

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU E PS EX CASERMA LUPI DI TOSCANA



PIANO PARTICOLAREGGIATO

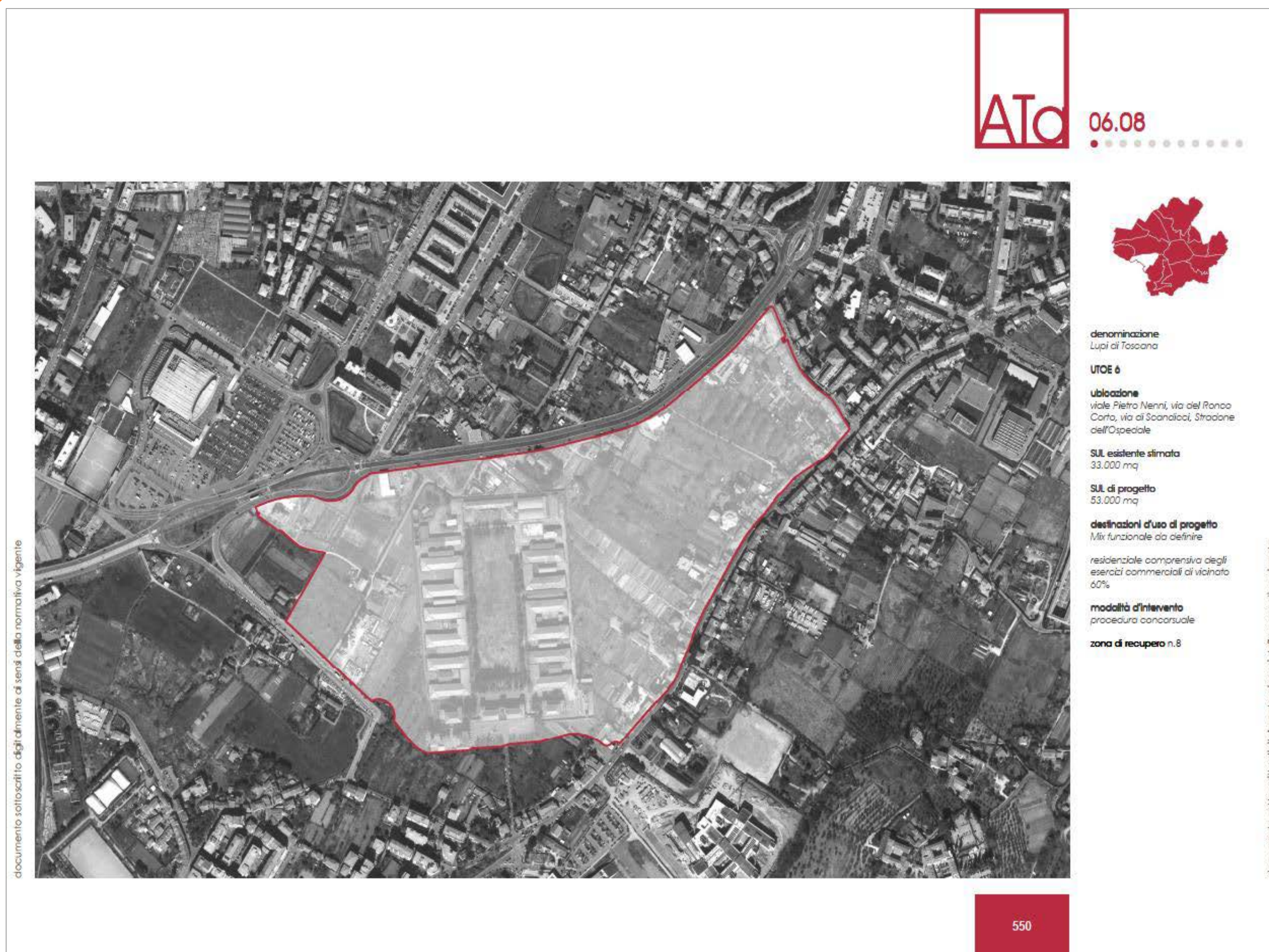


L'ex caserma Gonzaga ha ospitato fino al 2008 il 78° Reggimento fanteria «Lupi di Toscana».

Il 17 aprile del 2014 il Ministro della Difesa e il Sindaco di Firenze hanno firmato un accordo che prevedeva, tra l'altro, la cessione a titolo gratuito della caserma al Comune, dopo ormai 6 anni di inutilizzo.

Con Decreto del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio n. 2015/3133 del 21.12.2015, sulla base del federalismo demaniale, la proprietà del bene è stata trasferita dall'Agenzia del Demanio al Comune di Firenze.

Nel 2015 il vigente **Regolamento Urbanistico** inseriva l'ex caserma all'interno di un'ampia area di trasformazione disciplinata dalla scheda norma **ATa 06.08 Lupi di Toscana**, la quale rinviava la definizione della trasformazione urbanistica ad una fase successiva ritenendo doveroso approfondire le modalità del recupero e della trasformazione, la pianificazione dell'area veniva infatti demandata all'attivazione di una procedura concorsuale, affinché dal confronto di idee potesse emergere la migliore soluzione per realizzare un nuovo pezzo di città.



