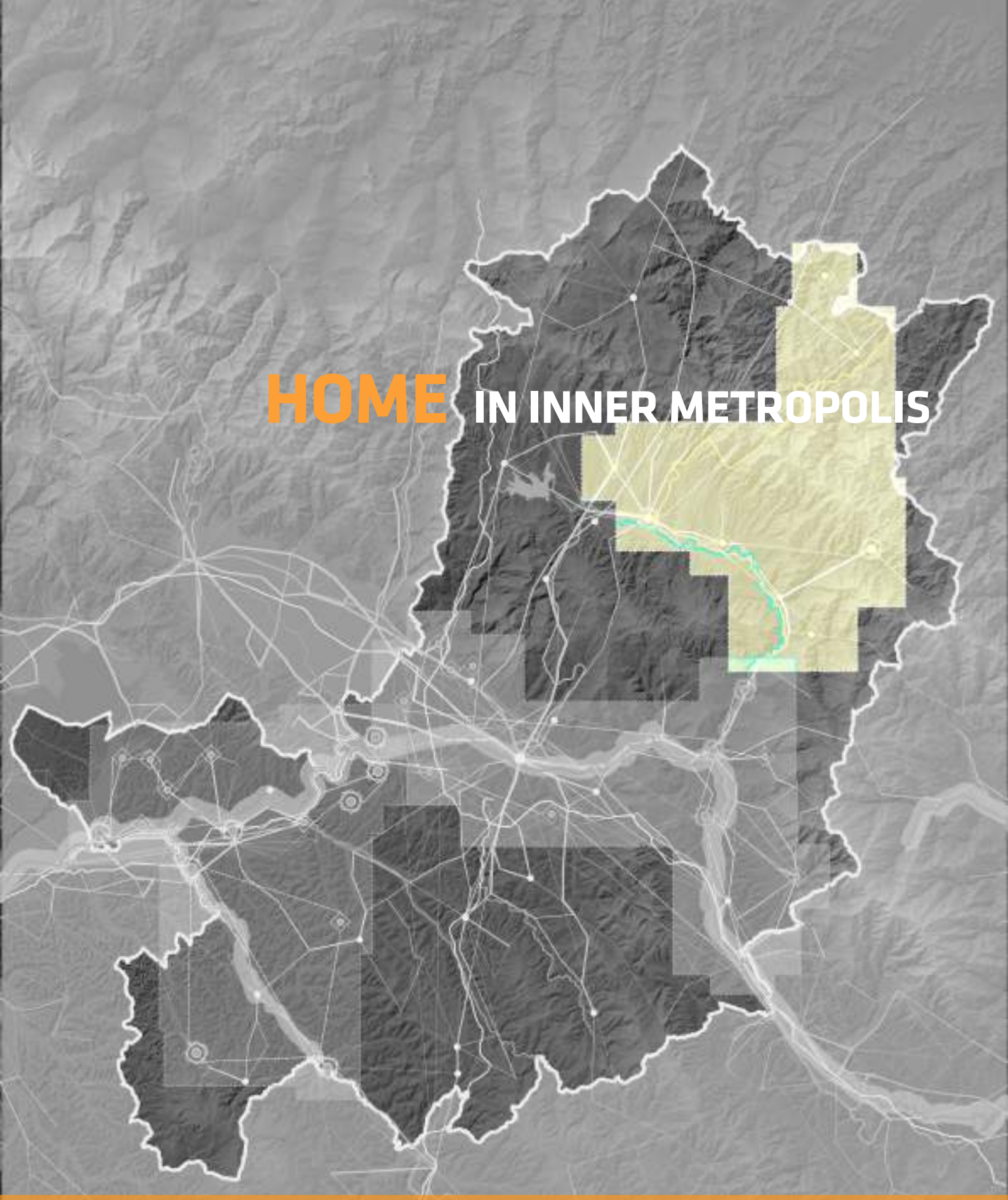
HOME IN INNER METROPOLIS



Città Metropolitana di Firenze

"Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare"

Relazione Tecnico-illustrativa

ID PINQUA 196

Sin dalla sua istituzione, la Città Metropolitana di Firenze si è proposta come ente intermedio, capace di attivare pratiche di Governance e di Cooperazione a diversi livelli.

Con il Piano Strategico Metropolitano (2017) e i suoi aggiornamenti (2018-2021), il Bando Periferie (2016) e il Piano Territoriale Metropolitano (2020), la Città Metropolitana ha costruito una rete/coalizione di attori (verticale e orizzontale) in grado di garantire maggiore efficacia all'azione di governo, a partire da una integrazione dei networks decisionali pubblici e privati.

In questo percorso, le tre Vision del Piano Strategico (accessibilità universale, opportunità diffuse, terre del benessere) hanno definito un apparato di indirizzo stabile, diventando addensatori di argomenti e momenti di messa a sistema di opzioni, scelte e azioni, tutte condivise con le istituzioni locali, i corpi intermedi, le associazioni e le forze economiche presenti nella società.

Le tre proposte per Bando per la Qualità dell'Abitare – di cui questa relazione racconta la proposta HOME in Midsize Cities – seguono questo percorso che ha portato la Città Metropolitana di Firenze ad agire come cabina di regia attraverso una call interna dedicata a tutti i Comuni Metropolitani, indirizzata a selezionare gli interventi più pertinenti al tema del presente Bando e coerenti, al tempo stesso, con le Vision del Piano Strategico.

[HOME] IN INNER METROPOLIS

[HOUSING OPPORTUNITIES FOR METROPOLITAN EMPOWERMENT]

Città Metropolitana di Firenze
Borgo San Lorenzo, Barberino del Mugello, Marradi, Palazzuolo sul Senio, San Godenzo, Scarperia - San Piero, Vicchio;
Casa s.p.a.

"Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare"
Relazione Tecnico-illustrativa

SINDACO METROPOLITANO
Dario Nardella

CONSIGLIERA DELEGATA ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Monica Marini

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Arch. Riccardo Maurri

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE
Arch. Davide Cardi

INTEGRAZIONE DELLA PROGETTAZIONE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE METROPOLITANA
Arch. Nadia Bellomo
Arch. Davide Cardi

PROGETTAZIONE
Arch. Daniela Angelini
Arch. Gianni Nesi

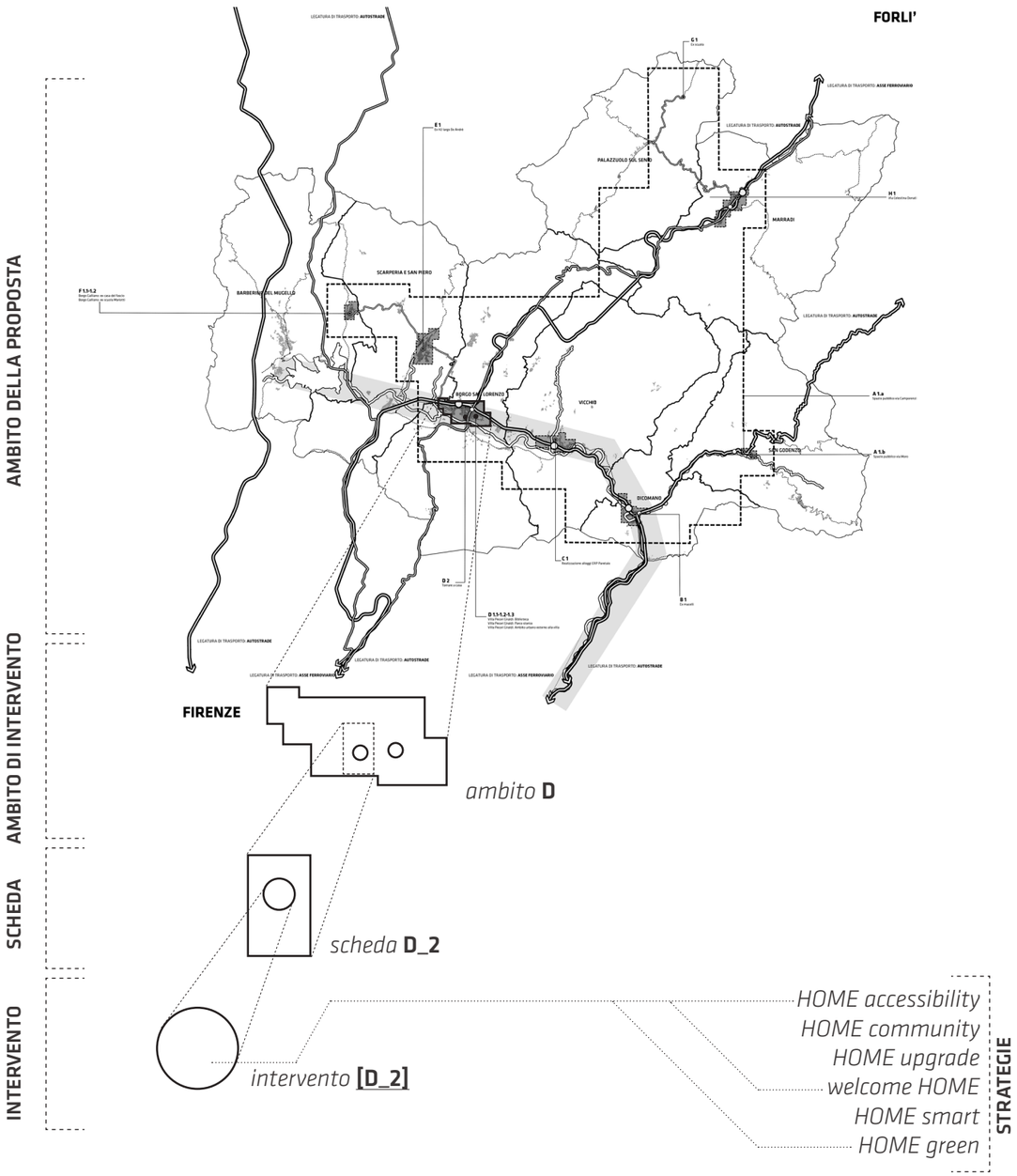
SUPPORTO AMMINISTRATIVO
Massimo Mazzoni
Cristina Ventimiglia

