

Ambito A | Campo di Marte Nord: Relazione tecnico - illustrativa

INDICE

1. Descrizione della soluzione progettuale proposta, dell’approccio metodologico e delle motivazioni che hanno determinato le scelte

| | |
|--|---|
| 1.1 - Approccio metodologico urbanistico | 1 |
| 1.2 - Approccio metodologico paesaggistico | 2 |
| 1.3 - Approccio metodologico analisi socio-economica | 2 |
| 1.4 - Approccio metodologico impiantistico e sostenibilità | 4 |
| 1.5 - Approccio metodologico strutturale | 4 |
| 1.6 - Approccio metodologico geologico/geotecnico | 4 |
| 1.7 - Approccio metodologico volto al rispetto della preesistenza | 5 |

2. Illustrazione della soluzione progettuale in riferimento al quadro delle esigenze avanzate dall’Ente con particolare attenzione alla qualità, sostenibilità e funzionalità dell’intervento di riqualificazione

| | |
|---|----|
| 2.1 - Lo spazio Pubblico | 6 |
| 2.1.1 <i>Il parco urbano e le dune artificiali</i> | |
| 2.1.2 <i>Il mercato</i> | |
| 2.1.3 <i>Lo spazio in-between</i> | |
| 2.2 - Lo sport per tutti | 7 |
| 2.2.1 <i>Gli sport classici</i> | |
| 2.2.2 <i>Lo skate park e le nuove strategie per lo sport urbano</i> | |
| 2.3 - Lo sport associazionistico | 8 |
| 2.3.1 <i>L’Affrico</i> | |
| 2.3.2 <i>Il campo da baseball</i> | |
| 2.3.3 <i>La palestra della Fiorentina</i> | |
| 2.4 - Il sistema della mobilità | 9 |
| 2.4.1 <i>Viale Ferruccio Valcareggi/Pasquale Paoli</i> | |
| 2.4.2 <i>I parcheggi</i> | |
| 2.5 - Le nuove superfici | 11 |



INDICE

3. Verifica di coerenza della soluzione progettuale rispetto ai criteri di valutazione

previsti dal bando

| | |
|---|----|
| 3.1 - Criterio A1 - Qualità paesaggistica | 12 |
| 3.1.1 <i>L'inserimento nel contesto</i> | |
| 3.1.2 <i>Percezione visiva</i> | |
| 3.2 - Criterio A2 - Qualità del disegno urbano | 12 |
| 3.3 - Criterio A3 - Integrazione tra spazi sportivi e spazi ricreativi per il tempo libero | 13 |
| 3.4 - Criterio A4 - Coerenza del riassetto generale dell'accessibilità dell'area | 14 |
| 3.4.1 <i>Punti di accesso al parco urbano</i> | |
| 3.4.2 <i>Punti di accesso allo stadio</i> | |
| 3.4.3 <i>Viabilità interna</i> | |
| 3.4.4 <i>Aree di sosta</i> | |
| 3.4.5 <i>Recinzioni</i> | |
| 3.4.6 <i>Rapporto con la viabilità ciclopedonale urbana</i> | |

4. Illustrazione della fattibilità tecnica dell'intervento e delle principali componenti

paesaggistiche, architettoniche, strutturali e tecnologiche e loro coerenza

con il progetto proposto

| | |
|--|----|
| 4.1 - Fattibilità urbanistica/architettonica | 16 |
| 4.2 - Fattibilità geologica/geotecnica | 17 |
| 4.3 - Fattibilità impiantistica | 18 |
| 4.4 - Fattibilità paesaggistica | 18 |
| 4.5 - Fattibilità e sostenibilità socio/economica | 19 |



1. Descrizione della soluzione progettuale proposta, dell’approccio metodologico e delle motivazioni che hanno determinato le scelte

1.1 - Approccio metodologico urbanistico

“Il Campo di Marte per noi fiorentini fu un gran prato alla periferia dove si alzavano i vecchi Caproni e dove, da adolescenti, nel dopoguerra giocavamo interminabili partite di calcio; più tardi ci s’è portato le ragazze, nei dopocena, al largo dai margini dove bivaccavano d’estate le famiglie. Poi ci hanno costruito lo stadio e le cilindrate, e siamo diventati uomini col coraggio di dire che tutta la fanciullezza fu un tempo precario.”

Vasco Pratolini, *“Calendario”*, in *“Campo di Marte”*, Anno I, n. 1, 1938.

La metodologia di lavoro per la progettazione del Masterplan non è partita dagli ambiti strettamente disciplinari dell’urbanistica e dell’architettura. Prima ancora dell’analisi urbana, della lettura del contesto, dell’indagine sul valore testimoniale e monumentale dell’opera di Nervi, dei rilievi e delle campagne fotografiche, dello studio di quantità e di tipologie architettoniche, prima delle passeggiate sulle colline intorno a Firenze per valutare gli impatti sul paesaggio, prima di disegnare sulla carta o con i computer, prima di discutere, di accartocciare il foglio e ricominciare, prima di tutto ciò, lo sguardo iniziale è stato rivolto all’**eredità culturale, intellettuale, storica** che il ‘900 fiorentino ci ha lasciato in relazione all’area di progetto. Si è scoperto così che *“Campo di Marte”* non è per Firenze solo il nome di un quartiere, ma è stato anche il nome di una rivista *“di azione letteraria ed artistica”* che conteneva immagini poetiche, inedite ed interessanti, sull’area in oggetto. Una di esse è rappresentata dalle parole che disegnano in prosa uno scorcio di città, dal significato urbanistico, storico, sociale, e infine di memoria personale e collettiva. Tale immagine ci racconta la vocazione del quartiere prima della costruzione dello stadio Franchi: un posto dove giocare *“interminabili partite di calcio”* da parte di una gioventù spensierata e libera. La storia ci ha poi insegnato che, a differenza di quanto scriveva l’intellettuale fiorentino, la responsabilità della perdita di identità dell’area del campo di marte non era certo da imputare alla costruzione *“dello stadio e le cilindrate”*, ma piuttosto a tutto quello che



Prima pagina della rivista *“Campo di Marte”*, n° 1 - Agosto 1938

è successo dopo: un lento e costante processo di trasformazione urbana che, dagli anni trenta del novecento ad oggi, ha modificato l'area dove albergavano i ricordi idilliaci di una generazione, in quello che è diventato il Campo di Marte. Il quartiere è oggi un brano di città attrezzato per lo sport, impreziosito dalla presenza di un monumento dell'architettura e dell'ingegneria moderna, ma risulta privo di quel senso di **naturalità, libertà, opportunità e lealtà** che la parola "sport" intrinsecamente possiede e che il progetto mira a ri-creare.

1.2 - Approccio metodologico paesaggistico

Il progetto paesaggistico prende la sua forma dall'organizzazione dei flussi gestita mediante i tre principali assi di connessione che ripartiscono lo spazio in un sistema inedito di **aree libere destinate allo sport** affiancate a praterie e masse alberate, il tutto racchiuso da un'onda organica di dislivelli che permettono di attribuire un'identità chiara ad ogni spazio garantendo al contempo una continuità tra le varie funzioni. La vegetazione si struttura attraverso un susseguirsi di paesaggi (boschetti fitti, radure, praterie, prati rasati) scanditi dalla presenza di **filari alberati** che, strutturando in maniera riconoscibile i **percorsi**, guidano il fruitore lungo il **tragitto città-parco-stadio** e viceversa, cui si affiancano grandi **masse di vegetazione**. Immerse nella vegetazione è possibile ritrovare aree che suggeriscono la pratica di differenti attività sportive adeguate alla dimensione dello spazio stesso, **ma senza vincoli evidenti**, in cui è possibile praticare sport senza gerarchia formale. E' un parco in cui immergersi nella natura ma che allo stesso tempo ha una vocazione evidente per la pratica dello sport all'aperto inteso come educazione e diritto alla salute, senza togliere piacevolezza alla scoperta della natura stessa.

