

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## Premessa

La proposta progettuale è il naturale sviluppo del progetto presentato in fase di preselezione e ne ripercorre gli elementi fondanti e ordinatori.

Il progetto dà risposta ai vari temi e obiettivi rappresentati nel documento di indirizzo alla progettazione dal quale trae anche un prezioso spunto per l'individuazione delle funzioni attese, dalla Città e dai cittadini, per la nuova **Città 2.0**.

### a. Capacità del progetto di relazionarsi con il contesto di riferimento

Il progetto ha come elemento ordinatore la relazione e l'integrazione del nuovo insediamento col contesto.

Il progetto conferma l'orientamento del tessuto agricolo con struttura orticola, individua gli assi strategici delle connessioni col tessuto urbano circostante e situa le nuove edificazioni sul sedime consolidato.

Il nuovo insediamento, una sorta di cittadella, è collegato a Nord al viale Nenni attraverso una nuova viabilità di servizio ad anello, collegato a Sud alla nuova viabilità di progetto e alla via di Scandicci.

Viale Nenni si può superare pedonalmente con un ponte verde, una sorta di collinetta che riconnette i nuovi interventi col quartiere di San Lorenzo a Greve e il centro commerciale. A Sud il parziale interrimento del nuovo stradone riallaccia il nuovo insediamento con l'abitato esistente.



La relazione con i **complessi ospedalieri** è garantita, oltre che dalla previsione della navetta (si veda paragrafo b. che segue) anche prevedendo all'interno del nuovo insediamento funzioni complementari e di supporto quali ad esempio residenze per familiari dei degenti, strutture di accoglienza per disabili ("dopo di noi") e centri di riabilitazione e ambulatori.

Il progetto tiene conto dello stretto rapporto col territorio adiacente del **Comune di Scandicci** e ne accentua la connessione attraverso la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili e l'individuazione di un corridoio ecologico che giunge sino al fiume Greve, passando per la zona sportiva di San Giusto, creando suggestivi spazi pubblici fruibili dalla collettività.

Il sistema del verde è inoltre elemento di riqualificazione e di mediazione dell'**Area agricola** esistente che diviene parte integrante del nuovo impianto urbano.

Il complessivo progetto di paesaggio dell'area è stato orientato verso la *transizione* fra spazio agricolo e nuovo spazio verde urbano all'interno del recinto esistente della vecchia caserma.

La forma dei campi, la loro struttura più o meno resiliente, le forme di coltivazione, rappresentano un valore paesaggistico ed ecologico per l'intero comparto di progetto, e trovano una relazione diretta nel disegno del sistema di spazi pubblici e giardini all'interno del *Recinto Verde*: il limite fisico diviene un elemento di integrazione fra due differenti tipologie di paesaggio.

## **b. Funzionalità del sistema della mobilità**

### **Mobilità carrabile**

Le scelte strategiche previste dal progetto si possono riassumere come segue:

- Il completamento dello Stradone dell'Ospedale, l'istituzione di un senso circolatorio tra Via di San Giusto e lo stesso, migliora i flussi nelle direzioni Indiano FIPILI/Talenti Pisana.
- Il ricongiungimento della viabilità ora interrotta, attraverso il nuovo sottopasso parallelo al lato sud della caserma, restituisce l'area al sistema della mobilità generale.
- Il nuovo sistema viario, unito ad un anello di viabilità lenta ai bordi del nuovo edificato consentirà il raggiungimento dei parcheggi. Per il trasporto collettivo per la zona ospedaliera si prevede un servizio shuttle ad alta frequenza con bus elettrici, ritenendo antieconomica una diramazione della linea tramviaria.

A servizio del nuovo insediamento viene prevista una rete di viabilità interna di penetrazione, raccordata alle principali arterie di comunicazione (viale Nenni e via di Scandicci). Un nuovo sottopasso su via del Ronco Lungo consentirà il collegamento diretto tra l'area di progetto e la parte a nord di viale Nenni.

### **Mobilità ciclabile**

Al fine di consentire una maggiore permeabilità ciclopedonale e un'efficace connessione con i quartieri limitrofi, due sono le proposte del progetto: a Sud il parziale interrimento del nuovo braccio di completamento dello Stradone, a Nord il superamento della barriera Nenni/Tramvia con la realizzazione di una collina artificiale.