NON CASE MA CITTÀ 2.0



PERCORSO PARTECIPATIVO

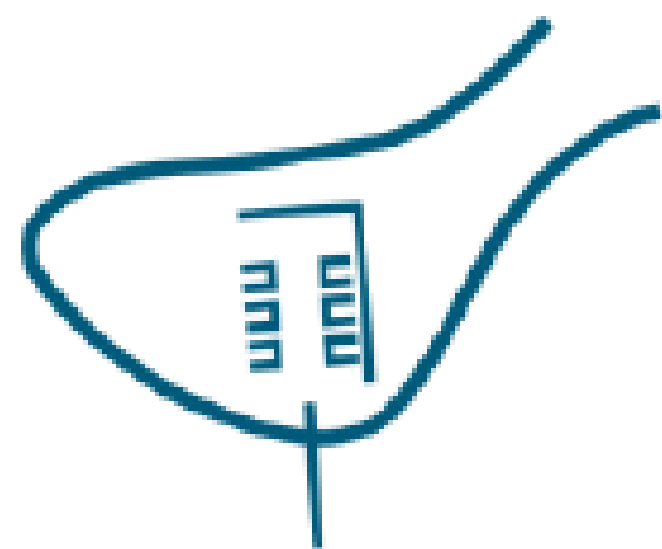
sul futuro dell'area ex Caserma
Gonzaga - Lupi di Toscana

*Individuiamo insieme gli
obiettivi per il recupero
urbanistico*

Nel 2016 i Comuni di Firenze e Scandicci e il Quartiere 4 hanno promosso sull'area il percorso partecipativo **"Non case ma città 2.0"**, cofinanziato dall'Autorità per la partecipazione della Regione Toscana. Il percorso partecipativo ha coinvolto, con attività sul campo ed on line, oltre 600 persone tra cittadini e stakeholder, tutti concordi sulla necessità di recupero e riqualificazione dell'area che al momento, proprio per la presenza della caserma, riveste un ruolo marginale.



concorso
lupi
di Toscana



Fra il 2016 e il 2018 si è svolto il “**concorso internazionale di idee per la realizzazione di un nuovo insediamento nell’area dell’ex caserma Lupi di Toscana**” al termine del quale è stato individuato un progetto vincitore per la trasformazione dell’area.

Vista la comune volontà di proseguire la cooperazione istituzionale per la valorizzazione dell’immobile, il Comune e l’Agenzia del Demanio hanno stipulato in data 22.09.2016 la “*Convenzione per l’assistenza da parte dell’Agenzia del Demanio al Comune di Firenze nello svolgimento del concorso di idee inerente la ex Caserma Lupi di Toscana*” per regolare attività e reciproci impegni inerenti la procedura concorsuale prevista dal Regolamento Urbanistico.

In data 10.10.2016 è stato pubblicato il bando per il concorso internazionale di idee che si è svolto in due fasi, una preselettiva, che ha visto pervenire 57 proposte preliminari, e una selettiva, sugli elaborati presentati dagli 8 candidati che avevano superato la prima fase.



Il **progetto vincitore** è stato quello presentato dal raggruppamento temporaneo di professionisti formato da:

- arch. Paolo Luigi Poloni
- arch. Massimiliano Saracino
- arch. Federico Ghirardelli

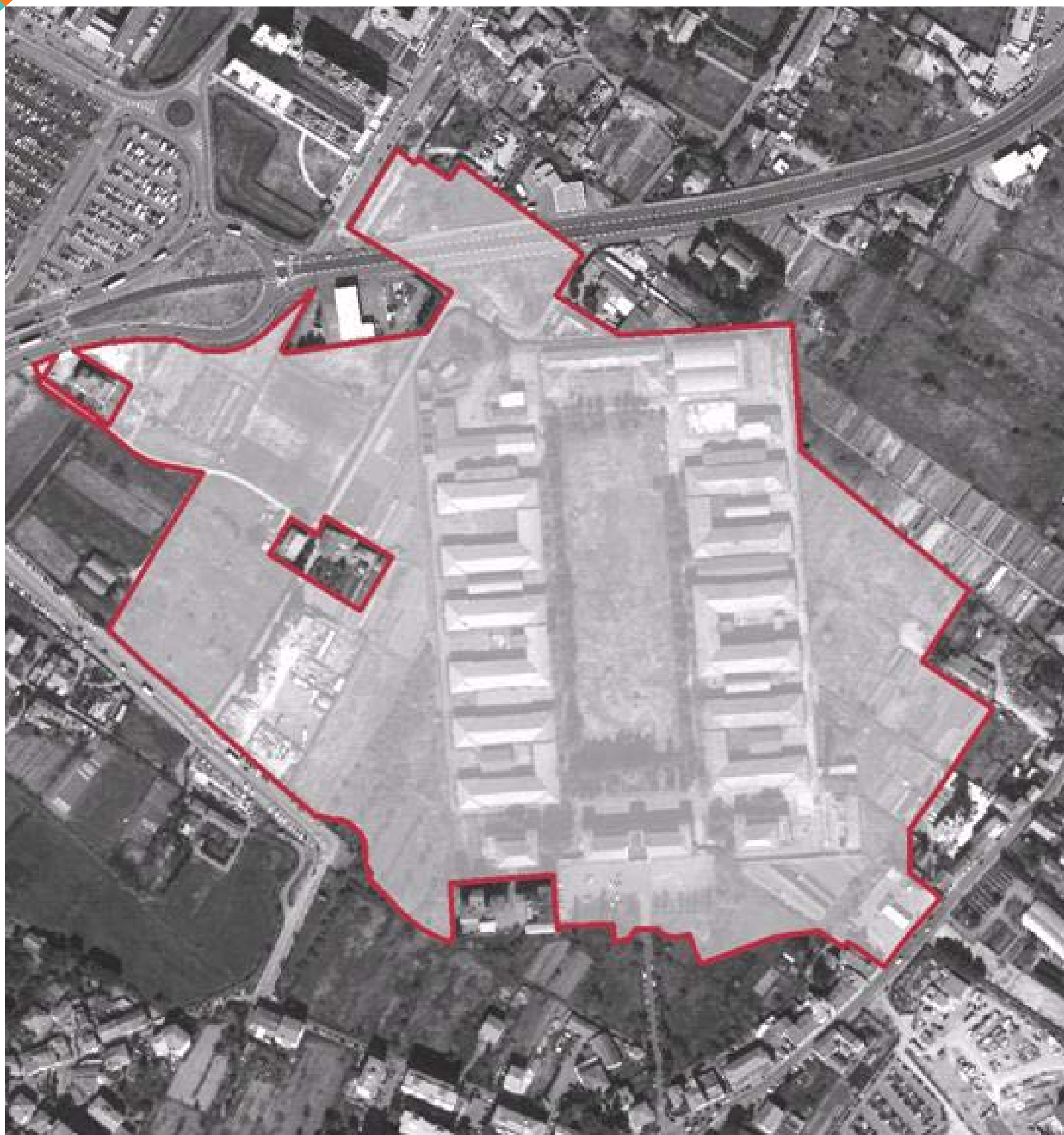
il masterplan risultato vincitore prevede uno spazio urbano contemporaneo caratterizzato dalla centralità di aree pubbliche, verde e percorsi ciclo-pedonali.