1.3 - Approccio metodologico analisi socio-economica

Nella maggior parte dei progetti di rigenerazione urbana degli ultimi anni, nella fase di progettazione si è guardato in prevalenza alle caratteristiche tecniche e all'**equilibrio economico finanziario** preferendo funzioni che rendessero l'operazione sostenibile, senza interrogarsi sugli effetti sulla città esistente e sull'assorbimento effettivo delle nuove funzioni. Al contrario, nel nostro approccio abbiamo voluto dare un forte peso



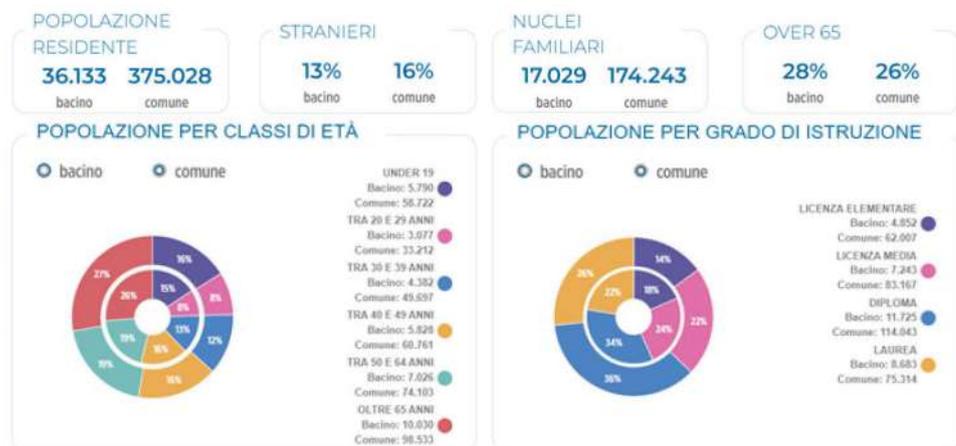
Vista dei filari alberati all'interno del parco, verso lo stadio.

Ambito A | Campo di Marte Nord: Relazione tecnico - illustrativa

alle **caratteristiche dei cittadini che abitano quotidianamente il quartiere di Campo di Marte** e che saranno uno dei flussi prioritari delle funzioni accessorie allo stadio. Per definire le funzioni più idonee si è tenuto conto del **profilo socio-demografico dei residenti**, riconducibili ad una serie di **profili familiari** che sono i potenziali utenti dell'area. Il tessuto demografico risulta comunque in trasformazione, con una ridotta concentrazione di anziani, al punto che l'età media del quartiere si sta spostando, a mano a mano, verso il basso creando, tuttavia, mix sociali da integrare e non gentrificare. Il quartiere risulta equilibrato tra famiglie con massimo 3 componenti e famiglie monocomponente. Le famiglie numerose non sono presenti. In genere la maggior parte delle famiglie residenti lavorano a Firenze e si tratta in prevalenza di famiglie coniugate. Anche la percentuale di stranieri risulta inferiore rispetto alla media comunale e questo è una ulteriore riprova della presenza di famiglie fiorentine nell'ambito che necessitano non solo di sport ma di una serie di servizi integrati rispetto a ciò che già può offrire il quartiere. La maggioranza dei residenti risulta in proprietà con una residua concentrazione di ambiti con molta locazione. In aggiunta all'analisi socio-demografica caratterizzata per zona censuaria si terrà in ulteriore conto anche del giusto equilibrio rispetto ai servizi presenti nella zona. Nell'epoca della **"città dei 15 minuti"** sarà applicato lo strumento della **Gap Analysis**, che permette di evidenziare il divario esistente tra l'ambito in oggetto ed il resto del territorio, ipotizzando quali siano le funzioni che costituiscono un miglioramento ovvero un'integrazione. La realizzazione di indici di concentrazione dei servizi o indicatori verrà utilizzata nella definizione di mappe a confronto con le opportunità derivanti dai trasporti e dalle dotazioni di servizi attuali. Per evitare contrasto tra il quartiere e le nuove funzioni da sviluppare nell'area Campo di Marte si cercherà di definire un **"effetto città"**, o meglio di dimensione di prossimità scomposto in differenti fattori così da evidenziare quali zone sono già ben dotate e quali no e perché. Nel caso in cui i dati non siano sufficienti si ipotizza di affiancare la profilazione degli utenti derivante dai dati statistici con un questionario qualitativo per target in cui si individuano aspettative e funzioni da realizzare nell'area. Non si dovrà replicare il percorso partecipato già effettuato ma andare a puntare determinati target. Ad esempio:



BACINO DI RIFERIMENTO



Estratto di Gap Analysis sul bacino di riferimento

scuole, genitori, imprese, anziani, etc.

1.4 - Approccio metodologico impiantistico e sostenibilità

Per le volumetrie di progetto, per il sistema viario ed infrastrutturale delle aree comprese nel masterplan, così come per lo Stadio, le soluzioni progettuali impiantistiche sono caratterizzate dai seguenti elementi: **1)** Massima **adattabilità** alle diverse funzioni del comprensorio sia per quanto riguarda i volumi fisici (ricettivo, direzionale e commerciale) sia per quanto riguarda gli spazi esterni (viabilità pedonale, ciclabile e carrabile, reti infrastrutturali etc.); **2)** Concentrazione di alcune **funzioni a carattere tecnologico** (centrale di trigenerazione, centrali elettriche, termofrigorifere, informatiche etc.) in zone baricentriche, ma facilmente interconnesse col “mondo esterno”; **3)** Integrazione dei **sistemi di produzione energetica** necessaria a tutta l’area, utilizzando anche, come ricevitore di energie rinnovabili, quelle afferenti al nuovo stadio (pannelli fotovoltaici etc.), creando un unico contesto simbiotico; **4)** Corretta gestione del **sistema dei flussi**, specialmente in corrispondenza degli eventi sportivi più importanti e con più affollamento.

1.5 - Approccio metodologico strutturale

Il masterplan ha una forte prevalenza di spazi liberi rispetto a quelli edificati. Per questi ultimi la previsione è quella di utilizzare strutture metalliche a secco, scelte per la velocità di cantierizzazione e la flessibilità degli usi. Il disegno di una nuova orografia, grazie al ricorso di movimenti terra, terre armate, dune artificiali, è assecondata da un bilancio a saldo invariato tra i volumi di scavo, previsti nei piani seminterrati che ospitano i parcheggi, e i volumi di rinterro.

1.6 - Approccio metodologico geologico/geotecnico

La progettazione geologica/geotecnica sarà basata sulle indicazioni/prescrizioni di NTC18 e DPGR 1/R/22 secondo le seguenti fasi: **1)** Definizione del **quadro conoscitivo**: analisi bibliografica riferita a geologia, geomorfologia, stratigrafia, idrogeologia, sismica; **2)** Analisi dello **studio geologico** del PS e del RU comunale; **3)** Organizzazione di una **campagna di indagini** comprendente: - sondaggi allestiti con piezometri e per DownHole;



Sezione prospettica di una duna artificiale con sovrastante percorso pensile

Ambito A | Campo di Marte Nord: Relazione tecnico - illustrativa

- prove in situ: SPT; DPSH/CPTU; prove di carico su piastra (per i rilevati); - prove di laboratorio; - indagini geofisiche (sismica in foro e a rifrazione, geoelettrica); **3**) Caratterizzazione dei terreni oggetto di escavazione (DPR 120/17) per verificare il loro riutilizzo ai fini della **rimodellazione dell'area** ed eventuale verifica della possibilità di impiego per i rilevati di inerti derivati da demolizione di fabbricati; **4**) Definizione del **modello geologico/stratigrafico** e geotecnico e analisi della Risposta Sismica Locale; **5**) Caratterizzazione dell'**acquifero** per la perforazione di pozzi irrigui per le aree a verde; **6**) Esecuzione di studi e indagini di supporto alla progettazione di **sistemi geotermici a bassa entalpia**; **7**) Verifiche geotecniche su fondazioni e rilevati.