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI FIRENZE | DIDA Dipartimento di Architettura

Laboratorio Regional Design

GRUPPO DI LAVORO
Carlo Pisano (Responsabile scientifico); Luca Di Figlia (Responsabile progetto urbanistico), Raffaella Fucile (Responsabile progetto strategico ed aree interne); Valeria Lingua, Giuseppe De Luca (Responsabili della coerenza con gli strumenti di pianificazione metropolitana); Saverio Torzoni, Claudia Mezzapesa (Referenti progetto paesaggistico); Enrico Gullì (Referente rappresentazioni cartografiche); Alberto Fazzi, Simone Mancineschi (Referenti rappresentazioni architettoniche)

Guida alla consultazione della proposta:
La presente proposta – **HOME in Inner Metropolis***– è strutturata in 8* **Ambiti di intervento** *(Dicomano, Vicchio, Borgo San Lorenzo, Scarperia e San Piero, Barberino del Mugello, Palazzuolo sul Senio, Marradi e San Godenzo), ciascuno dei quali interessato da una serie di* **interventi***. Gli interventi sono organizzati in* **schede** *e possono essere associati a una o più delle 6* **strategie** *(HOME accessibility, HOME community, HOME upgrade, welcome HOME, HOME smart, HOME green) identificate dalla proposta in rispondenza agli* **obiettivi** *del Bando e agli* **indicatori** *della scheda PINQUA.*



1. Introduzione 8

2. Inquadramento della Città Metropolitana di Firenze 10
2.1 La Città Metropolitana di Firenze
2.2 La questione abitativa-sociale nella Città Metropolitana di Firenze 14
2.3 Una visione strategica integrata: le strategie della Città Metropolitana e le politiche abitative della regione Toscana 18

3. Ambito di intervento: la dimensione della Inner Metropolis nella Città Metropolitana di Firenze 24
3.1 Gli elementi strutturanti il territorio 26
3.2 La questione abitativa-sociale nell'ambito di intervento 30

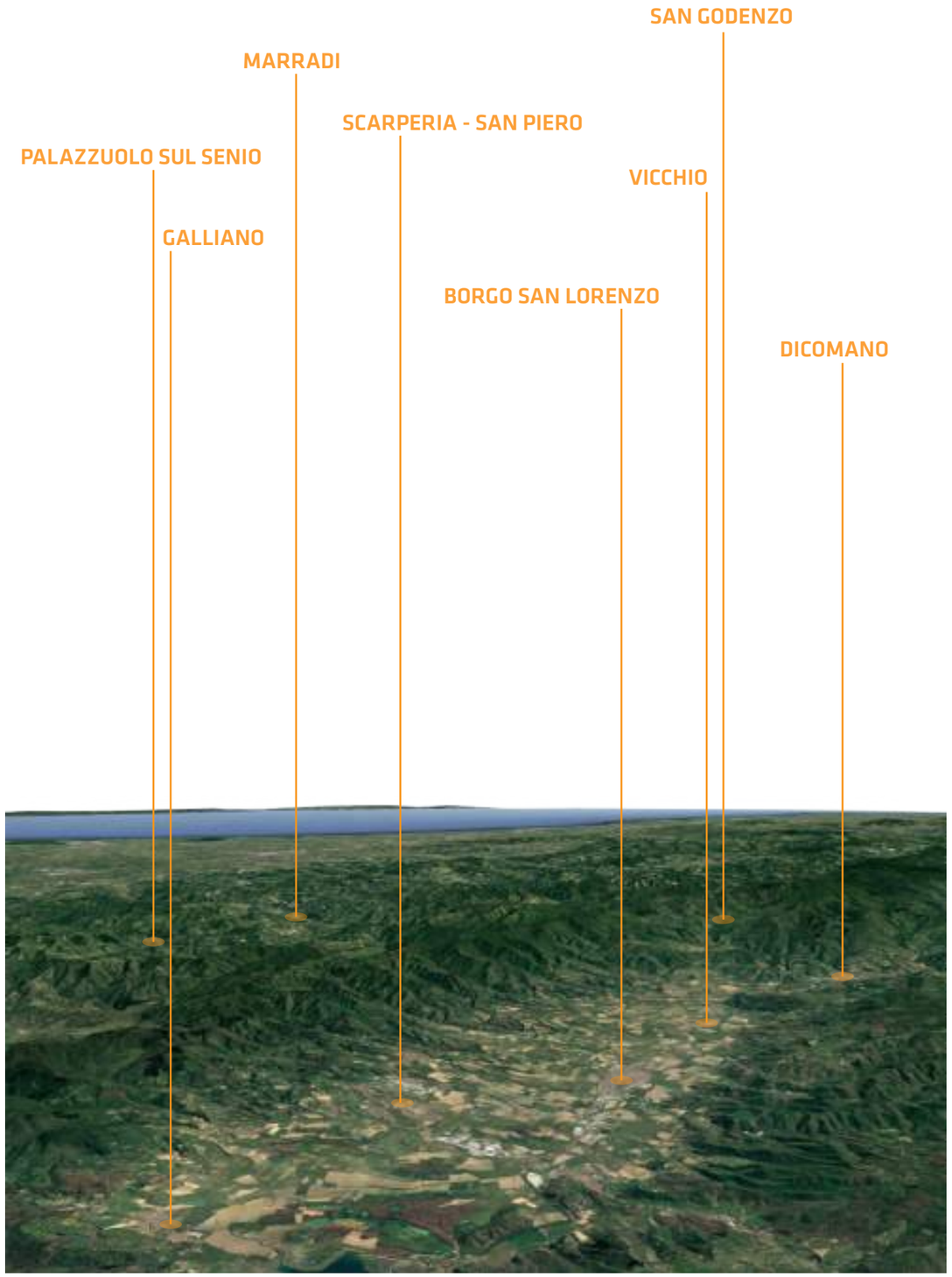
4. Progetto HOME (Housing Opportunities for Metropolitan Empowerment) in Inner Metropolis 32
4.1 Obiettivi generali della proposta
4.2 Strategie 33
4.3 Azioni strategiche 38
4.4 Interventi
[A_1.1] [A_1.2] _San Godenzo 46
[B_1] _Dicomano 50
[C_1] _Vicchio 56
[D_1.1] [D_1.2] [D_1.3] [D_2] _Borgo San Lorenzo 60
[E_1] _Scarperia - San Piero 68
[F_1.1] [F_1.2] _Barberino del Mugello 74
[G_1] _Palazzuolo sul Senio 78
[H_1] _Marradi 82

1. INTRODUZIONE

Abbracciando una visione di società equa e inclusiva, la proposta Home (Housing Opportunities for Metropolitan Empowerment) si pone l'obiettivo di fornire ai cittadini della Città Metropolitana di Firenze una prospettiva qualificante del vivere: abitare un luogo in autonomia economica e sociale all'interno di un ecosistema territoriale di qualità in abitazioni di qualità.
La proposta prevede un progetto integrato articolato su più interventi diffusi sul territorio metropolitano al fine di migliorare le condizioni abitative e costruire un territorio orientato al buon vivere in cui i cittadini siano veri protagonisti della vita della comunità.

A tal fine il principio di **HOME risponde, in particolare, all'esigenza primaria di poter dare alle persone fragili l'opportunità di avere un'abitazione** *in cui potersi ritrovare, creare una famiglia ed essere indipendenti (HOME UPGRADE); un'abitazione che abbia in sé requisiti di efficienza energetica (HOME SMART), in linea con i criteri per uno sviluppo sostenibile del territorio (HOME GREEN) e che, al tempo stesso, sia inserita in un* **contesto sistemico di servizi e spazi pubblici per la cittadinanza** *(WELCOME HOME)* **e di relazioni** *con la comunità (HOME COMMUNITY) grazie al potenziamento di una accessibilità estesa a tutto il territorio metropolitano (HOME ACCESSIBILITY).* **Una residenza inclusiva quindi, sia a livello Metropolitano che Locale.**

Nell'ambito orientale della Città Metropolita di Firenze il principio HOME viene declinato nel territorio delle **aree interne metropolitane**. *Territorio montano dell'appennino centrale corrispondente all'ambito del* **Mugello**, *storicamente attraversato da confini fisici e istituzionali che nel tempo hanno determinato funzioni e significati dei luoghi. All'interno di tale ambito* **sono riconoscibili due sotto-ambiti distinti: Basso Mugello e Alto Mugello** *(o Romagna Toscana). Questi presentano specifiche caratteristiche nel tessuto socio-economico, culturale, insediativo e anche una distinta identità locale. Tuttavia, sono anche accomunati da alcune caratteristiche quali la* **bassa densità abitativa** *(metà popolazione vive in piccole città e l'altra metà in aree rurali), il graduale* **abbandono del territorio, il difficile accesso ai servizi** *infrastrutturali, digitali e di cura. Nonostante questi elementi di fragilità,* **il territorio presenta importanti risorse ambientali, paesaggistiche e culturali da tutelare e valorizzare**.



