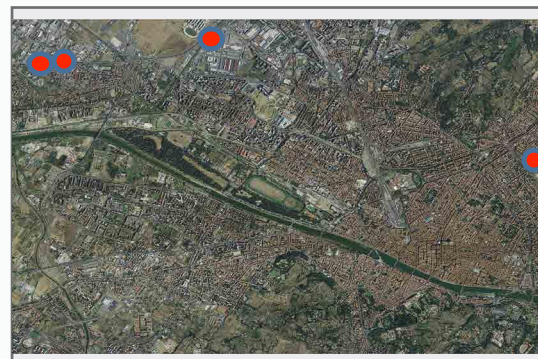
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

L'opportunità di investimento comprende quattro complessi immobiliari: Mille, Undici Agosto, Pratese, Michelacci di proprietà di Ataf S.p.A. (per il 100% del Comune di Firenze) utilizzati prevalentemente come depositi bus.

Gli immobili sono stati individuati come beni essenziali ai fini del Trasporto Pubblico Locale dalla Regione Toscana.

La prima area, Mille, è collocata in un contesto prevalentemente residenziale. L'edificato è recente e per la maggior parte classificato incongruo dallo strumento urbanistico vigente.

L'epoca di primo impianto è fine XIX secolo, interventi modificativi realizzati in prevalenza negli anni '60 del XX secolo.

L'insediamento nel quale gli altri tre complessi immobiliari sono collocati è compreso in area prevalentemente industriale e artigianale, commerciale e turistico ricettiva. La destinazione a servizi pubblici in questi casi è imposta anche dallo strumento urbanistico vigente.

# SUL 20.600 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	







1) Vista prospettica del Deposito Viale Undici Agosto



2) Vista prospettica del Deposito Via Pratese



3) Vista prospettica del Deposito Via Michelacci

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 52.200 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 20.600 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1800/1960

➤ **ACCESSIBILITÀ**

La prima area è collocata in posizione strategica per la sua prossimità ai viali di circonvallazione, il centro della città e la Stazione Ferroviaria di Campo di Marte. Le altre aree sono collocate nella zona nord ovest della città, vicino all'aeroporto, al casello autostradale A1 Firenze Nord, alla Stazione ferroviaria di Castello e alla linea tramviaria 2 in corso di costruzione.

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

90% dell'ammontare della rendita proviene dalla locazione ad Ataf Gestioni (gestore del Trasporto Pubblico Locale)

Individuati come beni essenziali ai fini del Trasporto Pubblico Locale dalla Regione Toscana

➤ **VINCOLI**

I quattro complessi immobiliari vengono alienati con unico Bando Pubblico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ DELLE DUE CASE - UNDICI AGOSTO

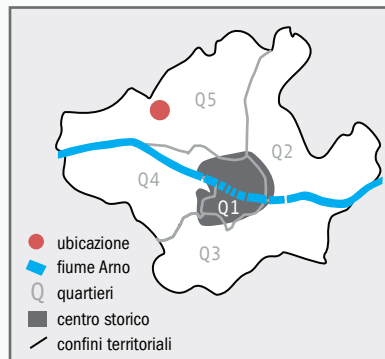
➤ **UBICAZIONE** Via delle Due Case, Viale Undici Agosto

# 0012

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



### ➤ DESCRIZIONE

Il complesso, costituito da molteplici edifici e da ampie aree libere, che ospitava un'attività aziendale di produzione inchiostri fino al 2013, è ubicato nella zona nord ovest della città che ancor oggi è interessata da importanti previsioni di trasformazione, opere di implementazione del sistema infrastrutturale, di razionalizzazione complessiva della viabilità carrabile e pedo-ciclabile.

Al confine con l'area di nuovo impianto di Castello, recentemente ripianificata, è individuata nell'ambito dell'insediamento recente come tessuto specializzato, suscettibile di interventi fino alla demolizione e ricostruzione con possibilità, nel rispetto di determinate condizioni, di ampliamento una tantum fino al 20% della superficie utile esistente.

Il complesso è composto da un lotto più ampio che accoglie vari fabbricati un tempo destinati alle lavorazioni, fabbricati direzionali, alloggio del portiere, annessi e resedi di pertinenza oltre che aree adibite a parcheggio e viabilità e da un lotto libero di più modeste dimensioni dall'altro lato della via.

# SUL 16.400 mq

### ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
direzionale	
turistico	
<b>produttivo</b>	<b>16.400</b>





1) Veduta dell'ingresso carrabile all'area da via delle Due Case



2) Vista dell'edificio destinato ad uffici



3) Vista dei capannoni

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 44.000 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 16.400 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1968

➤ **ACCESSIBILITÀ**

L'area è collocata nella zona nord ovest della città, a 2 chilometri dall'aeroporto Amerigo Vespucci e dalla rete autostradale, a 3 chilometri dalla Stazione ferroviaria di Castello e ad 1,7 chilometri dalla rete tramviaria 2, che collega l'aeroporto Amerigo Vespucci con il centro città, in esercizio.

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Collocazione strategica nello scacchiere urbano rispetto al sistema della mobilità esistente e di progetto
Edificazione recente specializzata per cui sono consentite ampie possibilità di intervento
Prossimità ad aree produttive esistenti e di progetto

➤ **VINCOLI**


➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



# 0014

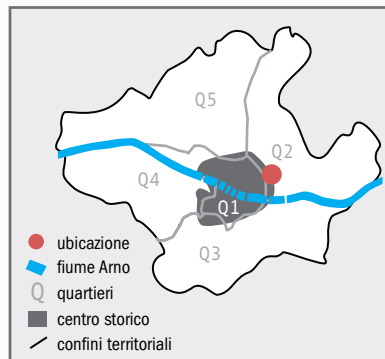
## ➤ VILLA DELLE TERME

➤ **UBICAZIONE** Viale Mazzini, 39, 41, 43 | Via Repetti, 1

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

L'immobile, denominato "Villa delle Terme" è posto lungo l'elegante viale Mazzini che, insieme ai Viali di Circonvallazione della città ed altre importanti opere, fu progettato dall'architetto Giuseppe Poggi per Firenze Capitale (1865 - 1871). Il nucleo originario dell'edificio fa parte del sistema storico del viale alberato insieme a molti altri villini alto-borghesi. Alla prima metà del Novecento risale il suo ampliamento.

Il complesso è dotato di spazi esterni di pertinenza e accessi carrabili e pedonali sia sul Viale Mazzini che su Via Repetti.

La parte principale dell'immobile, per la conformazione degli spazi interni, risulta in maniera evidente già originariamente concepita come struttura sanitaria privata.

Il complesso immobiliare si sviluppa su quattro piani di cui uno seminterrato, ha già una destinazione direzionale che comprende i servizi privati e può pertanto accogliere l'insediamento di molteplici usi tra cui centri di formazione e le attività di ospitalità temporanea quali gli studentati.

# SUL 2.900 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
<b>direzionale</b>	<b>2.900</b>
turistico	
produttivo	

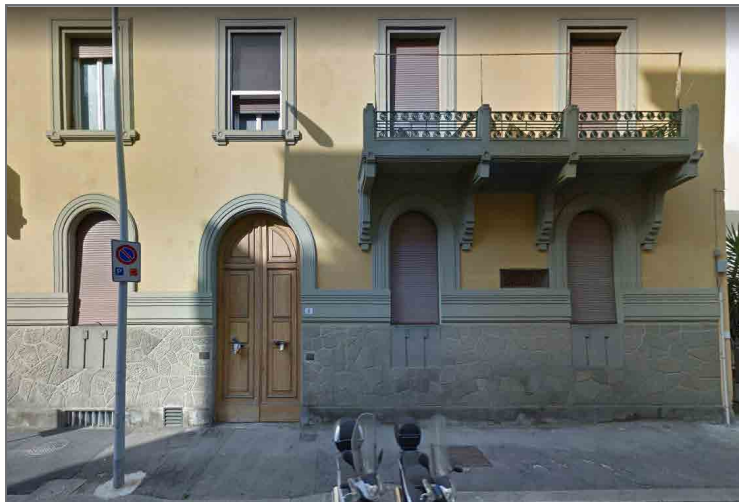




1) L'ingresso carrabile sul Viale Mazzini



2) Veduta del fronte su via Repetti



3) Uno degli ingressi dell'edificio su via Repetti

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 1.500 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 2.900 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1910 circa

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Il complesso immobiliare è collocato in posizione strategica per la sua prossimità ai viali di circonvallazione ed alla Stazione Ferroviaria di Campo di Marte. Il centro della città è raggiungibile in pochi minuti a piedi.

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Ottima accessibilità dell'area sia con mezzi pubblici che privati

Il complesso immobiliare è collocato in zona pregiata, residenziale, ottocentesca

L'impianto planimetrico e la conformazione dell'isolato ben si prestano al riutilizzo per gli usi più disparati

➤ **VINCOLI**


➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 14/04/2020



## ➤ MASSONI

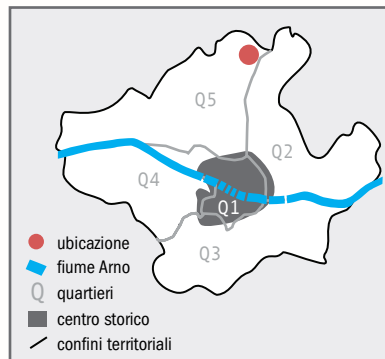
➤ UBICAZIONE Via dei Massoni, 10

# 0104

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

Il complesso architettonico, risultato di molte trasformazioni avvenute nei secoli, occupa l'area su cui nel 1536 si insediò il primo convento in Firenze dei Padri Cappuccini.

Divenuto proprietà dei marchesi Rosselli Del Turco a seguito del ridimensionamento degli istituti religiosi voluto dal governo granducale, fu da questi concesso in uso alle Suore Stimmatine nel 1855 e alle stesse donato nel 1969 dagli eredi. Dismesso il convento dal 2005, così come abbandonati gli edifici colonici da parte dei conduttori dei fondi agricoli, il Regolamento Urbanistico prevede per il complesso il cambio d'uso verso la residenza.

# SUL 2.200 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>2.200</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	

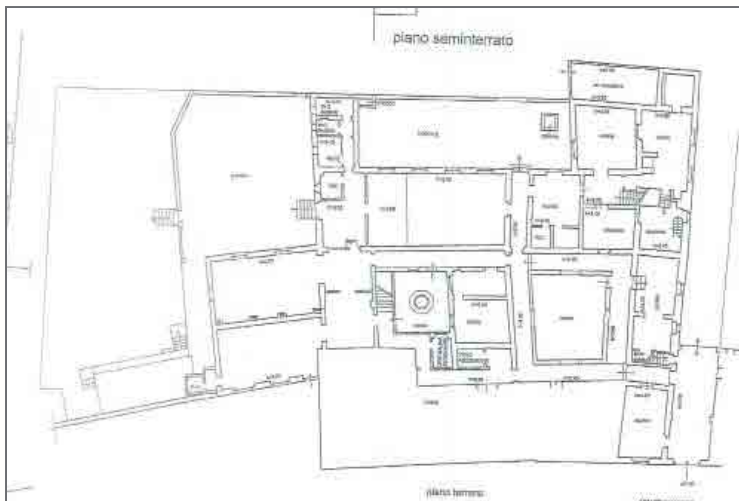




1) Planimetria d'insieme del complesso con l'area di pertinenza sistemata a verde



2) Veduta dell'ingresso su Via dei Massoni



3) Planimetria del Piano Terreno, con l'articolata struttura che si sviluppa attorno a due corti interne

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 5.502 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 2.200 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1550

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area a nord-ovest di Firenze, prossimo alla direttrice che unisce Firenze con Sesto-Calenzano, a circa 2 km dalla Tramvia - linea 3.1, in fase di costruzione

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Situato in un contesto collinare e panoramico
Vicino al Policlinico di Careggi
Ampia area di pertinenza con possibilità di realizzare posti auto e sistemazioni a verde
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie realizzata
Particolare attenzione richiesta nell'inserimento dei posti auto
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico
Presenza di edifici individuati come "beni culturali"

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sismica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ POGGIOSECCO

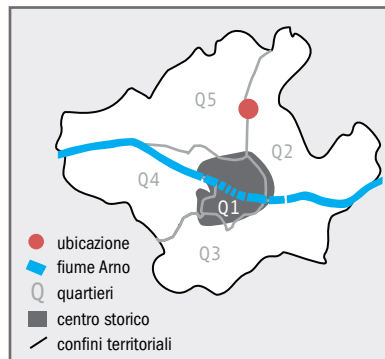
➤ UBICAZIONE Via Incontri

# 0106

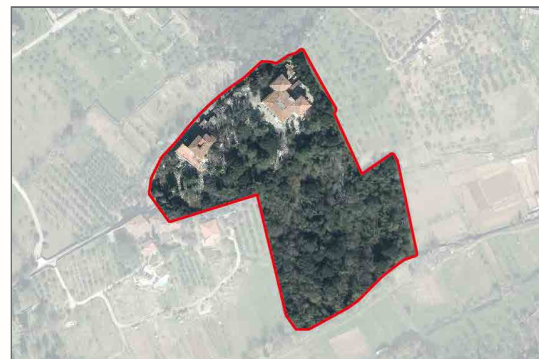
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



### ➤ DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare si trova in uno degli ambiti collinari fiorentini di maggior pregio paesaggistico e ambientale, ad est del polo ospedaliero di Careggi, caratterizzato dalla presenza di edifici per lo più a carattere isolato con ampi appezzamenti di terreno di pertinenza destinati alle colture tipiche, oltre a parchi e giardini. Si compone principalmente di due edifici: Villa San Giuseppe, del XV, secolo ed un altro edificio di minor pregio, oltre ad un ampio parco boscato. Per lungo tempo utilizzato come struttura ospedaliera, è stato dismesso nel 2000. Obiettivo della trasformazione è il recupero degli immobili alla destinazione residenziale e del parco come pertinenza, con un intervento che si prospetta di alta qualità per il contesto, per le caratteristiche dell'immobile e per il verde che lo circonda.

