

Comune di Firenze

Il Piano urbanistico esecutivo

Le scelte effettuate all'interno del Piano urbanistico esecutivo (Pue), si focalizzano intorno alla rivitalizzazione dell'area di San Salvi e alla ricerca di nuova omogeneità ed equilibrio tra l'articolato tessuto urbano circostante e l'area in oggetto, mantenendo integra l'unitarietà propria e ormai consolidata dell'intero comparto.

In funzione di ciò, sono stati effettuati studi analitici, parte integrante della documentazione di Piano, sugli edifici vincolati e sul parco storico, con la redazione di schede che identificano le caratteristiche e lo stato del patrimonio esistente.

Per innescare il processo di riqualificazione del comparto, è stata esclusa a priori la sua trasformazione in un contenitore *indiscriminato* di servizi per la città e si è operato dosando adeguatamente i rapporti tra le strutture urbane di servizio e quelle residenziali.

In questo modo gli obiettivi del Piano sono finalizzati non solo alla salvaguardia e alla riqualificazione del comparto, ma anche alla riapertura dell'area al contesto cittadino e attengono:

- agli interventi sul sistema della viabilità;
- al sistema di collegamento metropolitano;
- alla previsione delle destinazioni d'uso del patrimonio immobiliare esistente;
- al recupero e alla previsione della destinazione d'uso delle aree libere dal costruito.

Previsioni di progetto: le categorie di utilizzazione

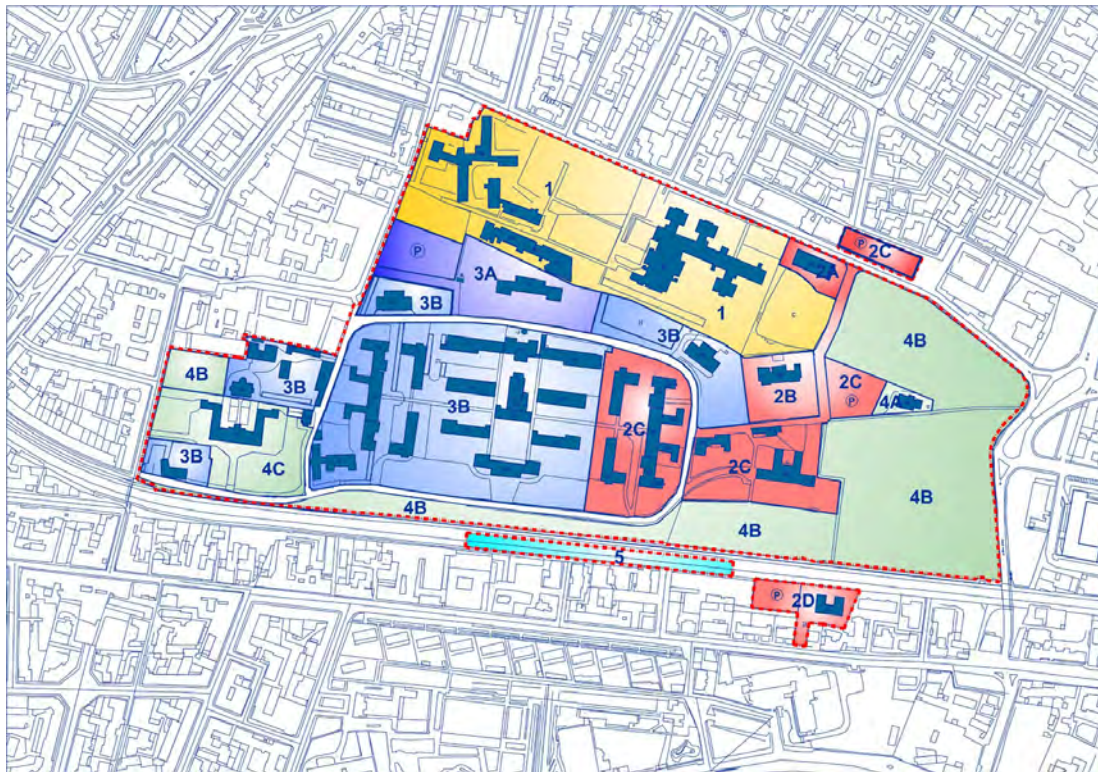
Le attività previste all'interno dell'area di San Salvi, proprio in funzione della dichiarata volontà di renderla contenitore vivo e aperto alla città sono molteplici.

Il complesso delle volumetrie che hanno caratterizzato l'area ospedaliera sarà utilizzato in parte per collocarvi funzioni direzionali e amministrative dell'Azienda sanitaria di Firenze (Direzione aziendale, sede del Cup., Sede coordinamento metropolitano) e in parte destinato alla residenza privata e a quella studentesca, nel quadro della Legge 338/00, "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari".