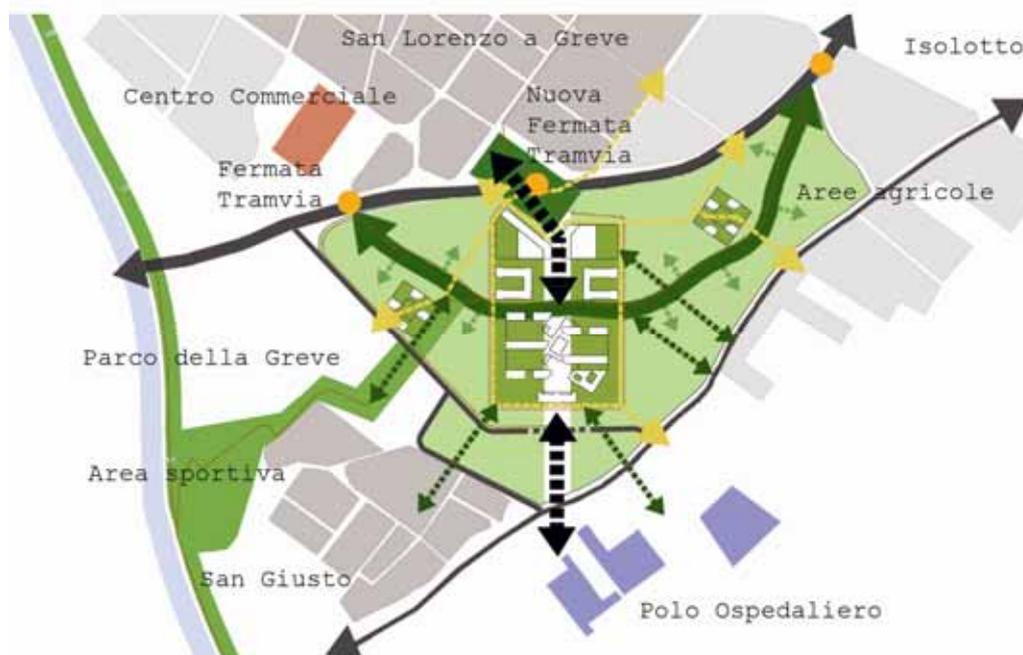
Particolare importanza per l'accessibilità dell'area è assegnata alla **rete di percorsi ciclabili e ciclo/pedonali** con la formazione di una nuova rete locale al perimetro connessa ai nodi principali della rete di viabilità interna e integrata con i percorsi ciclabili esistenti sia dal lato del Comune di Firenze che di quello di Scandicci.



### Collegamento su ferro Nenni/palazzina di comando

Al posto del collegamento di tipo tranviario si è optato per l'utilizzo di un servizio navetta con bus elettrici, sia per motivi di carattere funzionale che economico.

Questo servizio è più efficiente ed efficace data la breve distanza da coprire, inoltre la soluzione con tranviaria a binario unico avrebbe costi molto elevati rispetto ad un autobus elettrico. Un solo autobus sarebbe sufficiente per garantire una frequenza ogni 7-10 minuti circa, del tutto adeguata al servizio richiesto dal Bando. Una più ampia trattazione è contenuta nel capitolo 6 del documento preliminare VAS.





- |   |                                  |   |                            |
|---|----------------------------------|---|----------------------------|
| — | viabilità principale esistente   | ○ | accessi carrabili all'area |
| — | viabilità principale di progetto | ● | nuova fermata tramvia      |
| ⋯ | navetta con il polo ospedaliero  | ● | fermata tramvia esistente  |
| ⋯ | circolazione lenta interna       |   |                            |



### c. Qualità del sistema insediativo proposto

Il progetto, concepito come una sorta di cittadella, colloca a nord un nuovo **polo tecnologico** i cui fronti, visibili dal viale Nenni, annunciano la presenza dei nuovi insediamenti disposti sull'asse nord-sud.

Il polo tecnologico conterrà uffici (scouting e network, bandi e progetti, investitori e partners, internalizzazione, formazione), centro convegni, foresteria, self-service/bar, incubatore start-up (sale riunioni, auditorium, spazio co-working, fablab).

