“NUOVE CA.SE. QUALITÀ DELL’ABITARE E DELLA COESIONE SOCIALE”

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E QUALITA’ DELL’ABITARE DEI COMUNI DI CALENZANO E SESTO FIORENTINO - DOCUMENTO DI STRATEGIA

Premessa.

Il presente documento rappresenta la strategia complessiva alla base della costruzione della proposta integrata dei comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino per il “Programma Innovativo nazionale qualità dell’abitare”, di cui al Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020.
Sono identificati gli elementi di contesto socio economico e territoriale che hanno determinato l’opportunità di presentare un progetto integrato fra le due amministrazioni, le specifiche caratteristiche tecniche e la localizzazione degli interventi proposti, la rete dei partner gestionali per le attività individuate.
Il documento è realizzato in forma unitaria alla luce di un confronto tecnico fra le due amministrazioni proponenti.

Il contesto territoriale

I territori dei Comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino, presentano caratteristiche omogenee che disegnano - di fatto - un’unica area integrata e connessa per quanto riguarda le funzioni sociali, culturali, produttive, abitative. Infatti, fin dal 2004 (anno dell’approvazione dei precedenti piani strutturali) si rilevano sostanziali analogie nell’impostazione e negli indirizzi strategici assunti dalle due amministrazioni tanto che nel 2018 i due Comuni hanno posto in essere l’esercizio in forma associata della pianificazione territoriale per la redazione del Piano Strutturale intercomunale.

Dal punto di vista ***ambientale e paesaggistico,*** entrambi i comuni appartengono al sistema della Piana Fiorentina, la grande conca dell’Arno, circoscritta dalla corona collinare e dai sistemi vallivi dei corsi d’acqua minori. Nonostante gli intensi processi di urbanizzazione realizzatisi nel corso del tempo, sono ancora rilevabili parti significative della maglia agraria storica, dei paesaggi fluviali e delle zone umide, nonché tracce ancora leggibili della maglia centuriata.

Le caratteristiche della ***popolazione e delle attività*** presenti, inseriscono pienamente il territorio nell’area metropolitana e nel sistema locale del lavoro di Firenze, i due bacini di gravitazione all’interno dei quali si svolgono la maggior parte delle relazioni economiche e sociali. Complessivamente, sul territorio insistono quasi 70.000 abitanti (di cui circa 20mila il comune di Calenzano e quasi 50mila quello di Sesto Fiorentino). A questo dato, deve essere aggiunto quel flusso di popolazione generato dall’accesso alle funzioni scolastiche, universitarie, lavorative che si integrano funzionalmente fra i due comuni e spesso con quello dei comuni contermini. Gli ambiti

di competenza per l'erogazione dei principali servizi (alla cittadinanza, alle imprese ecc) per ragioni di efficienza e organizzazione amministrativa, fanno generalmente riferimento al territorio di competenza di un unico soggetto gestore. Tuttavia, il processo di integrazione dei fenomeni sociali, culturali ed economici, ha portato sempre più ad una interconnessione fra i due territori. Molte funzioni infatti, travalicano ormai i confini amministrativi e il complesso delle interazioni sul territorio rendono quest'area sempre più omogenea e funzionalmente integrata.

Anche la strutturazione degli insediamenti caratterizza il territorio in forma unitaria; è infatti ben rilevabile una ***struttura policentrica*** derivante dalla matrice storica di evoluzione dei capoluoghi, entrambi formatisi attraverso la progressiva fusione di una serie di nuclei urbani lungo la direttrice Firenze-Prato, avvenuta a partire dalla fine dell'ottocento. Tale caratteristica, impone anche la necessità di "ricucitura" del contesto urbano in termini di servizi e spazi per la comunità residente, riequilibrando la qualità della vita in diverse aree del territorio.

Nel territorio dei due comuni sono poi presenti una ***serie di servizi e funzioni*** di rango nazionale, metropolitano e marcatamente sovracomunale:

la presenza di due poli universitari di alta formazione e ricerca;
la presenza di infrastrutture di trasporto di rango nazionale (rete ferroviaria co 2 stazioni e tre fermate e autostradale)
la presenza di valori ambientali e naturalistici rilevanti (il sistema collinare/montano e quello dei parchi naturali e agricoli)
un'importante area industriale,
un sistema di centri e poli culturali.

Tutte queste caratteristiche, disegnano in sostanza un vasto territorio che si sviluppa e si organizza in maniera integrata e spesso complementare. Anche per questo, le due amministrazioni hanno deciso di predisporre ed approvare un Piano Strutturale Intercomunale e si accingono a definire ed adottare i relativi Programmi Operativi Comunali, sempre nell'ottica di una coerenza condivisa.

Tuttavia, il quadro disegnato da questa analisi di contesto, necessita di alcune precisazioni. Lo sviluppo accelerato che ha caratterizzato il territorio, ha portato con sé la perdita dell'originaria trama unitaria dello sviluppo urbano. Alcuni quartieri o zone, hanno assunto delle connotazioni marcatamente abitative, venendo progressivamente a perdere quelle importanti funzioni e servizi che connotavano la qualità del tessuto urbano e della vita di comunità. Questo processo ha lasciato alcuni "spazi da ricucire", alcune fragilità da sanare, che stanno alla base della strategia pensata dalle due amministrazioni nel presentare la presente proposta progettuale.

Le criticità da superare.

Le caratteristiche stesse di formazione dei due territori comunali (unione di più località) e i mutamenti sociali e produttivi degli ultimi dieci anni, hanno portato - nonostante una programmazione integrata e coerente - ad alcuni bisogni cui la presente proposta progettuale intende dare risposta.

- ***Recupero della qualità di quartieri divenuti periferici***.
  Alcuni quartieri del territorio, fortemente caratterizzati dalla localizzazione di funzioni abitative (spesso di tipo popolare o sociale), hanno progressivamente perso caratteristiche di gradevolezza venendo a configurarsi come zone "marginali" o quartieri dormitorio. In tali contesti risulta necessario agire sulla qualità degli edifici e sulla creazione di nuovi spazi per la vivibilità, con particolare attenzione alla sicurezza e alla realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista ambientale ed energetico. E' inoltre essenziale, nella logica della qualità del vivere i quartieri, pensare di intervenire per la creazione di nuovi spazi per la collettività, implementando soluzioni caratterizzate da incremento di verde pubblico e di funzioni sociali all'aperto.

- ***Riqualificazione e recupero della qualità e delle funzioni delle località centrali urbane.***
  La dinamica di evoluzione del territorio ha progressivamente portato alla perdita delle funzioni di "catalizzatori della socialità" dei due "centri urbani". Visti come parte di un territorio interconnesso, si rende necessario agire per restituire a quelle località la qualità del costruito, il recupero di spazi di valore culturale ed identitario, l'erogazione di funzioni di aggregazione e di "cerniera" rispetto al complessivo disegno di sviluppo urbano.

- ***Incrementare la qualità e la quantità di alloggi di edilizia popolare e sociale.***
  La popolazione del territorio - come detto - mostra una dinamica di stabilizzazione verso le 70.000 mila unità, con un lieve segnale di lenta crescita negli ultimi due anni. L'edilizia popolare e sociale rappresenta una parte importante delle funzioni presenti nelle varie località. Risulta quindi necessario agire sulla qualità di tali edificazioni per dare risposta ad una esigenza abitativa e per restituire un senso di decoro e gradevolezza di interi spazi delle due città. Inoltre, proprio per le dinamiche di integrazione e di spostamento fra i due territori, sarà importante ampliare il numero di alloggi di edilizia sociale presidiando così le funzioni di coesione sociale e di creazione di comunità integrate e coese.