1.7 - Approccio volto alla rispetto della preesistenza

Conservare, proteggere, innovare, valorizzare e gestire alle differenti scale i cambiamenti generati dall'intervento rappresentano gli orizzonti di metodo volti al rispetto della preesistenza. Tra gli elementi di fattibilità della proposta, grande cura è rivolta alle **componenti paesaggistiche, architettoniche e strutturali** dell'opera e dei luoghi nei quali essa è inserita, con particolare attenzione alla percezione del **bene culturale** e dei nuovi innesti funzionali all'interno dell'area di rispetto per il sito **UNESCO** Centro Storico di Firenze ("core zone" e "buffer zone"). Gli strumenti di analisi per la definizione e la **mitigazione** dei nuovi inserimenti delineati dal masterplan risiedono nel rigido controllo dei **punti di visuale**, degli assi, dei percorsi di fruizione visiva e di ciascun elemento di attrazione dell'immagine urbana, elementi di identità per la comunità e **landmark** del sistema valoriale del sito patrimoniale. La definizione del nuovo **sistema di dune, realizzate in sostituzione delle recinzioni esterne** che oggi governano l'accesso allo stadio e che rendono difficoltosa la leggibilità (percezione visiva) dell'opera, costituisce un dispositivo di progetto e, insieme, uno strumento di controllo e gestione delle nuove possibilità di fruizione dell'area del Campo di Marte. La possibilità di **passeggiare al di sopra del nuovo sistema** introduce punti di vista inediti e privilegiati sia sull'opera nerviana sia sulle nuove relazioni istituite con gli innesti contemporanei. Anche la scelta di accurata rimozione degli elementi episodici e di scarsa qualità architettonica inseriti nel tempo sulla **struttura nerviana** consente la liberazione dell'opera dalle sovrastrutture che oggi ne offuscano qualità e potenza figurativa.



Evidente riduzione dell'inquinamento luminoso del nuovo intervento rispetto all'attuale

2. Illustrazione della soluzione progettuale in riferimento al quadro delle esigenze avanzate dall'Ente con particolare attenzione alla qualità, sostenibilità e funzionalità dell'intervento di riqualificazione

2.1 - Lo spazio Pubblico

All'interno del Masterplan la superficie destinata a spazio pubblico è preponderante rispetto alla totalità dell'area a disposizione: essa riguarda non soltanto il **parco urbano**, elemento posizionato al centro del masterplan, ma anche l'area per il **mercato** di quartiere, **le dune artificiali**, **il nuovo spazio "in between"**.

2.1.1 Il parco urbano e le dune artificiali: in posizione baricentrica rispetto alla totalità dell'area, si sviluppa un parco urbano di circa 60.000 mq di superficie. Il parco è delimitato a destra e a sinistra da teorie di **dune artificiali** che hanno sia la funzione di costituire dissuasori e filtri per gestire i flussi di utenza della varie parti del masterplan che esse delimitano (limitando l'uso del recinto metallico), sia il fine di offrire **percorsi pensili** con punti di vista diversificati, sia infine il compito di mitigare l'impatto paesaggistico delle volumetrie che esse coprono con la tecnologia del **tetto giardino**. La superficie interna del parco urbano è gestita in porzioni diversificate alternativamente a bosco, prateria tematica e prato rasato, organizzate lungo un asse centrale nord-sud costituito da un percorso largo tre metri, e geometrizzate dalla collisione di tale asse centrale con gli assi diagonali che si generano dallo sviluppo radiale che parte dalle campate dello stadio attuale. Le porzioni poligonali che vengono a generarsi ospitano le varie funzioni, **liberamente interagibili**, tipiche della tipologia di parco urbano.

2.1.2 Il mercato: la scelta progettuale di concepire il nuovo Franchi come **"uno stadio nello stadio"**, genera come conseguenza la nascita di due nuovi spazi urbani ad uso pubblico. Il primo di essi è la **"Galleria Nervi"**, grande galleria coperta esistente sotto le attuali gradinate del progetto di Nervi, opportunamente riportate al loro stato originale eliminando le superfetazioni degli interventi postumi. All'interno di tale spazio il progetto prevede di allocare il nuovo **mercato rionale**, che risulta essere dunque un mercato coperto, per una superficie pari a 8500 mq. A supporto del mercato verrà utilizzata la viabilità carrabile di servizio intorno allo stadio,



Rendering della Galleria Nervi utilizzata come mercato coperto

Ambito A | Campo di Marte Nord: Relazione tecnico - illustrativa

tramite i due accessi posizionati lungo il primo tratto del Viale Fanti. Lo spazio antistante la galleria coperta è un'area ampia e prevalentemente pavimentata (sebbene siano previsti vari inserti permeabili), che rappresenta, durante le manifestazioni sportive, il "resede" dello stadio e che, in occasione del mercato, è un'area a servizio del carico-scarico, dell'approvvigionamento e infine un'area pertinenziale per gli utenti del mercato stesso. Durante le manifestazioni sportive il mercato rionale cede il posto alle attività commerciali a corredo dell'evento sportivo, che beneficiano così della medesima infrastruttura impiantistica pensata per il mercato.

2.1.3 Lo spazio in-between: il secondo nuovo spazio urbano che si genera come conseguenza alle scelte compositive del nuovo stadio è quello compreso tra le due attuali curve (Fiesole e Ferrovia) e la schiena delle nuove curve di progetto. Tale volumetria è appunto **uno spazio di mezzo**, che si presta a **molteplici usi**, sia a servizio delle manifestazioni sportive durante il loro svolgimento, sia soprattutto a servizio della collettività: come meglio esplicitato al punto successivo, oltre al nuovo **skatepark**, lo spazio si presta bene a declinare nuove strategie per allargare l'offerta degli **sport "aperti a tutti"**, sia di tipo classico, sia strizzando l'occhio a quelle che sono le nuove pratiche sportive di tipo urbano. Inoltre, la presenza dell'attuale gradonata, rende lo spazio ben attrezzato anche per le manifestazioni musicali o altre discipline afferenti allo spettacolo e al teatro.

2.2 - Lo sport per tutti

La visione di città che prefigura il Masterplan prevede molte aree dedicate allo **sport libero, amatoriale**, non necessariamente legato a forme associazionistiche. Il progetto vuole tutelare il **diritto allo sport**: un diritto che risponde ad un bisogno sociale che non è legato alla sola disciplina sportiva in senso stretto, ma si avvicina più al bisogno di tempo libero, di movimento all'aria aperta, di verde, di benessere ed in sostanza di migliore qualità della vita. Tali aree sono previste sia all'interno del grande parco centrale (di superficie pari a circa 60.000 mq), sia nel già citato "spazio in between". Gli sport coinvolti in questa visione di "parco urbano sportivo" non sono solo quelli **classici** (calcio, volley, running, biking), ma anche una serie di sport di natura più



Rendering dello skatepark all'interno dello "spazio in-between"

urbana, di cui all'interno dell'area vi è già una testimonianza esplicita con l'attuale **skatepark**, che richiama la presenza di un'utenza anagraficamente trasversale (dai bambini agli adulti).