ELEMENTI DEL TERRITORIO

LEGATURE DI TRASPORTO

- Autostrade
- Ferrovie
- Trasporto pubblico locale

LEGATURE ECOLOGICHE

- Corsi idrici principali
- Principali legature blu

ELEMENTI DI CONTESTO DEL TERRITORIO

- Aree urbane
- Centri urbani principali
- Confine amministrativo Città Metropolitana

INQUADRAMENTO PROPOSTE

PROPOSTA [HOME] IN INNER METROPOLIS

- Riquadro interventi
- Individuazione intervento singolo
- Individuazione interventi multipli
- Connessioni interventi

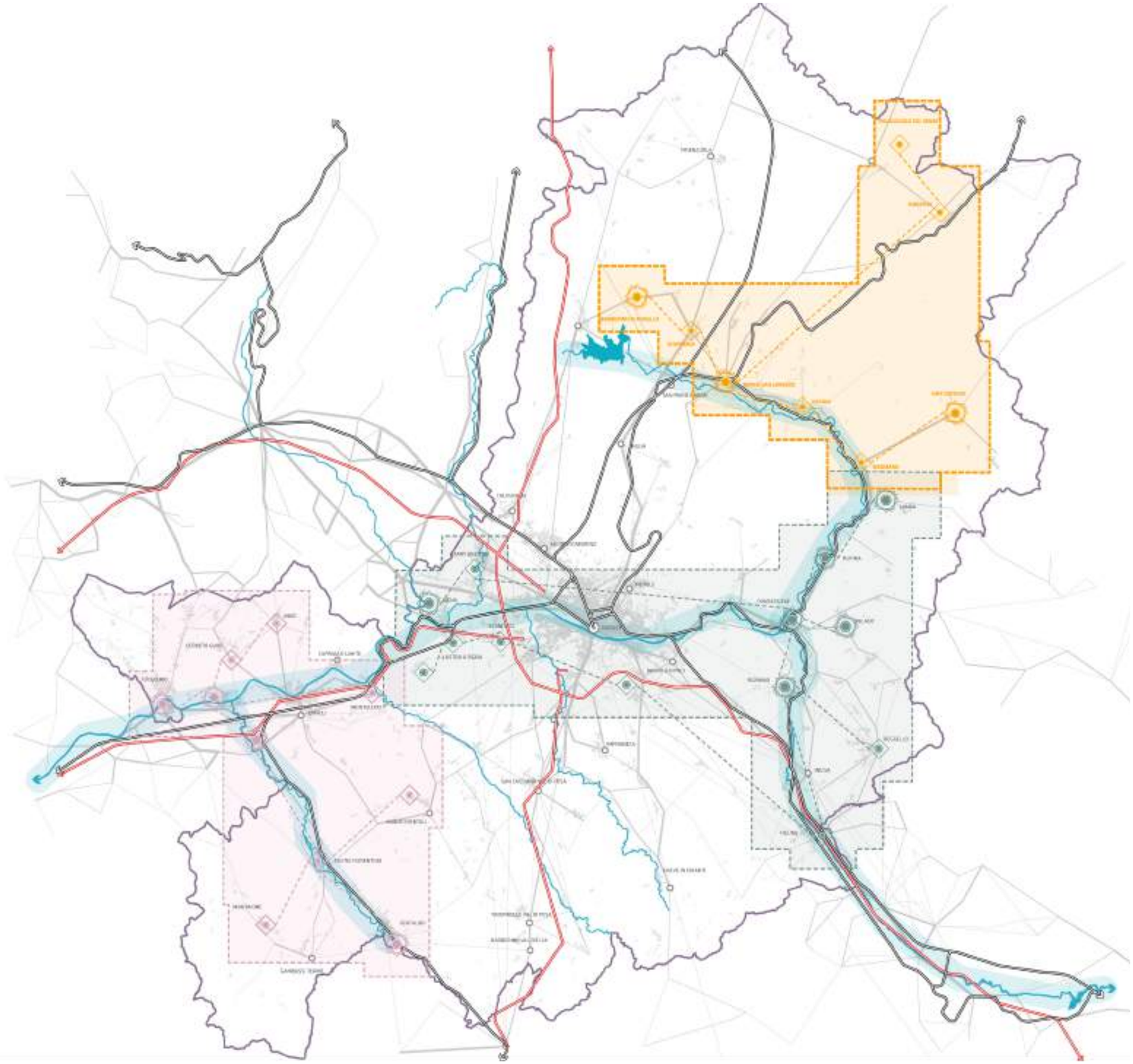
ALTRE PROPOSTE CMF

[HOME] in Midsize cities

- Riquadro interventi
- Individuazione intervento singolo
- Individuazione interventi multipli
- Connessioni interventi

[HOME] in Central Metropolis

- Riquadro interventi
- Individuazione intervento singolo
- Individuazione interventi multipli
- Connessioni interventi



Elementi del territorio
Inner Metropolis
Città Metropolitana di Firenze

2. INQUADRAMENTO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

2.1 La Città Metropolitana di Firenze

La Città Metropolitana di Firenze si estende in un'area di 3.500 kmq, su cui insiste una popolazione di poco più di un milione di abitanti (1.007.252 residenti per una densità abitativa media di 288,4 ab/kmq).
Tuttavia, è stata definita come "la più piccola città globale del mondo": nel territorio metropolitano di Firenze si concentrano, infatti, poli culturali e strutture di alta formazione di livello internazionale, artigianato, manifatturiero e produzioni enogastronomiche di eccellenza, inseriti in una cornice paesaggistica unica e inconfondibile.
Luogo attrattivo denso di incontri e di flussi internazionali, la Città Metropolitana di Firenze si configura, quindi, come un crocevia in cui l'operosità e la cultura locale dialogano reciprocamente e si intrecciano sinergicamente con le dinamiche internazionali.
La Città Metropolitana di Firenze si colloca tra le prime economie urbane italiane in relazione a tre grandi ambiti: la presenza di poli culturali e strutture dell'alta formazione (Cultura, Knowledge, Multinational), l'artigianato e le produzioni locali (Fashion, Retail, Smart) e il paesaggio e la sostenibilità ambientale.
E proprio in relazione a questi ambiti presenta un'economia urbana forte, con una tenuta stabile anche nella contingenza attuale, che determina tassi di occupazione più elevati rispetto sia ai valori regionali, sia a quelli nazionali.
I confini amministrativi della Città Metropolitana di Firenze ricalcano quelli della ex-Provincia omonima, comprendendo 41 comuni appartenenti a sistemi locali e territoriali molto differenziati (dal Chianti al Mugello passando per l'Empolese e la Val di Pesa).
Per delineare una lettura del territorio capace di superare la rigidità dei limiti amministrativi della nuova istituzione metropolitana, ma allo stesso tempo far emergere le peculiarità del contesto, il Piano Strategico Metropolitano 2030 ha assunto una partizione dinamica del territorio, trasposta nella metafora dei "Ritmi".
I ritmi definiscono una geografia astratta con confini sfumati e variabili, che si estendono al di là dei convenzionali limiti amministrativi. La possibilità di travalicare i confini amministrativi permette di considerare la Città Metropolitana anche in relazione a quella che si configura come la reale Area Metropolitana di Firenze, strutturata sull'asse che la congiunge con le città di Prato e Pistoia e definita da forti relazioni materiali e immateriali.
Attraverso la lettura e la rappresentazione dei diversi indici che descrivono il territorio sono stati definiti degli "ambiti", dai confini sfumati e sovrapponibili, che presentano delle dinamiche e dei flussi simili, tali da individuare uno stesso ritmo.

RESIDENTI
1.007.252
(38% a Firenze)

DATA ISTITUZIONE:
08 Aprile 2014
OPERATIVA DAL:
01/01/2015

SUPUPERFICIE
3.500 kmq

CONFINI:
CM BOLOGNA
PROV. PRATO
PROV. AREZZO

26,8% Montagna
68,7% Collina
4,5% Pianura

Densità abitativa
288,49 ab./kmq

21.731 euro
Reddito pro capite delle famiglie consumatrici
(18.604 Toscana, 17.307 Italia)

71,1 tasso occupazione
(68 Toscana, 17.307 Italia)

vocazione alla bellezza
30% delle opere d'arte più importanti al mondo (cfr. UNESCO)

vocazione al volontariato:
1.287 volontari su 10.000 abitanti;
66.8 istituzioni no-profit su 10.000 ab.

vocazione al territorio aperto
30% superficie attività agricole
52% superficie boschi

Suddivisione del territorio metropolitano in **ritmi metropolitani**.
Piano Strategio Metropolitano di Firenze 2017.