Fanno parte integrante del comparto anche le aree scolastiche esistenti (Polo Gramsci-Peano-Saffi e Scuola materna ed elementare A. del Sarto) e l'area a verde pubblico ad est del complesso stesso.

Infine, la previsione della stazione metropolitana all'interno dell'attuale sede ferroviaria, che perimetra il complesso a sud, garantisce all'area un rapporto di scambio e permeabilità con il contesto cittadino.

Il nuovo comparto, adeguatamente riqualificato, si pone come "cerniera" tra la via Aretina, la zona Campo di Marte e le emergenze della fascia est di Firenze quali la Rai, il Teatro tenda, il Centro commerciale e l'Ufficio postale.



Ambiti urbanistici.

- **AMBITO 1. ATTREZZATURE SCOLASTICHE**
 Polo Scolastico Provinciale
- **AMBITO 2. RESIDENZA**
 Ambito 2A. Residenza universitaria (ex L. 338/00)
 Ambito 2C. Residenza e ambito parcheggi pubblico di quartiere
 Ambito 2D. Residenza E.R.P.
- **AMBITO 3. ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE**
 Ambito 3A. Nuovo insediamento polifunzionale "Porta Ovest" di San Salvi
 Ambito 3B. Attrezzature socio-sanitarie
- **AMBITO 4. ATTREZZATURE E VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE**
 Ambito 4A. Attrezzature pubbliche di quartiere
 Ambito 4B. Verde pubblico di quartiere
 Ambito 4C. Attrezzature scolastiche di quartiere
- **AMBITO 5. FERMATA STAZIONE FERROVIARIA METROPOLITANA**
- - - - **PERIMETRO P.U.E.**

Quadro delle funzioni presenti

Il Piano individua sei zone omogenee che corrispondono alle funzioni contenute all'interno di San Salvi: il polo scolastico, la residenza, sia privata che universitaria, le attività socio sanitarie, il sistema del verde pubblico, sia a vocazione sportiva che storico-monumentale e i parcheggi.

Polo scolastico,

È costituito dal Liceo scientifico Gramsci, dall'Istituto tecnico Peano, dalla Scuola alberghiera Saffi (di proprietà della Provincia di Firenze) e dalla Scuola Elementare e Materna A. del Sarto (di proprietà del Comune di Firenze). All'interno dell'area delle scuole provinciali, il Piano prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato, in adiacenza alla Scuola alberghiera, adibito ad aule speciali, per supplire a necessità della scuola stessa (identificazione nelle planimetrie lettera "B").

Residenza

L'inserimento di quote consistenti di residenza privata e universitaria nel comparto (richiamata anche nel Piano guida di settore socio-sanitario) garantisce la vivibilità dell'area nell'arco dell'intera giornata. Il settore destinato alla residenza, che si distingue in residenza universitaria¹, privata e alloggi Erp (Edilizia residenziale pubblica) si colloca sul lato orientale dell'area in corrispondenza di un nuovo accesso carrabile, pedonale e ciclabile, da via del Mezzetta

La residenza privata è collocata all'interno degli edifici esistenti², mentre nei corpi di fabbrica³ ad un unico piano, potranno essere previste attività terziarie e/o commerciali (riconducibili a unità di vicinato) e/o servizi rivolti alla residenza.

Gli alloggi Erp sono stati ubicati in un edificio di nuova realizzazione⁴, sul lato sud, adiacente alla ferrovia, su un lotto di proprietà della Provincia di Firenze, con accesso da via Aretina.

A lato del fabbricato è previsto, all'interno dello stesso lotto, un parcheggio pubblico e un collegamento ciclopedonale, accessibile anche da portatori di handicap, che connette Via Aretina all'area di San Salvi e alla fermata di progetto della stazione ferroviaria metropolitana.

La collocazione di questa funzione all'interno del complesso di San Salvi è ritenuta strategica, in posizione

1. Gli interventi di residenza universitaria fanno capo ai rispettivi specifici atti di intesa Stato-Regione, ex art. 81 Dpr 616/77 e art. 2 Dpr. 383/94; gli alloggi per studenti universitari sono localizzati negli edifici di nuova realizzazione n. 38 (all'interno di San Salvi, Sul mq.1.500) e G (Sul mq. 2.400), con ingresso da via del Mezzetta.

