



## Indice

Inquadramento generale	4
La caserma	8
L'area di intervento	9
Obiettivi	9
Mix funzionale e standard	10
Dotazioni infrastrutturali	11



## Inquadramento generale

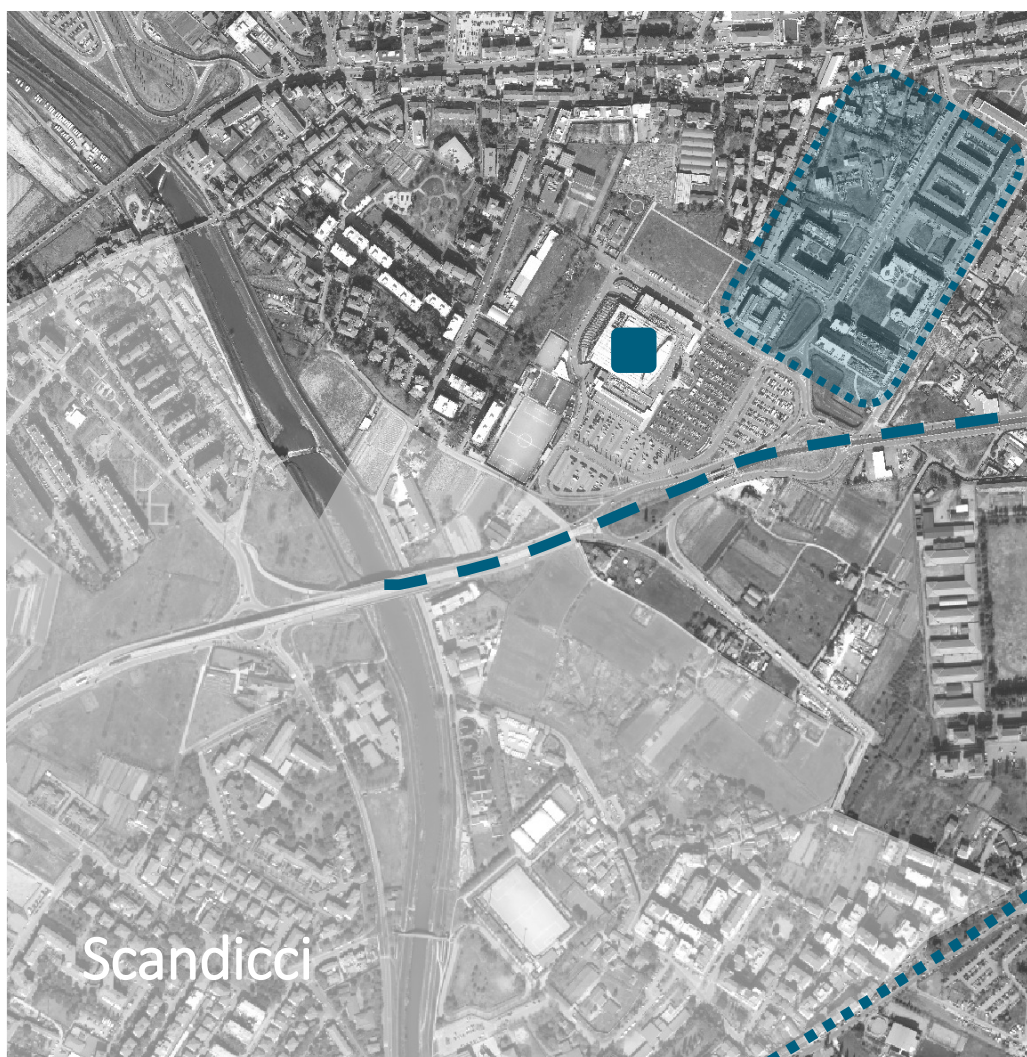
L'area interessata dal concorso di idee è situata nel quadrante sud-ovest della città di Firenze al confine con il Comune di Scandicci; è delimitata da: viale Pietro Nenni, Stradone dell'Ospedale, via S. Giusto, via di Scandicci, via del Ronco Corto, ed è interessata dalla presenza della ex caserma Lupi di Toscana, ormai abbandonata da tempo e in stato di avanzato degrado. L'area prevalentemente pianeggiante è lambita a sud dalla zona collinare che da Soffiano-Marignolle si innalza dolcemente verso la collina di Bellosguardo.

La zona è stata interessata nei primi del Novecento da uno sviluppo urbano di tipo lineare, prevalentemente residenziale, lungo le direttrici storiche di via Pisana e via di Scandicci, cui ha fatto seguito a partire dagli anni '60, la realizzazione di numerosi insediamenti, fino ai più recenti interventi di edilizia economica e popolare nel quartiere di San Lorenzo a Greve.