Il polo tecnologico occupa anche le prime **due caserme restaurate** affacciate su una grande piazza verde con alberature e dotata di una loggia per il mercato.

Su questa piazza/giardino sono situati i primi edifici residenziali. Tutti gli altri sono distribuiti lungo l'asse che diventa una strada interna parzialmente coperta lungo la quale si trovano i servizi gli esercizi di vicinato e gli spazi sociali (nido/materna, ludoteca, studi medici, centro giovani, "nonni in affitto", sale condominiali).

Gli **edifici residenziali**, di forma semplice e di varie altezze sono disposti perpendicolarmente alla spina centrale. Tutti gli edifici sono in legno a vista e con i fronti principali a nord e a sud. Saranno progettati secondo i principi di ecostenibilità ed hanno un'immagine semplice e rassicurante.

Il piano terra è occupato dalle varie attività commerciali e di servizio lungo la strada/spina e dai parcheggi. Si riducono così scavi e movimenti di terra. I parcheggi sono coperti da tetti verdi (dai quali spiccano gli edifici residenziali), raccordati a terra con piani verdi inclinati collegati alle grandi corti verdi tra gli edifici e al verde circostante. Altre masse boscate definiscono il progetto integrandolo al paesaggio.

Grazie alla concentrazione del costruito (circa 1/3 del totale dello spazio delle caserme), il tessuto del verde si riappropria degli spazi militari e li riconnette al paesaggio circostante.

Attraverso una nuova viabilità ciclo-pedonale è stato individuato un **chilometro verde**, un percorso inserito in una fascia verde di spessore variabile con alternanza di piccoli boschi e prati. Attraverso piccoli e gradualmente passaggi tra il paesaggio esistente, quello progettato e le nuove edificazioni su corti e colline verdi si cerca un'integrazione e una continuità che proponga un abitare e un ambiente sereno, dignitoso, rassicurante e piacevole, dove abitare, incontrarsi, lavorare e permettere la ricerca della felicità: proprio quello che dovrebbe assicurare ogni piccola città.

Il progetto mantiene sull'area della ex Caserma i 33.000 mq di SUL suddivisi tra le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Residenza **19.800 mq** di cui
  - 16.510 mq di Social Housing
  - 3.290 mq di edilizia libera
- Commerciale **2.900 mq** (per esercizi di vicinato, somministrazione e pubblici esercizi)
- Direzionale **10.300 mq** di cui
  - 2.300 mq di servizio
  - 8.000 mq Polo Tecnologico

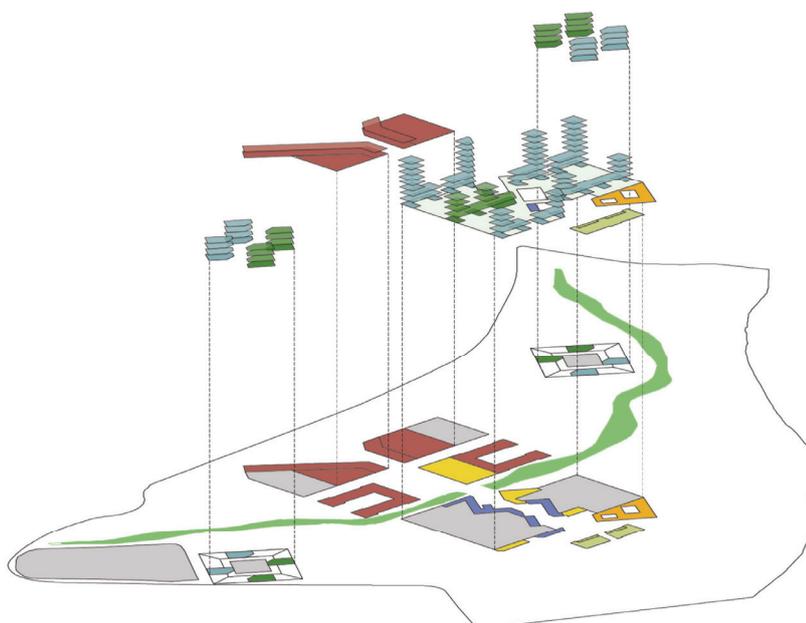
Sempre all'interno dell'area della ex Caserma sono previste funzioni pubbliche (urbanizzazioni secondarie che non concorrono al conteggio della SUL) collocate come segue:

- ex palazzina di comando:  
(ambulatori, attività culturali e tempo libero) per **2.600 mq**
- nuova scuola materna e nido per complessivi **1.800 mq**

E' inoltre prevista l'opzione di **incremento massimo di 15.000 mq di SUL** con i seguenti valori:

- atterraggio su area pubblica: 3.000 mq
- atterraggio su aree private: 12.000 mq

Il primo, destinato ad incrementare il polo tecnologico, è distribuito all'interno delle due caserma ristrutturate, attraverso la realizzazione di un piano abitabile sotto tetto. Il secondo incremento è previsto che sia collocato, in parti uguali, nei due nuovi borghi e sarà destinato ad accogliere la residenza con un minimo di 4.000 mq di housing sociale.

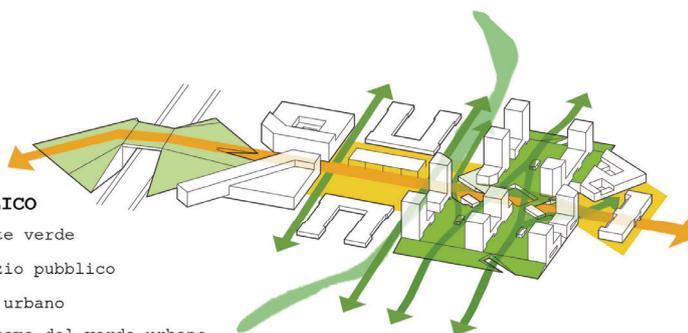


#### MIX FUNZIONALE

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> 1 Polo Tecnologico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> 2 Spazi Sociali</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> 3 Commerciale di vicinato</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> 4 Nido e Scuola dell'Infanzia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: teal; margin-right: 5px;"></span> 5 Social Housing</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> 6 Residenza</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> 7 Parcheggi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> 8 Centro servizi socio-sanitari</li> </ul>
--	--

#### LO SPAZIO PUBBLICO

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> il ponte verde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> lo spazio pubblico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> l'asse urbano</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> il sistema del verde urbano e degli spazi semipubblici legati alla residenza</li> </ul>
--





#### **d. Cura e attenzione nella definizione dello spazio pubblico**

La rete della viabilità pubblica costituita dall'anello perimetrale è chiaramente leggibile e adeguatamente inserita nel contesto paesistico.

Gli spazi pubblici sono individuati in tre aree organicamente connesse.

La prima è la grande piazza verde che mantiene la stessa dimensione di quella esistente tra le due caserme conservate.

La seconda è costituita dalla serie di corti, variamente disposte sull'asse principale, sulle quali si affacciano funzioni pubbliche e commerciali.

La terza è la piazza della Palazzina di Comando delimitata dalla scuola e dalle attrezzature sportive.

Le tre aree sono diversificate attraverso le attività e il trattamento.

La prima è suddivisa in due parti, una verde, con un piccolo bosco, l'altra con una grande loggia per il mercato e altre attività aggreganti.

Nella seconda i visitatori e gli utenti scoprono diversi luoghi di socializzazione, le salite ai giardini pensili e i ponti verdi che li collegano.

La terza, allargata rispetto all'asse principale, ha un trattamento più formale arricchito dalla presenza del centro per servizi socio/sanitari della scuola.

Tutti gli spazi, pur nella loro diversità, impiegano materiali naturali di alta qualità (pietra, cotto, legno) con elementi qualificanti di arredo urbano e verde.

Il rapporto tra spazi di fruizione pubblica e i giardini pensili privati ad uso pubblico è mediato da una serie di passaggi e collegamenti che garantiscono la migliore visibilità e accessibilità alle abitazioni.





PIAZZA DEL MERCATO E POLO TECNOLOGICO



IL PONTE VERDE SU VIALE MENNI



CHILOMETRO VERDE

**e. Corretta individuazione di soluzioni per mitigare l'impatto dell'insediamento**  
L'argomento è trattato nell'allegato documento preliminare VAS.