2.2.1 Gli sport classici: all'interno del parco urbano sono previste una **pista di atletica** in circuito aperta a tutti, oltre che una **pista rettilinea attrezzata**. Il parco prevede inoltre una serie di aree non alberate, trattate a prato rasato, pensate per il gioco libero (calcio, pallavolo, frisbee, ecc.). Per la corsa e la bicicletta si individuano due loop principali: il primo, in piano, sviluppa una lunghezza di 980 metri lineari; il secondo, che comprende anche le dune, misura 1860 metri lineari ed ha un dislivello positivo di circa 300 metri, risultando adatto alle attività di **biking**, anche nelle sue forme più moderne come il **gravel o il ciclocross**. I due anelli sono comunicanti e possono quindi dare luogo a variazioni libere di percorso. Inoltre essi si connettono all'anello ciclopedonale perimetrale esistente, integrando e completando l'attuale pista che, attualmente, non è integralmente isolata dalla viabilità carrabile, rappresentando un limite anche per la sicurezza.

2.2.2 Lo skatepark e le nuove strategie per lo sport urbano: nello spazio in between (tra le attuali gradinate nerviane e la pelle che riveste le nuove strutture dello stadio) trova spazio il **nuovo skatepark**, per una superficie totale di circa 2000 mq. Tale superficie non è concentrata in un'area quadrangolare come avviene attualmente. Essa è piuttosto distribuita su una superficie più ampia che coinvolge anche parte delle gradinate esistenti, andando ad integrarsi ad altre attrezzature pensate per i nuovi sport urbani quali il **Parkour** o lo **Street Workout**. Alcune rampe sono dedicate anche alla disciplina della **BMX**, mentre sulla parete inclinata che riveste le strutture del nuovo stadio sono previste attrezzature per l'**arrampicata**.

2.3 - Lo sport associazionistico

L'area destinata allo sport associazionistico è quella diametralmente opposta allo stadio, rispetto al parco centrale. Le varie funzioni sono delimitate dalle dune artificiali, che definiscono le aree di pertinenza e mantengono una buona integrazione tra le parti e il parco, minimizzando l'impatto paesaggistico ed eludendo l'effetto del recinto metallico.

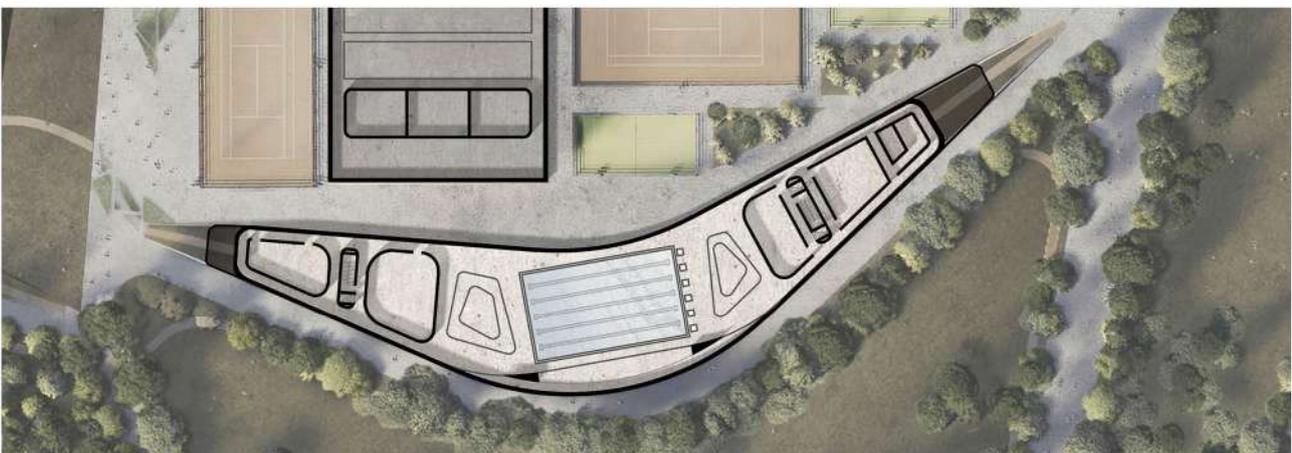


Planimetria del complesso sportivo dell'Affrico

2.3.1 L'Affrico: Il complesso sportivo dell'Affrico viene mantenuto nella posizione attuale, ubicata nell'angolo tra Viale Fanti e Viale Paoli. Tutti i campi sportivi vengono mantenuti nella medesima posizione, così come anche il blocco uffici, per il quale si prevede esclusivamente un nuovo rivestimento perimetrale. L'attuale palazzetto, gli spogliatoi, e i vari servizi, vengono invece demoliti e riorganizzati in una nuova "duna artificiale abitata" che contiene tutte le attrezzature, compreso un **palazzetto da 750 posti** per una superficie complessiva di circa 1500 mq (compresi spogliatoi e servizi). La duna continua poi nella porzione prospiciente il Viale Fanti, cingendo l'area e proteggendola dal traffico veicolare.

2.3.2 Il campo da baseball: coerentemente alle richieste del DIP, sia il campo da baseball che le relative tribune non subiscono modifiche. Tuttavia, per coerenza del disegno urbano, le tribune vengono inglobate in una nuova duna artificiale, che ai lati contiene superfici sufficienti per ospitare la palestra attualmente coperta dalle **strutture geodetiche**. Anche questa duna, come tutte le altre presenti nel progetto, prevede un giardino pensile pedonale, che aumenta la visibilità e l'integrazione del campo da baseball con il resto del parco.

2.3.3 L'Ex palestra della Fiorentina: il manufatto resta nella sua attuale posizione e ospiterà anche la palestra attualmente presente sotto lo stadio. L'edificio sarà integrato con una serie di altre attrezzature sportive all'aperto e ad esso antistanti, e con una ulteriore duna artificiale abitata che lo cinge sul lato prospiciente il parco centrale. Quest'ultima duna ospita al suo interno **la piscina**, attualmente presente negli interrati dello stadio, e una serie di altri spazi ad uso sportivo, integrati con antistanti campi da gioco (tennis, beach volley, padel). La piscina ha una vasca di dimensioni 25 x 15 metri e una superficie complessiva, comprensiva di spogliatoi e servizi, pari a 1500 mq, mentre i nuovi campi da gioco ri-utilizzano la superficie attualmente occupata dai **campi da calcio Cerreti**, non più necessari come esplicitato nel DIP. Si genera così un sistema dello sport associazionistico in stretta connessione visiva e funzionale con i campi dell'Affrico, suggerendo una gestione integrata, eventualmente anche coinvolgendo più soggetti.



Planimetria del complesso sportivo che ospita la piscina coperta

2.4 - Il sistema della mobilità

La presenza dello Stadio all'interno del quartiere di Campo di Marte ha un notevole impatto sulla mobilità e sul traffico in contemporanea rispetto agli eventi sportivi. La situazione risulta comunque complessa anche nel corso dei giorni lavorativi con alcune strade piuttosto trafficate e la presenza di pochi parcheggi a disposizione nell'area. Le previsioni individuate dal **PUMS** sull'area riguardano soprattutto la realizzazione della nuova linea del "tram Piazza della Libertà - Rovezzano": che andrà sicuramente ad alleggerire Viale dei Mille o Viale De Amicis che risultano le due arterie più sature sia nei giorni feriali che nei giorni delle partite. Il progetto tiene in considerazione anche le due nuove linee della **Bicipolitana** che interesseranno l'area: la **linea verde (15D100)** diametrale da sud-ovest a nord-est e la **linea viola (15D102)** di ricucitura trasversale nella zona est e sui Viali dei Colli. I **dati di traffico veicolare** a seconda dei momenti settimanali (weekend, giorni feriali e giorni partita), sono utili non solo per la definizione di un **piano del traffico**, ma anche per confermare la posizione prevista dal progetto per i punti di accesso ai parcheggi interrati, in modo tale da favorire il deflusso sia nelle giornate del campionato sia nei giorni feriali garantendo ai cittadini la migliore accessibilità ai servizi sportivi e commerciali, attraverso la **mobilità dolce** e zone pedonali fruibili per tutta la comunità.