Allegrissimo

L'AREA METROPOLITANA FUNZIONALE
La piana + il catalizzatore della grande impresa e dei servizi avanzati + la filiera del tessile e della moda + lo snodo infrastrutturale della Toscana + l'immagine della cultura rinascimentale + il centro storico di Firenze sito Unesco + il parco agricolo della Piana e di riva sinistra d'Arno

Vivace Prestissimo

ALTA VELOCITÀ
Le infrastrutture di trasporto (A1/A1 variante, snodo Calenzano-Peretola) + Le polarità della grande distribuzione (outlet di Barberino e i centri commerciali della Piana) + L'autodromo del Mugello

Largo con moto

LA MONTAGNA APPENNINICA
La produzione della castagna + La riserva di biodiversità + Il paesaggio dei boschi + L'Abbazia di Vallombrosa + Le cave di pietra serena

Andantino

LA COLLINA FIORENTINA
Il paesaggio collinare che abbraccia Firenze + Il luogo delle ville e del Belvedere + Produzione tipica del cotto

Vivace Moderato

IL MUGELLO - VALDISIEVE
La Vallata della Sieve + L'autodromo + Il lago di Bilancino + Il turismo escursionistico + Le Ville Medicee

Vivace Presto

L'EMPOLESE - VALDARNO
La manifattura di qualità del cuoio e della calzatura + La produzione tipica del vetro e della ceramica + Il Montalbano e l'olio + Il sistema del Circondario Empolese + Il padule di Fucecchio + I luoghi di Leonardo

Andante Tenuto

IL VALDARNO SUPERIORE
Asse infrastrutturale A1 + Il fiume Arno + L'area della manifattura e delle produzioni di Alta Moda + I poli del fashion retail

Adagetto Grave

LA FRANCIGENA
Il cammino della via Francigena + I Borghi medievali + La fruizione lenta del paesaggio + Il turismo ambientale e culturale

Allegretto Assai

LA VALDELSA VAL DI PESA
Le valli dell'Elsa e della Pesa + La rete dei centri storici minori + La produzione del mobile e del legno + L'industria della camperistica + L'agricoltura tipica di qualità

Allegro Moderato

IL CHIANTI
I Borghi storici + Il mosaico colturale della vite e dell'ulivo + Produzione del vino e dell'olio + L'immagine internazionale del "Chiantishire"

2.2 La questione abitativa-sociale nella Città Metropolitana di Firenze

La Città Metropolitana di Firenze si presenta come un territorio eterogeneo, sia dal punto di vista socio-economico che nelle sue caratteristiche morfologiche. Questo ha determinato differenze e peculiarità nel sistema insediativo e nel tessuto economico e produttivo, così come nella fruizione delle opportunità economiche, sociali e ambientali. Le disparità territoriali risultano più evidenti soprattutto negli ambiti insediativi a più bassa densità, tuttavia, in tutto il territorio metropolitano permangono sottotraccia gli squilibri centro-periferia.
Questo emerge chiaramente dalla disamina delle dinamiche socio-economiche e territoriali della Città Metropolitana di Firenze[1]*, attraverso la quale viene messo in luce come le disuguaglianze siano strettamente legate alle caratteristiche e ai funzionamenti dei territori. La quantità e la qualità dei beni e dei servizi disponibili nei singoli ambiti territoriali mediano le opportunità e l'accessibilità alle risorse offerte ai singoli individui e alle comunità locali. Ciò assume una valenza maggiore leggendo lo sviluppo dei territori in un'ottica di Benessere Equo e Sostenibile, un'ottica multidimensionale che non guarda più solo alla dimensione economica del PIL quanto ad un complessivo sviluppo sostenibile di tutto il territorio e delle sue comunità. In tal senso i profili socio-economici della Città Metropolitana di Firenze sono stati analizzati attraverso la costruzione di cinque indicatori multidimensionali correlati agli obiettivi di sviluppo umano sostenibile:*

- **Sostenibilità ambientale e salvaguardia del territorio;**
- **Inclusione e coesione sociale;**
- **Economia, lavoro e innovazione;**
- **Cittadinanza attiva e cultura;**
- **Infrastrutture e connettività.**

Rispetto alla descrizione della situazione socio-abitativa metropolitana sembra utile far riferimento in particolare alle dimensioni Inclusione e Coesione Sociale e Cittadinanza attiva e cultura.

Guardare al benessere equo di una comunità significa guardare alla capacità di **Inclusione e coesione sociale**, *intese come indicatori di* **equità sociale** *(sicurezza economica diffusa e ridotta disuguaglianza tra i redditi), inclusione sociale dei giovani così come degli anziani (Inclusione educativa/lavorativa dei giovani; Supporto familiare agli anziani), capacità di limitare la povertà e la deprivazione abitativa (% edifici ad uso residenziale con stato di conservazione mediocre o pessimo).*
Quindi, è stato costruito un indicatore sintetico multidimensionale (figura 1) capace di descrivere in quale misura i diversi territori possano facilitare il consolidamento di **comunità locali inclusive e coese nel rispetto dei diritti di tutta la cittadinanza**.

La lettura multidimensionale[2] *approntata attraverso tale indice denota una diffusa criticità rispetto al target di sostenibilità sociale, in particolar modo rispetto all'equità e alla capacità di inclusione sociale delle fasce più giovani della società. Tuttavia, alcune problematiche sembrano essere particolarmente marcate in alcuni comuni appartenenti ad aree più periferiche (o ai margini del territorio metropolitano), facendo quindi intuire un pattern centro-periferia. Pattern che risulta più evidente guardando nello specifico gli indicatori di Sicurezza economica (% contribuenti Irpef con reddito complessivo inferiore a 10.000 euro) (figura 2), dove emergono in modo evidente i comuni delle aree del Mugello e dell'Empolese-Valdelsa.*
L'indice di **Cittadinanza attiva e cultura**[3]*, invece, descrive in quale misura i diversi territori consentono una* **partecipazione attiva della popolazione alla vita sociale, culturale e politica**. *Quella che potrebbe essere definita come una* **dimensione pubblica dell'Abitare**.
I risultati denotano che non ci sono Comuni

1. Progetto di Ricerca per il Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Firenze, "Relazioni tra funzionamenti territoriali e dinamiche socio-economiche nella Città Metropolitana di Firenze", coordinamento scientifico Prof. Mario Biggeri (Dipartimento di Economia e Management, UniFi) in collaborazione con Arco (Action Research for CO-development).

2. L'indicatore di Inclusione e Coesione Sociale mette a sistema nove variabili: Sicurezza economica; Uguaglianza; Inclusione educativa/lavorativa dei giovani; supporto familiare agli anziani; Diplomati; Bambini presi in carico servizi comunali per l'infanzia; Livello servizi sociali e asilo nido; Salute e cronicità patologie; Conservazione edifici ad uso residenziale.

3. Tale indice è costituito da sei variabili: Partecipazione elettorale, Parità di genere nella rappresentanza politica, Raccolta differenziata, Eventi culturali, Associazionismo, Luoghi culturali.

