



La proprietà e committente dell'intervento, Immobiliare Novati S.p.A., società connessa al gruppo FIAT, sta seguendo tre direzioni principali con l'intento di creare una nuova centralità urbana:

1. ottenere un'alta qualità urbana (creando un'integrazione di funzioni e realizzando una gerarchia di strade, piazze, collegamenti carrabili e pedonali).
2. ottenere un alto livello di qualità ambientale (il grande parco urbano dialoga con le funzioni degli edifici circostanti).
3. ottenere un'alta qualità architettonica (il fatto di dover rispettare delle regole è una sfida per una ricerca sui limiti del progetto).

Il Piano di recupero propone un modello in cui la residenza accosta di mescolarsi con le altre funzioni, anche nel medesimo edificio; le costruzioni non stanno isolate nello spazio ma stabiliscono tra loro un rapporto di correttezza che determina una precisa configurazione degli spazi pubblici, sono eliminate tutte le contaminazioni morfologiche derivate dall'iniziazione dell'automobile nella scena urbana. Il nuovo quartiere si articola in due tronconi, a est e a ovest del parco. La parte ad ovest, che comprende una piccola porzione dell'area ex Fiat, è costituita da sedici isolati distribuiti attorno a due piazze interne e fortemente dominati dalla mole del Palazzo di Giustizia, che supera i sessanta metri di altezza, occupa da solo un'area di tre ettari, ha una superficie complessiva di circa ottantaquattro metri quadrati. La parte ad est, che si sviluppa tutta nell'area ex Fiat, comprende ventisei isolati organizzati attorno ad una piazza e a tre piazzette, ed è polarizzata da due presenze forti: gli edifici universitari che occupano una decina di isolati, e la Corte Grande, un isolato anomalo anche per dimensioni (due ettari) nel quale si concentrano gli elementi di maggior attrazione del quartiere: attività commerciali, attrezzature per lo spettacolo e la vita notturna, attrezzature per la cura del corpo. Le scelte allocative che hanno fatto seguito all'approvazione dei piani urbanistici dall'Università, ad alcune grandi istituzioni economiche private che vi hanno portato o vi porteranno le loro sedi, hanno apportato solidi contributi per la riuscita dell'operazione.



#### Piano di Recupero

Con il Piano regolatore adottato nel 1993, Firenze ha deciso di porre al centro la questione delle aree industriali dismesse, e di farne lo strumento per una politica di estensione del sistema urbano centrale, finora limitato alla città storica e all'addizione poggiana intorno alle mura.

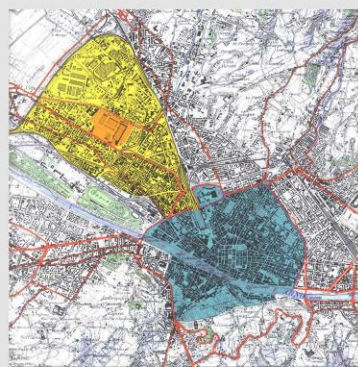
La collocazione maggioritaria delle aree dismesse nel settore ovest ha consentito di porre questa politica in una sostanziale continuità con le scelte del precedente Piano Ceti, che proprio a nord-ovest prevedeva la creazione del nuovo centro direzionale dell'area metropolitana fiorentina. Contemporaneamente, nell'area ex Fiat (32 ettari) e nell'adiacente area ex Carapelli (15 ettari), in posizione mediana nel quadrante Novati-Ritiro, viene deciso di tentare la creazione di un nuovo quartiere centrale, dove per selettività delle funzioni e per qualità degli spazi urbani potesse realmente collocarsi un sistema di attività di rango superiore, in modo da fare crescere la qualificazione funzionale della città nel suo complesso. Sull'area erano già state compiute nel corso degli anni '80 delle elaborazioni progettuali, orientate tuttavia al modello del "centro direzionale" di matrice anglo-americana. La nuova ipotesi, affidata nei lineamenti generali a Leon Krier e trasformata in Piano di recupero da Gabetti-Sociali, mantiene al centro dell'intervento, come una grande cattedrale nordica, il Palazzo di Giustizia già progettato da Leonardo Ricci, ma gli organizza intorno un quartiere interamente pedonale di edifici bassi (non più di quattro piani), dalle strade strette e tortuose, dalle piazze ampie e ricche, attraversato da un grande parco, una Buca sistemata all'inglese e destinata ad attrarre l'intera Novati e non solo. I parcheggi pubblici e privati sono tutti collocati nel sottosuolo, come avviene solo nelle aree centrali delle città. La morfologia del quartiere è determinata da isolati piccoli e medio-piccoli, dalla planimetria irregolare, che danno luogo ad una geometria frastale degli spazi vani e delle piazze. Si formano così le condizioni per una scena urbana non ripetitiva, ma al contrario sempre variata, che offre all'architettura un gran numero di situazioni da interpretare e valorizzare. La scelta di creare un sistema di prospettive corte, continuamente richiuse dai flessi stradali, da una parte ha il pregio di escludere dall'ambiente del quartiere la vista del circostante agglomerato di Novati, che incontra con le sue alture medie di 9-10 piani, dall'altra costituisce il presupposto per una valorizzazione casuale degli spicci edifici, ciascuno dei quali può, se solo lo voglia, diventare il protagonista di un quadrivio, o di un tratto di strada, o di una piazza. Inoltre, il salto immediato dalle prospettive chiuse ai brevi del quartiere, alla prospettiva aperta e lunghissima del parco (di dodici ettari) è destinato a procurare un'emozione urbana forte, simile a quella provocata dagli affacci improvvisi sull'Arno.

## Piano di Recupero dell'Ex-Area FIAT FIRENZE

Progettisti P.d.R.:  
Roberto Gabetti  
Aimaro Isola

Progettisti Variante P.d.R.:  
Aimaro Isola  
Alessandro Chimenti  
Massimo Camillo Bodini

Premio  
"Il Principe  
e l'Architetto"



#### Dati del progetto

a)	ubicazione dell'area		Firenze, tra via di Novati, via Valdipesa, viale Guadagni, via Fontanini	
b)	St	318.092 mq		
	Area pubbliche	159.621 mq		
	di cui -		38.624 mq	
	- strade		20.547 mq	
	- parco		30.000 mq	
	- area per Palazzo di Giustizia		460 mq	
	- edificio ex centrale termica			
	Superficie fondiaria	128.471 mq		
	di cui -		88.926 mq	
	- lotti edificabili		1.142 mq	
	- aree pertinenziali private		38.408 mq	
c)	superficie edificata (S.U.L.)	328.000 mq	S.U.L.	128.000 mq
	Pubblica (Palazzo di Giustizia)		S.U.L.	200.000 mq
	Privata			
	Destinazione d'uso della superficie privata		S.U.L.	37.000 mq
	- università		S.U.L.	85.000 mq
	- terziario		S.U.L.	78.000 mq
	- residenza e ricettivo			
e)	Parcheggi	- pubblico	63.800 mq	(di cui 58.800 mq entro terra)
	- di relazione		40.000 mq	(tutti entro terra)
	- pertinenziali		67.700 mq	(tutti entro terra)