- ***Creare spazi identitari e per la qualità dell'abitare e della "vita di comunità".***
  La creazione di un sistema territoriale che sorge dalla progressiva "unione" di borghi e località pre esistenti (come quella che caratterizza i due comuni), ha portato alcuni quartieri con tipologie proprie delle periferie a perdere progressivamente tutte le funzioni legate alla socialità e ai servizi alla comunità. Tali funzioni, insediatesi principalmente in prossimità dei centri di servizi comunali, hanno così sottratto ad una parte significativa della popolazione, la disponibilità di spazi dedicati dove poter sviluppare quel senso di comunità ed ottenere quell'insieme di servizi tali da rendere attraente la vita di "quartiere", non relegandolo semplicemente alla funzione di residenza o dormitorio. Sarà quindi necessario recuperare

spazi di qualità da dedicare a tali funzioni e servizi, per rafforzare il senso di coesione della comunità e prevenire fenomeni di marginalizzazione.

- ***Creazione di una rete di progettazione e gestione dei servizi.***
  Le problematiche individuate riguardano senza dubbio elementi infrastrutturali quali quelli individuati. Tuttavia, per dare una concreta e duratura risposta a quelle che sono le criticità identificate, sarà necessario creare un nuovo modello di gestione dei servizi e di azione nei confronti della comunità. Tale modello dovrà veder una forte integrazione fra i servizi messi a disposizione dalle amministrazioni comunali e la ricca rete di associazioni e realtà che operano sul territorio.

La strategia individuata.

Alla luce di quanto sopra descritto, le due amministrazioni hanno predisposto una strategia incentrata su di un mix di interventi infrastrutturali e di modalità di gestione. La proposta complessiva agisce in considerazione delle necessità emerse, individuando l'intero territorio dei due Comuni, quale uno spazio unico integrato di funzioni e servizi per incrementare la qualità dell'abitare e del vivere della comunità.

Da un lato si partirà considerando la necessità di riqualificare e rifunzionalizzare le due "porte di accesso" al territorio intercomunale: i due centri della città. Si prevede in tal modo di ridefinire alcune funzioni recuperando anche la centralità di quei luoghi, oggi orfani di una piena funzione per le due comunità. Le due rinnovate centralità, arricchite di nuove funzioni per la comunità, rappresenteranno idealmente "i margini estremi" dell'area che complessivamente sarà interessata dall'intervento. Vista la natura policentrica della genesi dei due territori, verranno riqualificati contemporaneamente quei quartieri che hanno perso quelle funzioni di servizi e quelle caratteristiche di vita di comunità, permettendo così di riqualificare nel territorio quartieri altamente popolati e periferici. Gli interventi sugli immobili di edilizia popolare e sociale, la rifunzionalizzazione di luoghi identitari per la creazione di spazi adibiti alla co-progettazione e alla partecipazione, il recupero di strutture in quartieri di cintura tramite la creazione di luoghi per la socialità, permetteranno di rigenerare quelle porzioni di territorio (caratterizzate da insediamenti fortemente popolari e con funzioni prevalentemente abitative) che oggi rappresentano delle aree soggette a forte tensione abitativa e a marginalizzazione. Verranno così ricreati nuclei di comunità che permetteranno ai residenti di tornare a vivere il proprio quartiere, non relegandolo alla mera funzione abitativa. Per completare tale strategia, non basterà tuttavia agire tramite interventi infrastrutturali. Finalità della strategia è quella di legare gli interventi sulla qualità del vivere e dell'abitare con politiche e azioni relative alla promozione della socialità di comunità, alle pratiche di gestione cooperativa e solidale, alla cooperazione. Il territorio dei comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino, è ricco di realtà e associazioni di volontariato e del terzo settore nonché di numerose esperienze di innovazione sociale e partecipazione civile. Questo elevato numero di attori tuttavia spesso è anche causa di una diminuzione dell'efficienza complessiva già che le iniziative, per avere

un reale impatto complessivo, devono essere coordinate da una “cabina di regia” generale. Per superare questa problematica, la soluzione individuata e proposta con il presente progetto prevede la creazione di un forte coordinamento fra i servizi istituzionali presidiati dalle due istituzione, e quelli erogati dalle numerose realtà che hanno aderito alla presente proposta, con la finalità di:

condividere le priorità;
coordinare azioni ed interventi;
integrare i servizi offerti;
attivare sinergie fra i differenti attori e gruppi di cittadini;
rendere più efficace il complessivo intervento sul territorio.

La cabina di regia, assolverà quindi alla funzione di incentivare politiche attive e di cooperazione fra gruppi di cittadini e coordinare l’erogazione di servizi nei vari luoghi recuperati dalla presente proposta progettuale.
Il modello al quale si ispira questa azione è quello della “Caring Community”, ossia quello di una comunità dove ogni attore sociale (pubblico o privato, singolo o organizzato) partecipa e si prende cura del territorio e della comunità nella quale vive.
Figure professionali individuate all’interno del “partenariato”, fungeranno da attivatori di comunità. Svolgeranno quindi quelle funzioni di:

- *Intercettare le necessità e le capacità/potenzialità dei cittadini al fine di facilitare eventuali azioni di mutuo supporto e iniziative collettive;*
- *Instaurare relazioni di fiducia con i cittadini, i gruppi formali e informali al fine di conoscere le problematiche, le capacità e potenzialità latenti sul territorio inteso sia come entità geografico-fisica che socio-istituzionale;*
- *Facilitare l’instaurazione di nuove e rinnovate relazioni tra i soggetti del territorio;*
- *Organizzare e facilitare tavoli di ascolto e condivisione tra i cittadini, le associazioni e le istituzioni.*

A queste azioni si affiancheranno quelle facilitate dal partenariato della cabina di regia, che coopereranno con la cittadinanza nella progettazione ed erogazione di servizi localizzati nei vari quartieri dei due territori, “personalizzati” in relazione alle necessità emerse nei diversi contesti.
A livello operativo, la strategia persegue i seguenti obiettivi strategici:

- ***Riqualificazione e riorganizzazione e incremento del patrimonio destinato all’edilizia residenziale sociale.***
  Tramite gli interventi denominati “*Nuovo Centro Urbano*” e *“Complesso ERP Via Signorini”* si avvieranno importanti interventi di riqualificazione e aumento di residenza sociale e popolare. Nel comune di Calenzano si procederà alla riqualificazione degli attuali 72 alloggi ERP con aumento di altre 30 unità oltre 1.000mq di alloggi da destinarsi ad edilizia sociale. Tale intervento permetterà il recupero di spazi e servizi pubblici sul territorio e metterà a disposizione un ulteriore importante patrimonio di edilizia sociale che contribuirà a

soddisfare le esigenze dei due territori. L'intervento nel comune di Sesto Fiorentino prevede la complessiva riqualificazione, recupero e efficientamento energetico di 105 appartamenti ERP. Sarà inoltre sistemata ed attrezzata un'ampia porzione di verde pubblico attigua al complesso, al fine di ridefinire e migliorare la qualità del vivere e dell'abitare del quartiere e la qualità degli spazi pubblici ad uso comune che saranno anche allestiti per permettere momenti di socialità e convivialità, della popolazione residente anche tramite la realizzazione di percorsi natura/benessere/fitness. L'intervento assumerà anche un valore di riconnessione fra il quartiere e la zona sottostante, permettendo una riconnessione ideale dell'area con uno dei valori naturalistici ed ambientali del territorio: il Parco agricolo della Piana.