Gli edifici che si affacciano sul nuovo spazio urbano (asse centrale dell'insediamento) ospitano un mix di funzioni residenziali, commerciali, sociali e di servizio. Il masterplan è stato assunto quale base per la progettazione del piano particolareggiato.





Vista dello spazio pubblico centrale, asse urbano di nuova mobilità, vettore ecologico, spazio di socialità e ricreazione



In seguito al concorso di idee la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di procedere con l'approvazione di un **piano particolareggiato di iniziativa pubblica** (rif art. 116 LR 65/2014).

Per la rilevanza dell'insediamento si è ritenuto necessario e imprescindibile affrontare l'esecuzione dello stesso con una determinante regia pubblica che garantisca l'unitarietà dell'intervento.

Il piano particolareggiato, che consente di ricorrere all'esproprio per tutto il complesso delle aree al di fuori della proprietà già ad oggi pubblica, risulta lo strumento più adeguato a perseguire tale obiettivo.

L'approvazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica comporta una contestuale **variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale**.



La **variante al Regolamento Urbanistico** ha come finalità la definizione della previsione urbanistica finora individuata con la scheda ATa 06.08 “Lupi di Toscana”, le cui previsioni non sono conformative dei suoli ma rinviando la definizione della trasformazione all’espletamento di una procedura concorsuale.

La scheda ATa vigente prevede una SUL di 53.000 mq ottenuta considerando una quota di 20.000 mq da aggiungere tramite trasferimento alla SUL esistente della caserma [33.000 mq].

Il reperimento di tale quantitativo di SUL per trasferimento da altre parti degradate della città si è dimostrato però di difficile attuazione e pertanto, stante la forte volontà dell’Amministrazione di promuovere la realizzazione di housing sociale, espressa anche nei documenti di programmazione, si è provveduto a predisporre una variante che sostituisca la quota di SUL in trasferimento con una pari quota di housing sociale.

A livello di pianificazione urbanistica la variante al RU comporta che:

- la scheda norma assuma la valenza di “AT”, con un cambio di nomenclatura da “ATa 06.08 Lupi di Toscana” a “AT 06.08 Lupi di Toscana”;
- il perimetro della scheda norma venga precisato ed aggiornato alle necessità del piano particolareggiato.

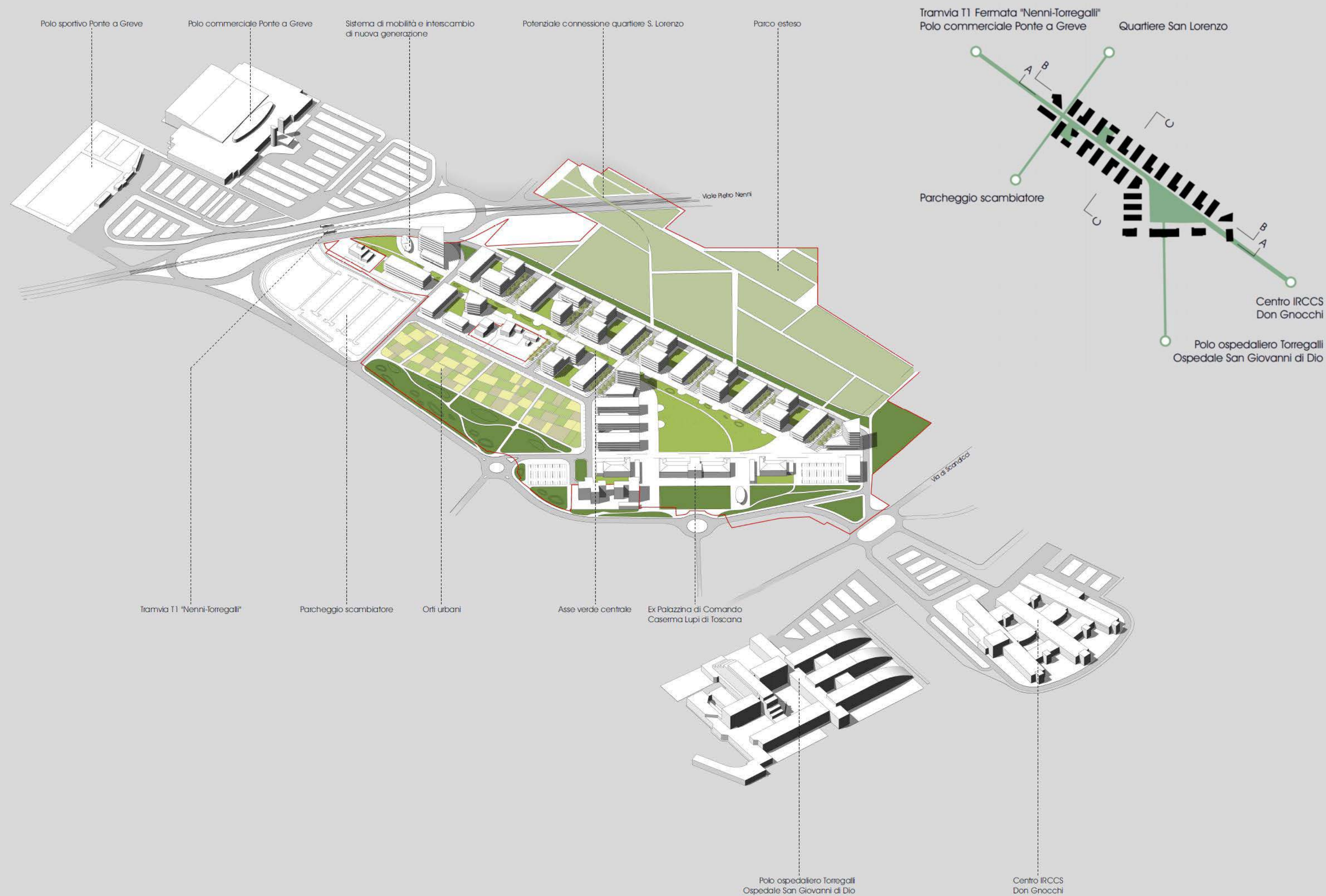
La **variante al Piano Strutturale** riguarda l'introduzione della possibilità di deroga al principio cardine della pianificazione del Comune di Firenze dei "volumi zero", esclusivamente per la realizzazione di **housing sociale**.