**f. Attenzione alla eco-sostenibilità dell'insediamento**

Il progetto è fondato sui principi di eco sostenibilità ed in particolare:

**Risparmio idrico**

Le acque piovane vengono raccolte ed utilizzate per usi non potabili come l'irrigazione del verde e le reti duali degli edifici. La permanenza del sistema degli spazi agricoli, contribuisce significativamente al mantenimento di ampie zone permeabili, capaci di sostenere la ricarica della falda acquifera e di contribuire alla regolazione del microclima del nuovo insediamento.

**Incremento della bio-massa**

Il progetto garantisce prestazioni ambientali ed ecosistemiche coerenti con principi di sostenibilità. A titolo esemplificativo, si riportano in figura alcuni dati significativi per comprendere il contributo specifico in termini di sostenibilità ecologica del nuovo insediamento.



**Radiazione solare**

L'orientamento degli edifici garantisce un ottimo accesso della radiazione solare. Gli edifici sono distanziati fra di loro in modo da ridurre l'ombreggiamento sulle facciate e i *sunspaces* formano serre solari in inverno per sfruttare il *passive solar gain*.

**Schermature**

Il sistema di logge, l'arretramento delle aperture e l'uso di brissoleil favoriscono l'ombreggiamento sulle facciate riducendo il carico termico estivo.

**Ventilazione naturale**

L'orientamento degli edifici consente il naturale raffrescamento in modo sufficiente a creare le condizioni di confort interno agli edifici e concorrendo al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti.

**Sacca termica**

L'ampia dotazione di spazi verdi e di percorsi pedonali protetti dall'irraggiamento solare diretto, concorrono a mitigare e ridurre l'effetto sacca termica.

**Fonti energetiche**

Gli edifici saranno dotati di pannelli solari termici e fotovoltaici.

Sarà comunque possibile installare un impianto di cogenerazione a livello urbano.

**Mitigazione impatti acustici**

Il progetto tiene conto degli aspetti di clima acustico e colloca gli edifici e le infrastrutture in modo tale da non rendere necessaria alcuna opera specifica di mitigazione.

**g. Garanzia dell'autonomia funzionale dell'insediamento**

La richiesta autonomia funzionale dell'insediamento sull'area di proprietà pubblica è garantita dalla ritrovata permeabilità dell'area che assicura connessioni strutturali con i quartieri vicini e darà nuova vita ad essi e al nuovo intervento.

Sono stati ipotizzati due **stralci funzionali** (o fasi), il primo che coinvolge l'area dell'ex Caserma ed il secondo che coinvolge i nuovo borghi.

Il primo stralcio prevede la realizzazione contestuale di tutta le infrastrutture necessarie e sufficienti a rendere autonomo l'intervento nell'area pubblica, mentre il secondo prevede la realizzazione dei "borghi" e delle urbanizzazioni a questi funzionali. Sia il primo che il secondo stralcio potranno essere **realizzati per parti**, come schematizzato nelle figure che seguono.

La concentrazione dei **33000 mq** di edificato sull'area disponibile consente una rapida attuazione del Piano. Viene comunque mantenuta l'opzione di incremento di SUL con trasferimento di **3000 mq** in atterraggio sull'area pubblica.

Elemento di forza è il fatto che, anche in mancanza del suddetto incremento di SUL, l'intervento avrà la conformazione attesa e non ne sarà indebolito, poichè la SUL in atterraggio sull'area pubblica sarà, eventualmente, realizzata col recupero dei sottotetto delle due caserme che si prevede di ristrutturare sin da subito. L'autonomia dell'intervento è garantita anche dall'assenza di espropri per l'edificazione, mentre sono previsti per la realizzazione di opere pubbliche quali viabilità, parcheggi, verde pubblico e servizi pubblici.

Il progetto prevede che atterrino ulteriori **12000 mq** di SUL (minore del potenziale ammesso) su aree esterne all'area di proprietà pubblica.

Questa SUL in atterraggio, destinata a residenza, sarà collocata in posizione tale da costituire un completamento dei "borghi" esistenti.