- ***Rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano.***

  Tramite gli interventi denominati "Nuovo Centro Urbano" e "Palazzo Pretorio" si procederà con una importante opera di rifunzionalizzazione di immobili pubblici e privati situati in due aree centrali delle città. L'intervento su Sesto Fiorentino prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di un complesso di importante valore storico per anni privato di un utilizzo fino a venire completamente abbandonato. La sua posizione centrale permetterà non solo la riqualificazione del centro cittadino ma anche la creazione di un importante Urban Community Center a disposizione dei due territori. Sarà un luogo di confronto fra istituzioni, associazioni e cittadini nonché uno spazio per ripensare le due città, il territorio e il futuro delle comunità. Uno spazio che accoglierà iniziative, laboratori, momenti di co-progettazione e partecipazione. L'intervento su Calenzano - intervenendo su immobili sia pubblici che privati - permetterà: una riqualificazione del centro cittadino e la creazione di nuove connessioni con gli spazi e i servizi pubblici e il contesto urbano; il potenziamento della dotazione di servizi con l'ampliamento della biblioteca comunale e la realizzazione di nuovi servizi a supporto dell'università, il potenziamento delle connessioni con due valori identitari ed ambientali del territorio quali il parco delle Carpugnane e Calenzano alto; il recupero/miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla maglia viaria e al verde urbano e una omogenea compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.

- ***Miglioramento dell'accessibilità e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali.***

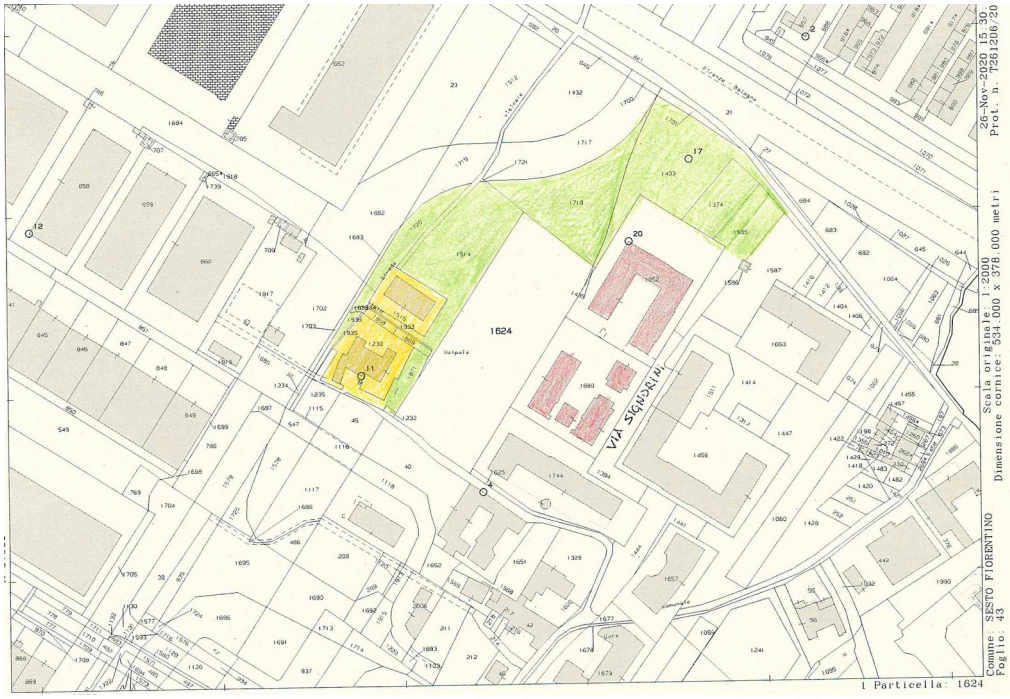
  L'intervento denominato *"Centro Servizi per la Comunità"* nel comune di Sesto Fiorentino, prevede di riconvertire e rifunzionalizzare una struttura ormai in disuso (ex ludoteca "O-3") per la creazione di un centro per i servizi alla comunità. La struttura è situata in un quartiere densamente popolato fra Sesto Fiorentino e Calenzano che ospita anche un importante complesso di edifici ERP. Il quartiere è caratterizzato dalla totale assenza di servizi alla comunità. Riconvertendo la struttura e l'area verde circostante si permetterà un riqualificazione del Quartiere sia dal punto di vista strutturale che da quello sociale, inserendo in tale contesto un centro servizi e mettendo a disposizione un importante spazio

per la vita di comunità. L'intervento "Nuovo Centro Urbano" nel Comune di Calenzano, permetterà la realizzazione di nuova piazza come cerniera di relazione e di rigenerazione e il recupero, miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla maglia viaria e al verde urbano l'ampliamento della biblioteca comunale e la realizzazione di nuovi servizi a supporto dell'università.

- ***Individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.***
  E' prevista la creazione di una "cabina di regia territoriale" composta dalle due amministrazioni e dal partenariato delle associazioni di volontariato, del sociale, culturale e del terzo settore coinvolte nella realizzazione della presente strategia. La cabina di regia premetterà di coordinare le politiche delle due amministrazioni con quelle portate avanti dalle realtà del partenariato: coordinando azioni ed obiettivi, creando sinergie, incrementando l'efficacia delle iniziative. Il modello alla base di questa azione è quello della comunità "carying". Tramite l'attivazione di apposite figure professionali espresse dalle realtà partner, sarà possibile incoraggiare forme di partecipazione e di coinvolgimento della cittadinanza, rafforzando il senso di comunità. Grazie alla rete di collaborazione, alla presenza in vari luoghi del territorio ed al coinvolgimento diretto della cittadinanza, sarà inoltre possibile progettare e attivare servizi specifici in base alle necessità emerse secondo un principio di specializzazione e di prossimità.

Le schede interventi.

COMPLESSO ERP VIA SIGNORINI

Comune di	**Sesto Fiorentino.**
Denominazione dell'intervento	**Complesso ERP Via Signorini 8-14 Padule**
Localizzazione dell'intervento	

	   Il complesso ERP di via Signorini è situato nel quartiere di Padule a Sesto Fiorentino. Padule è il **secondo quartiere per popolazione** del territorio comunale. Fortemente caratterizzato da **funzione residenziale**, è connotato come uno dei **quartieri "popolari"** di Sesto Fiorentino intercluso fra la ferrovia, l'arteria di connessione della Mezzana Perfetti Ricasoli e alcune aree produttive, è scarsamente dotato di zone adeguate alla socialità pubblica e necessita sicuramente di interventi sul patrimonio ERP, sia in termini di miglioramento e manutenzione che in termini di minor impatto energetico. Il progetto prevede la riqualificazione energetica, l'efficientamento e la ristrutturazione di un edificio che contiene n° 35 appartamenti ERP. Contemporaneamente si prevede la sistemazione dell'ampia porzione di verde pubblico attigua al complesso, al fine di ridefinire e migliorare la qualità del vivere e dell'abitare del quartiere e la qualità degli spazi pubblici ad uso comune che saranno anche allestiti per permettere momenti di socialità e convivialità della popolazione residente (non solo del complesso ERP). Per questo intervento si intende avvalersi di **Casa SpA in qualità di soggetto attuatore**, in quanto società incaricata della gestione/manutenzione edifici ERP.
Descrizione sintetica dell'intervento	L'area oggetto di intervento è posta tra la linea ferroviaria, via Togliatti e la zona artigianale del PIP Volpaia, nel quartiere di Padule, quartiere con prevalenza di edifici destinati alla residenza e comprende **tre edifici** di edilizia residenziale pubblica, (per un totale di numero 105 alloggi). Uno dei due edifici a forma di "elle" evidenziati in colore rosso nella planimetria sopra allegata sarà oggetto del presente intervento, che costituisce un primo stralcio di un intervento più generale che dovrebbe interessare tutti e 105 gli alloggi ospitati nei tre edifici. E' inoltre presente una importante area destinata a verde pubblico (tuttavia ad oggi non adeguatamente sistemata e scarsamente fruibile) di circa mq. 10.000,