# ➤ SUL 7.200 mq

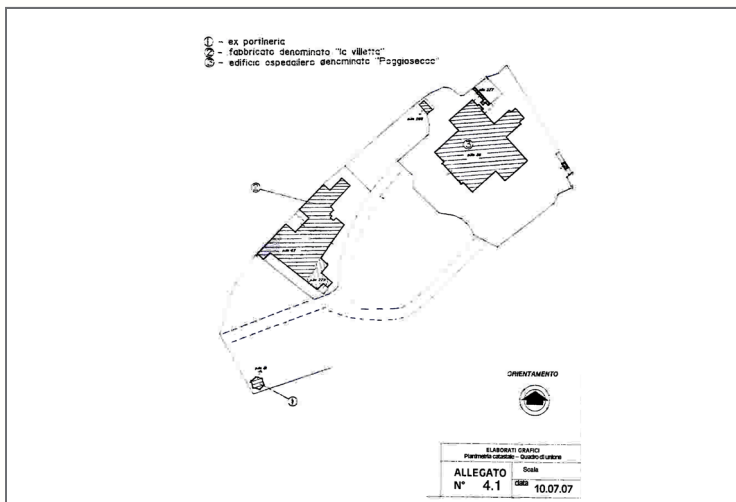
### ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>7.200</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	

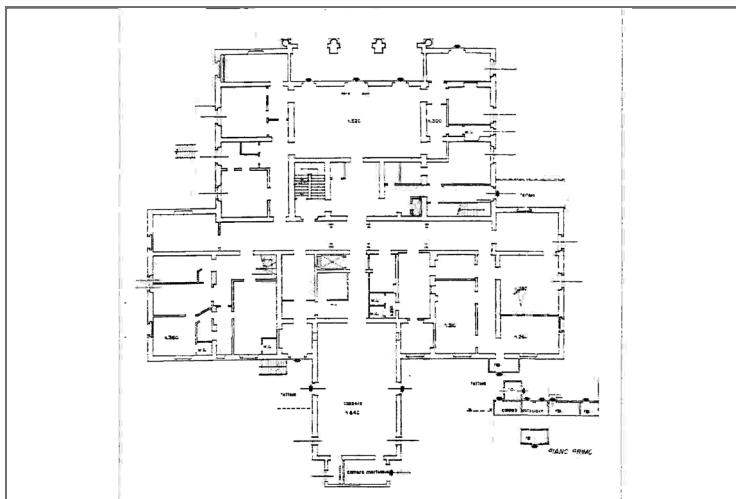




1) Veduta su Via degli Incontri, con elementi architettonici di pregio



2) Planimetria d'insieme con la Villa (a Nord-Est) e l'edificio secondario



3) Pianta del Piano Terreno della Villa, che ne evidenzia l'impianto simmetrico

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 36.714 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 7.200 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1400

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area nord-ovest di Firenze, vicino alla Tramvia - linea 1, a circa 5 km dall'Aeroporto e dal casello Firenze Nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Posizione collinare e panoramica
Vicinanza al Polo Ospedaliero di Careggi
Oltre tre ettari di parco boscato di pertinenza
Grande pregio architettonico della struttura
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie residenziale
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ PEPI

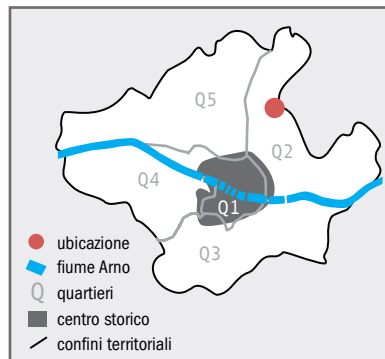
➤ **UBICAZIONE** Viale Gaetano Pieraccini, 30

# 01 17

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

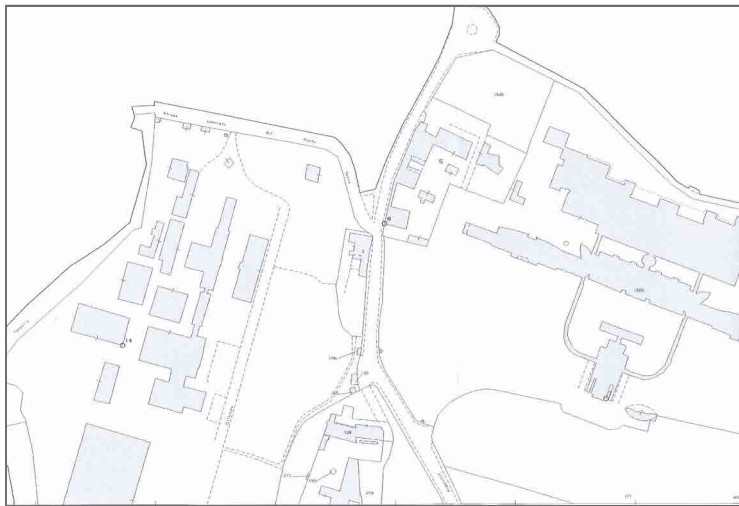
Il complesso immobiliare è di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Careggi, ubicato in prossimità della Villa Medicea di Careggi e confinante con il complesso ospedaliero del Meyer. È costituito dalla villa, il cui nucleo storico risale al XV secolo ed alla quale negli anni sessanta è stata addossato un nuovo edificio, dal villino Tendi (1935), da altri manufatti di modeste dimensioni in parte ex annessi agricoli, e dall'edificio che ospitava l'aula magna. Durante il periodo della seconda guerra mondiale, la villa fu abbandonata e occupata prima dai tedeschi e poi dagli inglesi e nel 1948 ritornò ad essere un convitto. La scuola infermieri ha proseguito la sua attività nel complesso fino al 2010. Attualmente risulta in gran parte inutilizzato, solo il villino risulta locato provvisoriamente all'Azienda Ospedaliera Meyer. Per la sua tipologia e localizzazione il complesso si adatta ad accogliere una struttura turistico ricettiva o una destinazione d'uso residenziale.

# ➤ SUL 4.600 mq

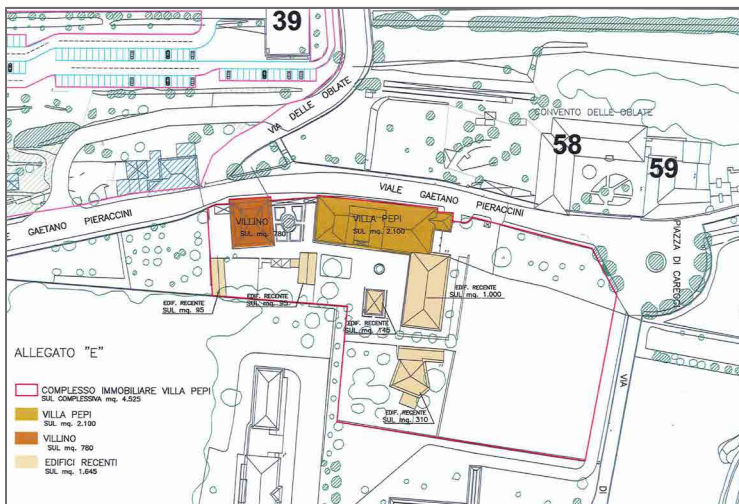
## ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>2.484</b>
commerciale	
direzionale	
<b>turistico</b>	<b>2.116</b>
produttivo	





Inquadramento generale: collocazione del complesso rispetto al Polo Ospedaliero di Careggi



Planimetria del complesso con l'area di pertinenza e l'articolazione storica delle varie parti



Veduta del giardino interno

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 7.592 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 4.600 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1400/1930

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area nord-ovest di Firenze, vicino alla Tramvia - linea 1, a circa 5 km dall'Aeroporto e dal casello Firenze Nord dell'Autostrada A1

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Posizione collinare e panoramica
Ampia area di pertinenza
Vicinanza al Polo Ospedaliero di Careggi
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento dei posti auto in proporzione alla superficie residenziale, al numero degli alloggi e al numero di camere
Particolare attenzione nella localizzazione dei posti auto
Numero massimo di piani fuori terra degli edifici ricostruiti: 2
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sismica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



### ➤ ARETINA

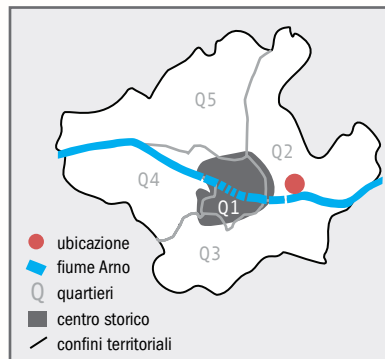
➤ **UBICAZIONE** Via Aretina 279

# 0301

#### ITALIA



#### FIRENZE



#### AEROFOTO



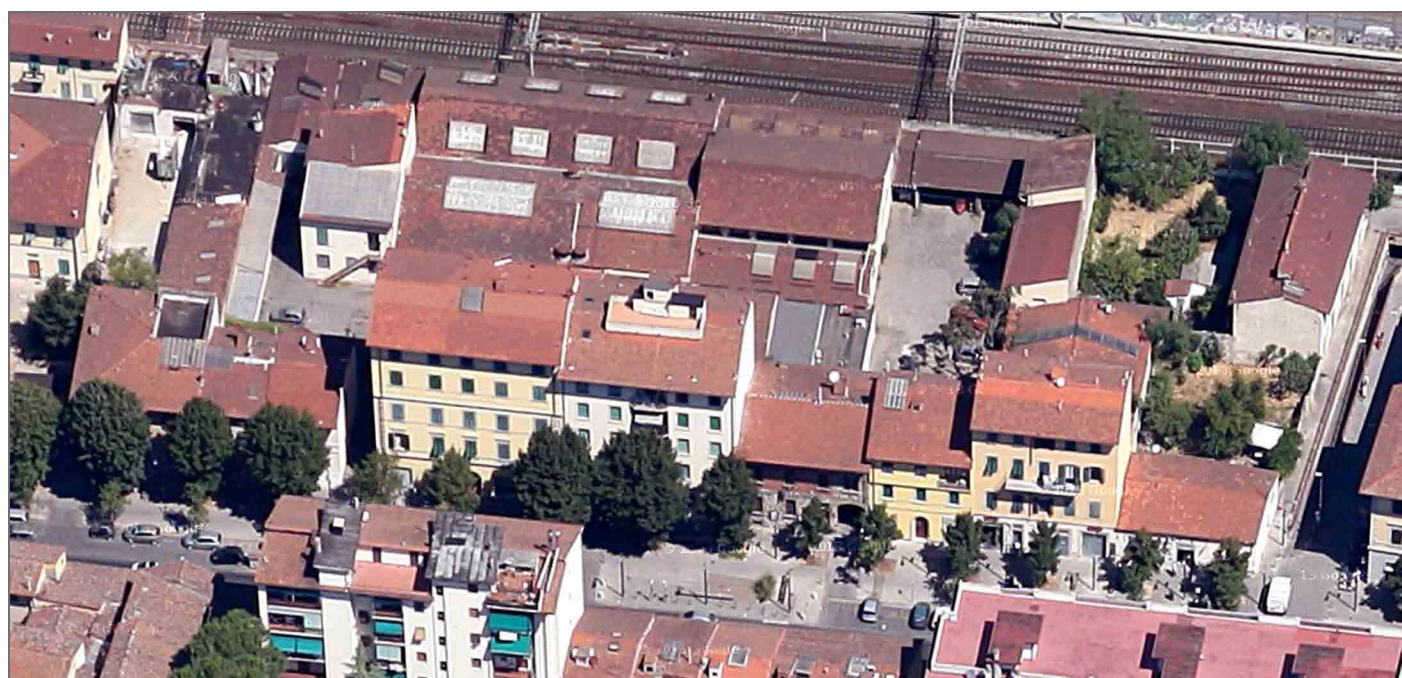
### ➤ DESCRIZIONE

La trasformazione interessa un insieme di fabbricati artigianali tra l'edificato in fregio a via Aretina e la ferrovia nella zona del centro commerciale naturale della cosiddetta piazza del Varlungo, realizzata a seguito del concorso "Tre piazze per Firenze" (2005). Utilizzati prevalentemente come depositi e magazzini di attività commerciali, il complesso degli immobili è dismesso dal 2010. Considerata la vicinanza della ferrovia e la scarsa accessibilità dell'area, se ne prevede la trasformazione con cambio d'uso a direzionale comprensivo delle attività private di servizio, destinazione che comprende un ampio ventaglio di attività terziarie che non generano un eccessivo carico urbanistico; la trasformazione si attua mediante ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti.

## SUL 3.100 mq

### ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
<b>direzionale</b>	<b>3.100</b>
turistico	
produttivo	





1) Vista dell'ingresso da Via Aretina



2) Veduta della corte centrale che relaziona i diversi edifici



3) Veduta interna di uno degli edifici dismessi, con copertura in legno

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 3.772 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 3.100 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1800/1940

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A circa 1,5 km dalla Stazione dell'Alta Velocità Campo di Marte; a 10 minuti di autobus dal centro di Firenze

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Vicinanza ad area di elevata attrazione commerciale
Contesto urbanistico di recente sistemazione
Presenza di una corte interna utilizzabile per posti auto e aree di relazione
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie direzionale
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



### ➤ EX ENEL COLOMBO

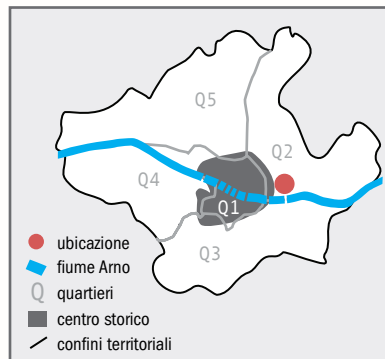
➤ **UBICAZIONE** Lungarno Cristoforo Colombo. 54

# 0306

#### ITALIA



#### FIRENZE



#### AEROFOTO



### ➤ DESCRIZIONE

L'immobile, prospiciente il Lungarno Colombo, è porzione del cosiddetto complesso ex Enel, originariamente realizzato per la residenza e successivamente adattato all'uso direzionale. Il complesso è oggi solo parzialmente utilizzato, e può prevedere nuovamente la destinazione residenziale originaria quale funzione principale, integrata da adeguati servizi, in particolare i parcheggi, dei quali oggi c'è carenza. Si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, che tuttavia data la tipologia dell'edificio si prospetta piuttosto leggero e rivolto soprattutto al miglioramento della prestazione energetica. Il complesso si affaccia su una corte interna, completamente recintata e con sistemazioni a verde condominiale, parte della quale può essere utile per la realizzazione di posti auto di pertinenza.

