

RUBENS IMMOBILIARE SRL

## Progetto partecipato per valorizzare l'ex panificio militare di Firenze

**Soggetto promotore:** Rubens Immobiliare Srl (piazzale Donatello 5/a 50132 Firenze)

**Operazione:** piano di recupero per la riqualificazione dell'area denominata «Ex panificio militare» in via Mariti a Firenze.

**Marketing management:** ingegnere Vincenzo di Nardo (tel. 0552001157, fax 055/244388)

**Progetto architettonico:** studio Archea e studio Raphael Moneo.

**Caratteristiche quantitative dell'intervento:** superficie del lotto: 17.782 mq; superficie utile lorda complessiva dell'intervento: 26.455 mq; superficie totale dell'edificio residenziale: 19.215 mq; superficie totale del centro civico: 3.384 mq; superficie totale della torre per gli uffici: 3.855 mq; superficie coperta: 5.500 mq. Altezze massime degli immobili: centro civico, 13 m; torre, 45 m; edilizia residenziale, 19 metri. Volumetria totale: 74.904 metri cubi.

**F**irenze, come altre realtà metropolitane cresciute in modo considerevole nel corso del Novecento, ha inglobato nel tessuto più recente aree industriali e militari la cui dismissione costituisce una straordinaria opportunità di rinnovamento per alcuni quartieri che possono riappropriarsi di spazi e superfici fino a oggi escluse dalla vita della città.

Nell'ambito delle attività contenute nel programma di sviluppo di Firenze, alcune aree, definite di «trasformazione» assumono un ruolo strategico connesso con la possibilità di infiltrare all'interno di tessuti consolidati nuove concezioni dell'abitare e una progettualità consapevole che si pone, oltre la risoluzione di un problema puntuale, in sintonia con le più ampie trasformazioni che interessano la città.

L'area demaniale dell'ex panificio, per la sua posizione logistica e storica è forse uno degli ultimi spazi rimasto inaccessibile, per questo sottratto alla vita pubblica e conseguentemente alla collettività in uno dei quartieri di Firenze che negli anni è stato investito da una serie di ipotesi di trasformazione urbanistica a grande scala (basti citare l'operazione ideata per l'ex area Fiat su viale Guidoni; l'intervento dell'ex area Carapelli, e il concorso per la nuova stazione dell'alta velocità), che tuttavia non sono ancora sufficienti per poter affermare quel rinnovamento complessivo della qualità della vita purtroppo soffocata da una cronica mancanza di parcheggi, servizi connessi con gli interventi di densificazione degli anni Sessanta e Settanta.

La proprietà dell'area rilevata dallo Stato da un consorzio di privati, accogliendo le strategie espresse negli ultimi anni dalla pubblica amministrazione, ha proposto una risoluzione progettuale aperta affidata in associazione allo studio Archea di Firenze e allo studio di Raphael Moneo, in modo da ricercare fin dalle premesse risoluzioni improntate a un'alta qualità dell'ipotesi insediativa e architettonica.

Inoltre è stata accettata l'ipotesi di concertare le scelte operative attraverso un intenso processo di partecipazione che consenta ai cittadini di prendere coscienza delle possibilità offerte dalla trasformazione, di condividerne le scelte orientandone il risultato finale con apporti improntati a un processo di democratizzazione delle scelte progettuali.

Inoltre l'amministrazione attraverso il nuovo piano strutturale ha definito le linee guida dell'intervento concepito come proposta in grado di garantire la realizzazione di una nuova centralità urbana costituita da una piazza e da attrezzature pubbliche, oltre a una quota significativa di abitazioni in armonia con la vocazione residenziale dell'area oltre che, da attrezzature commerciali di piccola dimensione concepite come attività di vicinato.

Il piano introduce anche alcune importanti novità come l'obbligo di assicurare residenze, per un minimo del 20%, in affitto calmierato in modo da consentire agli strati sociali più deboli la possibilità di vivere all'interno del quartiere limitando il fenomeno del-

l'espulsione coatta di alcune fasce di abitanti verso l'esterno del tessuto urbano dove sono più basse le rendite delle aree e conseguentemente il costo degli alloggi.