2. Precisamente negli edifici 31, 32, 33, 34, 35, 37, 37a e 39, per una Sul di circa 11.500 mq.

3. Si tratta dei fabbricati 35a, 34a, 34b e 33a

4. Identificato nelle planimetrie con la lettera E (Sul mq. 2.400)

baricentrica rispetto alla viabilità principale di via del Mezzetta - via del Gignoro e direttamente collegata alla fermata della stazione ferroviaria metropolitana, raggiungibile da percorsi pedonali e ciclabili, interrati e non, all'interno del verde pubblico.



Istituto Geografico Militare, Firenze - volo del 1954.

Attività socio-sanitarie

Collocate nel cuore dell'area di San Salvi, accolgono le funzioni integrative e gestionali dell'Azienda sanitaria di Firenze. All'interno di questo ambito è previsto il nuovo ingresso principale dell'area, denominato "Porta Ovest", su via Andrea del Sarto, costituito da un ampio viale carrabile e ciclopedonale, sul quale si attestano un parcheggio pubblico e un edificio di nuova realizzazione⁵, che sorge sull'area liberata dagli edifici ritenuti incompatibili. Il nuovo fabbricato si svilupperà su quattro piani con superfici diverse, nel rispetto della morfologia dei padiglioni originari e accoglierà, oltre alle funzioni integrative gestionali e laboratori dell'Azienda sanitaria di Firenze, un auditorium con capienza di 500 persone (con ingresso indipendente e locali di servizio annessi) ad uso plurimo da parte dell'Asl, della Provincia, del Comune e del Consiglio di quartiere n. 2. L'edificio, in quanto rappresentativo del processo di riqualificazione di San Salvi, necessita di un'attenta progettazione nelle sue caratteristiche morfologiche, nella scelta di materiali appropriati, nella dotazione di aree pertinenti, anche con l'inserimento di elementi caratterizzanti, come fontane, percorsi e giardini, che ne enfatizzino e ne sottolineino l'importanza, visto il contesto e la sua collocazione di privilegio all'interno dell'area. In prossimità dell'ingresso principale potrà essere localizzato un ulteriore edificio di piccole dimensioni⁶ con funzione di ufficio informazione e guardiana.

Verde pubblico

La zona est del comparto e la pertinenza lungo l'asse ferroviario sono interamente destinata a verde pubblico, integrando l'esistente giardino (realizzato in occasione del vertice europeo che si tenne a Firenze nel 1996) e caratterizzandolo per le attività dello "sport per tutti", creando così un comprensorio per attività di quartiere a forte vocazione per lo sport di base, le attività educative e ludiche nel verde.

Il Parco monumentale di San Salvi

Il Piano ha tenuto in grande considerazione le aree verdi a carattere storico e sottoposte a vincolo, per mantenere determinati assetti ritenuti qualificanti e caratterizzanti l'insieme del complesso stesso. Gli studi effettuati hanno dimostrato come la componente arborea e arbustiva del parco fosse un tempo molto più definita con un'importante alternarsi di pieni e di vuoti.

5. Identificato nelle planimetrie con la lettera A (Sul mq 2500)

6. Individuato in planimetria con la lettera "K"

Messe a dimora, spesso casuali e senza rispondere ad un disegno preordinato, hanno determinato nel tempo un paesaggio che oggi offre, talvolta, un'immagine di confusione e che, comunque, risulta essere spesso banalizzato. In molti casi, il disegno primitivo del parco si è perso a causa di messe a dimora casuali, effettuate senza alcun



Istituto Geografico Militare, Firenze - volo del 1972

rapporto architettonico, paesaggistico e vegetazionale con l'area verde preesistente; inoltre, risulta compromesso lo schema dei percorsi, dei marciapiedi e delle aiuole che si sono trasformati nel tempo in parcheggi di emergenza. Risulta quindi inderogabile il progetto di restituzione dell'immagine originaria del parco, con il recupero del patrimonio arboreo ed arbustivo, con abbattimenti e impianti, con il ripristino dei percorsi, basato su analisi di dettaglio (con riferimento a disegni di archivio e foto aeree) che consentano di identificare le "superfetazioni floristiche". L'obiettivo principale del progetto è pertanto la salvaguardia delle tipologie di verde che si ritengono maggiormente rappresentative del parco e del suo disegno originario.