# SUL 3.200 mq

### ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>2.080</b>
commerciale	
<b>direzionale</b>	<b>1.120</b>
turistico	
produttivo	

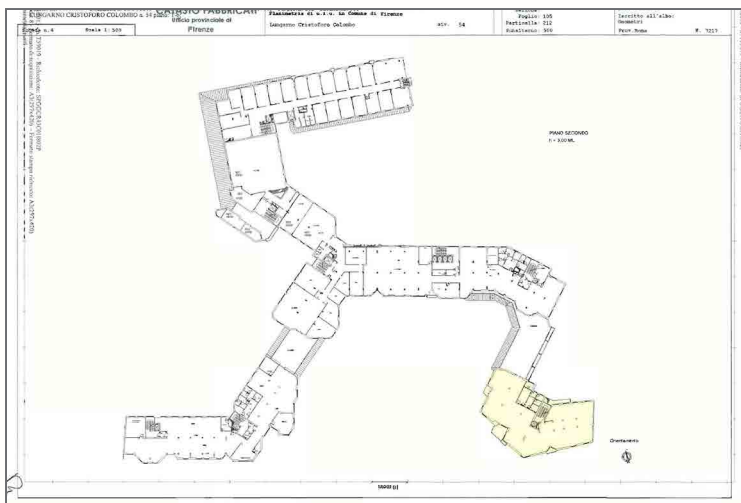




1) Veduta d'insieme del complesso e della sua movimentata articolazione



2) Veduta del complesso dal Lungarno



3) Planimetria di un piano-tipo che evidenzia la particolare conformazione dell'immobile

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 636 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 3.200 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1970

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A circa 2 km dalla Stazione dell'Alta Velocità - Campo di Marte; a circa 4 km dal casello Firenze Sud dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, a pochi minuti a piedi dal centro di Firenze

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Posizione prossima all'Arno con affacci panoramici
Vicinanza al centro storico ed all'Oltrarno
Necessità di interventi edilizi moderati
Area di pertinenza chiusa con sistemazioni a verde
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alle superfici residenziale e direzionale
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## EX FRANCHI

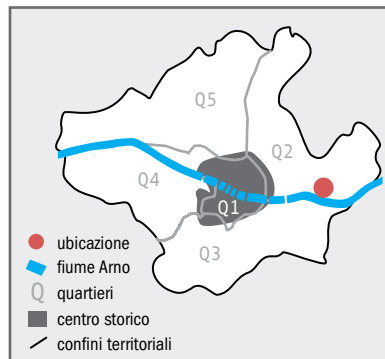
UBICAZIONE Via Ambrosoli, 32

# 03 07

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## DESCRIZIONE

Si tratta di un complesso edilizio di consistenti dimensioni ubicato nei pressi del fiume Arno, delimitato ad est dal viadotto del Varlungo e ad ovest dal torrente Mensola. Nato come sede della fabbrica tessile Fratelli Franchi, attività dismessa dal 1992, recuperato in tempi più recenti attualmente è occupato da magazzini, officine, locali artigianali e di vendita all'ingrosso. Obiettivo della trasformazione è quello di mantenere nella maggior parte del complesso la destinazione produttiva consentendo l'insediamento di una struttura commerciale al minuto (media struttura di vendita), l'ubicazione infatti e la morfologia dell'edificio si adattano ad accogliere tale nuova funzione anche in virtù della sua facile accessibilità.

# SUL 5.000 mq

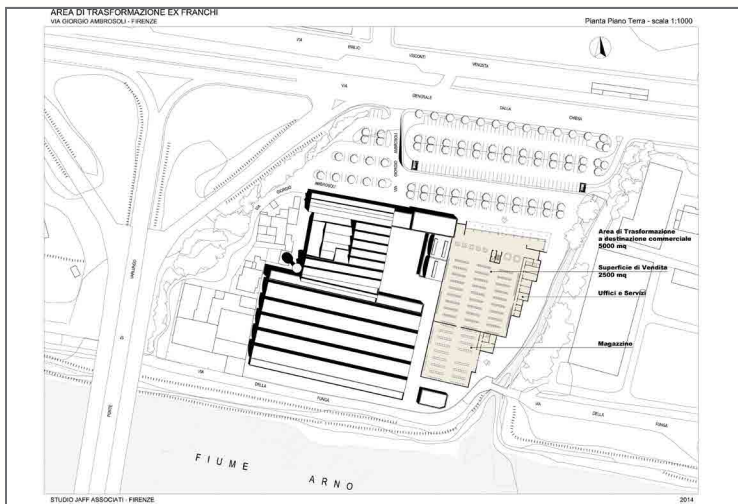
## DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
<b>commerciale</b>	<b>5.000</b>
direzionale	
turistico	
produttivo	





1) Veduta del parcheggio e degli edifici esistenti di cui si ipotizza la trasformazione



2) Planimetria d'insieme di una ipotesi progettuale che prevede l'inserimento di una media struttura di vendita, con servizi e magazzini



3) Veduta d'insieme del complesso, con a destra la porzione destinata alla ristrutturazione a destinazione commerciale

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 25.150 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 5.000 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1970

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A 1 km. dal Casello Firenze Sud dall'Autostrada A1 Milano-Napoli, sull'asse che collega Firenze con Pontassieve, sulla linea della Tramvia - linea 3,2, in fase di progettazione

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauero
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

- Ottima accessibilità
- Vicinanza al fiume Arno ed al relativo parco fluviale
- Struttura in parte già adeguata
- Ampia area di pertinenza, in parte già attrezzata a parcheggio
- Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

- Inserimento di un percorso pedonale tra l'area in esame e il torrente Mensola
- Impianto di alberature lungo Viale Dalla Chiesa
- Realizzazione dei posti auto in proporzione alle superfici commerciali e di vendita
- Superficie di vendita max 2.500 mq
- Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ RUSCIANO

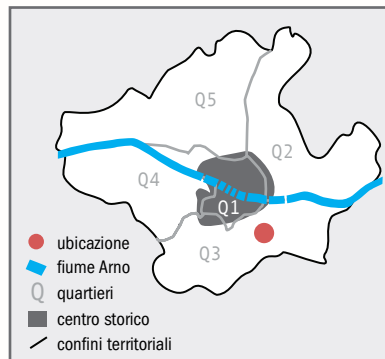
➤ **UBICAZIONE** Via B. Fortini - Via di Ripoli

# 03 10

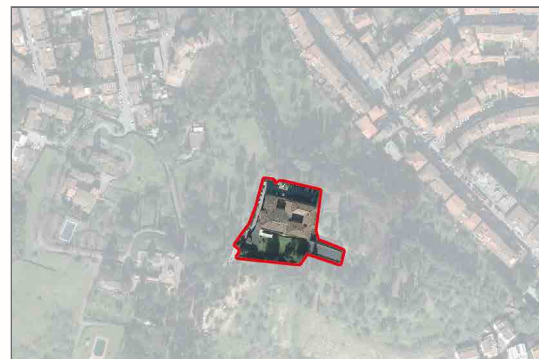
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

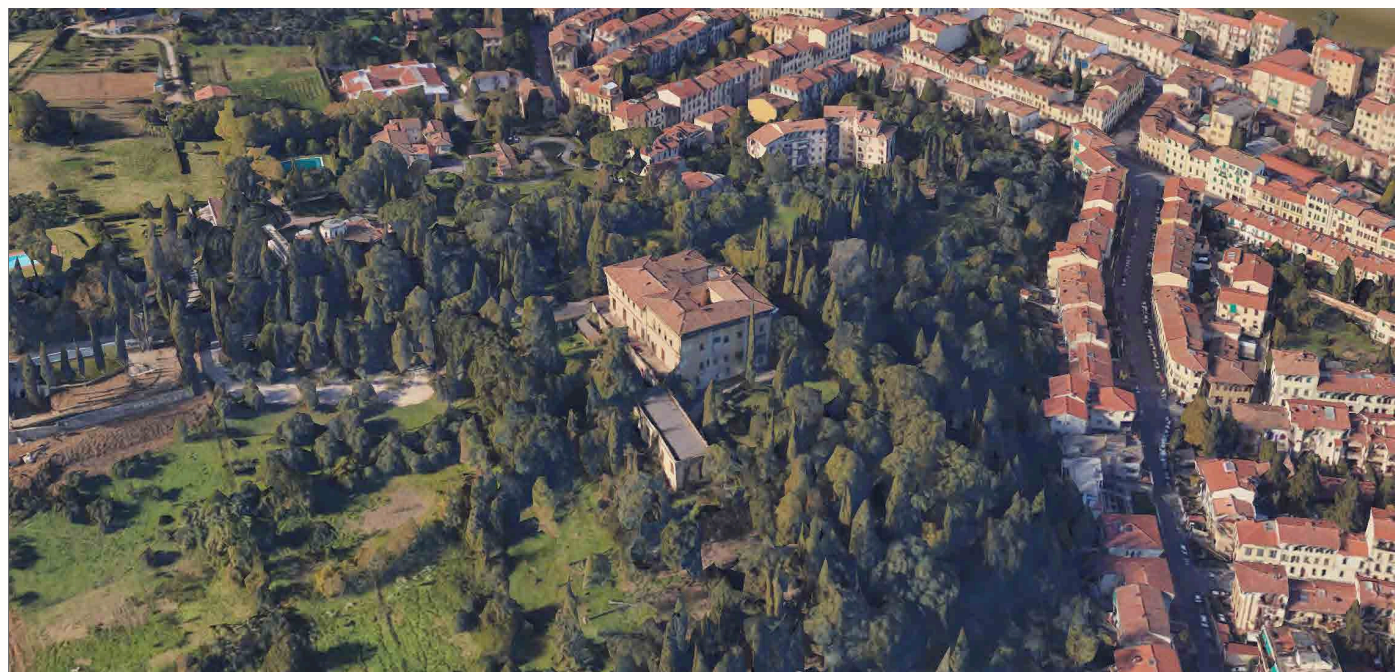
Si tratta di un immobile di proprietà comunale attualmente sede della Direzione Ambiente, ubicato sulle colline a Sud di Firenze e vicino ai percorsi che collegano con zone di pregio come Arcetri e il Viale dei Colli. Villa nobiliare appartenente al più ampio Possesso di Rusciano, è ubicata al centro di un parco pubblico con accesso da via B. Fortini e da via di Ripoli. L'edificio necessita di interventi di restauro, e per i suoi caratteri morfo-tipologici risulta inadeguato ad ospitare gli uffici comunali. E' negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, proprietaria del complesso immobiliare, pubblicare un avviso pubblico e stipulare una concessione per la valorizzazione che consenta l'insediamento di nuove destinazione d'uso, restando immutata la fruibilità pubblica del parco. All'edificio sarà riservata una porzione di area di pertinenza privata, per circa 5,000 mq., con sistemazioni a verde storiche di notevole qualità.

# SUL 5.400 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

*L'insediamento delle destinazioni è alternativo*

residenziale	
commerciale	
<b>direzionale</b>	<b>5.400</b>
<b>turistico</b>	<b>5.400</b>
produttivo	





1) Vista della facciata lato sud.



2) Vista dell'atrio dell'edificio.



3) Dettaglio di un interno.

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 5.660 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 5.400 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1700

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A circa 4 km dal casello Firenze Sud dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, a pochi minuti a piedi dai viali di Circonvallazione Sud di Firenze (viale dei Colli)

➤ **PROPRIETÀ**

privata

pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Posizione collinare e panoramica

Vicinanza al Viale dei Colli, Piazzale Michelangelo ed altri luoghi di pregio

Area di pertinenza con sistemazioni a verde storiche

Struttura architettonica di pregio

Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie direzionale e al numero di camere

Mantenimento dell'uso pubblico del Parco

Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

Immobile individuato come "bene culturale"

➤ **FATTIBILITÀ**

F1 F2 F3 F4

Geologica

Idraulica

Sismica

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ MONTE OLIVETO

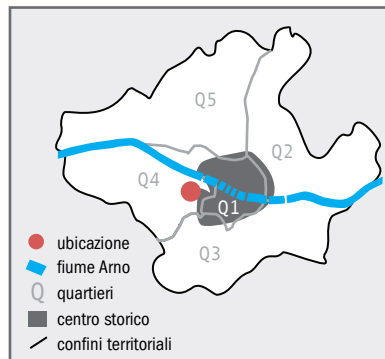
➤ **UBICAZIONE** Via di Monte Oliveto, 76

# 0403

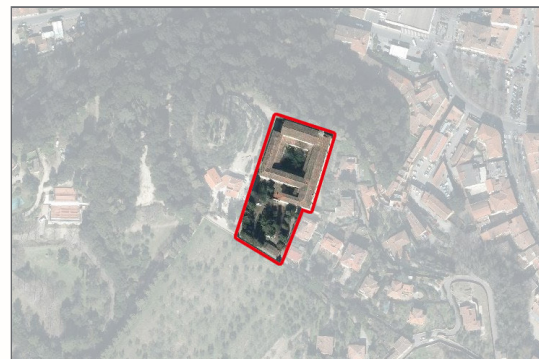
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

In origine convento olivetano, il complesso di Monte Oliveto è stato utilizzato come ospedale militare dall'ottocento fino agli anni '90 e dismesso nel 1997. L'edificio ha già ottenuto dalla competente Direzione Generale l'autorizzazione all'alienazione e al successivo riutilizzo a fini residenziali, destinazione d'uso ritenuta compatibile anche da un punto di vista urbanistico, considerata la sua ubicazione in un'area collinare tra le più pregiate di Firenze, e il valore storico-architettonico del complesso.