La variante ha inoltre riflessi sul dimensionamento del PS conseguenti al prelievo delle quantità di SUL richieste dalla trasformazione e ad un bilanciamento complessivo finalizzato a rendere neutra, a livello generale, l'introduzione dei 20.000 mq di housing sociale.

La variante al Piano Strutturale ha pertanto come oggetto:

- l'introduzione all'art.30.14 "Attrezzature e spazi collettivi - housing sociale" delle NTA PS della possibilità di deroga al principio dei "volumi zero", esclusivamente per la realizzazione di housing sociale;
- operazioni sul dimensionamento sinteticamente consistenti in: introduzione di 20.000 mq di nuovo impegno sulla destinazione residenziale, trasferimento di quote di SUL fra UTOE per destinazioni non capienti nell'UTOE 6, bilanciamento del dimensionamento generale attraverso la sottrazione di quote di SUL a destinazione residenziale dalle UTOE 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12 (2.500 mq ciascuna) in modo che i 20.000 mq di SUL dedicati all'housing sociale previsti nell'area di trasformazione AT 06.08 "Lupi di Toscana" siano, a livello generale, neutri.

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di dedicare questa trasformazione a dare una risposta al tema della casa, ribadito anche nel Documento Unico di Programmazione, viene pienamente centrato dal progetto in esame, che prevede oltre 36.000 mq di housing sociale. Come ovvio, una dimensione così importante deve lasciare spazio ad una declinazione molto ampia dell'offerta abitativa. Il piano attuativo non è la sede adatta per immaginare quali potrebbero essere le alternative adeguate da proporre (affitti calmierati, affitti permanenti, affitti a riscatto, giovani coppie, studenti/anziani, residenza temporanea, residenza sanitaria, ecc), ma sicuramente l'amministrazione comunale ha di fronte la possibilità di offrire una molteplice risposta da supportare con indagini dedicate per capire la qualità e specificità della domanda di quella fascia di popolazione che, pur non rientrando nei parametri per accedere all'alloggio popolare, necessita di un accesso agevolato rispetto al mercato.





L'intervento prevede la demolizione della quasi totalità dei manufatti dell'attuale ex Caserma, avente una SUL stimata di 33.000 mq, e la realizzazione di un **nuovo insediamento ad elevato grado di mixità funzionale**, articolato nelle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (housing sociale) comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato **36.501 mq**
- direzionale comprensiva delle attività private di servizio **6.000 mq**
- turistico-ricettiva **4.499 mq**
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita **4.000 mq**
- industriale/artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi **2.000 mq**

Per una SUL complessiva di progetto pari a 53.000 mq



Il sistema insediativo prevede uno sviluppo dell'edificato lungo un asse pubblico principale mantenendo con esso un contatto continuativo e generando una rigorosa griglia che scandisce un ritmo regolare fra spazio aperto e spazio costruito.

La **matrice insediativa** del progetto definisce un disegno unitario le cui architetture si differenziano per garantire varietà e qualità al progetto urbano nel suo complesso.

Gli spazi aperti che la matrice insediativa genera ospitano spazi fruibili da tutti e giardini residenziali dalla natura più "riservata".

Lungo il comparto le altezze previste per gli edifici sono di 3 e 5 piani con l'eccezione di tre edifici speciali per i quali l'altezza prevista è di 8 piani.

Il sistema prevede un contenuto di funzioni attrattive ai due vertici dell'asse sia per sfruttarne la migliore accessibilità, che per rafforzare i due punti intermodali del sistema, mentre il cuore del progetto ospita le funzioni più domestiche e culturali.



In prossimità del nodo intermodale di viale P. Nenni vengono concentrate la maggior parte delle funzioni di carattere terziario, neo-terziario e ricettivo, mentre lungo l'asse centrale viene alternato al sistema di residenze un sistema di edifici speciali che gravitano sulle piazze dello spazio pubblico caratterizzati da funzioni quali spazi per start-up e co-working, culminando nella grande piazza "Lupi di Toscana" su cui prospettano i tre edifici recuperati (ex Palazzina Comando e i due edifici laterali) adibiti a servizi per l'infanzia, sociali e culturali.