2.4.1 I viali Valcareggi e Paoli: Coerentemente alle indicazioni dei DIP l'asse viario costituito dai due viali (Valcareggi e Paoli) viene **depotenziato**, ridotto ad una corsia per senso di marcia, pensata per un uso esclusivamente a servizio delle utenze ubicate a Sud dell'asse stesso. Sullo stesso lato vengono ridisegnate le aree a parcheggio esistenti (dai parcheggi in calce all'impianto Ridolfi, fino al parcheggio del Mandela), integrandole con un nuovo sistema del verde e rendendo il loro **disegno organico** alla nuova giacitura non più rettilinea della carreggiata, così pensata anche per ridurre la velocità della percorrenza carrabile. Sul lato Nord dell'asse viario, in posizione centrale, una **duna artificiale abitata** segna uno dei 4 ingressi principali al parco e contiene una piccola percentuale delle nuove volumetrie previste dal bando (circa 10%).

2.4.2 I parcheggi: Oltre alla riorganizzazione delle aree a parcheggio in calce all'asse Viale Paoli - Valcareggi, il progetto prevede di potenziare il **parcheggio interrato** sotto lo stadio per un totale di 300 posti. Tale parcheg-



Traffico a Campo di Marte- Giorni festivi

Traffico a Campo di Marte- Giorni feriali

Traffico a Campo di Marte- pre-partita

Grafici sullo studio del traffico veicolare

gio è servito da una rampa posta nell'angolo tra la Ferrovia e il Viale Fanti. In corrispondenza dei 4 ingressi al parco, la viabilità prevede infine delle aree per la sosta veloce di tipo **"Kiss and ride"**, con annessi parcheggi.

2.5 - Le nuove superfici

Le nuove volumetrie di progetto sono concentrate, per il 90% dei 15.000 mq totali, nel lotto posizionato a nord delle attrezzature per lo sport associazionistico. Tale lotto è compositivamente concepito per porsi in **continuità percettiva** con l'immagine complessiva del parco: è infatti costituito da **un sistema di due dune artificiali** di 4 piani ciascuna, innestate su una **piastra** alta un piano. La piastra possiede al suo interno **le funzioni commerciali**; le due dune, tipologicamente riconducibili ad **edifici in linea**, hanno rispettivamente **funzione ricettiva (albergo) e direzionale**. Le superfici totali sono circa 4000 mq per la piastra; 4000 mq per la duna ricettiva e 4000 mq per l'edificio direzionale. La restante parte della volumetria (circa il 10%) è concentrata nella duna artificiale prospiciente i Viali Valcareggi-Paoli, dove è ubicato uno degli accessi al parco, ed ha funzioni commerciali (1000 mq) e direzionali (2000 mq). Le metrature commerciali verranno definite attraverso il dialogo con i commercianti locali e tramite un'analisi di **geomarketing commerciale** volta a definire i fabbisogni di spesa ed ad **evitare di soffocare il commercio locale**. Verrà effettuata anche un'analisi delle dotazioni non residenziali partendo dal catasto (UIU), definendo **indicatori di densità** per le differenti destinazioni già esistenti. Le superfici ad uso uffici (attualmente poco richieste dal mercato sia per la posizione sia per gli effetti dello smart working che ha modificato l'approccio delle società all'uso di tali funzioni) verranno definite in seguito ad un'analisi sulla reale domanda di mercato, cercando anche di insediare nuove forme di uffici condivisi o spazi di **coworking moderni**. Per quanto riguarda le funzioni alberghiere si effettuerà un'analisi di mercato utile a definire l'attuale offerta ricettiva comunale e ad individuare una forma di ospitalità differente rispetto a quella presente nel centro storico e volta ad un **utilizzo multi target** (lavoratori/turismo di eventi/turismo sportivo). A completamento degli spazi ricettivi verranno anche considerati spazi per la ristorazione e per il **leisure** (palestre o SPA), aperti e condivisi anche con la cittadinanza.



Rendering del lotto che ospita le nuove superfici

3. Verifica di coerenza della soluzione progettuale rispetto ai criteri di valutazione previsti dal bando

3.1 - Criterio A1 - Qualità Paesaggistica

3.1.1 L'inserimento nel contesto: Il parco e tutti gli apparati vegetali si protendono fino ai margini dell'area affacciandosi direttamente verso la città e diventando elemento di connessione tra il tessuto architettonico esistente e il nuovo progetto di Campo Marte. **La natura** è la prima presenza accogliente per chi si avvicina al luogo e il sistema dei **viali alberati** cadenza il ritmo di scoperta di tutte le sue funzioni.

3.1.2 Percezione visiva: Le **dune verdi** lungo i margini del parco non costituiscono elemento divisivo bensì un'occasione di scoperta grazie agli **scorci** che si susseguono nei percorsi a raso e lungo la passeggiata che le connette. Il camminamento sopraelevato offre un punto di vista inedito e privilegiato sull'intorno che amplifica il legame visivo con la città e le colline. La qualità paesaggistica non è leggibile solo nell'immediatezza della percezione estetica e qualitativa dello spazio, ma è racchiusa anche in temi di sostenibilità quali si è prestata particolare attenzione. La **selezione botanica** è orientata verso specie adatte al **clima mediterraneo**, che richiedano limitato fabbisogno di acqua e manutenzione e abbiano la capacità di sopportare episodi di intensa frequentazione.

3.2 - Criterio A2 - Qualità del disegno urbano

Gli elementi che costituiscono il Masterplan sono macroscopicamente due: **il nuovo stadio** (con la sua area di pertinenza esterna) e **il grande Parco urbano a vocazione sportiva**, che a sua volta è diviso in una parte centrale destinata allo **sport libero** e una parte laterale destinata alle **attrezzature sportive associazionistiche**. Chi percorre oggi l'area del Campo di Marte, a piedi o con qualsiasi altro mezzo, capisce sì di essere di fronte ad un'area attrezzata, ma realizza ben presto che ogni funzione è avvolta da un **recinto**, elemento quest'ultimo che è l'esatto contrario dell'idea di **libertà**. Nel disegno urbano i due elementi (stadio e parco urbano sportivo) sono legati da un principio compositivo che mira ad eliminare l'idea di recinzione a vantaggio di un disegno aperto in cui i vari elementi costitutivi siano integrati. Tale disegno parte dallo sviluppo radiale deri-



Prospettiva a volo d'uccello dell'intero Masterplan

vato dalle campate strutturali dell'attuale stadio, e irradia l'area generando una griglia che disegna, dapprima, l'area di pertinenza dello stadio stesso, e poi si palesa nella parte centrale del parco e nella porzione per lo sport attrezzato, lasciando emergere soltanto gli assi principali che diventano i viali di percorrenza interna e di collegamento tra il Masterplan e la città. Nel rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti, il progetto predilige i primi dal punto di vista percettivo: inseguendo una **mimesi tra costruzione e natura**, il disegno urbano prevede una serie di dune artificiali dotate di **giardini pensili**, più o meno alberate, che guidano lo sguardo schermando le volumetrie a vantaggio di una prospettiva che, dal punto di vista del fruitore, possa essere connotata da un forte effetto naturalistico che sfuma nelle colline retrostanti di Fiesole e Settignano.