# SUL 5.300 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

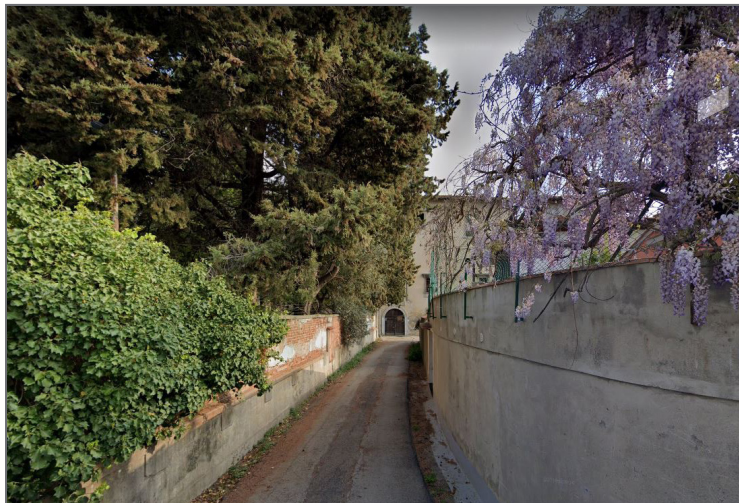
<b>residenziale</b>	<b>5.300</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	







1) Vista del Complesso storico da Sud



2) Vista di uno scorcio da una delle vie d'accesso



3) Vista della città da una delle finestre

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 4.281 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 5.300 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1600

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area sud di Firenze, vicino ai Viali di circonvallazione sud di Firenze (viale dei Colli), a circa 2 km dalla Tramvia - Linea 1

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Ubicazione collinare e panoramica
Contesto residenziale di grande pregio
Edificio di valore storico-architettonico
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento dei posti auto in proporzione alla superficie residenziale
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico
Immobile individuato come "bene culturale"

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinfirenze@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 20/01/2019



## ➤ VERANELLA

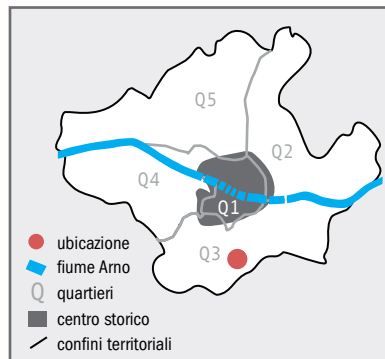
➤ **UBICAZIONE** Via San Felice a Ema

# 05 02

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

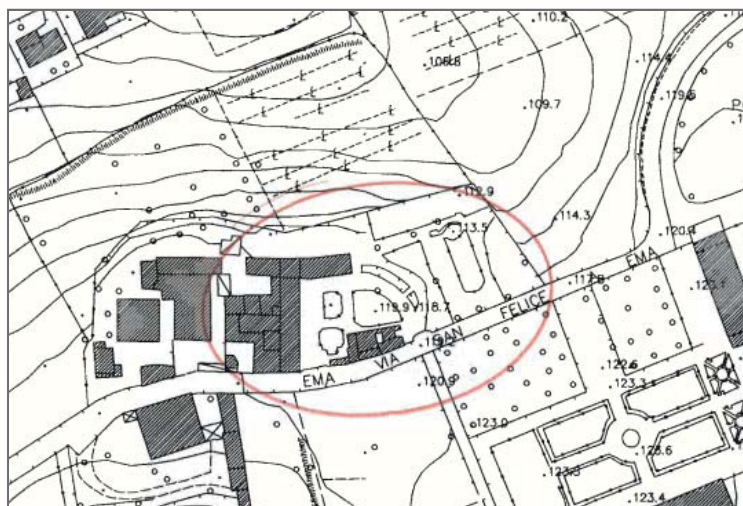
Complesso di impianto settecentesco, nato originariamente come fattoria del collegio del Poggio Imperiale e successivamente trasformato in villa dedicata all'accoglienza delle ospiti del convitto, dal 1962 ospita una Residenza Sanitaria Assistita, per l'esercizio della quale è stato realizzato un nuovo manufatto in posizione tergale rispetto al fabbricato principale, che conserva valore storico-architettonico. In via di dismissione a causa dell'impossibilità di adeguamento alle norme vigenti per la funzione insediata, il complesso ben si presta, per collocazione e tipologia, ad assumere la funzione residenziale, arricchita anche dalla vicinanza al complesso del Collegio del Poggio Imperiale ed al Viale dei Colli. La nuova destinazione è da inserire attraverso interventi di tipo conservativo per l'immobile di valore storico-architettonico, e di demolizione e ricostruzione edilizia per la parte restante.

# SUL 3.200 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>3.200</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	

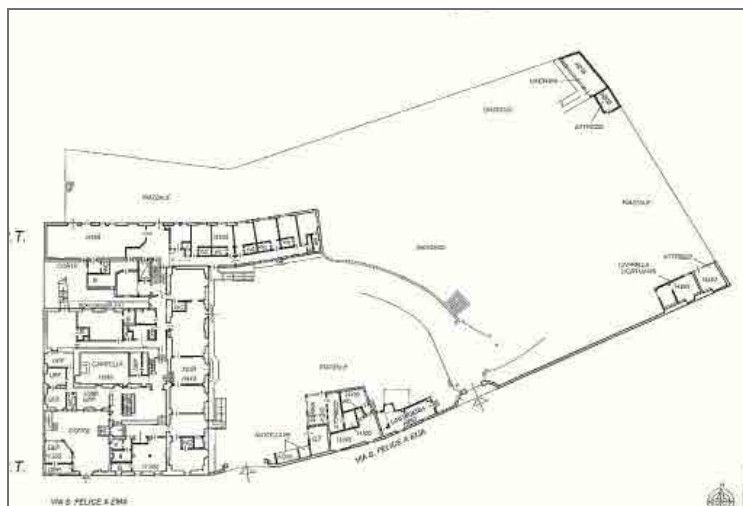




1) Planimetria del complesso; ad Est, il Piazzale del Poggio Imperiale, con l'omonimo Collegio, da cui parte il panoramico Viale dei Colli che sfocia nel Piazzale Michelangelo



2) Veduta della parte più recente del complesso, che può essere demolita e ricostruita



3) Planimetria d'insieme che evidenzia l'ampia area di pertinenza esterna

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** **5.814 mq**

➤ **SUL ESISTENTE** **3.200 mq**

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** **1700**

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area a sud-ovest di Firenze, a circa 4 km dall'uscita Impruneta dell'Autostrada A1

➤ **PROPRIETÀ** **privata** pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Situato in un contesto collinare e panoramico
Vicino alla circonvallazione panoramica di Firenze (Viale dei Colli)
Ampia area di pertinenza con possibilità di realizzare posti auto e sistemazioni a verde
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie residenziale e al numero di alloggi
Particolare attenzione richiesta nell'inserimento dei posti auto
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** **02/04/2020**



## ➤ OMBRELLINO

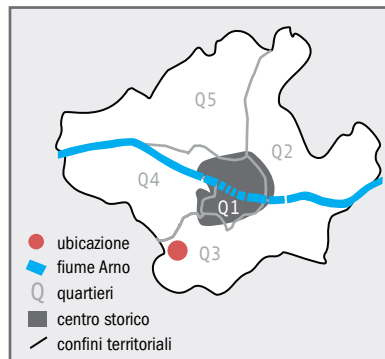
➤ **UBICAZIONE** Piazza di Bellosguardo, 11-12

# 05 06

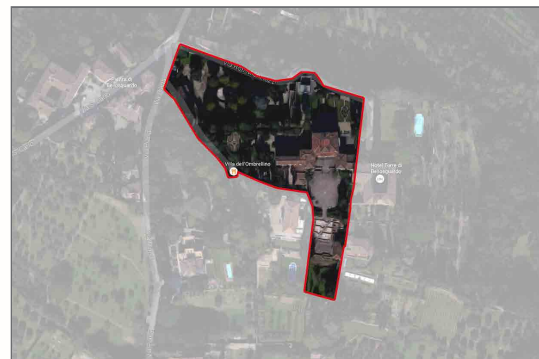
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

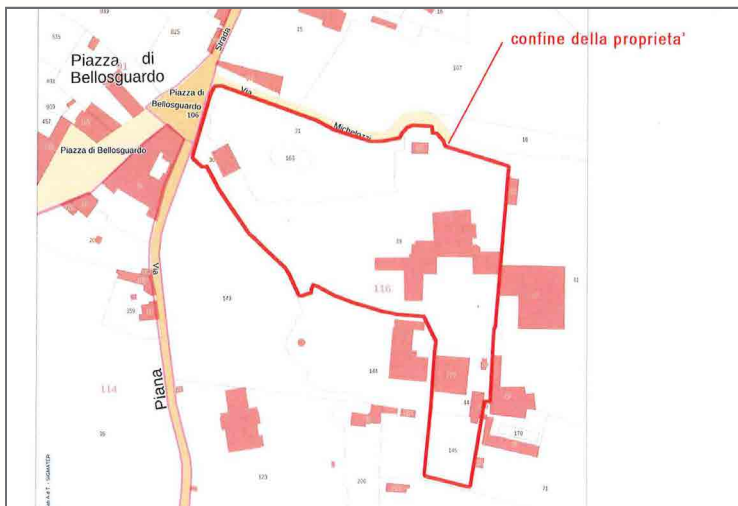
Il complesso di villa dell'Ombrellino, notificato ai sensi del DLgs 42/2004, sorge sul colle di Bellosguardo, in un'area di grande pregio paesaggistico. Il complesso è composto dalla villa monumentale, le cui prime testimonianze risalgono alla fine del trecento, dalla casa del casiere, dall'auditorium e dall'ampio parco di oltre un ettaro. La villa ha ospitato molteplici personaggi illustri, da Galilei al Foscolo, da Marcellin Desboutin a Charles Eliot Norton, da Violet Trefesis a Winston Churchill. Nel 1974 l'intero complesso fu acquistato dalla cassa di previdenza dei medici (ENPAM) che apportò numerose trasformazioni alla villa e ne cambiò la destinazione residenziale originaria in centro congressi (direzionale). Fra i vari interventi di questo periodo rientra anche la realizzazione dell'auditorium nella parte sud del parco, coperto con tetto a terrazza; oggi questo ultimo intervento è considerato incongruo, e quindi ne è ammessa la demolizione e ricostruzione

# SUL 2.900 mq

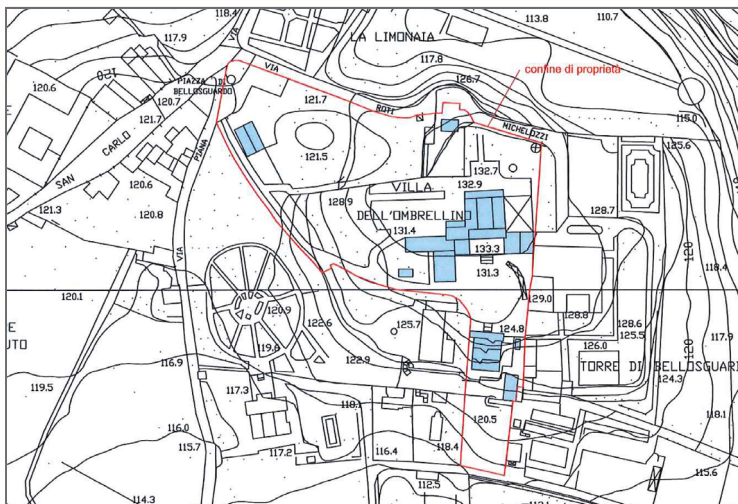
## ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>2.900</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	





Limite della proprietà e dell'area di pertinenza



Planimetria del complesso (porzioni evidenziate in azzurro)



Veduta dell'Auditorium di recente costruzione, con copertura a tarrezza

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 13.982 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 2.900 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1300

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nella zona collinare a sud di Firenze, raggiungibile mediante il Viale dei Colli (panoramica sud)

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Collocazione collinare e panoramica di altissimo pregio
Ampio parco con posti auto e sistemazioni a verde
Edificio di pregio storico-architettonico
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Numero massimo di piani fuori terra dell'edificio ricostruito: 1
Particolare attenzione deve essere posta nella localizzazione dei posti auto
Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie residenziale e al numero di alloggi
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico
Presenza di edifici individuati come "beni culturali"

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sismica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ PISANA

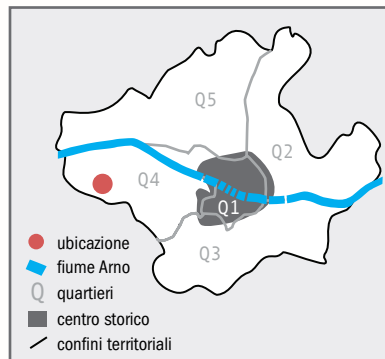
➤ UBICAZIONE Via Pisana

# 0603

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

Si tratta di complesso immobiliare a destinazione artigianale industriale ormai dismesso da tempo posto in seconda fila rispetto al fronte edificato di via Pisana (da cui accede) e la nuova urbanizzazione del quartiere di San Lorenzo a Greve. Obiettivo della trasformazione è quello di reintegrare anche questa situazione nel tessuto a prevalente destinazione residenziale attraverso il recupero della superficie esistente e una adeguata sistemazione della viabilità e degli spazi pubblici.

# ➤ SUL 3.500 mq

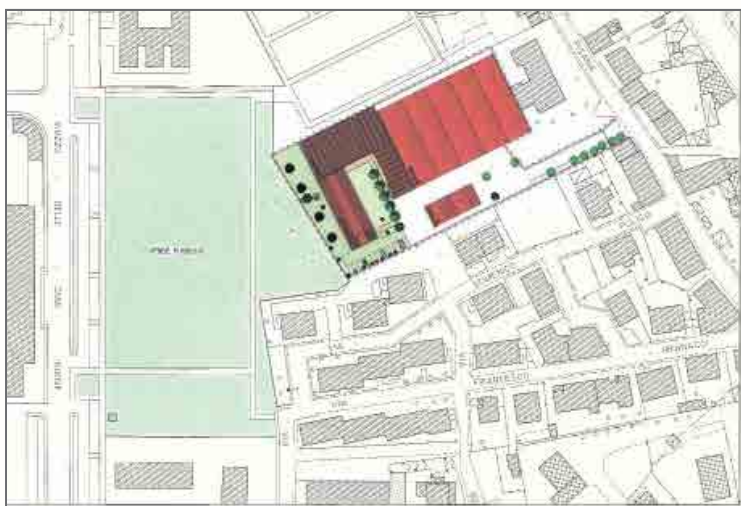
## ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>3.500</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	

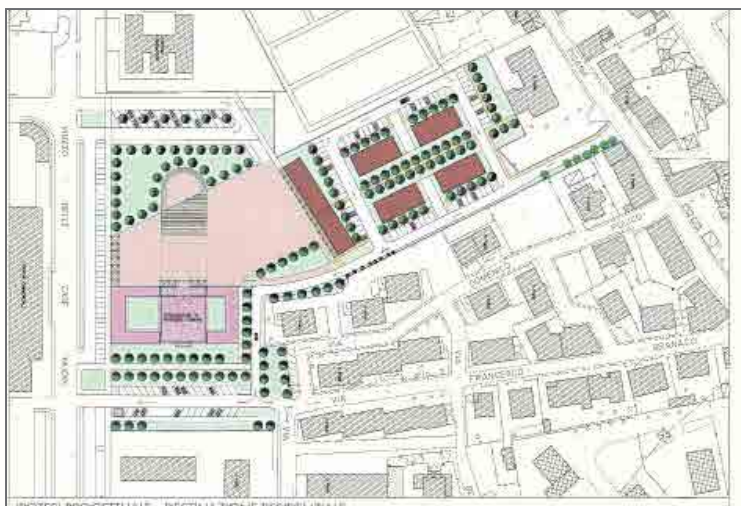




1) Vista dall'alto del complesso industriale da demolire; in basso, il verde pubblico adiacente



2) Planimetria d'insieme dello stato attuale



3) Planimetria d'insieme di una ipotesi progettuale che prevede l'integrazione del nuovo insediamento residenziale con il verde pubblico esistente

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 7.730 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 4.500 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1960

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area a sud-ovest di Firenze, vicino alla Tramvia n. 1, a circa 2 km dall'uscita Scandicci dell'Autostrada A1, a 1 km dall'imbocco della Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Ottima accessibilità
Vicino complesso ospedaliero di Torregalli
Ampia area di pertinenza, utile per realizzare posti auto
Piano Attuativo: non è richiesta approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Miglioramento della viabilità di accesso e del collegamento con Via Pisana
Raccordo del nuovo insediamento con gli spazi pubblici già esistenti

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ LUPI DI TOSCANA

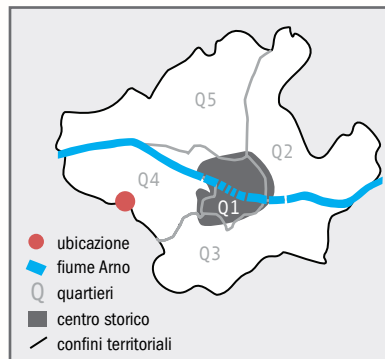
➤ **UBICAZIONE** Viale Pietro Nenni, via del Ronco Corto

# 0608

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

Compendio immobiliare, ex Caserma Lupi di Toscana, situato nella periferia sud-ovest di Firenze, al confine con il Comune di Scandicci. L'immobile, abbandonato da molti anni, è parte di un'area più ampia, per la maggior parte libera, per la cui valorizzazione è stata indetta una competizione internazionale, con l'obiettivo di realizzare un nuovo insediamento prevalentemente residenziale. La Palazzina del Comando, ubicata all'ingresso dell'area su via di Scandicci, è stata dichiarata di interesse culturale. La dimensione dell'intervento e le molteplici destinazioni previste rendono l'operazione di recupero urbano, uno degli interventi di sviluppo più significativi della città. Il progetto vincitore del Concorso Internazionale di Idee, conformemente alle indicazioni del bando, ha previsto l'autonomia realizzativa e funzionale della parte di proprietà pubblica.