Con tali prerogative l'amministrazione focalizza la propria attenzione nelle aree di trasformazione attraverso una nuova procedura urbanistica che stimola la realizzazione di interventi di alta qualità sia di ordine ambientale che architettonica, oltre ad aprire un dialogo simultaneo con i proprietari delle aree e i cittadini organizzati e chiamati a raccolta mediante l'attività di un apposito assessorato alla «partecipazione democratica».

Dal punto di vista dell'analisi della condizione esistente e delle proposte connesse con l'avvio del processo di progettazione-partecipazione è importante sottolineare alcune prerogative del sito legate a una viabilità che perimetra l'isolato costituita da importanti arterie caratterizzate da un traffico particolarmente intenso. Il sistema insediativo proposto tenta di ricucire il tessuto attraverso la riproposizione della struttura dell'«isolato», rispondendo sia planimetricamente che altimetricamente alla densità dell'edificato esistente rispetto al quale l'intervento si pone in apparente omogeneità.

L'ipotesi distributiva delle volumetrie all'interno del lotto edificabile consiste tuttavia in un sistema anulare interrotto nella zona prospiciente via Ponte di Mezzo da uno spazio e da un edificio di interesse collettivo che fronteggiano a loro volta un grande giardino pubblico concepito per capovolgere completamente l'ipotesi tradizionale della cortina edilizia che

raccoglie al suo interno aree private inaccessibili alla collettività.

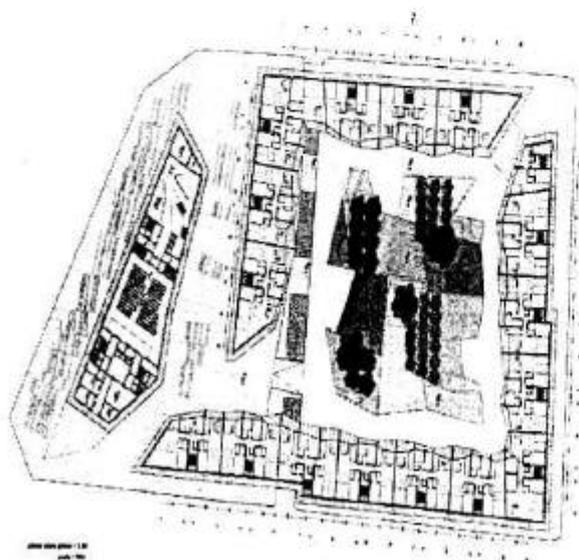
Il progetto tiene conto della densità urbana di questa parte di città, evidenzia la possibilità di un fronte pubblico con attività di quartiere e di un auditorium per circa trecento persone, ma soprattutto restituisce alla città buona parte dello spazio a terra, con la realizzazione del giardino centrale sopraccitato che si estende per una superficie di oltre quattromila mq.

La commistione tra gli interessi di ordine pubblico e le necessità del privato investitore, trovano in questo modo una risposta comune capace di assolvere all'ineludibile necessità di una qualità del progetto che investe sia il disegno degli spazi aperti e fruibili, che il sistema delle residenze.

Lo spazio che si conquista demolendo il muro di cinta dell'area è di oltre 17mila mq e consente lo svolgimento di una serie di attività relazionali sia negli spazi verdi, che all'interno del piano terra della piazza; ma è soprattutto con l'ampliamento dei marciapiedi su tutti i lati, che il lotto riconquista la propria fruibilità, mitigando la volumetria dell'edificato sulla strada e consentendo una serie di passaggi coperti permettendo l'accesso diretto all'area interna.

Due piani di parcheggio interrati disposti lungo il sistema dell'edificato coprono le richieste dovute alla presenza di nuove residenze e di attività pubbliche, senza incidere sulla già precaria situazione di sosta sulle vie perimetrali. Una cortina di aceri implementa il filare di pini già esistente nella mezzera della carreggiata, ombreggiando i collegamenti pedonali e aiutando a limitare gli effetti dell'impatto acustico dovuto al traffico sulle strade principali.

■ Pianta del piano "tipo" dell'edificio



■ Plastico del progetto