3.3 - Criterio A3 - Integrazione tra spazi sportivi e spazi ricreativi per il tempo libero

Oltre alla continuità del verde e la riconoscibilità dei filari alberati che unificano il disegno di tutti gli spazi, è stata declinata l'idea un **percorso podistico** che attraverso lo sviluppo di tre possibili anelli gerarchizzati connette l'esperienza di conoscenza dell'intera area e favorisce l'**integrazione tra gli spazi sportivi e quelli ricreativi**. L'anello più corto è centrale, totalmente immerso nel parco attraversa la natura e gli spazi ricreativi. L'anello intermedio coinvolge il parco, ma si apre anche verso la città, i nuovi edifici, gli spazi sportivi strutturati. L'anello più lungo, sulla base di quello intermedio, si completa con il passaggio lungo le scalinate Nervi. Spazi sportivi e spazi ricreativi sono stati inoltre definiti anche riprendendo la **gap analysis** descritta nei paragrafi precedenti. L'**analisi benchmark** di contesti simili in Italia e in Europa aiuta a definire punti di forza e di debolezza degli spazi sportivi e ricreativi soprattutto per quanto riguarda l'impatto in termini non solo economici, quanto di creazione di nuovi flussi di utenti che impattano positivamente anche sulle altre strutture più "private" in una sorta di **user journey multi-generazionale e multi-target**. Le strutture sportive pubbliche avranno anche l'importante scopo di essere luoghi di integrazione sociale pensati per essere legati ad eventi o spazi per **associazioni locali** impegnate su questi temi.



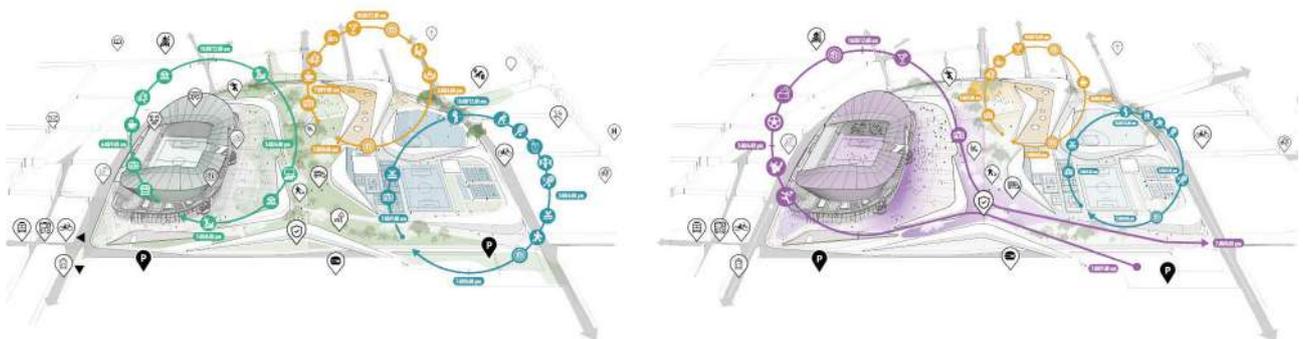
Vista di una delle attrezzature sportive libere presenti nel parco

3.4 - Criterio A4 - Coerenza del riassetto generale dell'accessibilità dell'area

In accordo all'approccio metodologico generale del progetto e nell'ottica di ridurre al minimo l'effetto di recinzione di tutte le funzioni presenti nell'area, il Masterplan sviluppa una strategia relativa all'accessibilità basata sui seguenti punti cruciali.

3.4.1 Punti di accesso al parco urbano: sono previsti 4 punti di accesso principale. Due di essi sono posizionati in corrispondenza degli assi urbani notevoli che dalla città circostante si proiettano verso l'area lungo il lato Est di Viale Fanti, uno in prossimità del campo da Baseball e uno in prossimità del centro sportivo "Affrico". Ciascun accesso è dotato di **un'area per la sosta veloce** e area carico-scarico che possa essere strumentale all'utilizzo di tali attrezzature specialistiche. Gli altri due accessi sono orientati lungo l'asse nord-sud: dal Viale Fanti e dal Viale Paoli-Valcareggi. Fra i due, l'accesso Sud avviene per mezzo di una duna artificiale che possiede al suo interno circa 3000 mq di superfici commerciale e direzionale. Un quinto accesso, di minore peso compositivo, è ubicato tra il Campo da Baseball e l'Affrico, ed ha una connotazione più propriamente "di servizio" per le due suddette attrezzature. Tutti gli accessi sono collegati ai **percorsi interni ciclopeditoni** del parco da cui si possono raggiungere le aree a gioco libero o le attrezzature sportive.

3.4.2 Punti di accesso allo stadio: data la compressione esistente tra l'attuale lato tribuna dello stadio e il ramo Ovest del Viale Fanti, si è optato per una distinzione chiara tra gli accessi di tipo carrabile e di tipo pedonale, mantenendo questi ultimi come afferenti al sistema parco. L'idea è quella di gestire il flusso di utenza pedonale dello stadio utilizzando le grandi superfici del parco ed evitando che questo accada nelle aree di maggior compressione. Per questo gli **accessi pedonali** allo stadio coincidono con gli accessi al parco. In questo ha giovato un disegno urbano di tipo integrato, in cui i viali di percorrenza interna del parco, sono generati proprio dalla geometria radiale delle campate esistenti dello stadio stesso. Gli **accessi carrabili** sono invece posizionati dalla parte opposta a quelli pedonali e sono caratterizzati da una viabilità riservata interrata dotata di accesso lungo viale Fanti (lato tribuna) e uscita lungo Viale Paoli, in entrambi i casi per mezzo di rampa.



Schema delle aree funzionali nei "no-match day" e nei "match day"

3.4.3 Viabilità interna: la viabilità interna all'area è solo di tipo **ciclopeditone**, con l'esclusione dei due assi principali sui quali è previsto un utilizzo carrabile limitato ai **mezzi di soccorso**. Dai quattro punti di accesso principali sono assicurate le connessioni ciclopeditone a tutte le varie zone del parco. All'interno dell'area centrale del parco sono stati individuati alcuni loop per lo sport amatoriale (running, biking, ecc.) di tipo libero, alcuni di essi si spingono fino ad arrivare agli **spazi "in-between"** che si generano nello stadio tra la struttura nerviana esistente e il guscio del nuovo stadio.

3.4.4 Aree di sosta: le aree per la sosta veloce e/o il carico scarico sono ubicate in prossimità dei quattro punti di accesso al parco. Esse sono costituite da parcheggi per la sosta veloce e aree di tipo **"Kiss and ride"**.

3.4.5 Recinzioni: la conformazione orografica e il disegno planimetrico del Masterplan consentono di individuare le due aree laterali (lo stadio e le porzioni del parco destinate alle attrezzature sportive associazionistiche) come aree che necessiterebbero di recinzione in ragione della loro vocazione più "privata", mentre la porzione centrale del Parco si configura come area pubblica libera che connette, a livello ciclopeditone, il Viale Paoli con il Viale Fanti. Tuttavia le recinzioni delle aree più private (ovvero quelle laterali), laddove esistenti, sono **connotate dal disegno paesaggistico delle dune artificiali** con giardini pensili che cingono le varie funzioni, al fine di evitare la presenza di vere e proprie recinzioni. Queste ultime sono limitate in un numero esiguo, con un impatto visivo sempre mitigato e nascosto.

3.4.6 Rapporto con la viabilità ciclopeditone urbana: la presenza dei percorsi ciclopeditone interni al parco si pone in continuità con le previsioni contenute negli strumenti urbanistici cittadini, andando a chiudere gli anelli esistenti e quindi a completare la rete ciclopeditone del quartiere, a sua volta connessa a quella del sistema urbano, sia esistenti, si di previsione come le due nuove linee della **Bicropolitana** che interesseranno l'area: la **linea verde (15D100)** diametrale da sud-ovest a nord-est e la **linea viola (15D102)** di ricucitura trasversale nella zona est e sui Viali dei Colli.