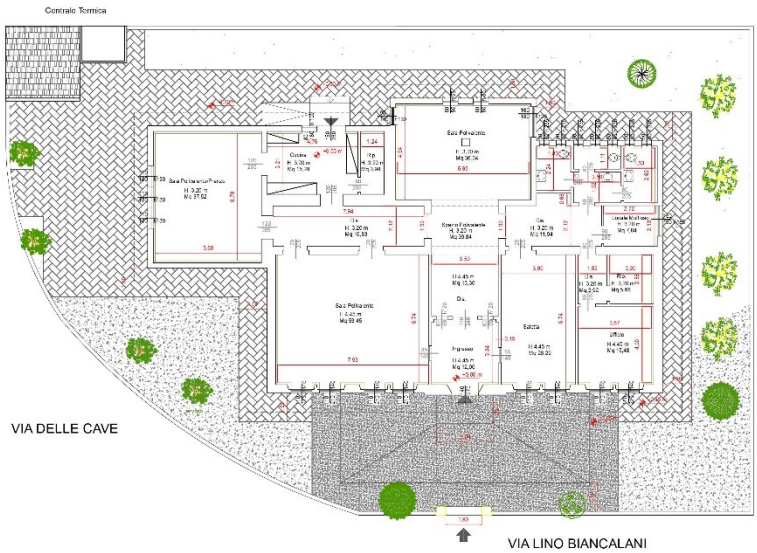
	la quale risulta pertinenziale agli edifici, evidenziata in colore verde nella citata planimetria. L'intervento proposto si sviluppa su due piani: 1) Interventi diretti sugli edifici consistenti nella riqualificazione/ efficientamento energetico. (Solare termico, cappotto, infissi) 2) Interventi di recupero manutenzione. 3) Interventi di risistemazione/riqualificazione del verde limitrofo all'edificio oggetto di intervento, che lambisce anche altri due edifici in colore giallo nella planimetria entrambi destinati ad edilizia residenziale. L'intervento prevede la sistemazione dell'are a verde con il posizionamento di arredi sia per attività di socializzazione/svago sia strutture collettiva (percorso vita, fitness/wellness).
Tipo di intervento *(barrare)*	**X** manutenzione ☐ restauro e risanamento conservativo ☐ ristrutturazione edilizia ☐ ristrutturazione urbanistica ☐ nuova costruzione – specificare: …….. ☐ intervento di auto – recupero **X** interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127 **X** interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei ☐ interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriale e i servizi di prossimità **X** interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee ☐ interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata
Disponibilità di aree e immobili oggetto di intervento	• Disponibilità dell'area su cui realizzare l'intervento: **SI** • In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione: …….. • Disponibilità dell'immobile su cui realizzare l'intervento: **SI** • In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione: …….
Definizione progettuale	• Prog. di fattibilità tecnico-economica già disponibile: **NO** • Progetto definitivo già disponibile: **NO** • Progetto esecutivo già disponibile: **NO**
Pareri	• già acquisiti:

/autorizzazioni o altro	• ……. • ……. • da acquisire: • ……. • …….
Quadro economico – finanziario.	Totale intervento ammesso a finanziamento (art. 5 c. 6 e 7 del decreto): € .1.430.000,00
Cronoprogramma previsto (ciascun termine a partire dall'eventuale decreto di assegnazione del finanziamento)	• Progettazione definitiva ed esecutiva: **70 gg** (art. 10 del decreto) • aggiudicazione appalto: **190 gg** • inizio lavori**:** **280 gg** • fine lavori**:** **880 gg** • piena funzionalità**:** **1060 gg**
Indicatori di impatto ambientale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	sostenibilità energetica - impianto da fonti rinnovabili (solare, eolica, idrica, geotermica, biomasse) se si, indicare quale: Solare Termico **X** efficienza energetica (incremento classi energetiche degli edifici) ☐ bonifica ambientale (superficie di progetto sottoposta a bonifica ambientale ovvero eliminazione di cause di inquinamento e dei materiali pericolosi presenti all'interno degli edifici o nelle aree oggetto di intervento ☐ riduzione di consumo delle risorse materiche (materiale da riuso o riciclo di materiali e prodotti **X** uso risorse regionali (volume di materiale da approvvigionamento materico a distanza inferiore a 50 km)
Indicatori di impatto sociale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Aree esterne pubbliche con funzione di socializzazione ☐ superficie di edificato pubblico ☐ associazioni culturali o no-profit coinvolte nell'intervento se si, indicare quali: …… ☐ servizi alla terza età se si, indicare quali: ……
Indicatori di impatto culturale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	☐ Recupero e valorizzazione beni immobili, ambienti e paesaggi vincolati se si, indicare quali: …… ☐ servizi educativi base (asili nido, scuole materne o altri servizi per infanzia) ☐ servizi educativi superiori (istruzione superiore o universitaria, biblioteca, …) ☐ servizi o strutture di intrattenimento base (teatri, cinema, spazi per concerti, …)

	☐ servizi o strutture culturali (musei, spazi espositivi, ...)
Indicatori di impatto urbano-territoriale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Area libera (scoperta) **X** area verde ☐ viabilità pedonale ☐ viabilità ciclabile ☐ mobilità pubblica
Indicatori di impatto economico-finanziario *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	☐ Finanziamento privato ☐ indicatore occupazionale
Indicatori di impatto economico-finanziario *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	☐ Strumenti e metodi innovativi (adozione programmi e applicazioni per il Building Information Modeling) se si, indicare quali: …… ☐ azioni e processi inclusivi (attivazione di processi partecipativi nelle fasi progettuali) se si, indicare quali: …… ☐ prodotti e soluzioni innovativi (adozione di prodotti e soluzioni tecniche innovativi se si, indicare quali: …… ☐ modelli gestionali innovativi (adozione di misure e modelli innovativi di manutenzione, gestione, sostegno e inclusione) se si, indicare quali: …… ☐ reversibilità dell'intervento o degli elementi tecnici (potenziale reversibilità delle opere previste) se si, indicare quali: ……
Documentazione già disponibile e condivisibile per la redazione della proposta in oggetto - Fase 1 (art. 7 del decreto) *(barrare)*	☐ Relazione tecnico – illustrativa dell'intervento ☐ planimetria generale ☐ elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare ☐ quadro economico e cronoprogramma finanziario