# SUL 53.000 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
direzionale	
turistico	
servizi pubblici	

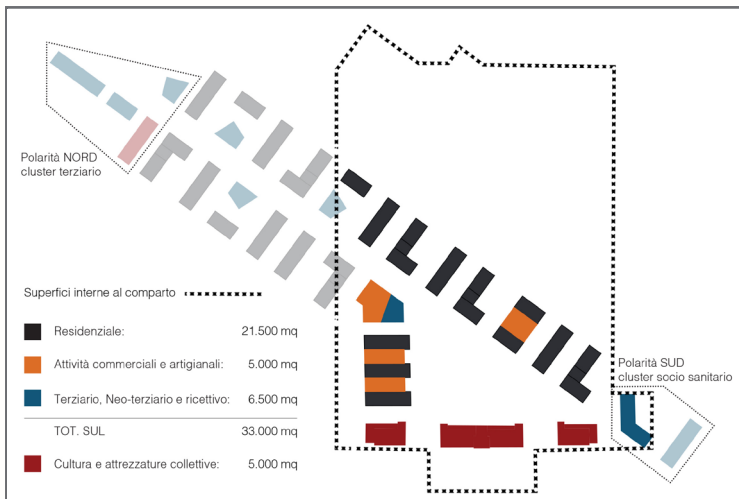




Vista attuale del complesso.



Planimetria di progetto.



Schema che evidenzia la consistenza del comparto pubblico realizzabile in autonomia, oggetto di concessione per valorizzazione.

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 332.063 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 33.000 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1940

### ➤ ACCESSIBILITÀ

Nel quadrante sud-ovest di Firenze, a 2 km dal Casello Scandicci dell'autostrada A1, è servito dalla Tramvia - linea 1 - che in pochi minuti porta dalla Stazione FS di S. Maria Novella fino al centro di Scandicci

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

### ➤ TIPI D'INTERVENTO

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

### ➤ OPPORTUNITÀ

È la più grande area di recupero della città, con ampi spazi aperti
Situata in un quartiere densamente popolato
Ottima accessibilità per la Tramvia e le vie di collegamento

### ➤ VINCOLI

La maggioranza della quota residenziale ricostruita deve essere destinata ad edilizia sociale
Si attende un insediamento "smart", ad alta efficienza energetica

### ➤ FATTIBILITÀ

	F1	F2	F3	F4
Geologica	○	○	○	○
Idraulica	○	○	○	○
Sismica	○	○	○	○

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

### ➤ REFERENTE

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ MURICCE 1

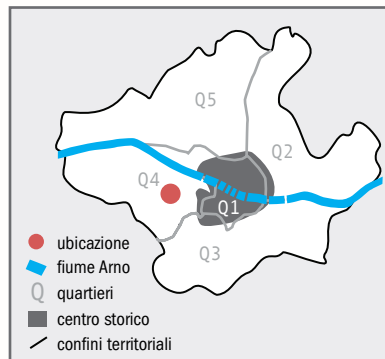
➤ **UBICAZIONE** Via delle Muricce, Viale Etruria

# 0806

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



### ➤ DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione riguarda un complesso immobiliare che comprende gli antichi stabilimenti Campolmi risalenti al 1870, e dismessi dal 1985.

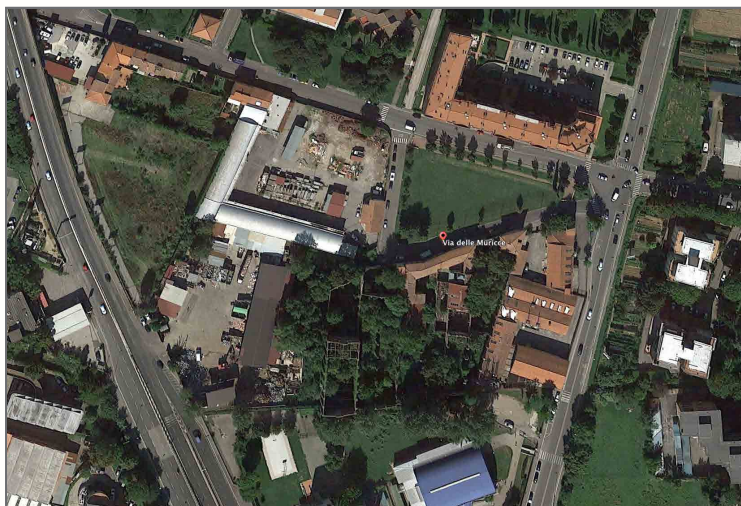
Ad oggi l'area necessita di un immediato recupero, non più procrastinabile, sia per restituire decoro ad una zona posta all'ingresso ovest della città sia per ragioni di sicurezza di stabilità del rudere dell'ex fabbrica, non ultimo per migliorare la dotazione di spazi pubblici. La soluzione formulata presuppone il mantenimento del rudere dell'ex fabbrica Campolmi, attorno al quale ruota tutto l'intervento quale spazio inserito in un ampio parco verde. Le dimensioni dell'area rendono inoltre possibili varie configurazioni dei nuovi edifici residenziali.

# SUL 5.000 mq

### ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>5.000</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	





Veduta d'insieme dell'area; sulla destra i nuovi edifici residenziali di Viale Canova



Planimetria di una ipotesi progettuale, oggi superata, che prevedeva un intervento unitario esteso anche ad altre porzioni adiacenti al comparto



Un'altra veduta dell'area, oggi in attesa di destinazione

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 13.386 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 10.000 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1870

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area Sud-Ovest di Firenze, a circa 1,5 km dal casello Firenze Scandicci dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, e dall'imbocco della Strada di grande circolazione FI-Pi-Li

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Ristrutturazione Urbanistica

➤ **OPPORTUNITÀ**

Ottima accessibilità
Presenza di edificio di valore storico-industriale
Piano Attuativo: non è richiesta approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Mantenimento del rudere esistente quale testimonianza di archeologia industriale
Realizzazione di un tratto di viabilità di accesso alla vicina scuola
Realizzazione di un parcheggio a servizio del vicino verde pubblico
Numero massimo di piani fuori terra: 6

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Arch. Simona Viliani - Direzione Generale  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
simona.viliani@comune.fi.it / investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## EX OFFICINE GRANDI RIPARAZIONI - OGR

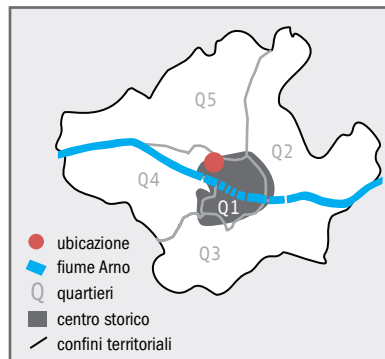
UBICAZIONE Viale Fratelli Rosselli - Viale delle Cascine

# 08 10

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



### DESCRIZIONE

La presente trasformazione interessa l'area residua del compendio ferroviario di Porta al Prato, occupata un tempo dalle Officine Grandi Riparazioni (OGR) e dallo scalo merci. A seguito di un lungo processo di riappropriazione da parte della città delle aree occupate dalle attività ferroviarie, ad oggi è rimasta ancora da riqualificare una parte consistente del complesso ferroviario, compresa fra il quartiere residenziale Leopolda Paisiello, il Nuovo Teatro dell'Opera, il canale Macinante e via delle Cascine. La domanda di città che si è generata sempre di più in questo luogo, a seguito delle puntuali trasformazioni dell'ex area ferroviaria, sostiene la trasformazione del compendio in un nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale, insieme ad un mix di funzioni commerciali, turistico-ricettive, direzionali. L'intervento è strettamente connesso alle previsioni infrastrutturali che attraversano l'area: la viabilità di penetrazione Rosselli Pistoiese e la Linea tramviaria 4, in sostituzione del tracciato ferroviario Firenze Porta al Prato Pisa. L'immagine di presentazione riporta un possibile studio di inserimento nel contesto urbano.

# SUL 54.000 mq

### DESTINAZIONE D'USO

residenziale	32.400
commerciale	4.860
direzionale	8.640
turistico	8.100
produttivo	







1) Inserimento nel contesto di un'ipotesi progettuale



2) L'area parte di un sistema in corso di trasformazione



3) Il nuovo Teatro dell'Opera adiacente all'area

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 81.985 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 42.000 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1920

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A pochi minuti a piedi dalla Stazione FS di S. Maria Novella e dal Centro Storico, servita da una fermata della Tramvia - Linea 1 e dai Viali di Circonvallazione di Firenze

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Ristrutturazione Edilizia

Ristrutturazione Urbanistica

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Una delle più importanti aree di riqualificazione della città, in un contesto in forte evoluzione

Ottima accessibilità

Vicinanza ai poli di attrazione culturale e fieristica (Teatro dell'Opera, Stazione Leopolda, Fortezza da Basso)

Opportunità di costruire una porzione di città, con funzioni integrate

Piano Attuativo: non è richiesta approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Una quota residenziale deve essere destinata ad housing sociale

Realizzazione di nuovo tratto viario principale e relativi raccordi con la viabilità circostante

Opere di adeguamento del sistema viario esistente

Rimozione della linea ferroviaria e predisposizione dell'area interessata dalla Linea 4 della Tramvia

Presenza di edifici individuati come "beni culturali"

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sismica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

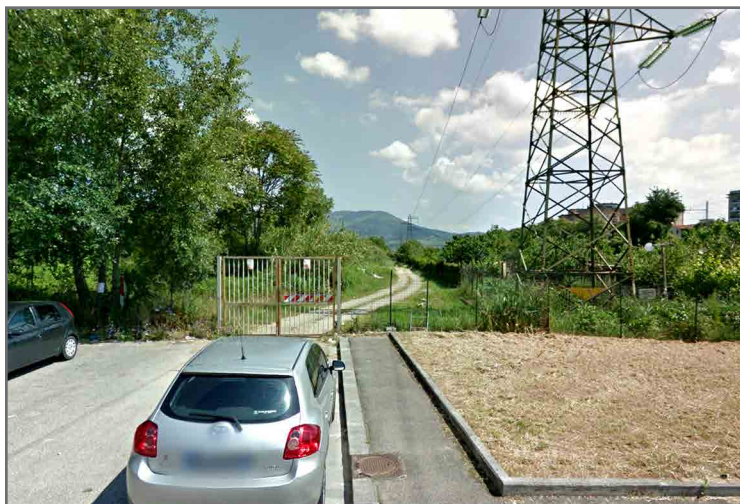
Arch. Simona Viliani - Direzione Generale  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020









1) L'accesso da via G. Petri (lato via Baracca)



2) Veduta da Via di Carraia



3) Veduta da Via Gemignani; sulla destra gli edifici residenziali circostanti

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 45.504 mq

➤ **SUL ESISTENTE**

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE**

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A 500 m. dal Casello Firenze Nord dall'Autostrada A1 Milano-Napoli, sull'asse che collega Firenze con Prato e Pistoia, è toccata dalla Tramvia - linea 2

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro	<input type="radio"/>
Ristrutturazione Edilizia	<input type="radio"/>
Nuova Edificazione	<input checked="" type="checkbox"/>

➤ **OPPORTUNITÀ**

Ottima accessibilità
Vicinanza a centri di interesse quali Nuovo Palazzo di Giustizia, area Mercafir, centri commerciali
Inserimento in quartiere in sviluppo, ad alta densità abitativa
Piano Attuativo: non è richiesta approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Realizzazione di viabilità di servizio al nuovo insediamento e raccordo con l'esistente
Reperimento di una quota di housing sociale
Distribuzione dei parcheggi lungo le strade, evitando grosse concentrazioni
Numero massimo di piani fuori terra: 7

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Arch. Simona Viliani - Direzione Generale  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## EX ESSELUNGA PISTOIESE

UBICAZIONE Via Pistoiese, 217

# 0903

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



### DESCRIZIONE

Sull'ampia area oggetto di trasformazione prospiciente via Pistoiese è insediato fin dal 1961 un complesso immobiliare destinato a stabilimento produttivo per generi alimentari da forno, magazzini, officine, uffici. La restante porzione, ubicata a sud della prima, è occupata da un campo di calcio ad uso amatoriale. Stante la dismissione dell'attività che ha già trovato nuova collocazione al di fuori dell'ambito comunale, l'obiettivo della trasformazione è quindi di dare nuova configurazione urbana all'area attraverso un intervento di completa riorganizzazione che dia forma, oltre all'insediamento residenziale, agli spazi aperti di connessione, adibiti a verde attrezzato e sportivo; una nuova porzione di città, nel contesto di una delle più consistenti espansioni residenziali di Firenze, oggi in crescita sociale ed urbanistica.