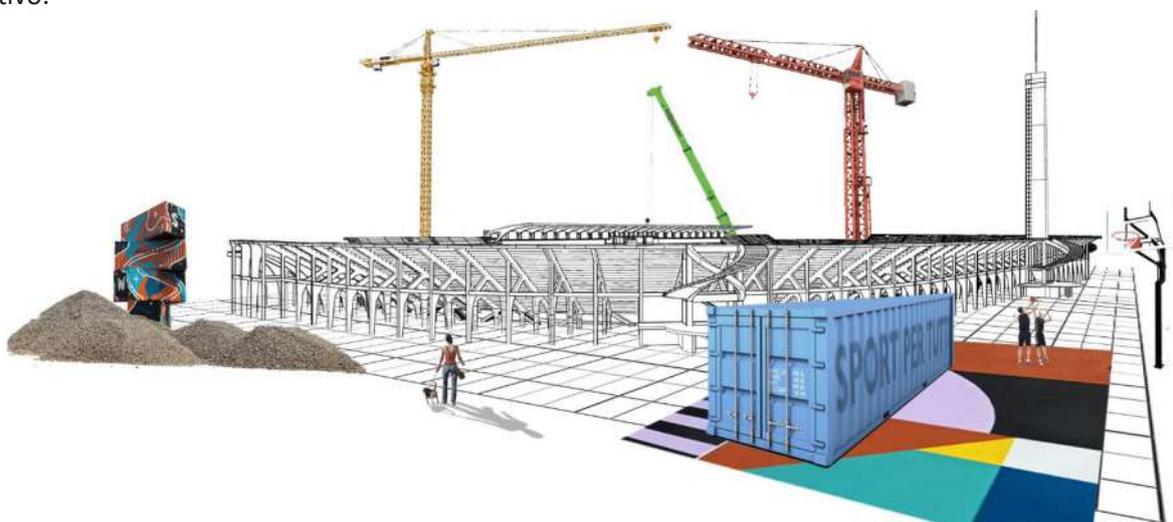


Vista del percorso ciclopeditone in un punto di accesso al parco

4. Illustrazione della fattibilità tecnica dell'intervento e delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, strutturali e tecnologiche e loro coerenza con il progetto proposto

4.1 - Fattibilità urbanistica/architettonica

I grandi interventi urbani implicano una trasformazione tanto fisica quanto immateriale, andando ad agire sulla ri-significazione dei quartieri e dei luoghi del quotidiano e impattando non solo sugli aspetti urbanistici, paesaggistici e architettonici, ma anche, e soprattutto, su quelli **sociali e culturali**, agendo positivamente sulla polarizzazione sociale e spaziale che si sta acuendo nelle grandi città. Si rende necessaria una rivoluzione nel processo stesso di trasformazione, non più cantierizzando (e quindi di fatto immobilizzando) intere aree, ma procedendo per fasi, permettendo al tessuto sociale di abituarsi al cambiamento in maniera graduale, allenando gli abitanti a un continuo esercizio di **adattamento e resilienza**, delineando nuovi modi di abitare lo spazio pubblico. **L'architettura temporanea** rappresenta lo strumento ideale per accompagnare la trasformazione fisica e sociale delle città, grazie alla sua intrinseca capacità di interpretare e mettere in scena paesaggi differenti ed al suo carattere effimero e mutevole. L'utilizzo di **dispositivi architettonici temporanei** permette di ricollocare funzioni che temporaneamente stanno vedendo una ridefinizione dei loro spazi ma, soprattutto, di testarne di nuove, spronando i cittadini e le diverse comunità di riferimento a cambiare la loro prospettiva rispetto alle trasformazioni urbane. Lo spazio pubblico, da qualcosa di immutabile si trasforma in qualcosa su cui agire attivamente, da modificare e plasmare secondo esigenze in continuo mutamento; mentre l'insediamento di progetti e funzioni di **nuovo welfare**, grazie al rapporto diretto con il tessuto sociale in cui nascono, definiscono target, azioni e potenziali risorse, riuscendo a lavorare per aggregazione di bisogni sociali e servizi. Con questi presupposti, per la realizzazione del progetto in oggetto, è prevista una cantierizzazione per fasi, che lascia spazi aperti di libera fruizione che, grazie a dispositivi architettonici temporanei, permettono di ricollocare le funzioni temporaneamente interdette e di testare quelle future, in un processo dinamico e adattivo.



Schema sul concetto di dispositivi architettonici temporanei durante le fasi di cantiere

4.2 - Fattibilità geologica/geotecnica

La fattibilità delle opere previste dal Masterplan è definita dall'analisi del **contesto geologico, idraulico e sismico** del sito di intervento, ai sensi del PS e del RU comunali, del PAI e del PGRA, nonché del DPGR 1/R/22 e della L.R. 41/18. In particolare, le classi di fattibilità basate sugli interventi proposti e sulle relative pericolosità dell'area sono riportate negli abachi dell'Art.73 del RU. In riferimento a ciò, secondo il PS, l'area studiata ricade nelle seguenti classi: • Pericolosità geol. G.2 "media"; • Pericolosità idraul. I.2 "media"; • Pericolosità sism. S.3 "elevata". Riguardo al tipo di intervento, esso consiste in "Costruzione di manufatti edilizi, [...] riferibili alla classe di indagine 4 DPGR. 36/R/09" relativamente sia a "Spazi pubblici e privati di uso pubblico (piazze e aree pedonali, aree per parcheggio, verde pubblico/parchi, [...] e altri spazi)" che a "Servizi pubblici e privati di uso pubblico (parcheggi, impianti sportivi, [...], servizi collettivi, [...], aree per impianti sportivi privati, [...])". Gli abachi succitati, incrociando il tipo di intervento con la pericolosità, definiscono le seguenti **classi di fattibilità**: • Fattibilità geologica FG.3; • Fattibilità idraulica FI.3; • Fattibilità sismica FS.3. Conseguentemente, gli interventi previsti dovranno assoggettarsi a quanto prescritto agli artt.74, 75 e 76 del RU. Di seguito si indicano gli aspetti più pertinenti al caso in oggetto:

- Fattibilità geologica: saranno eseguiti **studi geologici, idrogeologici e geotecnici** di dettaglio per: definire gli interventi di messa in sicurezza; valutare l'impatto delle opere in sotterraneo, sulla falda in fase di cantiere e a regime; valutare la stabilità delle aree soggette a scavi;
- Fattibilità idraulica: gli interventi previsti risultano in **sicurezza idraulica** per tempi di ritorno 500 anni, anche considerando che l'area non è stata mai soggetta ad alluvione. Pertanto non si prevede un aggravio delle condizioni di rischio idraulico;
- Fattibilità sismica: saranno eseguiti **studi geofisici e geognostici** di dettaglio per determinare l'azione sismica di progetto e la relazione fra il periodo di oscillazione del terreno e quello delle opere.