CENTRO SERVIZI ALLA COMUNITA' EX 0-3

Comune di	**SESTO FIORENTINO**
Denominazione dell'intervento	**CENTRO SERVIZI PER LA COLLETTIVITA' – RIQUALIFICAZIONE DELLA EX LUDOTECA DI QUERCETO**
Localizzazione dell'intervento	 La struttura ex 0-3, da riconvertirsi in centro per erogazione servizi, è localizzata in via Biancalani n° 139, nel quartiere di Querceto a Sesto Fiorentino. Il quartiere (che si trova al confine fra i due territori comunali di Sesto Fiorentino e Calenzano) è inserito in una fascia di cintura fra la parte più centrale della città e la zona collinare. Porzione intermedia densamente abitata, è caratterizzato dalla totale assenza di servizi comuni rispetto all'intero quartiere. A 400 metri dall'intervento è presente un'area destinata alla futura realizzazione di un complesso di edifici per la Residenza sociale (in via Napoli angolo con Via Milano). Il nuovo centro fungerà, anche, nell'ottica della creazione di un centro unico di gestione dei servizi coordinati della "Caring Community", come una cabina di regia territoriale . Il progetto prevede di localizzare nella nuova struttura (in cooperazione e coordinamento fra servizi dei Comuni, associazioni partner del progetto e gruppi di cittadini) di un sistema integrato di azioni ed interventi volti a ricostruire un "senso di comunità", mettendo a regime le potenzialità del mondo del terzo settore, del volontariato, delle progettualità attive sul territorio. Tale servizio si dislocherà su tutti i quartieri del Comune. Per coordinare tale tipologia di azioni verranno individuate figure di "attivatore di comunità".
Descrizione sintetica	L'intervento consiste in un recupero funzionale e adeguamento e

dell'intervento	efficientamento energetico dello spazio ex 0-3 per ricavare un centro polifunzionale atto ad ospitare servizi per la comunità (contrasto al disagio sociale- lavorativo – abitativo- servizi comuni - servizi di prossimità, ecc). L'immobile è un edificio ad un solo piano con un giardino circostante su tre lati, di proprietà esclusiva, con accesso diretto dalla pubblica via. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La superficie lorda del corpo di fabbrica principale è di circa 365 mq alla quale si aggiungono un giardino (tutto recintato) di 536 mq. e un locale accessorio destinato a Centrale Termica di circa 16 mq. PROGETTO  L'intervento, per sommi capi, consisterà in: - Rifacimento dell'impianto di riscaldamento e rete di distribuzione; - Adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianti idraulico; - Adeguamento della zona servizi igienici; - Recupero e adeguamento funzionale e nuova suddivisione degli spazi; - Efficientamento energetico (anche con revisione infissi e solare termico); - Risistemazione dell'area verde esterna con inserimento di infrastrutture di socialità. - Adeguamento impiantistica e arredi.
Tipo di intervento *(barrare)*	☐ manutenzione ☐ restauro e risanamento conservativo **X** ristrutturazione edilizia ☐ ristrutturazione urbanistica ☐ nuova costruzione – specificare: …….. ☐ intervento di auto – recupero **X** interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre

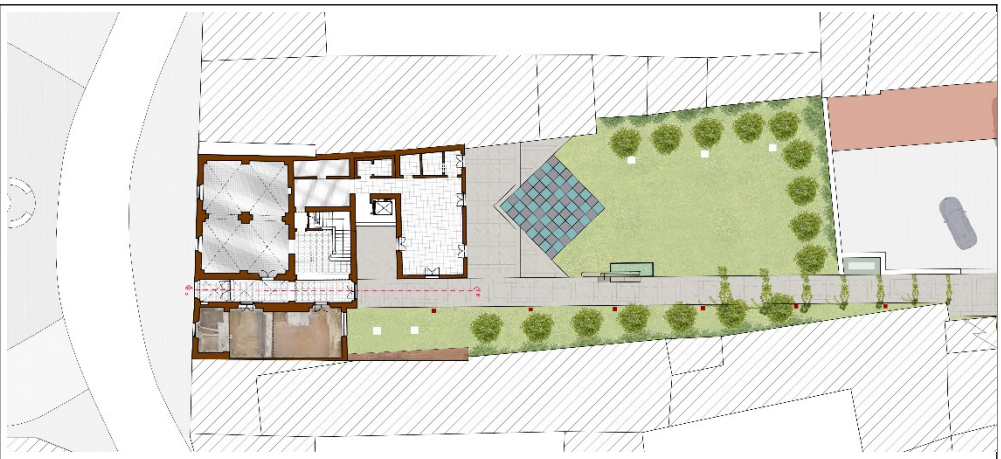
	2017 n. 127 **X** interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei **X** interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriale e i servizi di prossimità ☐ interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee ☐ interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata
Disponibilità di aree e immobili oggetto di intervento	• Disponibilità dell'area su cui realizzare l'intervento: **SI** • In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione • Disponibilità dell'immobile su cui realizzare l'intervento: **SI** • In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione: ……
Definizione progettuale	• Prog. di fattibilità tecnico-economica già disponibile: **SI** • Progetto definitivo già disponibile: **NO** • Progetto esecutivo già disponibile: **NO**
Pareri /autorizzazioni o altro	• già acquisiti: • Vincolo storico • da acquisire: **X** Vincolo paesaggistico Art. 146 DLgs 42/2004
Quadro economico – finanziario.	Totale intervento ammesso a finanziamento (art. 5 c. 6 e 7 del decreto): 800.000
Cronoprogramma previsto (ciascun termine a partire dall'eventuale decreto di assegnazione del finanziamento)	• Progettazione definitiva ed esecutiva: **180 gg** (art. 10 del decreto) • aggiudicazione appalto: **270 gg** • inizio lavori: **330 gg** • fine lavori: **570 gg** • piena funzionalità: **660 gg**
Indicatori di impatto ambientale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** sostenibilità energetica - impianto da fonti rinnovabili (solare, eolica, idrica, geotermica, biomasse**) 2** **se si, indicare quale: Fotovoltaico** **X** efficienza energetica (incremento classi energetiche degli edifici) bonifica ambientale (superficie di progetto sottoposta a bonifica ambientale ovvero eliminazione di cause di inquinamento e dei materiali pericolosi presenti all'interno degli edifici o nelle aree oggetto di

	intervento ☐ riduzione di consumo delle risorse materiche (materiale da riuso o riciclo di materiali e prodotti **X** uso risorse regionali (volume di materiale da approvvigionamento materico a distanza inferiore a 50 km)
Indicatori di impatto sociale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Aree esterne pubbliche con funzione di socializzazione **X** superficie di edificato pubblico **365 mq/365mq** **X** associazioni culturali o no-profit coinvolte nell'intervento se si, indicare quali: **Cooperativa Sociale ONLUS Macramè – Consorzio Martin Luther King - Auser - Auser Abitare Solidale –Cooperativa Convoi – Cooperativa COESO - Cooperativa Di Vittorio – CNGEI –ASSOCIAZIONE COMUNALE ANZIANI** **X** servizi alla terza età se si, indicare quali: **sostegno alle fragilità, contrasto alla solitudine – apprendimento permanente – progetti di risoluzione dei problemi legati alla dimensione domestica degli anziani**
Indicatori di impatto culturale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Recupero e valorizzazione beni immobili, ambienti e paesaggi vincolati se si, indicare quali: **la struttura per la sua collocazione territoriale è sottoposta a vincolo paesaggistico** **X** servizi educativi base (asili nido, scuole materne o altri servizi per infanzia) **Servizi di dopo scuola e supporto e socializzazione infanzia.** ☐ servizi educativi superiori (istruzione superiore o universitaria, biblioteca, ...) ☐ servizi o strutture di intrattenimento base (teatri, cinema, spazi per concerti, ...) ☐ servizi o strutture culturali (musei, spazi espositivi, ...)
Indicatori di impatto urbano-territoriale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Area libera (scoperta) **X** area verde ☐ viabilità pedonale ☐ viabilità ciclabile ☐ mobilità pubblica
Indicatori di impatto economico-finanziario *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	☐ Finanziamento privato **X** indicatore occupazionale (VALUTARE CON SERVIZI ALLOCATI) Operatori delle realtà coinvolte (in aumento rispetto ai servizi standard)
Indicatori di impatto tecnologico processuale *(barrare se l'intervento contribuisce ad*	**X** Strumenti e metodi innovativi (adozione programmi e applicazioni per il Building Information Modeling) se si, indicare quali: …… **X** azioni e processi inclusivi (attivazione di processi partecipativi nelle fasi progettuali)