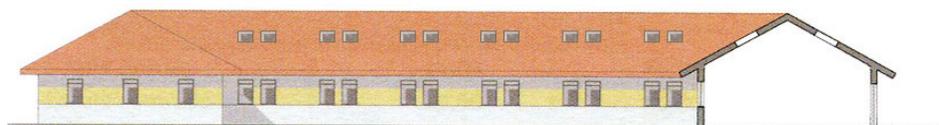
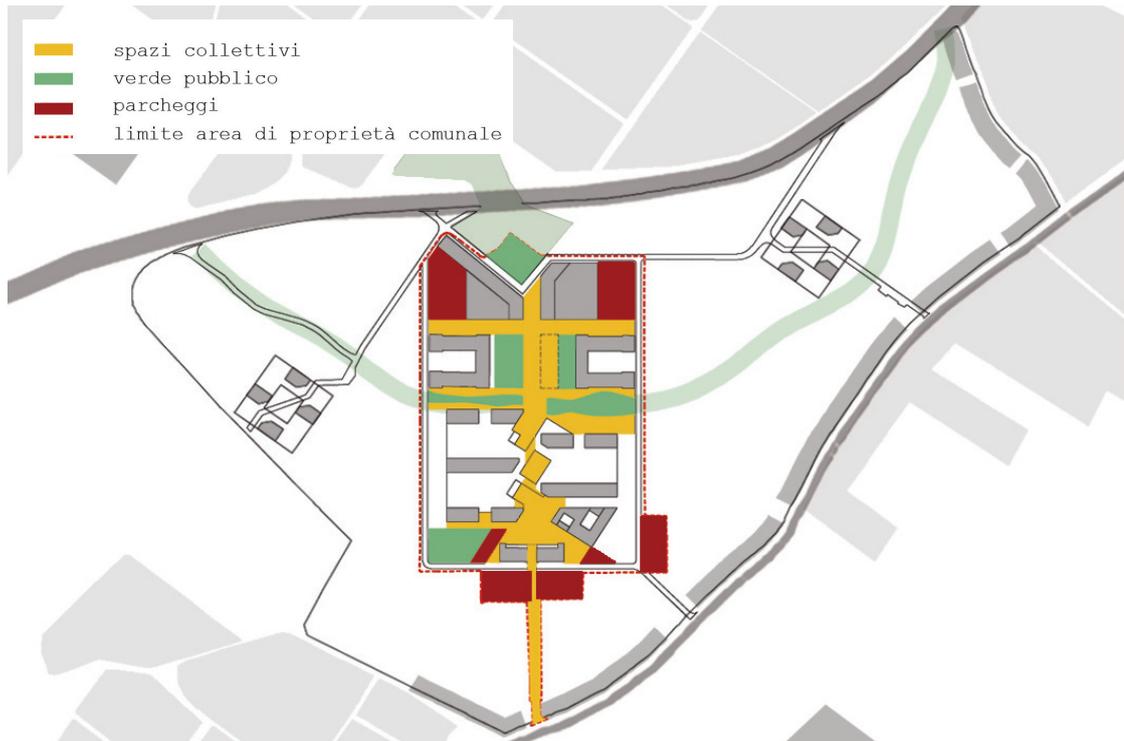
Anche in questo caso, nell'ipotesi che la perequazione assunta nel RUC, legata ad accordi fra privati, non trovasse attuazione, il Piano conserverà la fattibilità complessiva ed i suoi elementi ordinatori.

La **nuova perimetrazione** del Piano consente di ridurre l'impegno di territorio (e determina una più agevole partecipazione fondiaria).

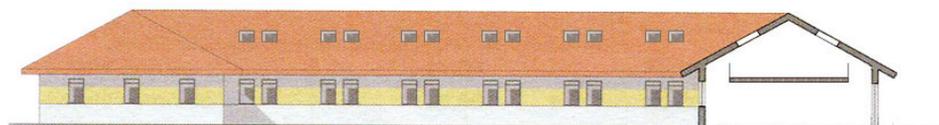
Standard DM 1444/68					
1) AREA EX CASERMA					
	S.U.L. MQ	FABBISOGNI MINIMI		REPERITI INTERNAMENTE	
		VERDE MQ	PARCHEGGI MQ	VERDE MQ	PARCHEGGI MQ
RESIDENZA	19.800	12.276	1.980		
ALTRI USI	13.200				
ALTRI USI IN ATT.	3.000				
TOT. ALTRI USI	16.200	6.480	6.480		
<b>TOT. RESID+ALTRI USI</b>	<b>36.000</b>	<b>18.756</b>	<b>8.460</b>	<b>32.000</b>	<b>12.000</b>