Le residenze si collocano negli edifici lungo l'asse centrale e lungo la Piazza "Lupi di Toscana". I piani terra degli edifici residenziali sono dedicati alle attività commerciali, artigianali e terziarie di vario genere, oltre che ospitare atri d'ingresso e funzioni residenziali ad uso comune.

Nella restante parte degli spazi ora occupati dall'ex caserma verrà realizzato, una volta demoliti gli edifici, un grande parco pubblico.

Oggi l'area dell'ex caserma si presenta come un luogo inaccessibile. La riconfigurazione dell'area ha l'ambizione di costruire un nuovo sistema di relazioni fra le diverse polarità del contesto, promuovendo un processo di rigenerazione urbana. La demolizione degli edifici della caserma, ad eccezione della Palazzina di Comando e dei due edifici contigui, "apre" dunque un nuovo spazio in cui è possibile definire un sistema di relazioni con il contesto:

- un **grande spazio pubblico centrale** collega l'attuale fermata della Tramvia T1 Nenni-Torregalli a via di Scandicci e al complesso sanitario San Giovanni di Dio/IRCCS Don Carlo Gnocchi. Esso si configura come l'elemento principale del disegno urbano e si presenta come occasione unica di creare un nuovo tassello di città in grado di stabilire relazioni solide con il contesto;
- un **nuovo sistema viabilistico** garantisce l'accesso capillare al nuovo sistema insediativo che sarà realizzato nel comparto, migliorando l'accessibilità al nuovo parcheggio scambiatore da viale P. Nenni e dallo Stradone dell'Ospedale, alleggerendo oltretutto i carichi sul futuro punto di intersezione via N. Iotti/Via di Scandicci, opera di importanza strategica per il completo collegamento fra la via P. Nenni e via di Scandicci;
- lo **sviluppo lineare** consente di concentrare le volumetrie previste in un'area compatta, offrendo i presupposti per una sostenibilità dell'intervento ed una corretta funzionalità dei servizi e dello spazio pubblico. La nuova configurazione urbana dell'area di intervento consente di liberare circa il 40% dell'attuale area di proprietà pubblica occupata proprio dagli edifici dismessi dell'ex caserma, destinando l'area resa libera ad opere di valorizzazione del sistema del verde che ne rafforzano la continuità precedentemente compromessa;
- il **nodo intermodale** costituito dalla fermata Nenni-Torregalli e dal parcheggio scambiatore crea le opportune relazioni di mobilità anche sovralocali oltre ad offrire percorsi ciclo-pedonali privilegiati in grado di connettersi all'area di Ponte a Greve e al quartiere San Lorenzo a Greve;
- un **significativo incremento degli spazi pedonali** che trovano un punto di connessione rilevante con il contesto, in corrispondenza del piazzale dell'ex palazzina comando, area dalla quale è possibile giungere agevolmente alle strutture di San Giovanni di Dio e Don Gnocchi.



L'area di intervento ha una superficie totale di circa **20 ettari** così distribuiti:

..... Limite di intervento	194'492 m ²
■ Superficie area edificata	22'000 m ²
■ Superficie aree stradali	14'971 m ²
■ Superficie aree a parcheggio	7'365 m ²
■ Superficie piazze camminamenti asse centrale	31'797 m ²
■ Superficie piazze camminamenti perimetrali	10'785 m ²
■ Superficie verde asse centrale	10'703 m ²
■ Superficie verde domestico	5'268 m ²
■ Superficie verde di cintura	22'487 m ²
■ Superficie verde orti urbani	13'204 m ²
■ Superficie verde parco esteso	55'912 m ²



Il sistema insediativo nel suo complesso è composto da una serie di superfici edificabili dove verranno localizzati gli edifici previsti dal piano e le aree libere di pertinenza. Tali aree sono denominate “**cluster**”.

Definire dei cluster insediativi presuppone la possibilità di garantire una flessibilità realizzativa nei tempi e nello spazio necessaria per trasformazioni urbane come quella in oggetto, mantenendo allo stesso tempo un’unitarietà del nuovo impianto urbanistico che garantisca la qualità dello spazio urbano. I cluster si differenziano per tipologia urbana, ma possiedono caratteristiche comuni in termini di *densità*, *accessibilità*, *permeabilità* e *compattezza*.



Nella configurazione generale dei **cluster** vengono codificate **4 tipologie** generali che si differenziano per funzioni ospitate, configurazione volumetrica, tipologia edilizia e altezza degli edifici.

Densità: per ciascuno dei cluster è garantita una densità edilizia sufficiente a valorizzare la qualità urbana dell'insediamento urbano posto fra le grandi aree verdi che lo circondano e lo spazio pubblico centrale fulcro del nuovo insediamento.

Accessibilità: ciascuno dei cluster insediativi è servito dall'anello viabilistico previsto. Nello spazio compreso fra i cluster sono collocate delle aree di sosta idonee a servire le attività ai piani terra degli edifici. Per i cluster in cui prevale la funzione residenziale è previsto un piano interrato per i parcheggi pertinenziali accessibile direttamente dalla viabilità principale.

Permeabilità: la configurazione di ciascun cluster definisce aree libere verdi e pavimentate che, a seconda della tipologia del cluster, possono configurarsi come piazze permeabili in continuità con lo spazio pubblico centrale, oppure come giardini dalla natura più raccolta ad uso delle residenze presenti nei cluster. È previsto che ciascun edificio abbia un arretramento di 2,5m al piano terra con lo scopo di creare uno spazio coperto che medi la transizione dallo spazio aperto allo spazio costruito.