# SUL 10.800 mq

### DESTINAZIONE D'USO

residenziale	10.800
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	

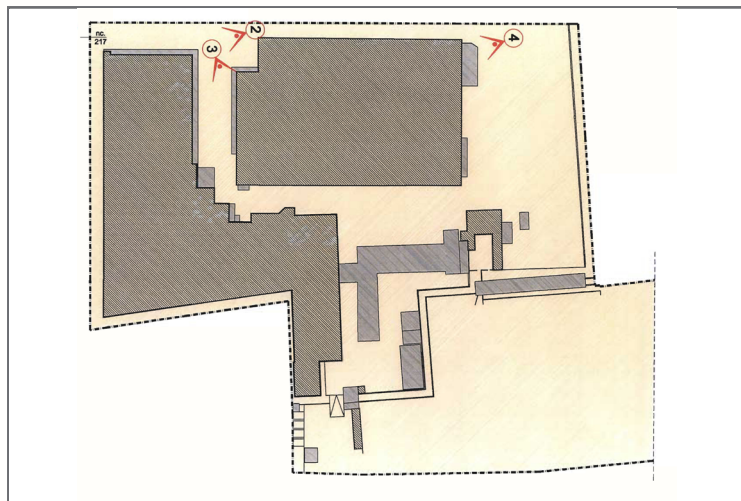




1) Vedute del complesso esistente, in mediocre stato di conservazione



2) Altre immagini degli edifici esistenti da demolire



3) Planimetria del complesso edilizio e delle aree di pertinenza scoperte

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 35.206 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 11.800 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1960

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A circa 3 km dall'Aeroporto e dal Casello Firenze Nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, lungo la direttrice che collega Firenze con Prato e Pistoia, sul percorso della futura Tramvia - linea 4

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Potenzialità per un piccolo quartiere integrato tra residenza e servizi
Buona accessibilità
Piano Attuativo: non è richiesta approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Reperimento di una quota di housing sociale
Da realizzare collegamenti carrabili con la viabilità esistente
Da realizzare verde pubblico in prossimità di via S. Biagio a Petriolo e parcheggio pubblico in prossimità di via Piemonte
Da realizzare campo di calcio in luogo dell'esistente verde pubblico
Cessione delle aree necessarie per il passaggio della Tramvia - linea 4

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sismica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ EX CNR

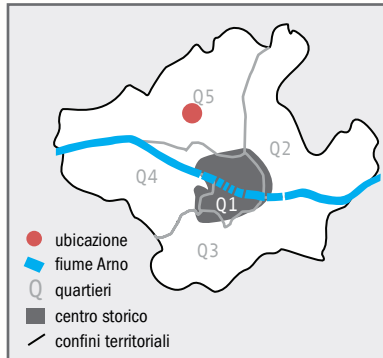
➤ **UBICAZIONE** Via delle Tre Pietre

# 1002

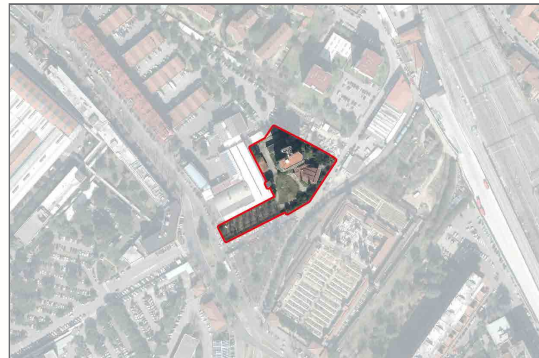
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



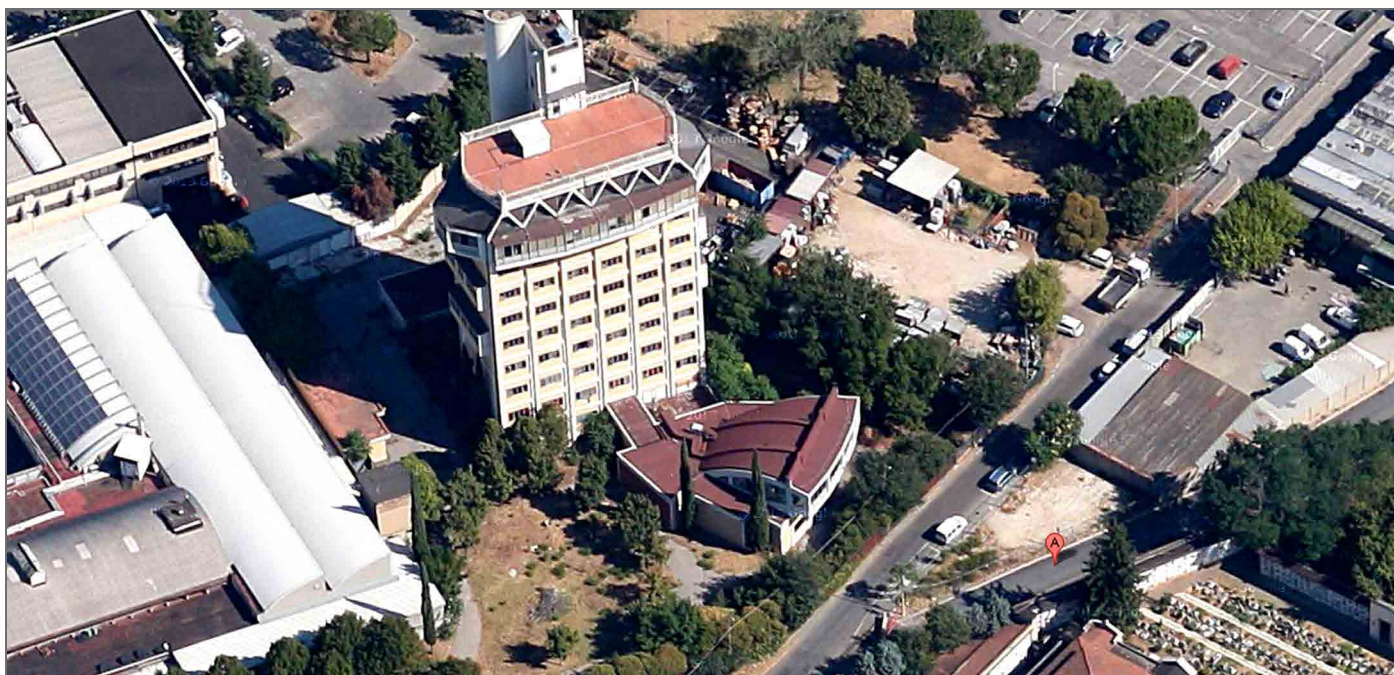
## ➤ DESCRIZIONE

Si tratta di un'area posta in via delle Tre Pietre su cui insiste un edificio a torre di consistenti dimensioni, in passato sede e proprietà del Centro Nazionale di Ricerca, oggi non più utilizzato dall'Ente. Le caratteristiche del complesso immobiliare, visivamente emergente per la sua altezza e per la peculiare architettura, oltre che la sua ubicazione sono tali da renderlo idoneo ad accogliere la funzione residenziale attraverso interventi edilizi relativamente modesti. L'area di pertinenza presenta sistemazioni a verde ed alberature, oltre ad un ampio spazio per posti auto di pertinenza.

# SUL 4.700 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>4.700</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	





1) Veduta da lontano, con la caratteristica torre che emerge dal contesto delle sistemazioni a verde



2) Una vista d'insieme dell'edificio principale (torre) e del corpo di ingresso con l'auditorium



3) Cancello di ingresso con l'area di pertinenza in parte a verde, e in parte adibita a posti auto

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 5.255 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 4.700 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1970

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A circa 2 km dall'Aeroporto e dal Casello Firenze Nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, a pochi minuti dalla Stazione Firenze-Castello

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Buona accessibilità
Grande visibilità dell'edificio a torre
Necessità di interventi edilizi moderati
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Realizzazione dei posti auto in proporzione alla superficie direzionale

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ GUIDONI

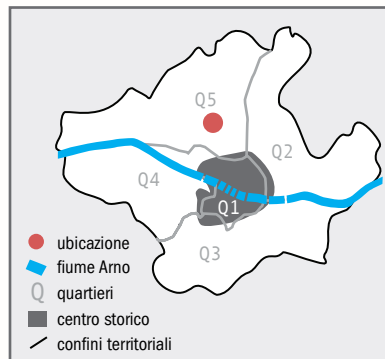
➤ UBICAZIONE Viale Guidoni

# 1004

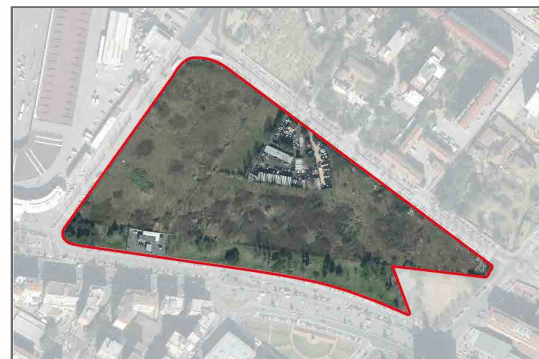
### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

E' una delle poche aree destinate alla nuova edificazione dalla recente pianificazione di Firenze. L'intervento interessa un'ampia area delimitata da viale A. Guidoni, via A. da Schio, via Accademia del Cimento e via E. Barsanti completamente libera in un intorno che ha subito nell'ultimo decennio un sostanziale cambiamento dell'assetto dovuto all'insediamento di nuove funzioni strategiche (Palazzo di Giustizia, centro direzionale della Cassa di Risparmio, Università) che hanno abbandonato il centro storico in sostituzione di un'ampia area produttiva dismessa. L'area di trasformazione per la sua ubicazione e per le modifiche del contesto circostante si presta ad accogliere un mix funzionale con la prevalenza della destinazione d'uso direzionale comprensiva delle attività private di servizio, integrata da una significativa quota di residenza.

# SUL 42.400 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	25.440
commerciale	
direzionale	16.960
turistico	
produttivo	





1) Planimetria d'insieme di una ipotesi progettuale sviluppata dalla Facoltà di Architettura



2) Veduta d'insieme dell'area, oggi ineditata; sulla sinistra l'area Mercafir, sulla quale il Comune sta sviluppando una ipotesi di servizi misti pubblico-privati con al centro il nuovo Stadio



3) Veduta dello studio progettuale, nella parte destinata alla residenza

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 57.757 mq

➤ **SUL ESISTENTE**

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE**

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A 500 m. dal Casello Firenze Nord dall'Autostrada A1 Milano-Napoli, sull'asse che collega Firenze con Prato e Pistoia, a pochi minuti a piedi dalla Tramvia - linea 2

➤ **PROPRIETÀ**

privata

pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro



Ristrutturazione Edilizia



Nuova Edificazione



➤ **OPPORTUNITÀ**

Ottima accessibilità

Vicinanza a centri di interesse quali Nuovo Palazzo di Giustizia, area Mercafir, centri commerciali

Inserimento in quartiere in sviluppo, ad alta densità abitativa

Piano Attuativo: non è richiesta nessuna approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Realizzazione di viabilità di servizio al nuovo insediamento e riqualificazione dell'esistente

Reperimento di una quota di housing sociale

Realizzazione di uno spazio pubblico prevalentemente a verde

Distribuzione dei parcheggi lungo le strade, evitando grosse concentrazioni

Numero massimo di piani fuori terra: 6/9

➤ **FATTIBILITÀ**

F1 F2 F3 F4

Geologica



Idraulica



Sismica



F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Arch. Simona Viliani - Direzione Generale  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ BELLAGIO

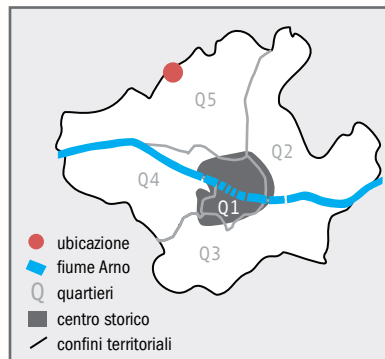
➤ UBICAZIONE Via di Bellagio

# 1101

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

L'area comprende un complesso artigianale posto al confine con il Comune di Sesto Fiorentino, dismesso ormai da tempo. L'ubicazione, in un contesto pedecollinare, e le caratteristiche delle aree adiacenti prevalentemente residenziali consentono la trasformazione della superficie in un insediamento a destinazione residenziale, realizzando un piccolo parcheggio pubblico alberato e dedicando una quota parte della superficie a servizi sociali e ricreativi per il quartiere. In questo caso è stato già sviluppato, e condiviso con l'Amministrazione Comunale, un progetto che prevede edifici a due piani, con tipologie a schiera ed ampie zone di verde pertinenziale privato e condominiale. L'architettura intende ricreare un contesto moderno, ma in armonia con l'edilizia rurale circostante.