Oggi la zona è caratterizzata da insediamenti in via di consolidamento e aree di margine costituite da *enclave* non urbanizzate situate soprattutto lungo viale Pietro Nenni, principale direttrice di collegamento, anche tramviario, della città di Firenze con Scandicci.



La più recente urbanizzazione ha interessato soprattutto l'area fra Viale Pietro Nenni e via Pisana, con la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e del centro commerciale Coop, che oltre ad assolvere alla sua primaria funzione, costituisce la centralità del quartiere di San Lorenzo a Greve. A sud di via di Scandicci è da segnalare la presenza di due ulteriori importanti polarità urbane connotanti la zona, costituite dall'Ospedale di San Giovanni di Dio, detto di "Torre Galli", e dalla Fondazione Don Gnocchi, centro sanitario di riabilitazione. L'inadeguatezza della sezione stradale di via di Scandicci e l'assenza del completamento del collegamento con viale Pietro Nenni evidenziano una carenza infrastrutturale aggravata dalla presenza delle strutture ospedaliere che costituiscono per loro natura grandi attrattori di traffico. La trasformazione della ex caserma Lupi di Toscana e del suo intorno risulta strategica per aprire il quadrante sud-ovest ad una nuova configurazione urbana.







viale Pietro Nenni



via di Scandicci



quartiere San Lorenzo a Greve



centro commerciale



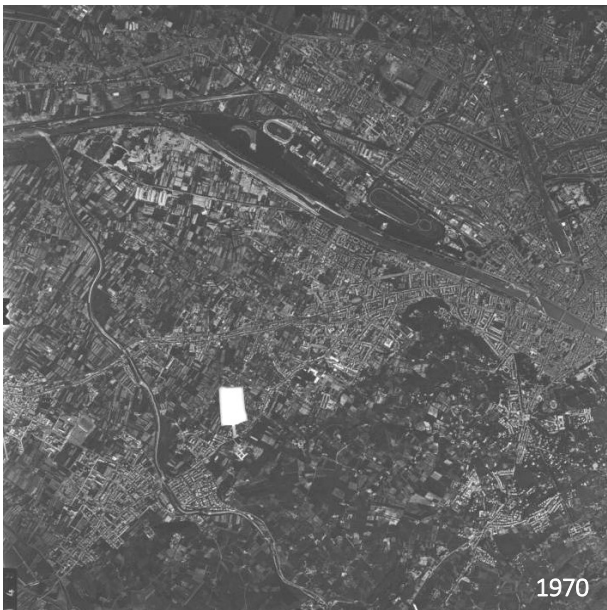
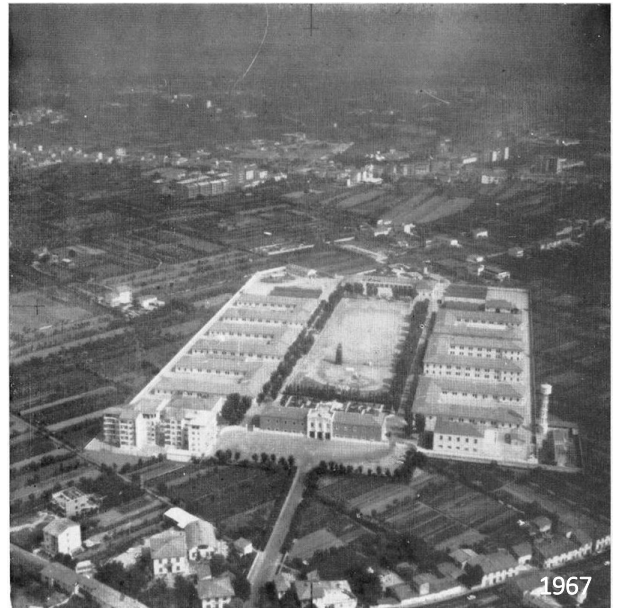
ospedale di San Giovanni di Dio