Figura 1
Coesione sociale

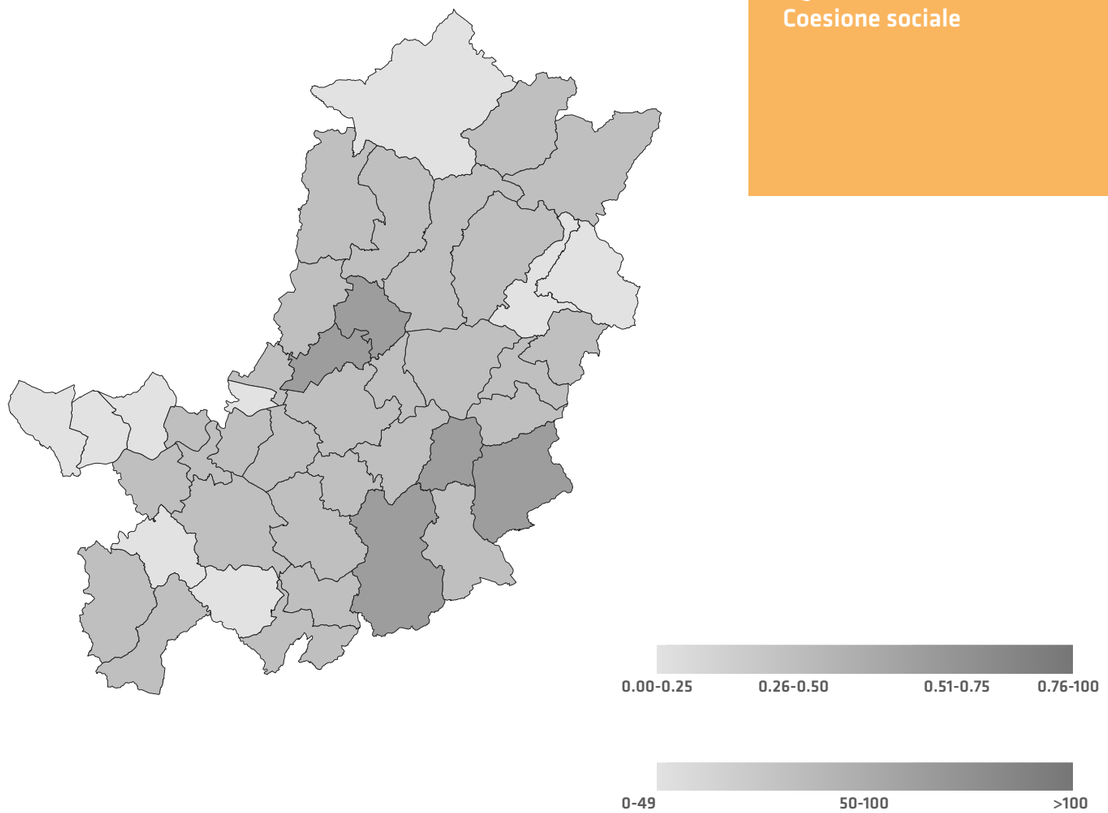
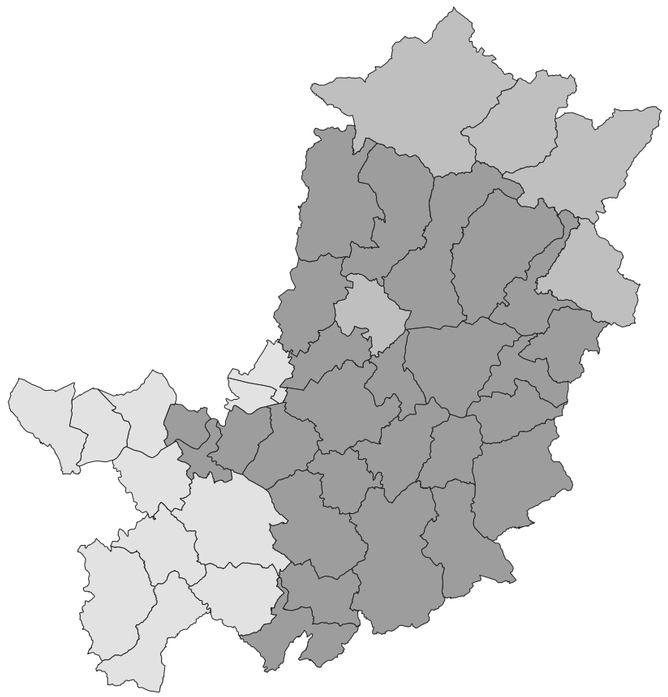


Figura 2
Sicurezza economica



particolarmente virtuosi in termini di cittadinanza, partecipazione e cultura, a fronte di una relativa omogeneità sul territorio metropolitano. Le performance di alcuni singoli Comuni risultano relativamente migliori anche a causa di specificità locali ed iniziative intraprese nel lungo periodo (Figura 3).

Le tematiche dell'associazionismo e dell'accesso alla cultura appaiono quelle da promuovere maggiormente e in maniera diffusa su tutto il territorio, date le evidenti disparità nelle singole realtà locali; in particolare attraverso azioni e modalità innovative e più interattive con le comunità locali.

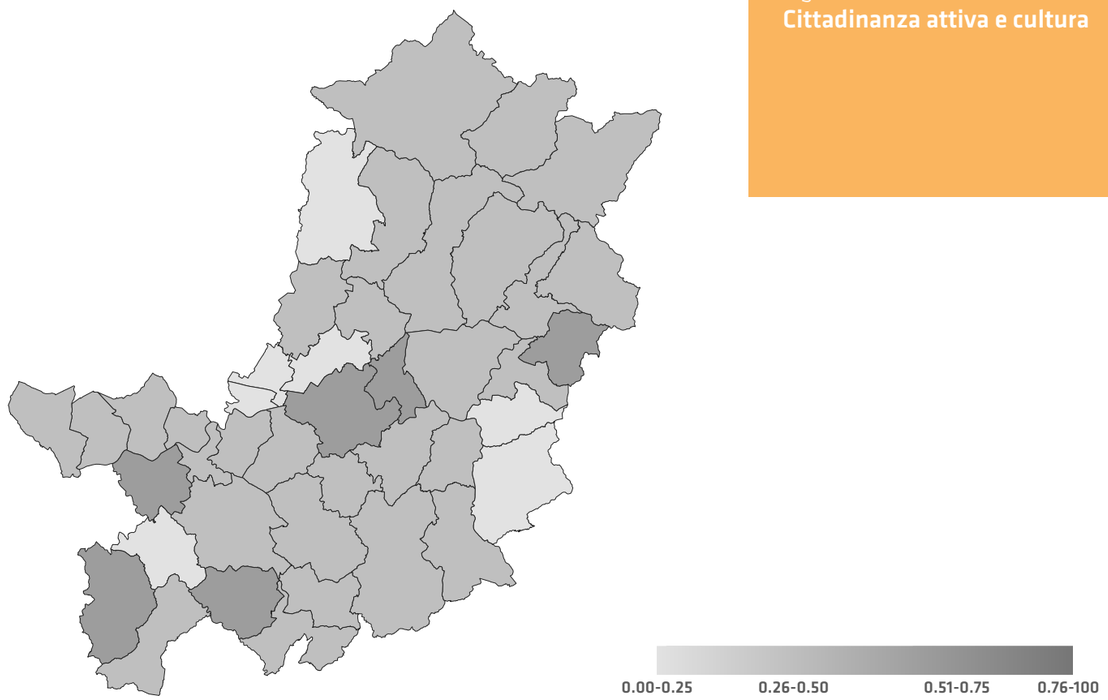
Un rafforzamento del terzo settore porterebbe anche ad un ripensamento dei servizi per i territori, che ormai richiedono nuove modalità di accesso dettate dal bisogno del distanziamento sociale. In tal senso in tutto il territorio metropolitano dovranno essere ripensati nuovi modelli di welfare urbano legati da un lato alla smaterializzazione dei servizi, dall'altro alla costruzione di una maggior coesione sociale.

Guardando alla **questione Abitativa**, *intesa come il* **diritto alla casa e ad un alloggio confortevole**, *questa ha assunto nuova rilevanza nel periodo di crisi sanitaria ed economica che stiamo attraversando. La dimensione "domestica" è divenuta obbligatoria e nelle fasce sociali più deboli ha messo ancora più in luce le problematiche di disagio abitativo già esistenti. Il* **patrimonio di edilizia residenziale** *pubblica della Regione Toscana[1] è spesso datato (54% degli alloggi è stato costruito prima del 1970) e offre una scarsa qualità ambientale (il 75% degli alloggi ha una classificazione energetica E, F, G). A queste problematiche se ne sono aggiunte altre, quali la mancanza di spazi adeguati allo studio o al lavoro da remoto (solo il 30% degli alloggi ha più di tre vani), la mancanza delle infrastrutture digitali o di connessioni adeguate, la mancanza di pur minimi spazi aperti o di spazi per il gioco per i bambini. In questo periodo appaiono ancor più evidenti le disuguaglianze sociali, probabilmente destinate ad aumentare, a cui dovrà essere data risposta con una maggior qualità dell'Abitare.*

Tenendo sempre conto che il **diritto di vivere in un'abitazione stabile, sicura e confortevole è strettamente correlato ad una migliore qualità della vita.**

1. I dati relativi alla situazione socio-abitativa nella Regione Toscana si riferiscono all'ultimo rapporto curato dall'Osservatorio Sociale Regionale, Abitare in Toscana 2020. IX Rapporto sulla condizione abitativa, febbraio 2021.

Figura 1
Cittadinanza attiva e cultura



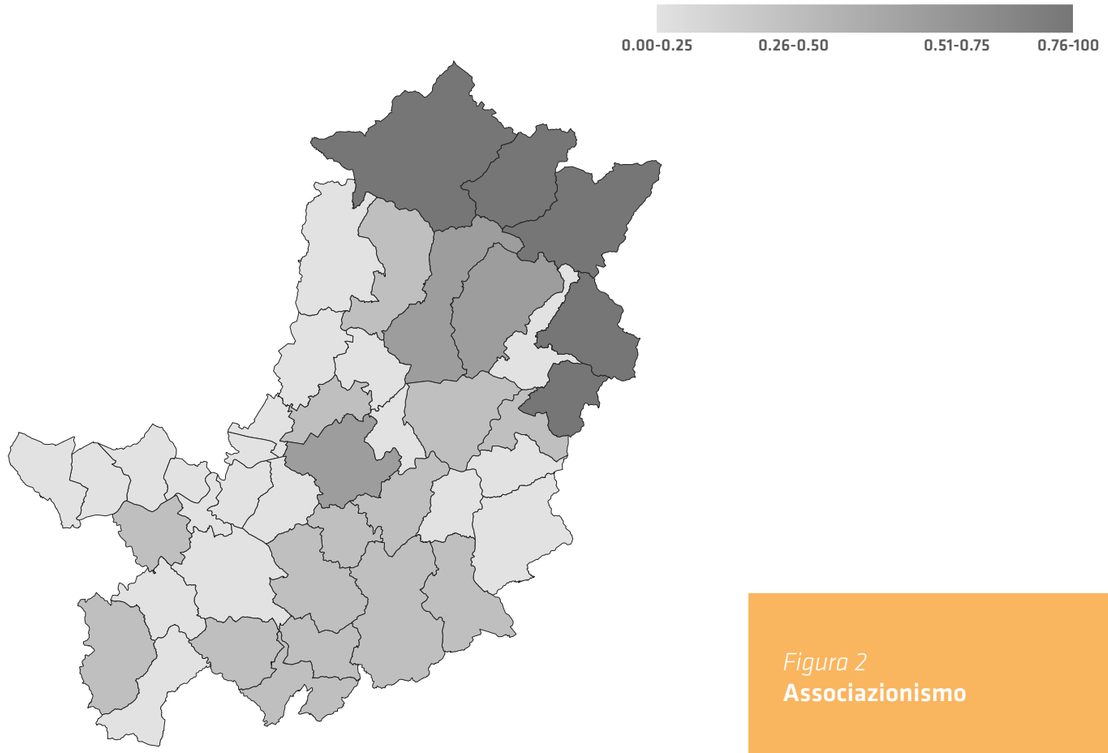


Figura 2
Associazionismo

2.3 Una visione strategica integrata: le strategie della Città Metropolitana e le politiche abitative della regione Toscana