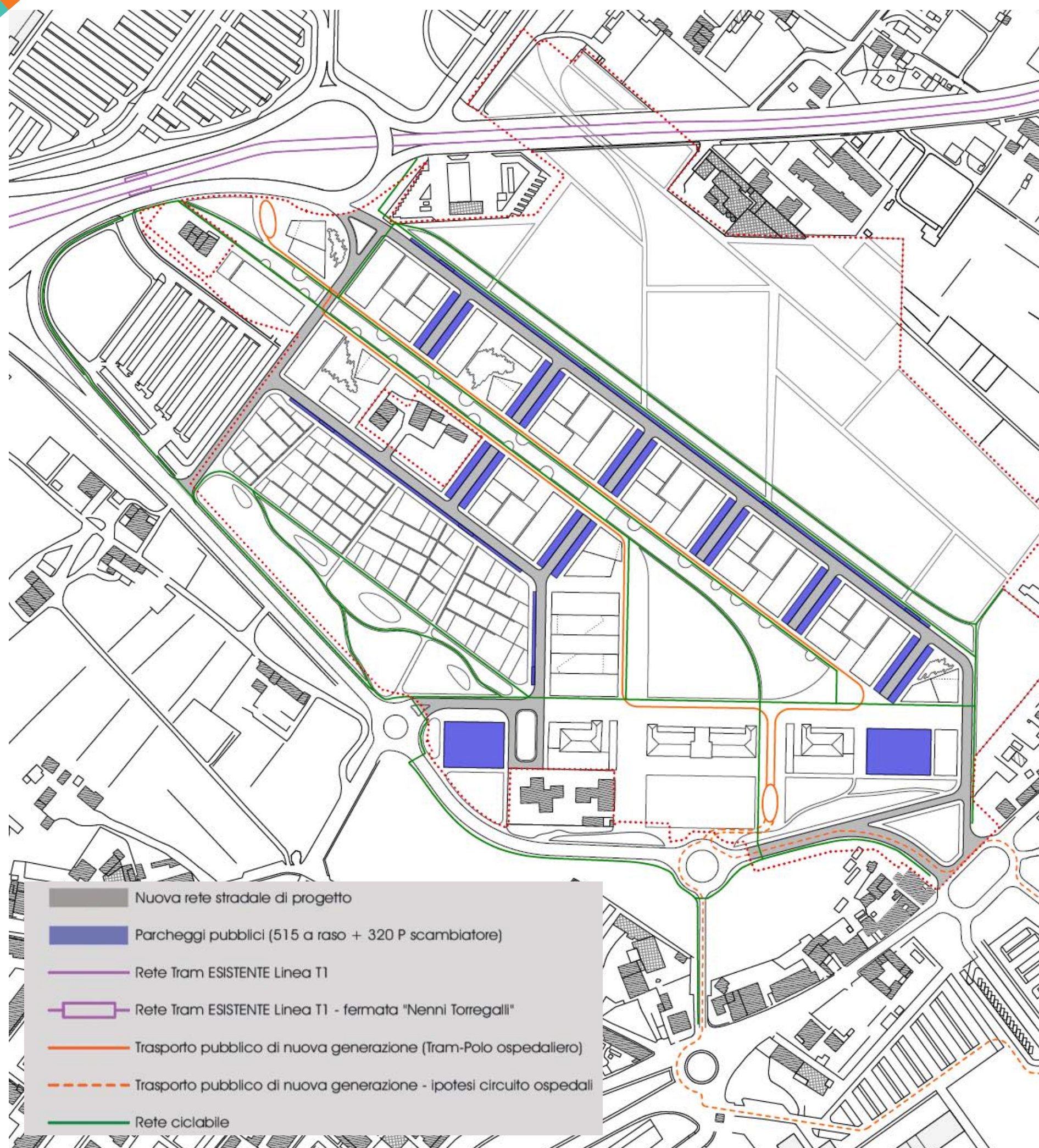
Compattezza: le regole per la definizione volumetrica degli edifici rispondo all'esigenza di efficientamento energetico del corpo edilizio, non più inteso come manufatto energivoro, ma come corpo in grado di produrre e scambiare energia con gli edifici circostanti. Viene definita una configurazione compatta dei manufatti come prerogativa che minimizzi ogni tipo di dispersione energetica. Gli edifici si allineano ai limiti esterni del perimetro del cluster con un arretramento volumetrico del piano terra rispetto a piani superiori. L'obiettivo è definire un fronte urbano verso lo spazio pubblico, lasciando lo spazio libero all'interno del cluster stesso. Gli edifici sono disposti per garantire la migliore esposizione possibile, mentre le altezze massime definiscono un prospetto urbano che non intacchi la percezione paesaggistica del comparto, minimizzando l'impatto dell'ombreggiatura da esse generate sugli edifici adiacenti.



Il **verde di cintura** [22.487 mq] segue il percorso ciclopedonale perimetrale e si ricongiunge al sistema di mobilità ciclabile esistente. La continuità del percorso, oltre ad accogliere la mobilità lenta tipica del tempo libero, ha valenza di importante connettività ecologica implementando l'efficienza della rete.