centro di riabilitazione Don Gnocchi









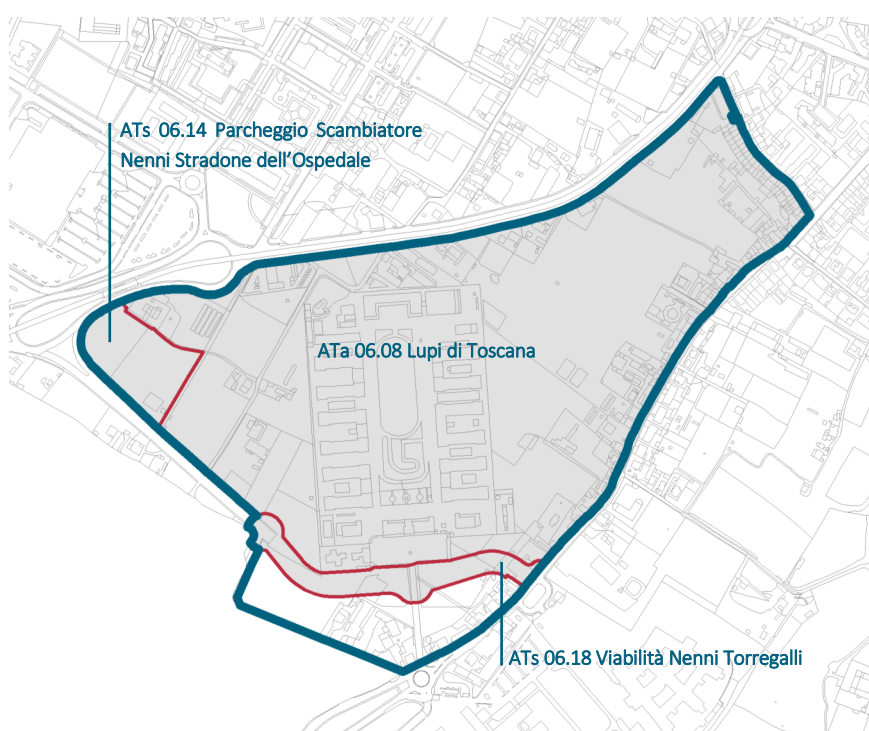
## La caserma

L'area identificata dal Regolamento Urbanistico, come *ATa 06.08 Lupi di Toscana*, occupa circa 33 ettari, in larga misura ineditati, con collegamenti viari su viale Pietro Nenni e via di Scandicci. La caserma occupa la porzione centrale dell'area di trasformazione e si estende longitudinalmente da nord a sud. Costituisce un insediamento di dimensioni consistenti, circa 9,8 ettari, in larga misura occupati da edifici di altezza contenuta, con una volumetria esistente di circa 33.000 mq di Superficie Utile Lorda, destinati ad alloggi, uffici, mensa, oltre a spazi aperti di diversa dimensione e natura. Oggi dismessa e fatiscente si presenta come una sorta di città nella città, in attesa di un totale recupero fin dal lontano 2008 quando il 78° reggimento fanteria "Lupi di Toscana", dislocato a Firenze dal secondo dopoguerra, venne sciolto. Si accede al complesso da un piazzale ubicato in testa al corto viale di collegamento con via di Scandicci. All'ingresso è collocata la Palazzina di Comando e ai lati due edifici adibiti ad infermeria e alloggi. Il complesso si sviluppa con sei casermette poste sui lati lunghi del rettangolo con pianta a forma di "C". Nella parte tergale sono collocati locali di servizio e tettoie. La Palazzina di Comando, vincolata ai sensi del DLgs 42/2004, è l'unico edificio che riveste interesse storico-architettonico con caratteristiche che richiamano un linguaggio tardo-protorazionalista.



## L'area di intervento

Il perimetro dell'area di intervento oggetto del concorso comprende: l'area di trasformazione ATa 06.08 Lupi di Toscana e le aree di trasformazione per servizi ATs 06.14 Parcheggio Scambiatore Nenni Stradone dell'Ospedale e ATs 06.18 Viabilità Nenni Torregalli. Nel percorso di partecipazione denominato **"Non case ma città 2.0"**, promosso dall'amministrazione comunale, i cui esiti sono consultabili sul sito <http://open.toscana.it/web/noncasemacitta2.0/home>, è emersa, fra l'altro, l'opportunità di includere nell'area di studio una parte residuale che il Regolamento Urbanistico non aveva preso in considerazione. Conseguentemente è stata ricompresa all'interno dell'area di intervento anche la porzione di territorio posta fra la ATs 06.18 Viabilità Nenni Torregalli e via di Scandicci, via di San Giusto e lo Stradone dell'Ospedale.



## Obiettivi

L'Amministrazione comunale ha indetto il concorso di idee con l'obiettivo di individuare l'idea progettuale più idonea a determinare la rigenerazione urbana di una porzione di territorio da restituire alla collettività. Al progetto di rigenerazione viene chiesto di raggiungere un risultato di alta qualità in termini di relazioni urbane, territoriali e paesaggistiche, con il contesto circostante; di assetto funzionale e di mobilità; di assetto degli spazi e servizi pubblici. Allo stesso tempo, viene richiesta particolare attenzione al tema della ecosostenibilità, valutando gli aspetti legati all'efficienza ecologico-ambientale nelle sue varie componenti.