Rendering dello stadio visto dal percorso pensile sopra una duna artificiale

4.3 - Fattibilità impiantistica

La centrale di trigenerazione a servizio sia dello stadio che degli edifici previsti nel masterplan sarà costituita da **due cogeneratori** a ciclo ridotto della potenza elettrica di circa 500 kW/cad che saranno in grado di recuperare circa 600 kW sotto forma di acqua calda a 85°C che in inverno sarà utilizzata per il riscaldamento degli edifici ed in estate potrà alimentare due assorbitori a semplice effetto per il raffrescamento degli edifici. Ad integrazione della centrale di trigenerazione si prevede l'installazione di una serie di **pompe di calore geotermiche** le cui sonde a sviluppo verticale potranno essere posizionate nelle aree a verde. Ad ulteriore integrazione sono previste **pompe di calore di tipo reversibile** ad alta efficienza adatte a produrre in inverno acqua calda a bassa temperatura ed in estate acqua calda refrigerata. La **centrale tecnologica** distribuirà ai vari edifici acqua calda a bassa temperatura ed acqua refrigerata attraverso cunicoli interrati ispezionabili e saranno previsti contabilizzazioni dei consumi di energia per ogni edificio-utenza. Questa configurazione consentirà un utilizzo flessibile ottimizzando i consumi di energia ed un'altra efficienza ed affidabilità degli impianti di produzione dei vettori energetici. Per ogni edificio è prevista la **raccolta dell'acqua piovana** in vasche di stoccaggio riutilizzate per l'irrigazione delle aree a verde di pertinenza e per l'alimentazione delle cassette dei WC. Il Sistema di illuminazione esterna e pubblica è costituito da apparecchi illuminanti a **"vie di luce"** nei percorsi pedonali e ciclabili e di tipo stradale. Lungo i percorsi carrabili gli apparecchi illuminanti saranno integralmente a tipologia a led, di grande durata, con regolazione automatica del flusso luminoso in funzione della luminanza esterna ed interconnesso col Sistema generale urbano di illuminazione pubblica. Saranno evitate, ed anzi rimosse ove si interviene, componenti di invasività elevate quali pali a grande altezza etc. in modo da **ridurre l'impatto visivo dai punti di vista panoramici** dell'area, ormai liberate dalle quattro torri-faro attuali per l'illuminazione del campo di gioco. Il controllo della luce sarà di tipo **"metabolico"**: un sistema domotico somministra il corretto flusso luminoso misurando l'intensità dei flussi e le presenze su base Beacon nello spazio, consentendo riduzione di consumi nell'ordine del 60-70% rispetto ai sistemi tradizionali.



Scenari illuminotecnici gestiti secondo un concetto metabolico

4.4 - Fattibilità paesaggistica

Le principali componenti del progetto paesaggistico sono riconducibili ai seguenti aspetti: **A) Filari**, grandi masse di vegetazione, boschetti e praterie: **la natura in varie forme**, accogliente e con la possibilità di essere usata liberamente. **B) Percorsi nel parco**: l'utilizzo della tecnologia della terra stabilizzata consente di realizzare una superficie pedonale sicura, dall'effetto naturalistico, drenante e con il terreno presente in loco senza alcuna necessità di materiale di riporto. **C) Selezione botanica**: tutte le piante di progetto sono adatte al clima mediterraneo, preferibilmente reperite da vivai presenti nell'areale affinché siano già acclimatate. A questo scopo è fondamentale poter preservare il maggior numero di alberi in salute esistenti nel giardino pubblico. Inoltre le specie di progetto sono particolarmente efficaci nella lotta all'inquinamento. **D) Manutenzione**: il progetto concepito consentirà progressivamente nel tempo una sostanziale riduzione di manutenzione e fabbisogno idrico. I prati rasati sono in estensioni limitate e funzionali alla pratica delle attività sportive, preferendo altrove le praterie che richiedono minori sfalci l'anno. **E) Aumento superfici drenanti**. **F) Integrazione alberature perimetrali**: valorizzazione del **patrimonio botanico esistente**.

4.5 - Fattibilità e sostenibilità socio/economica

Come osservato nelle poche iniziative di nuovi stadi in Italia (ad es. Juventus o Milan e Inter), le funzioni pubbliche sono il reale collante con il contesto cittadino, mentre le funzioni private aiutano a garantire l'equilibrio economico dell'iniziativa senza, tuttavia, esagerare nelle dimensioni per non creare, al termine, esternalità negativa rispetto al quartiere. Per quanto riguarda le funzioni pubbliche previste la presenza di un'ampia area verde e di **spazi per famiglie e bambini** è sicuramente un elemento prioritario e ad alto impatto. Inoltre, come indicato nel corso del percorso partecipato realizzato, si darà ampio spazio al **verde attrezzato e sportivo**: sono stati ipotizzati **percorsi di jogging**, un **sistema di piste ciclabili** percorrerà l'area garantendo il massimo della pedonalizzazione promuovendo la mobilità dolce senza per questo evitare parcheggi che,



Schema sul rapporto tra attrezzature sportive libere e percorsi pedonali all'interno del parco

Ambito A | Campo di Marte Nord: Relazione tecnico - illustrativa

invece, verranno realizzati interrlandoli il più possibile e fornendo accessi rimodulati soprattutto per ridurre i picchi di traffico nel corso delle partite di calcio. Per quanto riguarda la parte privata dello sviluppo, identificata nei circa 15.000 metri quadrati di sviluppi non residenziali previsti dal DIP, verranno seguite le seguenti metodologie di analisi per definire l'effettiva destinazione d'uso: **1) Evitare grandi superfici commerciali** che stravolgerebbero il sistema di commercio aggregato, ma pensare a **strutture "bilanciate"** rispetto ai mercati rionali o al commercio locale. In tal senso si effettuerà un'analisi approfondita dell'eventuale commercio di prossimità e dell'interesse della comunità locale verso spazi legati anche al consumo di cibi (food court o mercati rionali allargati e tematizzati). In aggiunta si cercherà di pensare ai lavoratori fiorentini che abitano il quartiere attraverso nuovi spazi di **co-working** o uffici agili che potrebbero anche attrarre imprese rilevanti ed eventualmente interessate a sviluppare progetti legati allo sport, alla digitalizzazione e al wellness.

2) Supporto all'effettiva necessità di ricettività nella zona, evitando di realizzare un hotel indirizzato al turismo di massa preferendo, invece, **soluzioni ibride** che potrebbero fondere ospitalità temporanea per lavoratori, partecipanti a convegni, oppure studenti o sportivi oltre al normale flusso di turisti "mordi e fuggi". **3) Equilibrio economico delle funzioni private** che dovranno **remunerare** in misura sufficiente gli investimenti e quasi certamente anche i costi di gestione dello stadio e degli spazi pubblici. Da questo punto di vista si stima che dalla realizzazione di spazi commerciali, ad uso ufficio e ricettivo si arrivi ad una redditività da locazione compresa tra i **2,5 e i 3 milioni di euro** a seconda della qualità degli spazi (si veda tabella). A tali valori si andrà a sommare anche l'impatto legato agli investimenti (valore aggiunto sulla filiera immobiliare locale), ai **nuovi posti di lavoro** realizzati e all'aumento dei valori immobiliari del contesto allargato. Per quanto riguarda i restanti investimenti (Affrico) si interverrà tramite un **project financing** che, eventualmente, potrà essere anche in parte supportato dalle entrate da locazione indicate nel caso in cui vi sia sufficiente margine tra i costi dello stadio (soprattutto della struttura storica), quelli delle parti pubbliche e i ricavi generati dalle funzioni private e accessorie al progetto Stadio.

| Destinazione d'uso | Dimensione ipotizzata (ipotesi da verificare) | Stima delle entrate da locazione | |
|--------------------------|---|----------------------------------|----------------------|
| | | Minimo | Massimo |
| Destinazione ricettiva | 5000 mq (c.a. 170 -180 camere) | 0,75 milioni di euro | 0,9 milioni di euro |
| Destinazione direzionale | 5000 mq | 0,9 milioni di euro | 1 milione di euro |
| Destinazione commerciale | 5000 mq | 0,6 milioni di euro | 0,75 milioni di euro |
| Totale | | 2,2 milioni di euro | 2,7 milioni di euro |

Tabella riepilogativa sulla remunerabilità dell'intervento