2) AREE PRIVATE ESTERNE ALL'AREA EX CASERMA PER SUL IN ATTERRAGGIO					
RESIDENZA	12.000	7.440	1.200	<b>8.000</b>	<b>1.500</b>

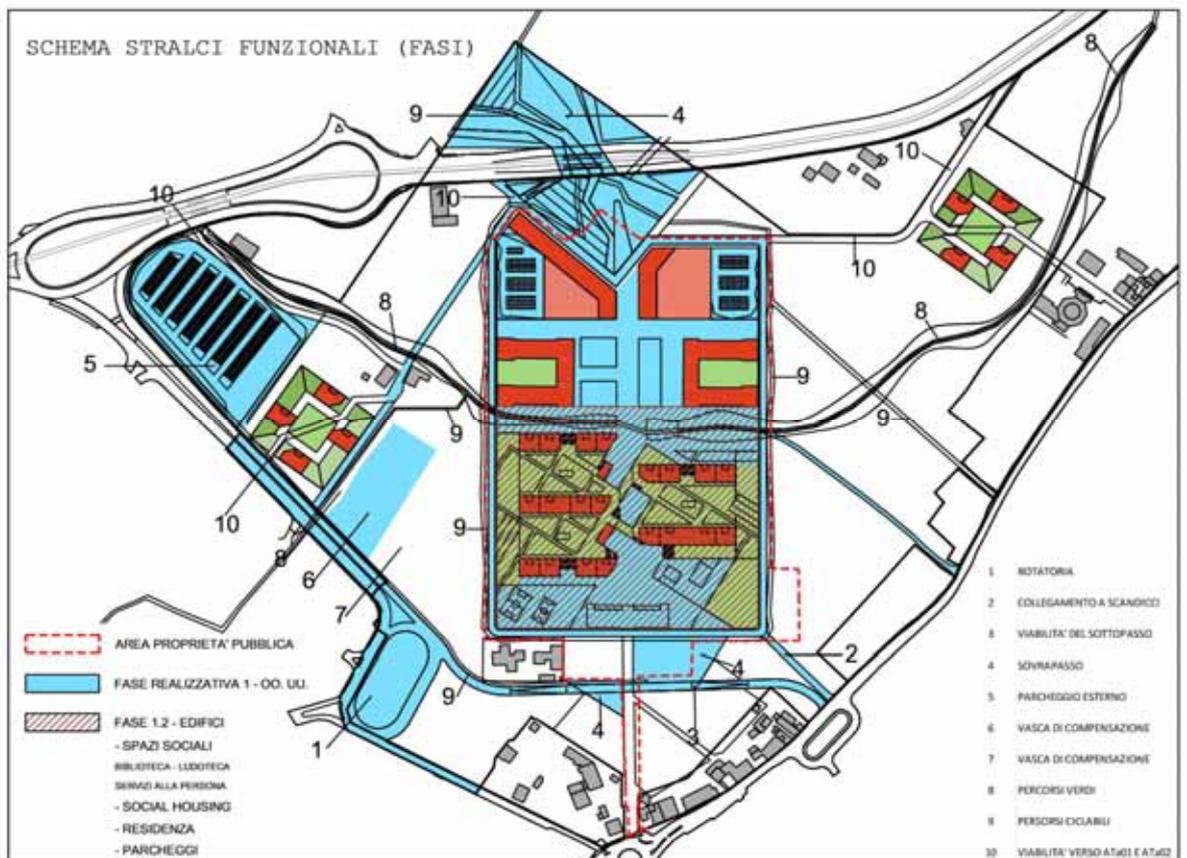
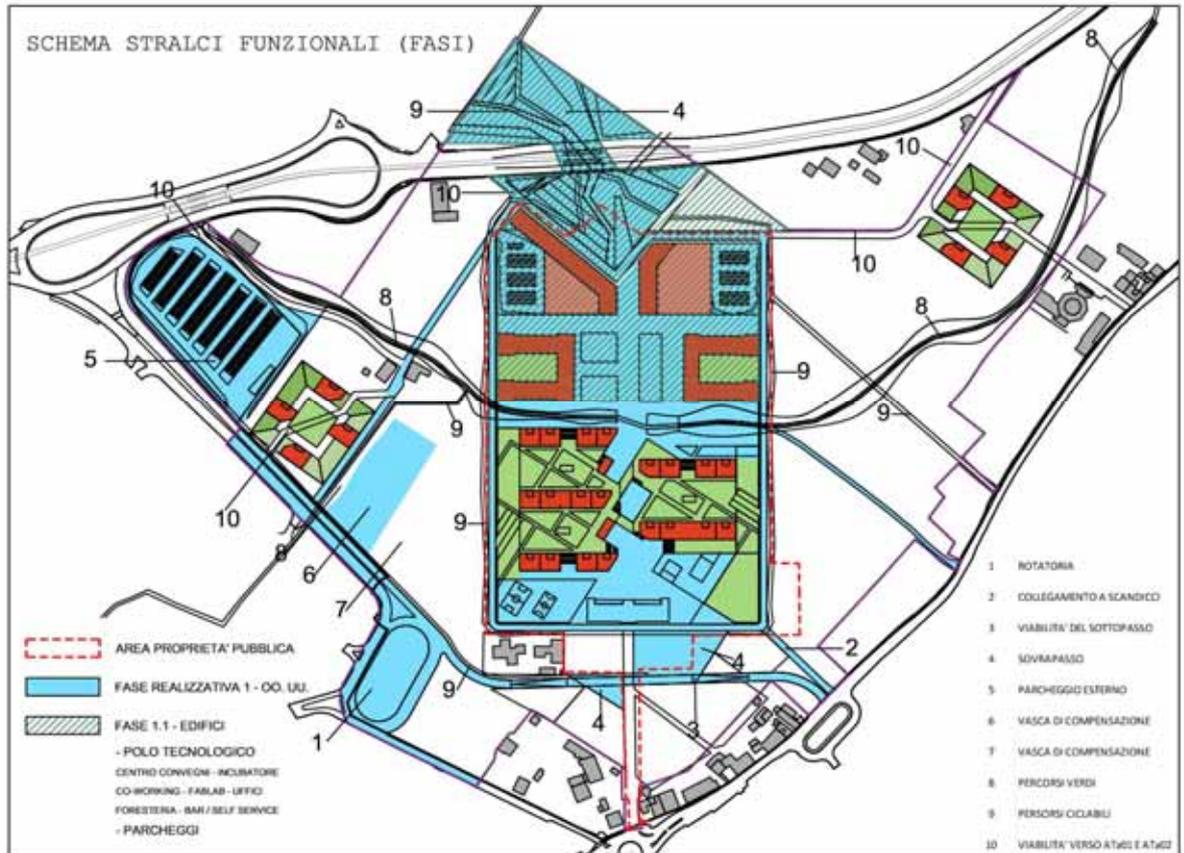
QUANTITA' TOTALE DI HOUSING SOCIALE 16.510 MQ + 4.000 MQ = <b>20.510 MQ</b>
---



SEZIONE SCHEMATICA DELLA CASERMA RISTRUTTURATA



SCHEMA RECUPERO SOTTOTETTO PER ATTERRAGGIO S.U.L.  
ALL' INTERNO DELL'AREA EX CASERMA





***h. Fattibilità economica e finanziaria***

Nel PEF allegato si dà dimostrazione che la combinazione tra funzioni pubbliche e private previste consente, attraverso la valorizzazione di quelle private, di raggiungere la sostenibilità e fattibilità dell'operazione.

Sono stati esaminati i costi ed i ricavi stimati per lo sviluppo dell'iniziativa immaginando due scenari:

- il primo è relativo all'attuazione dell'area pubblica per 33000mq di SUL, delle urbanizzazioni primarie e la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo oneri) quali la scuola e il centro servizi scio-sanitari collocato nella Palazzina di Comando restaurata.
- il secondo è relativo all'attuazione conseguente all'incremento di SUL per 3000mq su area pubblica e per 12000mq su area privata.

Tale distinzione è scaturita dall'incertezza (soprattutto temporale) relativa alla possibilità di incremento della SUL e, nuovamente, comprova l'autonomia dell'intervento su area pubblica.

E' comunque dimostrata la fattibilità dell'intervento nella sua intierezza.