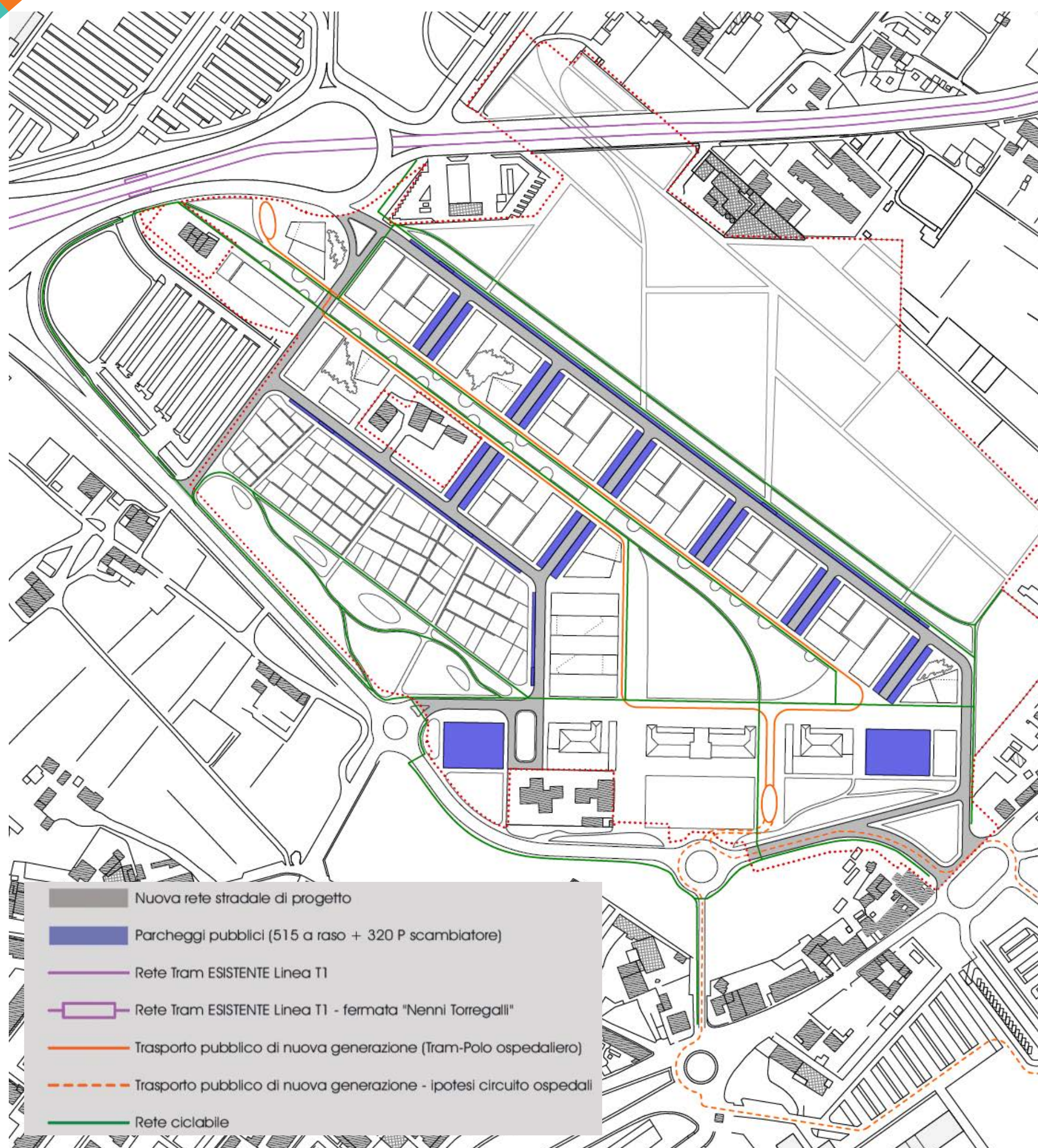
Il **parco esteso** [55.912 mq], che deriva dal recupero di buona parte del sedime della caserma, insisterà sul lato nord-est del futuro insediamento, in continuità con gli spazi aperti contigui, e dovrà assumere il ruolo di parco urbano funzionale a tutto il contesto di riferimento caratterizzato da quartieri densamente popolati sia nel Comune di Firenze che in quello di Scandicci.

Gli **orti urbani** [13.204 mq] insisteranno negli spazi verdi compresi fra il nuovo comparto e lo Stradone dell'Ospedale e dovranno diventare propulsori di un sistema di agricoltura urbana in cui i nuovi residenti e gli abitanti della zona potranno godere della possibilità di esercitare l'orticoltura e provvedere al fabbisogno alimentare Km0 promuovendo anche un mercato locale, innescando un processo di valenza sociale oltre che di valenza ecologica.



Il progetto di **mobilità** punta a ridurre quanto più possibile l'interferenza fra lo spazio pubblico ed il sistema della viabilità di collegamento, caratterizzato da notevoli carichi di traffico, considerata la localizzazione lungo le direttrici da/per il centro di Firenze e la vicinanza a grandi generatori di traffico. A tal fine, il sistema della mobilità sviluppa un'ipotesi che prevede il più alto grado di integrazione tra le diverse modalità di trasporto avendo come obiettivo quello della massima accessibilità mantenendo distinta la mobilità carrabile da quella ciclo-pedonale.