## Mix funzionale e standard

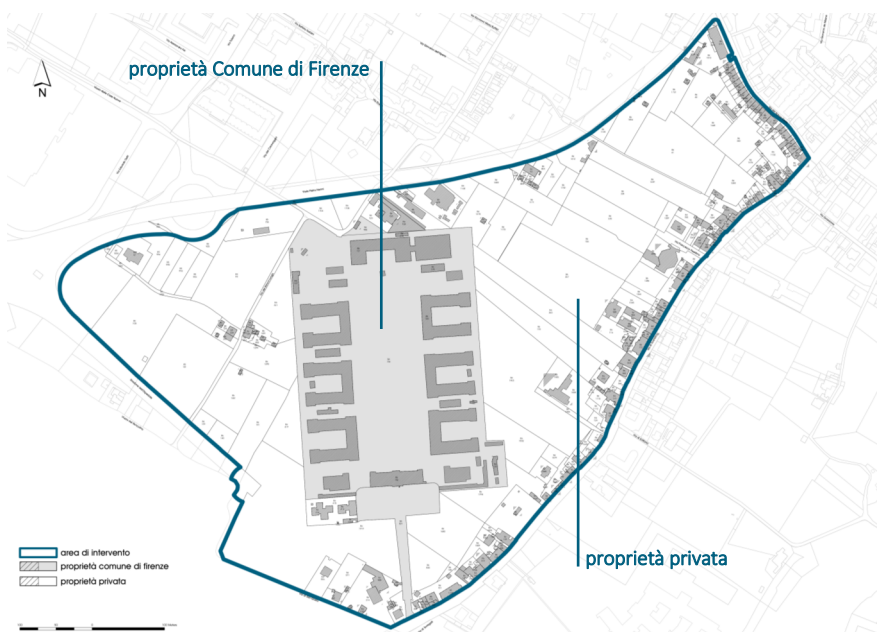
L'insediamento deve prevedere, sulla base di quanto contenuto nel Regolamento Urbanistico, una percentuale di SUL a destinazione residenziale pari almeno al 60%. Il restante 40% dovrà essere dedicato ad altre destinazioni d'uso, garantendo un adeguato mix funzionale. Il progetto deve prevedere l'utilizzo di SUL in trasferimento, attraverso il meccanismo della perequazione previsto dal Regolamento Urbanistico, fino ad un massimo di 20.000 mq. La SUL in trasferimento costituisce un parametro massimo che può essere attivato anche solo parzialmente con atterraggio sia su proprietà pubblica che privata.

Gli spazi pubblici dovranno essere commisurati agli abitanti insediabili e alle destinazioni d'uso previste, fermi restando i già esplicitati vincoli del mix funzionale (min 60% residenziale, max 40% altre destinazioni), tenendo presente che dovranno essere garantiti i seguenti standard minimi di cui agli artt. 4 e 5 del DM 1444/1968:

- destinazione residenziale: 18 mq/abitante insediato (fattore di conversione da SUL ad abitanti: 25);
- destinazioni commerciale, direzionale e turistico ricettiva: 0,8 mq/mq di SUL;
- destinazione produttiva: 10% della superficie territoriale destinata a tale funzione.

Relativamente al tema dell'housing sociale sono di seguito riportate le quantità minime da reperire nel caso di intero utilizzo della SUL e le relative percentuali da applicare in caso di utilizzo parziale della medesima.

	SUL (mq)	quota minima SUL housing sociale (mq)	%
ex caserma	33.000	16.501	> 50%
SUL in trasferimento	20.000	4.000	20%
totali	53.000	20.501	



## Dotazioni infrastrutturali

L'area interessata dal concorso di idee ricade in una zona nevralgica del quadrante sud-ovest dell'area fiorentina caratterizzata da aspetti di particolare problematicità dal punto di vista delle infrastrutture di mobilità.

Il Regolamento Urbanistico prevede di risolvere la mancanza di adeguato collegamento fra viale Nenni e via di Scandicci attraverso il prolungamento dello Stradone dell'Ospedale (scheda *ATs 06.18 Viabilità Nenni Torregalli*), dotando inoltre la zona di un ampio parcheggio scambiatore (*ATs 06.14 Parcheggio Scambiatore Nenni Stradone dell'Ospedale*). E' allo studio la previsione di realizzazione di un sistema di collegamento diretto su rotaia tra la fermata della tramvia Nenni-Torregalli e il polo ospedaliero.





<http://concorsolupiditoscana.comune.fi.it>

---