# ➤ SUL 3.800 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

<b>residenziale</b>	<b>3.800</b>
commerciale	
direzionale	
turistico	
produttivo	





1) L'area è collocata ai piedi delle colline a nord di Firenze (Careggi, Castello) e su di essa è già stato sviluppato un progetto



2) Il progetto prevede 24 unità immobiliari di diversi tagli, distribuite su due piani, con ampi spazi a verde pertinenziali



3) L'architettura è improntata alla sostenibilità energetica e a tipologie che richiamano l'edilizia rurale, con ampio uso del mattone a faccia vista

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 10.618 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 4.200 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1960

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A 500 metri dalla Stazione ferroviaria Firenze-Castello, a circa 4 km dall'Aeroporto e dal Casello Firenze Nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, lungo la direttrice che collega Firenze con Sesto Fiorentino e Prato

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Contesto pedecollinare e residenziale
Buona accessibilità
Vicinanza alle Ville Medicee di Castello, Petraia, Careggi
Piano Attuativo: non è richiesta approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Reperimento di una quota di housing sociale
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico
Da realizzare ampliamento e nuova illuminazione di un tratto di via di Bellagio
Da realizzare parcheggio pubblico alberato
Da realizzare e cedere al Comune piccolo servizio sociale-ricreativo

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

*F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata*

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
 Arch. Simona Viliani  
 Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
 Tel. 055 2767647  
 investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ GIULIANI

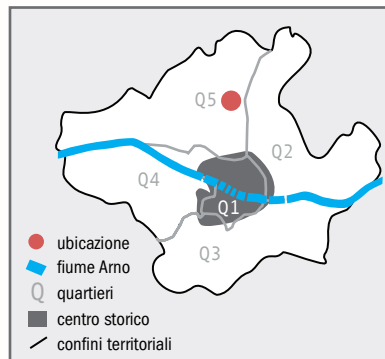
➤ **UBICAZIONE** Via Reginaldo Giuliani

# 1104

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



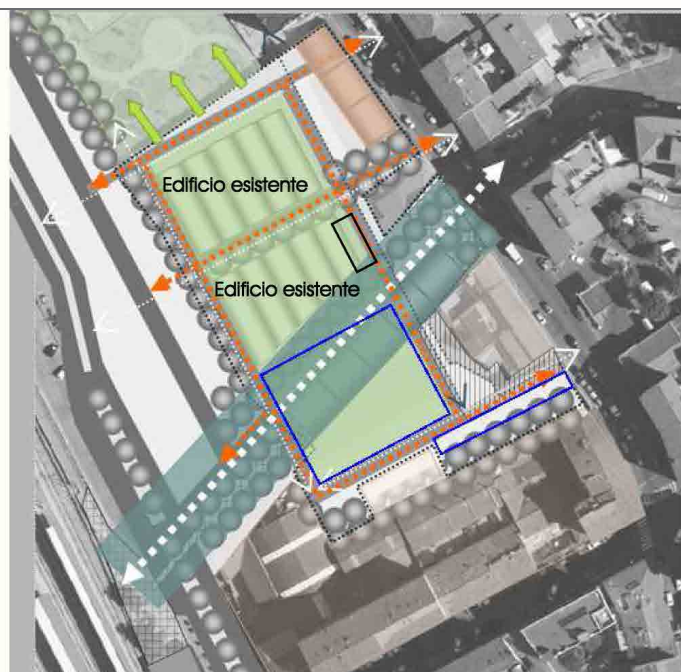
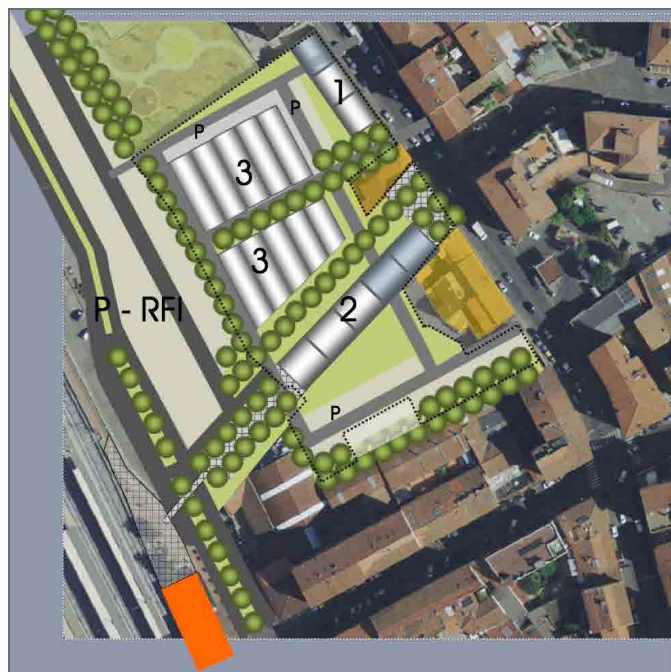
## ➤ DESCRIZIONE

L'area è parte di un sistema storico consolidato a destinazione prevalentemente produttiva, che si sviluppa tra la ferrovia e via R. Giuliani, già oggetto di alcuni importanti episodi di riconversione verso la destinazione residenziale. L'area è per la maggior parte dismessa ed ha un elevato rapporto di copertura, risulta infatti quasi completamente intasata. Il fronte lungo via R. Giuliani non supera i due piani, i prospetti lungo la ferrovia sono in condizioni mediocri. La trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico ha l'obiettivo del riordino complessivo dell'area ristabilendo un rapporto corretto tra vuoti e pieni, una corretta accessibilità, e inserendo destinazioni d'uso che mantengano il mix funzionale proprio della zona, quindi terziario e commerciale; il Comune ha nel tempo predisposto alcuni studi di massima, volti alla individuazione di linee guida per il recupero di questa delicata area.

# SUL 2.000 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
<b>commerciale</b>	<b>1.000</b>
<b>direzionale</b>	<b>1.000</b>
turistico	
produttivo	





1) Veduta di uno degli ingressi su Via Reginaldo Giuliani



2) Veduta della cortina edilizia lungo la Via R. Giuliani



3) Veduta dall'alto del complesso

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 3.438 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 3.300 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1950/60

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nell'area Nord-Ovest di Firenze, adiacente alla Stazione ferroviaria Firenze-Rifredi e a circa 3 km dall'Aeroporto e dal casello Firenze Nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Ottima accessibilità
Vicinanza alla stazione Firenze-Rifredi
Area con vocazione commerciale e terziaria
Piano Attuativo: non è richiesta approvazione del Consiglio Comunale

➤ **VINCOLI**

Realizzazione di un percorso pedonale tra via Giuliani e la viabilità lungo Ferrovia
Ricostruzione di allineamenti lungo le direttrici viarie
Numero massimo dei piani fuori terra degli edifici ricostruiti: 3

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ EX ENEL SALVAGNOLI

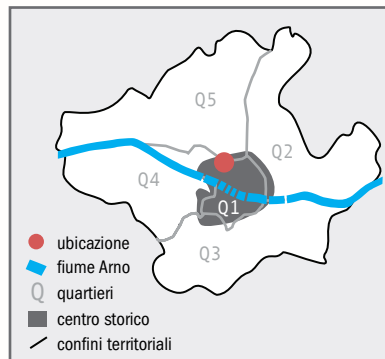
➤ **UBICAZIONE** Via Salvagnoli - Via Poggi

# 1206

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



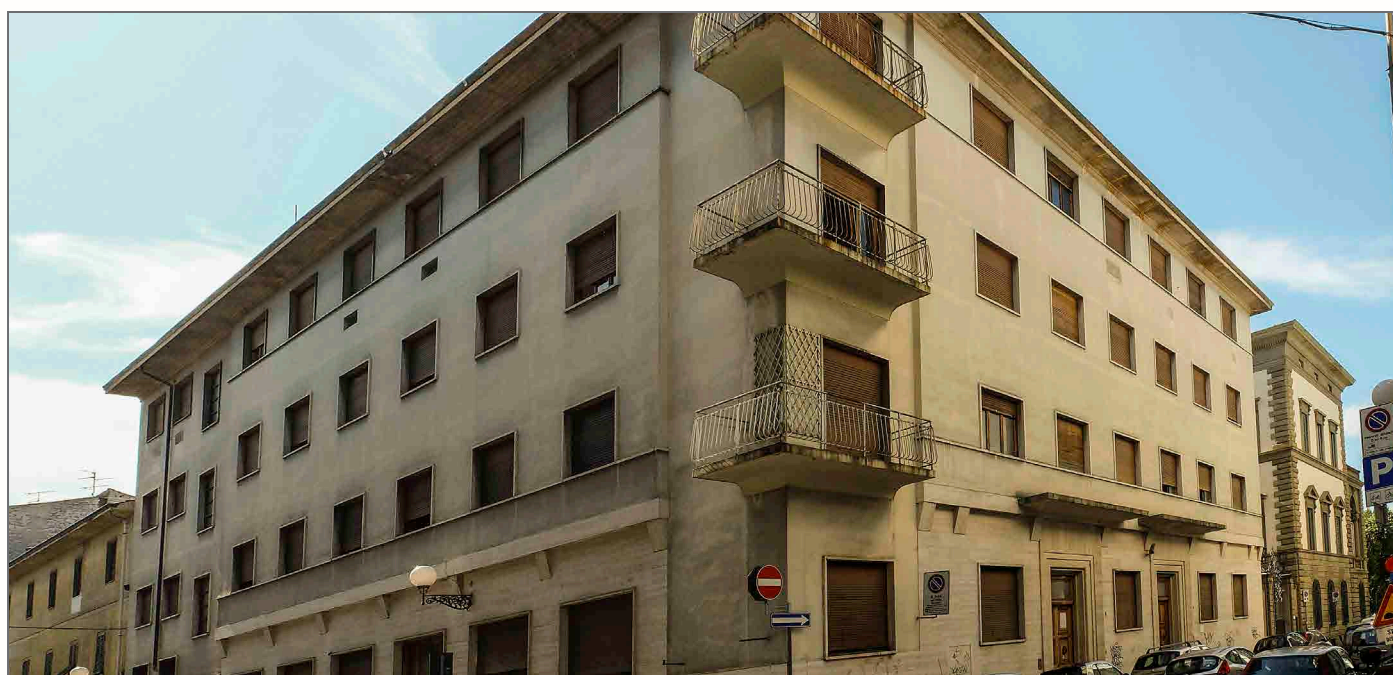
## ➤ DESCRIZIONE

L'immobile, compreso nell'ambito del nucleo storico, è inserito nel contesto ottocentesco di Piazza Indipendenza, anche se di epoca successiva (inizio novecento). Sede degli uffici Enel fino al loro trasferimento avvenuto nel 2004, risulta da allora inutilizzato. Per localizzazione e morfologia risulta adeguato ad essere trasformato in direzionale e attività private di servizio, con interventi relativamente modesti stante la configurazione del palazzo, e la distribuzione interna che può prestarsi con poche modifiche alla nuova funzione.

# SUL 3.200 mq

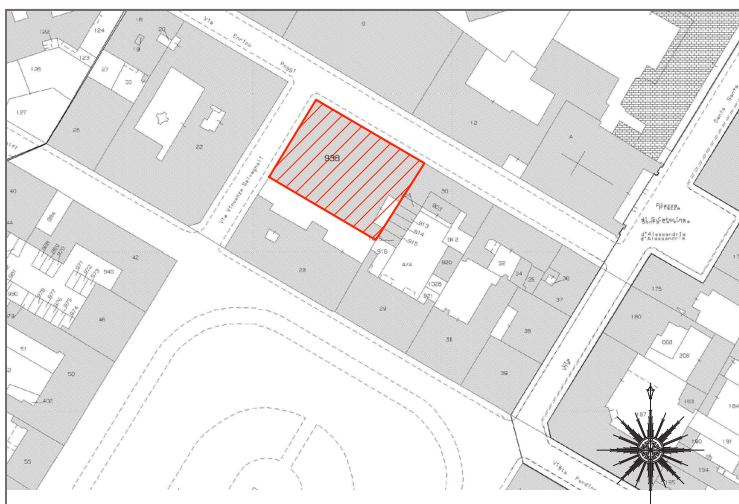
## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
<b>direzionale</b>	<b>3.200</b>
turistico	
produttivo	

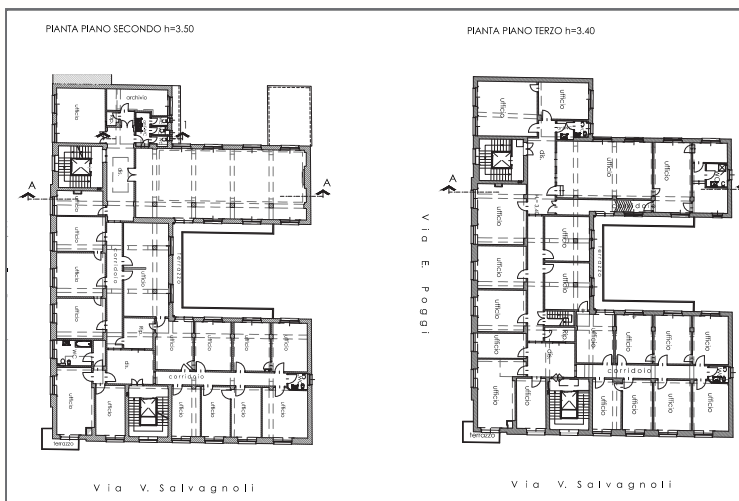




1) Vista dell'ingresso dell'edificio



2) Planimetria d'insieme che evidenzia la vicinanza alla ottocentesca Piazza dell'Indipendenza



3) Piante dei piani secondo e terzo, con l'attuale distribuzione per uffici

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 975 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 3.200 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1930

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A circa 1 km dalla Stazione FS di S. Maria Novella; prossimo ai Viali di Circonvallazione e al centro di Firenze

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Vicinanza al centro storico ed ai Viali di Circonvallazione
Vicinanza alla Stazione Centrale
Necessità di interventi edilizi moderati
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie direzionale
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