incrementare l'indicatore)	se si, indicare quali: **Tavolo di coprogettazione della strategia con le ass di ambito – incontri di coordinamento con territori area nord ovest – incontri pubblici (in modalità on line)** ☐ prodotti e soluzioni innovativi (adozione di prodotti e soluzioni tecniche innovativi se si, indicare quali: …… **X** modelli gestionali innovativi (adozione di misure e modelli innovativi di manutenzione, gestione, sostegno e inclusione) se si, indicare quali: **Modello gestionale della Caring Community basato sulla cooperazione fra Pubblica Amministrazione, associazioni del III settore, cittadinanza anche attraverso la facilitazione di "attivatori di comunità"** ☐ reversibilità dell'intervento o degli elementi tecnici (potenziale reversibilità delle opere previste) se si, indicare quali:
Documentazione già disponibile e condivisibile per la redazione della proposta in oggetto - Fase 1 (art. 7 del decreto) *(barrare)*	**X** Relazione tecnico – illustrativa dell'intervento **X** Planimetria generale **X** elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare **X** quadro economico e cronoprogramma finanziario

Palazzo Pretorio – Urban Center della Comunità.

Comune di	Sesto Fiorentino
Denominazione dell'intervento	Progetto di recupero funzionale di Palazzo Pretorio – Centro Espositivo e Urban Center della comunità
Localizzazione dell'intervento	Il Palazzo Pretorio eretto alla fine del XV secolo, è il secondo palazzo più antico del Comune di Sesto Fiorentino. È localizzato in Piazza Ginori, nel cuore del centro della città.

	
Descrizione sintetica dell'intervento	L'intervento prevede il recupero funzionale del Palazzo e della sua parte esterna a verde, per ricavare uno spazio dedicato alla comunità e al territorio. Il Palazzo Pretorio è stato oggetto di un recente intervento di messa in sicurezza della copertura e dei decori. Il complesso, d'importante valore storico, è stato per molti anni privato di un uso, fino a venire completamente abbandonato. La sua posizione centrale rappresenta una possibilità non solo per la riqualificazione del centro della città, ma anche per la creazione di un luogo di aggregazione con forti valori identitari per la comunità. Con l'attuale intervento si prevede di completare il restauro conservativo

	dell'immobile, la creazione di locali di servizio e di abbattimento barriere architettoniche , oltre all' arredo funzionale dei locali interni e la sistemazione del giardino. Il palazzo ospiterà: locali ad uso centro espositivo per il Museo del Territorio e l' Urban Community Center, quale luogo a disposizione di istituzioni, enti e cittadini per riflettere e confrontarsi sulle trasformazioni che investono la città; spazi per iniziative culturali e promozionali, spazi per lo smart working e per la partecipazione. Il recupero del giardino di pertinenza (spazio verde nel cuore della città ad oggi negato) permetterà di disporre di uno spazio per eventi all'aperto e per la socialità nel centro della città, creando un passaggio pedonale di collegamento tra le strade del centro storico che convergeranno nella nuova area a verde/piazza del Palazzo Pretorio. L'intervento prevede in sintesi: - recupero funzionale delle sale del palazzo pretorio mediante restauro ed interventi strutturali; - creazione di locali di servizio ed ascensore ; - realizzazione impiantistica con tecnologia a risparmio energetico; - recupero e sistemazione del giardino interno; - creazione collegamento pedonale mediante seconda uscita dal la via Corsi Salviati; - arredi ed allestimenti. Superficie complessiva immobile oggetto di intervento: circa 775 mq lordi, così suddivisi: - P. seminterrato: 75 mq - P. Terra: 350 mq; - P. Primo: 280 mq + 70 mq (terrazza) Oltre ad una superficie del giardino di pertinenza pari a 850 mq.
Tipo di intervento *(barrare)*	☐ manutenzione **X** restauro e risanamento conservativo ☐ ristrutturazione edilizia ☐ ristrutturazione urbanistica ☐ nuova costruzione – specificare: …….. ☐ intervento di auto – recupero ☐ interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127 **X** interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei **X** interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriale e i servizi di prossimità ☐ interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di

	edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee X interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata
Disponibilità di aree e immobili oggetto di intervento	• Disponibilità dell'area su cui realizzare l'intervento: **SI** • In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione: …… • Disponibilità dell'immobile su cui realizzare l'intervento: **SI** • In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione: ……
Definizione progettuale	• Prog. di fattibilità tecnico-economica già disponibile: **SI** • Progetto definitivo già disponibile: **NO** • Progetto esecutivo già disponibile: **NO**

Pareri /autorizzazioni o altro	• già acquisiti:
	  • … …….
	  • …….
	• da acquisire: **Soprintendenza, parere ASL , parere VVF**

Quadro economico – finanziario.	Totale intervento ammesso a finanziamento (art. 5 c. 6 e 7 del decreto): €. 2.430.000
Cronoprogramma previsto (ciascun termine a partire dall'eventuale decreto di assegnazione del finanziamento)	affidamento incarichi professionali: **150 gg** progettazione definitiva ed esecutiva: **540 gg** (art. 10 del decreto) aggiudicazione appalto: **690 gg** inizio lavori: **720 gg** fine lavori: **1230 gg** arredi, allestimenti e collaudo: **1410 gg** piena funzionalità: **1500 gg**
Indicatori di impatto ambientale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** sostenibilità energetica - impianto da fonti rinnovabili (solare, eolica, idrica, geotermica, biomasse) se si, indicare quale: **impianti fotovoltaici** **X** efficienza energetica (incremento classi energetiche degli edifici) □ bonifica ambientale (superficie di progetto sottoposta a bonifica ambientale ovvero eliminazione di cause di inquinamento e dei materiali pericolosi presenti all'interno degli edifici o nelle aree oggetto di intervento **X** riduzione di consumo delle risorse materiche (materiale da riuso o riciclo di materiali e prodotti **X** uso risorse regionali (volume di materiale da approvvigionamento materico a distanza inferiore a 50 km)
Indicatori di impatto	**X** Aree esterne pubbliche con funzione di socializzazione