La proposta progettuale HOME articola un sistema integrato di obiettivi, strategie e azioni che si pongono in forte continuità rispetto agli strumenti metropolitani e regionali di governo del territorio e di programmazione. In un'ottica di governance multilivello, la proposta Home persegue obiettivi compatibili e complementari a quelli tracciati dal Piano Strategico Metropolitano e dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile; inoltre articola interventi in stretta sinergia con il redigendo Piano Territoriale Metropolitano, in particolare con il dispositivo spaziale indicato come Piattaforme Territoriali.
La proposta progettuale HOME intende costruire una filiera di interventi locali e specifici, ma al tempo stesso coerenti e incardinati negli strumenti e nella programmazione sovraordinata, al fine di sostanziarli e dettagliarli.

Piano Strategico Metropolitano 2030-PSM

Con il Piano Strategico 2030, la Città Metropolitana di Firenze propone un percorso di cambiamento per migliorare la qualità della vita di tutti gli abitanti del territorio metropolitano: un Rinascimento Metropolitano.
Il termine evoca un cambiamento d'epoca, di rinascita intellettuale, economica e sociale sostenuta da ideali di etica civile, pragmatismo, esaltazione della vita attiva, che ha avuto storicamente come centro fisico la città di Firenze, ma che oggi si deve intendere come esteso a tutto il territorio metropolitano.

Il Rinascimento Metropolitano è declinato attraverso tre visioni strategiche:

- **accessibilità universale**, *come condizione indispensabile per la partecipazione alla vita sociale e per la fruibilità degli spazi e dei servizi;*

- *la definizione di* **opportunità diffuse**, *grazie all'attivazione di molteplici e variegate risorse/opportunità presenti in tutta l'area metropolitana;*

- *e infine, una concezione del territorio metropolitano che valorizza il territorio rurale come insieme integrato di* **terre del benessere**, *in termini di qualità di vita ed equilibrio eco-sistemico.*

Le tre visioni strategiche interpretano l'immagine collettiva delle città e del territorio attuale e definiscono la direzione auspicabile verso cui tendere per perseguire il Rinascimento Metropolitano mediante le strategie:

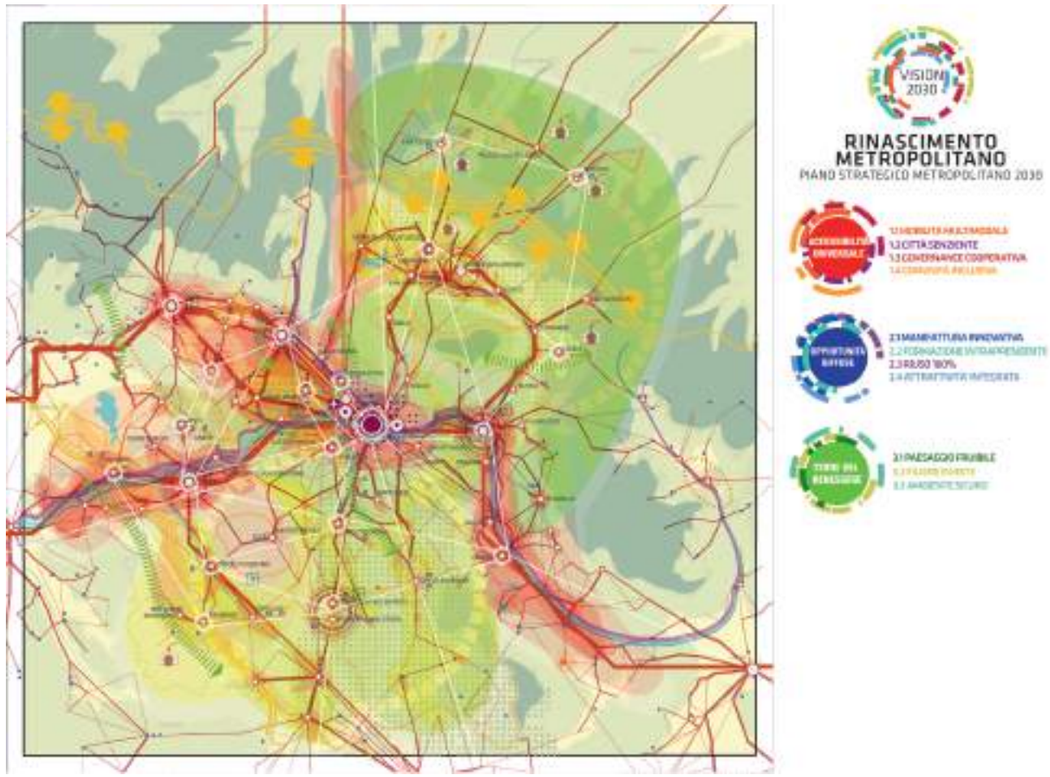
- **Vision Accessibilità Universale**: *Mobilità Multimodale, Città Senziente, Governance Cooperativa, Comunità Inclusiva;*
- **Vision Opportunità Diffuse**: *Manifattura Innovativa, Formazione Intraprendente, Riuso 100%, Attrattiva integrata;*
- **Vision Terre del Benessere**: *Paesaggio Fruibile, Filiere in Rete, Ambiente Sicuro.*

In particolare la proposta Home si integra in modo diretto alla vision **Accessibilità Universale** *che richiama il tema dell'abitare: «l'accessibilità è declinata anche come rafforzamento della infrastruttura "sociale" e nuova politica dell'abitare metropolitano, fondata sull'attivazione di processi di ascolto, informazione e partecipazione della popolazione e la definizione di nuovi paradigmi abitativi, che rappresentino risposte concrete sia ai principi di tutela, presidio e riuso efficiente del territorio sia alle specifiche necessità dei giovani, delle famiglie e delle comunità contemporanee».*

*La strategia "***Comunità Inclusiva***" della vision Accessibilità universale esplicita in una prospettiva programmatico/progettuale la questione abitativa e sociale: «La Città Metropolitana di Firenze promuove la relazione e l'inclusione sociale come elemento essenziale per la costruzione di un territorio orientato al* **buon vivere** *in cui i cittadini siano veri protagonisti della vita della comunità. In questo senso il territorio metropolitano è già dotato per storia, cultura, religione, di un forte tessuto solidale ed è da questo che occorre muovere in una logica sussidiaria, valorizzando le presenze esistenti ed intervenendo laddove vi siano criticità. In questa direzione i progetti e le politiche di Città Metropolitana si articolano su tre principali temi: da un lato, il censimento e la messa in rete delle istituzioni solidali (pubbliche e civili), in secondo luogo, il perseguimento di una* **politica dell'abitare** *innovativa e adeguata alle esigenze dei giovani e degli anziani dei modelli sociali e familiari contemporanei, infine, la creazione di una* **comunità inclusiva e solidale**, *sostenuta da un rafforzamento dei legami orizzontali, tra i cittadini, e verticali, tra cittadini ed istituzioni».*
Nello specifico la **strategia dell'abitare** *ha l'obiettivo di rendere la Città Metropolitana un luogo: «dove possano svilupparsi e consolidarsi nuovi modi di vita sostenibili da un punto di vista sociale, relazionale, ma anche economico ed ambientale. L'obiettivo è pertanto quello di* **unire il bisogno primario di abitazione con i vantaggi che derivano dalla creazione di una nuova socialità e dal recupero e riuso dei luoghi dismessi o sottoutilizzati**, *anche attraverso l'economia della condivisione».*

Il PSM inoltre guarda con particolare interesse le esperienze innovative dell'abitare: «In particolare, in sintonia con le iniziative di settore della Regione Toscana, si sostengono esperienze innovative in ambito abitativo (autocostruzione, auto-recupero, co-housing, etc.) coniugando le iniziative dal basso (attivabili in maniera spontanea dai cittadini), con quelle gestite dall'alto (ad esempio tramite bandi pubblici) in grado di testare e dare visibilità alle buone pratiche».