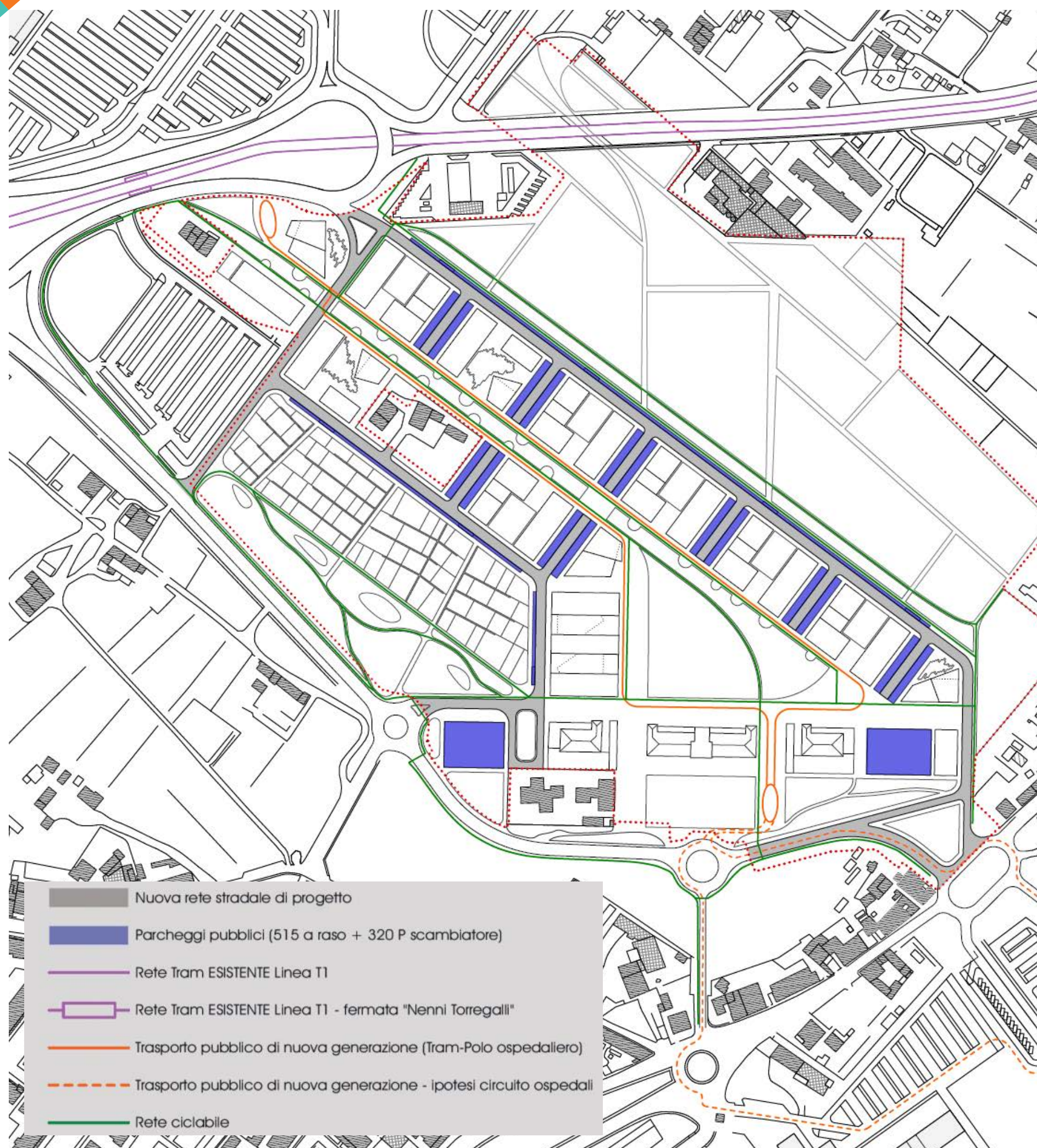
Il nuovo comparto insediativo è servito da un **anello viario** perimetrale che garantisce all'intero comparto piena accessibilità carrabile con la presenza di un sistema diffuso di parcheggi interrati e a raso. Il piano prevede l'innesto del nuovo sistema perimetrale attorno all'insediamento che serve tutte le funzioni del nuovo comparto, giungendo attraverso un sistema di vie trasversali a ridosso dello spazio pubblico centrale non accessibile alla mobilità veicolare privata.



L'unico punto di contatto fra la mobilità ciclopedonale e quella carrabile è rappresentato dalla **innovativa linea di trasporto pubblico** caratterizzata da un sistema modulare a guida autonoma e dal servizio "on demand" passante per l'asse centrale (lungo circa 450 m).

Il servizio dovrà collegare la fermata della tramvia Nenni-Torregalli con il piazzale antistante la palazzina comando e raggiungere le entrate principali delle strutture sanitarie, implementando un anello di servizio che, grazie alla propria peculiarità, darà corpo ad un sistema di mobilità pulita più capillare ed efficiente.

Per la **mobilità dolce** il piano prevede un nuovo sistema di piste ciclabili che, connettendosi alla rete ciclopedonale esistente, corrono lungo il perimetro (insieme al verde di cintura) e fanno da cornice al nuovo sistema insediativo. La trasversalità dei collegamenti è sempre garantita dalla possibilità di attraversare l'asse centrale in quanto superficie dedicata a pedoni e ciclisti.



Il sistema della sosta prevede un insieme di parcheggi a raso che serviranno capillarmente il nuovo insediamento :

- il parcheggio scambiatore (di prossima realizzazione) in grado di ospitare circa 320 veicoli
- due parcheggi “satellite” collocati ai lati della palazzina comando in grado di ospitare complessivamente circa 150 posti auto
- il sistema della sosta lungo strada in grado di garantire circa 110 posti auto
- il sistema di parcheggi sulle vie di penetrazione verso lo spazio pubblico centrale pari a circa 290 posti auto

Il sistema generale prevede dunque **870 posti auto** circa ai quali devono essere sommate le dotazioni di parcheggi pertinentziali di servizio alle residenze.

Inoltre un sistema di stalli per le biciclette viene garantito in maniera diffusa su tutto lo spazio pubblico a partire dal nuovo parcheggio scambiatore in prossimità della fermata del tram.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU E PS EX CASERMA LUPI DI TOSCANA



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU E PS
EX CASERMA LUPI DI TOSCANA