sociale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Superficie di edificato pubblico **X** Associazioni culturali o no-profit coinvolte nell'intervento se si, indicare quali: **Associazione Pro Loco Sesto Fiorentino, Associazione Comunale Anziani, Fondazione Berti** □ Servizi alla terza età se si, indicare quali: ……
Indicatori di impatto culturale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Recupero e valorizzazione beni immobili, ambienti e paesaggi vincolati se si, indicare quali: **Palazzo Pretorio, edificio vincolato dalla Soprintendenza, presenta i seguenti vincoli: storico, archeologico e artistico.** **X** Servizi educativi base (asili nido, scuole materne o altri servizi per infanzia) **X** servizi educativi superiori (istruzione superiore o universitaria, biblioteca, …) □ servizi o strutture di intrattenimento base (teatri, cinema, spazi per concerti, …) **X** servizi o strutture culturali (musei, spazi espositivi, …)
Indicatori di impatto urbano-territoriale *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	**X** Area libera (scoperta) **X** area verde **X** viabilità pedonale ☐ viabilità ciclabile ☐ mobilità pubblica
Indicatori di impatto economico-finanziario *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	☐ Finanziamento privato **X** indicatore occupazionale
Indicatori di impatto economico-finanziario *(barrare se l'intervento contribuisce ad incrementare l'indicatore)*	☐ Strumenti e metodi innovativi (adozione programmi e applicazioni per il Building Information Modeling) se si, indicare quali: …… **X** azioni e processi inclusivi (attivazione di processi partecipativi nelle fasi progettuali) se si, indicare quali: **Percorso di partecipazione con cittadinanza, stake holder** **X** prodotti e soluzioni innovativi (adozione di prodotti e soluzioni tecniche innovativi se si, indicare quali: **pannelli fotovoltaici calpestabili in plastica reciclata** ☐ modelli gestionali innovativi (adozione di misure e modelli innovativi di manutenzione, gestione, sostegno e inclusione)

	se si, indicare quali: …… ☐ reversibilità dell'intervento o degli elementi tecnici (potenziale reversibilità delle opere previste) se si, indicare quali: ……
Documentazione già disponibile e condivisibile per la redazione della proposta in oggetto - Fase 1 (art. 7 del decreto) *(barrare)*	**X** Relazione tecnico – illustrativa dell'intervento **X** planimetria generale **X** elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare **X** quadro economico e cronoprogramma finanziario

NUOVO CENTRO URBANO

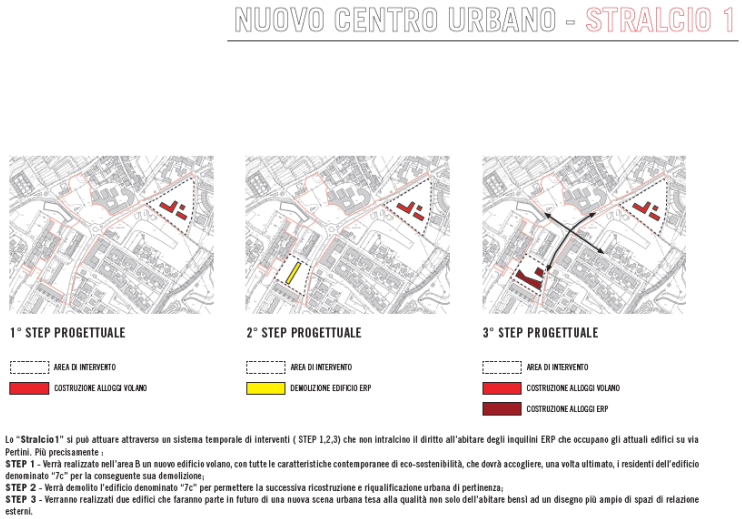
Comune di	Calenzano
Denominazione dell'intervento	Nuovo centro urbano
Localizzazione dell'intervento	
Descrizione sintetica dell'intervento	La presente proposta parte dalla ricerca di una nuova QUALITA' dell'ABITARE, secondo le indicazioni del "Programma Innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" ai sensi del comma 437 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, N. 160, come occasione per rigenerare un'area più vasta di quella di sola pertinenza degli edifici attuali di residenza pubblica ERP con interventi di innovazione e sostenibilità edilizia e ambientale. L'intervento si caratterizza da un interesse sovra comunale in quanto il considerevole numero di alloggi previsti può contribuire al soddisfacinmento delle necessità di edilizia residenziale con finalità sociali dell'intera area metropolitana non limitando la possibilità di accesso al bando di assegnazione ai soli residenti del Comune di Calenzano. I volumi attuali a destinazione residenziale ERP posti tra via del Pino e via Pertini nel Comune di Calenzano risultano ambientalmente e architettonicamente di estremo contrasto con la cogente riqualificazione generale dell'intera area. In particolar modo tali volumi, ormai a forte degrado architettonico e funzionale, occupano uno spazio centrale all'interno del Comparto "Nuovo Centro Urbano", normato dalla Scheda N. Rig 01 del POC (Piano Operativo Comunale), e la loro presenza compromette una rigenerazione dell'area che non si limiti ai singoli aspetti funzionali e di sola qualità architettonica, ma che permetta di connettere

	maggiormente questa realtà territoriale, divenuta nel tempo urbanisticamente strategica, con il restante territorio comunale e extracomunale. Un sistema di riqualificazione quindi, che si intende sviluppare non solo alla scala architettonica dei singoli edifici, ma anche contemplando interventi più ampi nella costruzione di una rete ambientale e funzionale più efficiente, ma soprattutto più aggregativa a livello culturale e sociale. Tali azioni rigenerative sono facilmente attuabili proprio per la presenza di realtà ormai strutturate, seppur isolate, come la Biblioteca "Civica", il plesso universitario "Design Campus" (DIDA, Dipartimento di Architettura di Firenze- Università degli studi di Firenze), la casa dello studente, la nuova chiesa Maria SS. Madre di Dio, la vasta area pubblica ove sarà realizzato il Parco metropolitano delle Carpognane. Un sistema già virtuoso a livello culturale e sociale, ma che non ha la possibilità di dialogare ambientalmente in un sistema più ampio di relazioni fisiche e di qualità. Le attuali residenze ERP, costruite negli anni '70, bloccano fisicamente e architettonicamente un processo di rigenerazione fatta di collegamenti e di reti sociali e urbane come una piazza cerniera, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, i coni visivi verso le colline adiacenti, l'infrastruttura verde, la mobilità sia viaria che di parcamento delle auto attraverso un sistema di interventi sinergici fra loro a livello funzionale e di coesione sociale. Dalla foto aerea si evince come i due edifici residenziali esistenti, per la loro estensione e per la forma a parallelepipedo massivo, non permettono una permeabilità del lotto tra l'Università e la nuova chiesa e tra gli spazi commerciali retrostanti già esistenti. Inoltre sotto il profilo edilizio, gli edifici residenziali ERP non permettono al momento la creazione di alcuno spazio pubblico di relazione, (piazze, giardini, spazi all'aperto collettivi) che possano divenire proiezione naturale e nuovo centro delle funzioni sopra descritte, e completare e rafforzare quella centralità urbana che ormai si è strutturata nel tempo e che ha bisogno di un organico sistema di relazioni. La presenza del vicino Parco metropolitano delle Carpognane avvalora questa vocazione culturale e di coesione sociale per cui l'area in oggetto può diventare un ulteriore porta al Parco attraverso un sistema di percorsi pedonali e ciclabili che determinino un vera e propria rete di percorsi e non singole presenze limitate fisicamente e a livello territoriale. Un'area quindi che si configura come CERNIERA di un sistema già esistente e virtuoso a livello delle singole funzioni, ma incapace di diventare "sistema" territoriale senza interventi di disegno urbano in cui le fatiscenti residenze Erp diventano strategiche per costruire un diverso rapporto fra il costruito e i vuoti urbani di relazione. La loro ricostruzione secondo sistemi virtuosi di sostenibilità a livello architettonico e di dotazione di maggiori alloggi (da 72 a non meno di 90 allloggi), permette quindi di dare un disegno nuovo all'area fatta di chiarezza e qualità ambientale attraverso una densificazione che segua i principi UE e il Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici . L'area denominata "Nuovo Centro Urbano" conforme al RU (Regolamento