### ➤ **SANT'AGNESE**

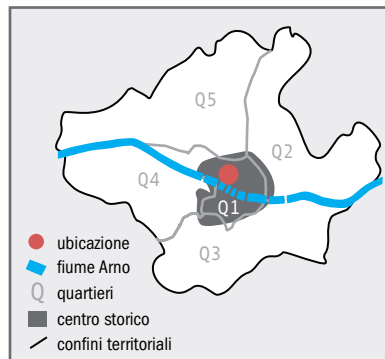
➤ **UBICAZIONE** Via Guelfa, 79

# 1222

#### ITALIA



#### FIRENZE



#### AEROFOTO



### ➤ **DESCRIZIONE**

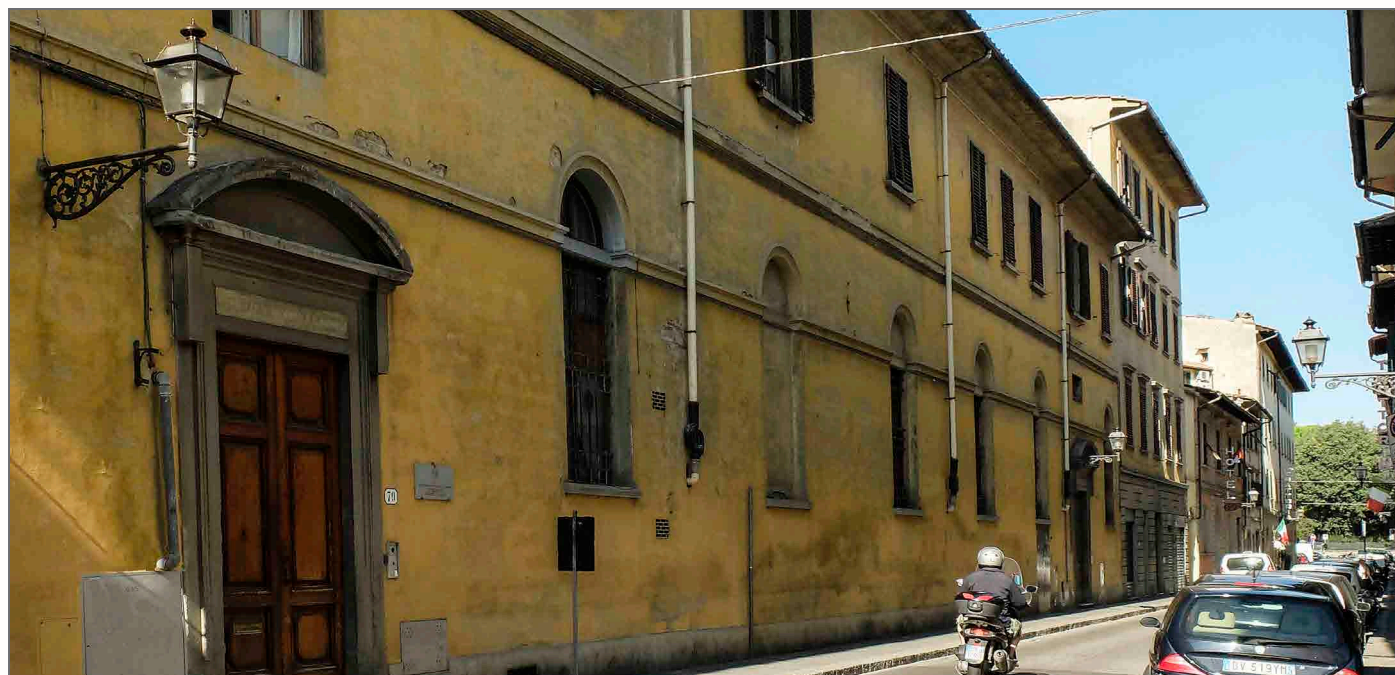
L'edificio ubicato in via Guelfa, composto da quattro corpi di fabbrica disposti a quadrilatero attorno ad un giardino centrale esclusivo è stato sede di una struttura di ricovero per donne anziane autosufficienti. Il nucleo originario è costituito dal loggiato cinquecentesco, ora murato, presente nell'ala est, e dalla cappella, di cui una parte probabilmente coeva al loggiato; la sopraelevazione e la costruzione delle altre ali, nonché l'impianto del giardino centrale, risalgono agli anni cinquanta e sessanta. Oggi il complesso risulta non più adeguato ad ospitare l'attività di accoglienza, si prevede pertanto di potervi inserire destinazioni diverse, anche in alternativa fra loro: residenza, uffici, attività turistico-ricettiva, nel rispetto delle caratteristiche del nucleo storico originario.

## SUL 2.500 mq

### ➤ **DESTINAZIONE D'USO**

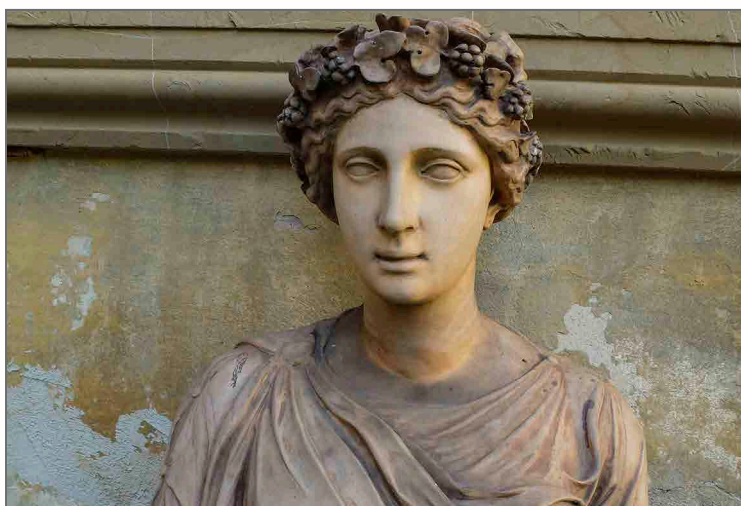
*L'insediamento delle destinazioni è alternativo*

<b>residenziale</b>	<b>2.500</b>
<b>commerciale</b>	
<b>direzionale</b>	<b>2.500</b>
<b>turistico</b>	<b>2.500</b>
<b>produttivo</b>	

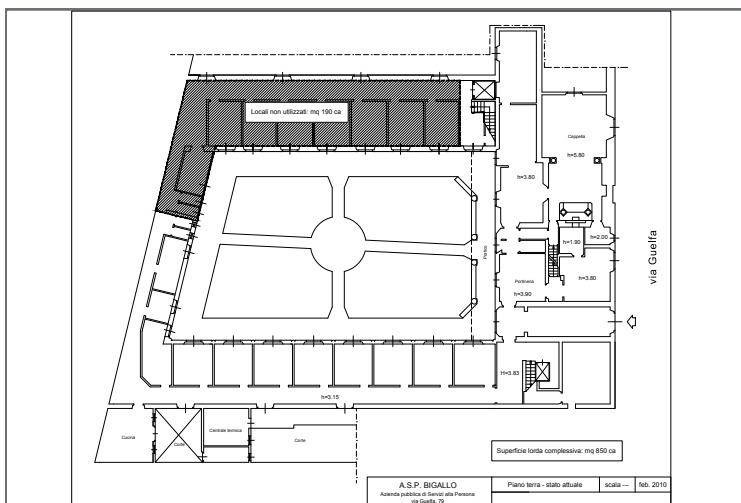




1) Vista della corte interna



2) Particolare



3) Planimetria del complesso

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 1.265 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 2.500 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1500/1950

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A pochi minuti a piedi dalla Stazione FS di S. Maria Novella, prossima ai Viali di Circonvallazione

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

Restauro

Ristrutturazione Edilizia

Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Vicinanza alla Stazione Centrale di Firenze ed al Centro Storico

Caratteristiche architettoniche di pregio

Presenza di una corte centrale con giardino

Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alle superfici residenziale, direzionale e turistica

Verifica preliminare per valutare la compatibilità delle nuove funzioni con la struttura architettonica

Immobile individuato come "bene culturale"

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



## ➤ ZANELLA

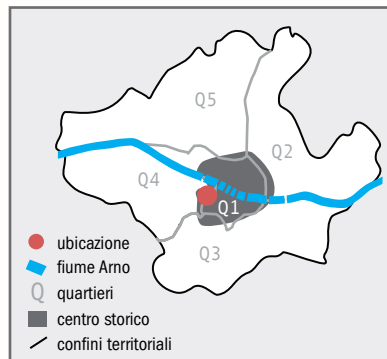
➤ **UBICAZIONE** Via Giacomo Zanella

# 1224

### ITALIA



### FIRENZE



### AEROFOTO



## ➤ DESCRIZIONE

La trasformazione interessa un insieme di fabbricati artigianali ubicati prevalentemente in un interno di un isolato con accesso da via G. Zanella, nei pressi del quartiere di Oltrarno. Gli spazi risultano non più adeguati all'attività che vi si svolge soprattutto per problemi di accessibilità con mezzi pesanti che devono sostare per il carico e lo scarico su via G. Zanella. Si prevede la trasformazione con cambio d'uso a direzionale comprensivo delle attività private di servizio, destinazione che comprende un ampio ventaglio di attività che non prevedono la permanenza costante di persone e allo stesso tempo non generano un eccessivo carico urbanistico, con il recupero degli edifici che formano la cortina storica, e la demolizione e ricostruzione della restante parte. L'immagine sotto riportata si riferisce ad uno studio di massima della distribuzione di edifici e spazi aperti.

# SUL 4.500 mq

## ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	
<b>direzionale</b>	<b>4.500</b>
turistico	
produttivo	

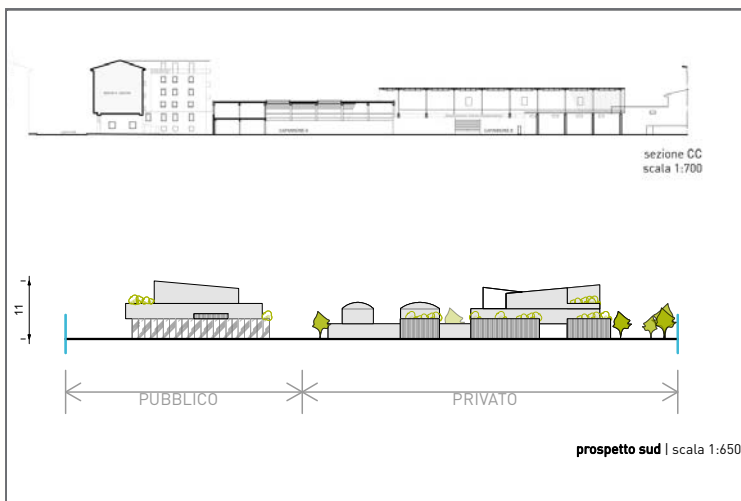




1) Veduta d'insieme del complesso allo stato attuale, con le numerose tettoie e strutture che ingombrano la corte interna



2) Vedute dello stato attuale



3) Prospetti schematici con una ipotesi di redistribuzione funzionale

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 7.303 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 4.500 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1950

➤ **ACCESSIBILITÀ**

Nella parte a ovest del centro di Firenze in prossimità della Tramvia Linea 1 e della Strada di Grande Comunicazione Firenze Pisa Livorno

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Vicinanza al quartiere di Oltrarno ed ai Viali di Circonvallazione
Ampia area di pertinenza, con possibilità di realizzare posti auto
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Inserimento di posti auto in proporzione alla superficie direzionale
Necessità di particolare attenzione progettuale dovuta al contesto di valore paesaggistico

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sismica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020



### ➤ BARTOLOMMEI

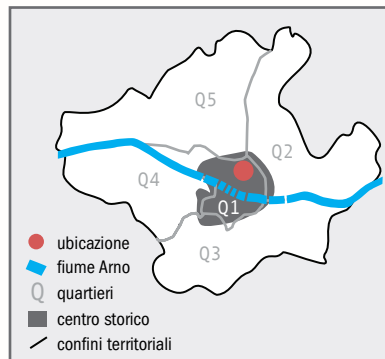
➤ UBICAZIONE Via Cavour

# 1237

#### ITALIA



#### FIRENZE



#### AEROFOTO



### ➤ DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa un edificio posto in via Cavour e attualmente inutilizzato, che fino al gennaio 2014 era occupato da un istituto bancario con attività di sportello al pubblico ed uffici direzionali ai piani superiori. L'immobile, noto come "Palazzo Bartolommei", ha caratteristiche architettoniche di rilievo ed è vincolato dalla Soprintendenza. Nel tempo è stato oggetto di interventi funzionali all'uso e presenta al suo interno una diversificazione sia dimensionale che decorativa degli ambienti, con ampi spazi comuni di pregio al piano terra e locali ai piani superiori con altezze, finestrature e finiture più modeste. Per le suddette caratteristiche si presta ad una differenziazione di funzioni, destinazione commerciale ai piani terreno ed ammezzato e ad attività direzionali ai piani alti.

## SUL 3.000 mq

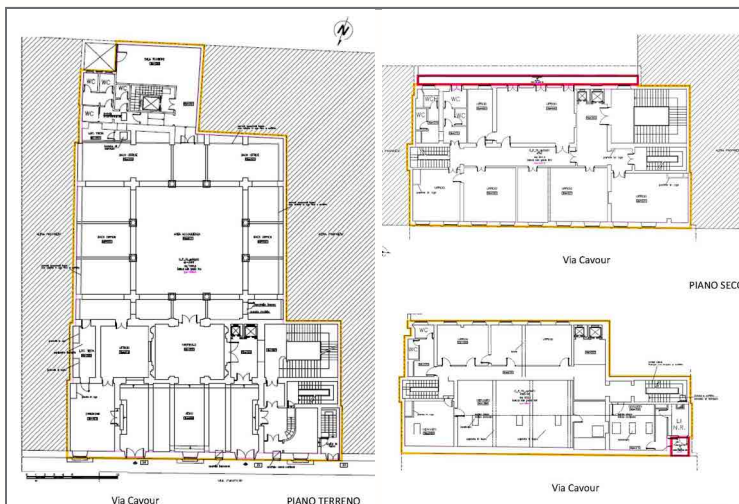
### ➤ DESTINAZIONE D'USO

residenziale	
commerciale	1.200
direzionale	1.800
turistico	
produttivo	

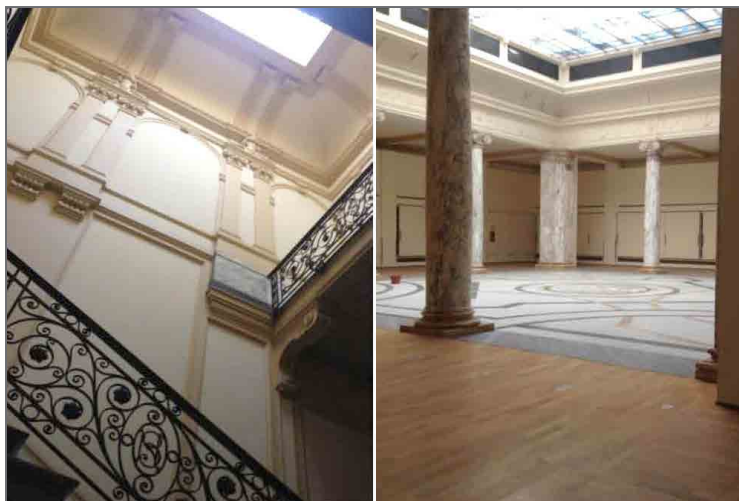




Veduta su Via Cavour



Planimetrie dei piani Terreno, Secondo e Terzo



Alcuni dettagli interni di interesse storico-architettonico

➤ **SUPERFICIE TERRITORIALE** 1.124 mq

➤ **SUL ESISTENTE** 3.000 mq

➤ **ANNO DI COSTRUZIONE** 1800

➤ **ACCESSIBILITÀ**

A pochi minuti dalla Stazione FS di S. Maria Novella, dal parcheggio interrato di San Lorenzo e da Piazza Duomo

➤ **PROPRIETÀ** privata pubblica

➤ **TIPI D'INTERVENTO**

- Restauro
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione e Ricostruzione

➤ **OPPORTUNITÀ**

Una delle poche destinazioni commerciali ammesse nel Centro Storico
Edificio di interesse architettonico, in buone condizioni
Collocazione centrale
Intervento edilizio diretto convenzionato

➤ **VINCOLI**

Immobile individuato come "bene culturale"

➤ **FATTIBILITÀ**

	F1	F2	F3	F4
Geologica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Idraulica	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sismica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

F1: Senza particolari limitazioni F2: Con normali vincoli F3: Condizionata F4: Limitata

➤ **REFERENTE**

Direzione Generale - Comune di Firenze  
Arch. Simona Viliani  
Piazza S. Croce, 1 50122 Firenze  
Tel. 055 2767647  
investinflorence@comune.fi.it

➤ **REVISIONE DATA** 02/04/2020