*Il progetto Home, perciò, si configura come un'azione che rende operativo e concreto l'indirizzo indicato nella strategia specifica comunità inclusiva e, parimente da come è descritta nel piano strategico, si integra con un'***operatività trasversale** *anche rispetto alle altre strategie messe in atto dalle vision Opportunità Diffuse e Terre del Benessere.*



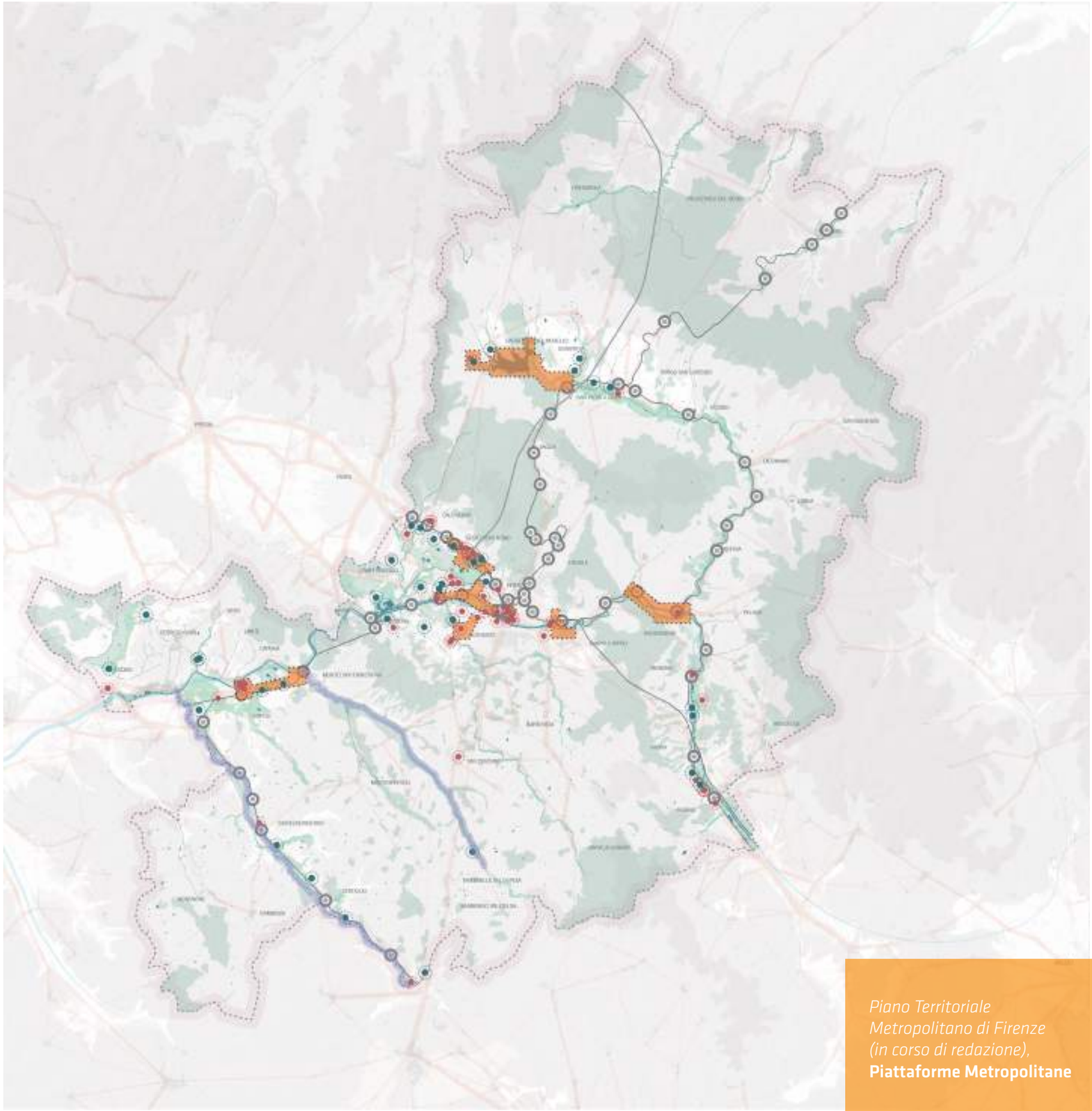
Piano Stategico 2030
Rinascimento Metropolitano,
Tavola della Mission in cui sono visibili i diversi ritmi metropolitani. A destra, schema riepilogativo dell'articolazione del PSM in Vision e Strategie.

Piano Territoriale Metropolitano-PTM

Attraverso il PTM di Firenze, la Città Metropolitana ha voluto inaugurare un modo nuovo e sperimentale di concepire la pianificazione territoriale ordinaria alla scala metropolitana, come un processo di costruzione di visioni e azioni di governance coordinate, integrate e dinamiche. A tal fine il lavoro di redazione, attualmente in corso, ha intenso re-interpretare la cogenza e riformulare i livelli di prescrittività del PTM configurando un "piano quadro" flessibile, agile ed intelligente, mediante un approccio di pianificazione propulsivo e complementare rispetto alle politiche di trasformazione e governo dei territori adottate dai Comuni.

Il Piano Territoriale Metropolitano risulta incardinato al PSM, sposandone l'approccio radicalmente innovativo, mentre riconosce la dimensione territoriale, definita dalla suddivisione dei ritmi, e la componente strategica delle vision – accessibilità universale, opportunità diffuse, terre del benessere – come punto di partenza fondamentale da declinare in chiave operativa; definendo con maggior dettaglio quelle strategie capaci di "toccare il suolo" e di essere territorializzate, quindi anche restituite mediante una cartografia.

Il PTM è caratterizzato dalla definizione e dalla selezione di alcuni ambiti territoriali richiamati con il termine di "Piattaforme". Queste sono distinte in due tipologie: 1- Piattaforme Metropolitane che riguardano in modo prevalente ambiti urbanizzati, 2 - Piattaforme Fluviali che riguardano gli ambiti territoriali su cui si sviluppano i principali corsi d'acqua (Arno, Elsa, Sieve, ecc.). Le piattaforme sono definite come comparti territoriali di interesse metropolitano che per posizione, funzionalità e risorse già attivate possono determinare relazioni forti ed esprimere rilevanti potenzialità in un quadro propositivo volto al miglioramento della qualità dei luoghi e al rafforzamento dei rapporti sinergici tra i comuni metropolitani. Le Piattaforme sono i luoghi in cui si condensano ambizioni pubbliche e private, obiettivi locali e regionali, evidenziando la necessità di un coordinamento ad un livello intermedio, cioè quello metropolitano.



Piano Territoriale Metropolitano di Firenze (in corso di redazione), **Piattaforme Metropolitane**

Piano Urbano di Mobilità Sostenibile-PUMS

Il PUMS ridisegna il sistema di mobilità metropolitana in un'ottica di sostenibilità territoriale intervenendo sul potenziamento infrastrutture stradali e ferroviarie, sull'implementazione di nodi d'interscambio definiti come centri di mobilità e hub-intermodali (parcheggi scambiatori e stazioni ferroviaria), sulla realizzazione di un sistema territoriale di piste ciclabili (ciclovia e superstrada ciclabile Firenze-Prato) mediante azioni materiali e immateriali.

Le strategie del PUMS di maggior connotazione spaziale e territoriale sono:

- *Potenziamento dell'offerta ferroviaria*
- *Completamento della rete tranviaria fiorentina*
- *Progetti di corridoio per l'accessibilità universale multimodale alle stazioni*
- *Creazione di un sistema di parcheggi di interscambio*
- *Realizzazione di un sistema gerarchicamente strutturato di Centri di Mobilità che si configurano come Hub multimodali*
- *Individuazione della rete ciclabile portante della Città Metropolitana*
- *Creazione di una rete di parcheggi in struttura per biciclette*
- *Assegnazione di priorità agli interventi di adeguamento e nuova realizzazione di viabilità finalizzati a ridurre l'incidentalità*
- *Progressivo adeguamento delle fermate del trasporto pubblico per assicurare l'accessibilità universale al servizio*

Regione Toscana

Le proposte elaborate per la Città Metropolitana di Firenze si inseriscono in un quadro Regionale di normative di recente adozione, rispetto all'edilizia residenziale pubblica, e innovative politiche sociali volte all'inclusione e alla rigenerazione delle realtà locali.