Gli edifici non compatibili: le demolizioni

L'esigenza di restituire unitarietà al complesso di San Salvi ha imposto l'eliminazione di tutte le superfetazioni ritenute inutili nell'organizzazione distributiva e funzionale dell'area e di tutti i manufatti considerati incongrui. Generalmente si tratta di magazzini e autorimesse costruiti in tempi recenti in modo spontaneo; ubicati soprattutto nella zona a nord⁷, presentano una tipologia che conferma la marginalità di quest'area all'interno del complesso ospedaliero, determinata soprattutto dalla lontananza dall'ingresso principale, collocato a sud, in via di San Salvi. Il Piano, con l'apertura di nuovi ingressi, trasforma invece la zona nord in un ulteriore accesso importante, la cosiddetta Porta Ovest, ricostituendo l'originaria simmetria attraverso la collocazione di un nuovo edificio⁸. Proprio in funzione della volontà di rafforzare tale unitarietà, in accordo con la Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici, il Piano ha previsto l'eliminazione anche di due edifici dell'ex teatro, costruito intorno agli anni '30 e attualmente in grave stato di degrado, in quanto ritenuti incompatibili con il contesto e di non rilevante valore architettonico.

Gli edifici di nuova realizzazione

L'interesse complessivo di tutta la struttura è costituito più dall'aspetto unitario dell'insieme che dalle caratteristiche architettoniche delle singole costruzioni; si è così deciso di limitare l'inserimento di nuove costruzioni⁹ all'interno dell'area.

Il Piano punta, invece, al recupero delle volumetrie esistenti, adeguando gli edifici alle nuove funzioni, nel rispetto dell'assetto tipologico esistente.

7. Edifici 18, 19,19/1 e 20, altri in adiacenza dell'edificio 26.

8. Identificato in planimetria dalla lettera A, speculare e morfologicamente simile all'edificio esistente, n 26.

9. Gli edifici di nuova costruzione comprendono, in sintesi: l'edificio multifunzionale A, l'edificio B, aule speciali della scuola alberghiera Saffi (all'interno del polo scolastico della Provincia), l'edificio residenziale E (prospiciente la linea ferroviaria con accesso da Via Aretina), l'edificio G adibito a residenza per studenti universitari e il parcheggio pubblico su due livelli (a raso ed interrato) su Via del Mezzetta.

Tutti i fabbricati di nuova realizzazione sono esterni al vincolo ex DLgs 490/99 imposto dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici.

Il mantenimento dell'omogeneità tra spazi pieni e spazi vuoti si conferma con la collocazione del nuovo edificio in prossimità della Porta Ovest, che ricuce e chiude il sistema di padiglioni dell'ex ospedale esaltandone la rigorosa simmetria che caratterizza tutto il complesso.

Viabilità e parcheggi

Il Piano prevede tre accessi carrabili (nonché pedonali e ciclabili): l'attuale ingresso su via di San Salvi e due nuovi ingressi, uno su via A. del Sarto e uno su via del Mezzetta, collegati all'esistente anello viario interno.

La viabilità interna al comparto è stata limitata ai soli mezzi autorizzati (residenti e dipendenti degli uffici) per contenere l'impatto ambientale; tutti gli altri utenti potranno usufruire dei parcheggi pubblici in prossimità degli ingressi ed è in fase di studio un servizio di bus elettrici all'interno dell'area .

La viabilità interna rimane pressoché invariata rispetto all'attuale conformazione, eccezion fatta per i raccordi dei nuovi accessi carrabili all'anello viario esistente e la previsione di un nuovo percorso pedonale, limitrofo al parcheggio pubblico su via A. del Sarto, che collegherà direttamente il polo scolastico provinciale all'auditorium dell'edificio multifunzionale a nord.

I numerosi accessi pedonali e ciclabili, sia esistenti che di progetto, mettono in connessione le varie zone dell'area con il contesto.

Le nuove aree di parcheggio pubblico, sono collocate, come detto, in punti strategici in adiacenza della viabilità principale:

1. su via del Mezzetta davanti all'ingresso all'area, sviluppato su due livelli, a raso e interrato, per circa complessivi 160 posti auto;
2. sul lato est dell'area, all'interno dell'ambito residenziale, a raso, per circa 100 posti auto;
3. su via Andrea del Sarto, in prossimità dell'ingresso principale, a raso, per circa 160 posti auto (con quota posti auto di pertinenza alle attività socio-sanitarie);
4. lungo la ferrovia con accesso da via Aretina, a raso, per circa 70 posti auto.

Una quota di posti auto dei parcheggi pubblici di cui ai punti 1) e 2) sarà destinata a posti auto pertinenziali della residenza privata¹⁰. Tutti i parcheggi sono localizzati vicino a fermate di autobus di linea e collegati attraverso percorsi pedonali e ciclabili ai punti nevralgici dell'intero comparto di San Salvi (uffici Asl, residenze, fermata stazione metropolitana e verde).

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Firenze
Assessorato: Urbanistica

IL CASO

Piano urbanistico esecutivo San Salvi

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Aree urbanizzate

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici

¹⁰. Ex art. 56.5, lettera b, delle Norme tecniche di attuazione del Prg vigente all'approvazione del Pue