	Urbanistico) vgente e al POC (Piano Operativo Comunale) adottato, interessata dall'intervento di rigenerazione architettonica degli edifici residenziali esistenti, si compone, secondo una visione di "rigenerazione del tessuto socio-economico", della sommatoria di aree e edifici a varia vocazione culturale, di aggregazione sociale e di vocazione pubblica che attraverso un "insieme organico di interventi" possano diventare un SISTEMA AMBIENTALE PUBBLICO attraverso diverse, ma complementari funzioni: - nuove residenze smart perseguendo una "qualità dell'abitare" in un ottica di innovazione e sostenibilità - parco metropolitano delle Carpognane (con impianti sportivi, area naturalistica, zone per attività fisica all'aperto, nuovo centro civico, casa delle bambine e dei bambini, orti urbani ecc.) - Design Campus – Dida Firenze , Università degli studi di Firenze - nuova piazza come cerniera di relazione e di rigenerazione - ampliamento attuale Biblioteca comunale "Civica" - sistema di percorsi pedonali e ciclabili protetti costituenti un nuovo tessuto connettivo - nuova viabilità di zona e territoriale per ampliare le aree pedonali e ciclabili - sistema di apertura di coni visivi fra l'area e le colline adiacenti - sistema di parcheggi organizzati per funzioni e mitigati dal verde - modifica della viabilità di via Sandro Pertini con parziale interramento in prossimità della sede universitaria o con soluzioni alternative al fine di creare uno spazio urbano pubblico che saldi l'Università con la piazza verde di Civica e si configuri come connettivo degli spazi pubblici contermini da vivere senza l'interferenza delle auto. Alla scala architettonica l'interno intervento di rigenerazione urbana avrà le caratteristiche di seguito descritte. L'intervento prevede la demolizione di due fabbricati di alloggi ERP attualmente costituiti da 36 appartamenti per edificio per complessivi 72 appartamenti di circa 102 mq cadauno, per realizzare 90 appartamenti di circa 82 mq. La minore dimensione degli appartamenti, consente di ottenere un maggior numero di appartamenti conservando la stessa funzionalità di quelli esistenti, ma con notevoli risparmi per la manutenzione e nei canoni di locazione. Gli alloggi saranno realizzati con strutture in x-lam, aventi certificazione ARCA GOLD, dispersioni energetiche 0, classificazione energetica A/4, con soli impianti WMC, senza impianti di riscaldamento e di raffrescamento, con notevoli risparmi sulle utenze, eliminando il rischio distacco delle utenze, oggi sempre più frequente, per questo tipo di alloggi e con un risparmio di energia a favore della salvaguardia dell'ambiente. Tutto il processo della costruzione in x-lam consente un risparmio di rilascio di anidride carbonica nell'ambiente di circa un 40% rispetto alle costruzioni di tipo tradizionale. E' prevista la realizzazione di un fabbricato per alloggi temporanei con

	strutture intelaiate in legno, senza incidenza di opere di urbanizzazione, ma compreso il costo di successiva demolizione con SUL per alloggio di 90 mq per complessivi 3240 mq di SE. L'edificio temporaneo di soli 36 alloggi, consentirà la realizzazione dei 90 alloggi in due fasi distinte nel tempo, alternando le demolizioni degli attuali edifici ERP. Prima fase: costruzione di fabbricato per alloggi provvisori e primo fabbricato di 45 alloggi; Seconda fase: costruzione di secondo fabbricato di 45 alloggi, con il termine dei lavori in cinque anni, ovvero una durata media di 2,5 anni per ciascun edificio. Al termine della costruzione dei 90 appartamenti, i 36 appartamenti provvisori, verranno demoliti. Il progetto prevede nella seconda fase la realizzazione anche di un edificio commerciale che verrà realizzato all'interno della piazza di collegamento fra il polo universitario e l'intervento di rigenerazione urbana per creare uno spazio concluso. Inoltre, il progetto prevede interventi di tipo privato, come alloggi residenziali e una costruzione turistica ricettiva. In sintesi l'intervento complessivo di rigenerazione urbana si propone i seguenti obiettivi: - riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e potenziamento della funzione residenziale pubblica, passando dagli attuali n.72 alloggi a minimo n.90 alloggi; - riqualificazione delle connessioni con gli spazi e i servizi pubblici e il contesto urbano; - potenziamento delle connessioni con il parco delle Carpugnane e con Calenzano alto; - raggiungimento di una equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia pubblica e privata; - recupero, miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla maglia viaria e al verde urbano; - compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari. Tutti questi interventi, sia perché in aree pubbliche, senza quindi necessitare di procedure di esproprio, che perché conformi sia al vigente Regolamento urbanistico che al Piano Operativo Comunale attraverso la scheda denominata "Nuovo Centro Urbano", sono immediatamente realizzabili e quindi di RAPIDA OPERATIVITA'. Ciò premesso, occorre precisare che il progetto di riqualificazione dell'intera area non può prescindere da una forte spinta inziale conseguente alla presente richiesta di finanziamento. L'area denominata "**Stralcio 1**" innescherà, al suo compimento, un sistema conseguente di interventi riqualificativi volti a dare un nuovo volto urbano e strategico a questa parte del Comune di Calenzano. Lo "**Stralcio 1**" permetterà inoltre di partire con la riqualificazione del sistema abitativo ERP attraverso un sistema integrato di sostituzione edilizia regolato nel tempo secondo step

di costruzione, trasloco, demolizione e di qualificazione degli spazi di relazione esterni alle residenze. L'importanza di tale intervento risiede infatti, non solo nel dare qualità all'abitare ERP, bensì di dimostrare come, attraverso semplici passaggi temporali strategici si possa ampliare la qualità architettonica ad una più ampia visione urbana dell'area in oggetto che può diventare una vera ricucitura fra parti urbane e funzionali ad oggi separate fra loro.



Lo "**Stralcio 1**" si può attuare attraverso un sistema temporale di interventi (STEP 1,2,3) che non intralcino il diritto all'abitare degli inquilini ERP che occupano gli attuali edifici su via Pertini. Più precisamente :
STEP 1 - Verrà realizzato nell'area B un nuovo edificio volano, con tutte le caratteristiche contemporanee di eco-sostenibilità, che dovrà accogliere, una volta ultimato, i residenti dell'edificio denominato "7c" per la conseguente sua demolizione;
STEP 2 - Verrà demolito l'edificio denominato "7c" per permettere la successiva ricostruzione e riqualificazione urbana di pertinenza;
STEP 3 - Verranno realizzati due edifici che faranno parte in futuro di una nuova scena urbana tesa alla qualità non solo dell'abitare bensì ad un disegno più ampio di spazi di relazione esterni.