*Le norme relative all'***edilizia residenziale pubblica** *sono state recentemente riviste nella* **Legge Regionale 2/2019**. *Tale legge ha portato alla revisione della governance dei sistemi ERP, lavorando sull'omogeneizzazione dei modelli di gestione regionali, e ad una maggiore funzionalità ed efficacia nell'assegnazione e utilizzo degli alloggi.*

Per definire modelli organizzativi e di gestione efficaci vengono individuati ambiti territoriali corrispondenti ad un livello ottimale di esercizio (LODE), tali da favorire la rappresentanza e la cooperazione di tutti i comuni del territorio. Nell'area della Città Metropolitana sono stati individuati due LODE: quello di Firenze e quello dell'Empolese-Valdelsa. A tali ambiti corrispondono due diversi **soggetti gestori, Casa Spa e Publicasa Spa**, *e a due diverse commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.*

Rispetto alle modalità di **implementazione del patrimonio dell'edilizia residenziale ERP**, *la regione Toscana ha avviato dal 2019 la* **sperimentazione dell'acquisto di immobili residenziali** *già costruiti e pronti per l'assegnazione*[1]. *Tale iniziativa, oltre ad avere potenziali ricadute economiche a livello locale, mira ad evitare nuovo consumo di suolo e ridurre le tempistiche per avere a disposizione nuovi alloggi da assegnare.*

Guardando in modo più ampio alla questione abitativa e alle **politiche di inclusione sociale**, *la regione Toscana ha attivato azioni volte alla messa in atto della cosiddetta* **Legge sul "dopo di noi"** *(Legge 112/2016 "Disposizioni in materia di assistenza alle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare"). Sono stati attivati* **percorsi per favorire l'autonomia e benessere** *delle persone con disabilità grave, mediante interventi di accompagnamento per l'uscita dal nucleo familiare e di* **supporto alla domiciliarità**. *I progetti "Dopo di Noi" comprendono sia interventi svolti in sinergia con il terzo settore che interventi volti alla realizzazione di* **nuovi modelli di abitare, anche attraverso l'uso di tecnologie innovative.** *Attraverso tali politiche la Regione Toscana mira a costruire un s***istema che sia fortemente inclusivo** *attraverso approcci che riducono le disparità di vita e di partecipazione alla società.*

Con la finalità di incrementare la **coesione sociale e la percezione di sicurezza dei luoghi di vita urbani,** *la Regione Toscana ha condotto un articolato processo di ricognizione e sperimentazione sul tema della sicurezza urbana. Esito di tale percorso è stato il* **Libro Bianco sulle politiche di sicurezza urbana**. *Tale pubblicazione presenta un* **approccio integrato** *al tema, che comprende sia strumenti di controllo sia azioni volte alla riqualificazione urbana e al* **rafforzamento del presidio sociale, culturale e commerciale**.

La sicurezza urbana, in quanto percezione sociale, è strettamente legata alla gestione, alla **cura e alla qualità degli ambienti**. *La riduzione delle forme di degrado, frammentazione e isolamento di aree urbane, così come l'***attivazione di forme di mixitè sociale e funzionale**, *concorrono ad una maggiore percezione di sicurezza delle comunità.*

1. La regione Toscana attraverso apposito decreto (n. 4830 del 3 aprile 2019) ha approvato e pubblicato un avviso pubblico rivolto ai Comuni, che a loro volta hanno raccolto con procedure di evidenza pubblica le proposte provenienti dai propri territori

3. AMBITO DI INTERVENTO:
la dimensione della Inner Metropolis nella Città Metropolitana di Firenze

Gli interventi della proposta ricadono in nove comuni del Mugello: **Dicomano, Vicchio, Borgo San Lorenzo, Scarperia e San Piero, Barberino del Mugello, Palazzuolo sul Senio, Marradi** *(Unione dei Comuni del Mugello)* **e San Godenzo**.
La struttura insediativa e gli assetti del paesaggio agricolo-forestale di questi territori sono stati fortemente influenzati dall'orografia dei luoghi e dalle vicende storiche. Nel Basso Mugello il fiume Sieve ha determinato uno sviluppo di fondovalle, con processi di urbanizzazione e infrastrutturazione molto più estesi rispetto all'area dell'Alto Mugello. La vicinanza con Firenze e la bellezza paesaggistica delle valli hanno determinato il diffondersi di nuclei sparsi, anche nella forma dei castelli e delle ville. Infatti, qui sorgono anche Ville Medicee riconosciute come patrimonio Unesco eimportanti attrattori culturali di livello metropolitano.

I centri urbani maggiori (San Piero a Sieve, Borgo San Lorenzo, Vicchio) *si attestano agli incroci tra l'infrastruttura viaria che segue il fiume Sieve e la viabilità a pettine che attraversa la valle. Lungo il fondovalle corre anche la linea ferroviaria Borgo San Lorenzo-Pontassieve. Invece, la linea Faentina, linea storica che unisce Firenze e Faenza, attraversa trasversalmente il bacino del Mugello. L'area del Basso Mugello presenta una discreta* **connessione infrastrutturale che andrebbe implementata migliorando i tempi di percorrenza e l'interconnessione fra mobilità privata e pubblica**.
La progressiva urbanizzazione del fondovalle, con la crescita di strutture artigianali, commerciali, residenziali, ha favorito fenomeni di conurbazione dei centri con commistioni funzionali e scarse gerarchie. Allo stesso tempo si è assistito alla diffusione di insediamenti in forma di lottizzazioni separate che hanno rotto la maglia agraria storica. Questa **struttura insediativa, nonostante la bellezza paesaggistica in cui si inserisce, ha creato luoghi dell'abitare di scarsa qualità e di difficile gestione per quanto riguarda i servizi alla persona a causa dell'eccessiva dispersione**.

L'area dell'Alto Mugello (Palazzuolo sul Senio, Marradi) presenta **difficili condizioni di accesso** *che hanno determinato minor diffusione degli insediamenti e delle connessioni, nonché* **progressivi processi di de-antropizzazione**. *Nonostante la creazione di un nuovo accesso autostradale, lo svincolo Mugello-Firenzuola, le condizioni di trasporto rimangono molto difficoltose. A questo si aggiungono la* **carenza dei servizi pubblici e la mancanza di un'adeguata infrastrutturazione digitale. Tutto ciò impatta negativamente sia sullo sviluppo socio-economico che sulla vita sociale e culturale.**
Molto diversa è la percezione dell'ambito alla scala metropolitana. Il Mugello viene identificato come luogo di attrazione per il tempo libero con grandi attrattori paesaggistici (Lago di Bilancino), commerciali (Outlet di Barberino del Mugello), sportivi (Autodromo). Questa **rappresentazione**, *tuttavia, viene* **sentita come "esterna" dalla comunità locale, ribadendo una percezione dicotomica tra dimensione metropolitana centrale e periferica.**

COMUNE	ABITANTI	SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE (km^2)	DENSITÀ (ab/km^2)
Barberino del Mugello	10.973	133,29	82,32
Borgo San Lorenzo	18.230	146,37	124,55
Dicomano	5.513	61,63	89,45
Firenzuola	4.513	271,99	16,59
Marradi	3.033	154,07	19,69
Palazzuolo sul Senio	1.127	109,11	10,33
San Godenzo	1.088	99,21	10,97
Scarperia - San Piero	12.174	115,81	105,12
Vaglia	5.167	56,94	90,74
Vicchio	8.131	138,86	58,56

3.1 Gli elementi strutturanti il territorio

Legature blu

- **Fiume Sieve**

La Sieve rappresenta lo spartiacque meridionale dell'Appennino tosco-romagnolo, che attraversa le vallate del Mugello e della Valdisieve per poi affluire nell'Arno. Il corso d'acqua nasce nel territorio di **Barberino di Mugello**, *tra il Mugello e la Val di Bisenzio, confluisce nell'invaso artificiale del lago di Bilancino, attraversa i territori di* **San Piero a Sieve, Borgo San Lorenzo, Vicchio**, *per poi piegare verso sud in corrispondenza del comune di Dicomano formando la vallata omonima Valdisieve fino a riversarsi nell'Arno a Pontassieve.*

- **Fiume Senio**

Il Senio è un torrente affluente di destra del Reno che nella sua estensione di 88 Km nasce in Toscana per poi svilupparsi nella Romagna. Con precisione il corso d'acqua nasce nell'Appennino tosco-romagnolo dal poggio dell'Altello nel comune di **Palazzuolo sul Senio**, *da dove transita per insinuarsi nell'appenino Tosco-romagnolo.*

- **Fiume Lamone**

Il Lamone è un fiume che scorre per una lunghezza di circa 90 Km in Toscana e in Romagna. Nasce dalla Colla di Casaglia nel comune di **Borgo San Lorenzo**, *attraversa* **Marradi** *per poi scavallare l'Appenino e riversarsi nei territori romagnoli giungendo nella pianura emiliana sino a sfociare nel Mare Adriatico presso Marina Romea.*

Fiume Sieve

Legature di trasporto

- **SS67 Dicomano/San Godenzo/Forlì**

La **Tosco-Romagnola SS 67** *da Pisa a Ravenna è una strada statale e rappresenta uno dei collegamenti più importanti tra la Toscana e l'Emilia-Romagna. Nel tracciato della Valdisieve affianca parallelamente il fiume Sieve e il tracciato ferroviario, si distacca da questi e dirigendosi verso Forlì passando per i comuni di* **Dicomano** *e* **San Godenzo**.

SS67

- **SP551 Dicomano/Vicchio/Borgo S. Lorenzo/ San Piero**

L'ex strada statale 551 Traversa del Mugello (SS 551), ora **strada provinciale 551** *Traversa del Mugello (SP 551), parte dalla ex strada statale 65 della Futa e correndo lungo il fiume Sieve collega i principali centri urbani del basso Mugello* **San Piero a Sieve, Borgo San Lorenzo, e Vicchio**, *terminando a* **Dicomano** *dove si innesta nella strada statale 67 Tosco Romagnola.*

SP551

- **Strada Faentina SR302**

La ex strada statale 302 Brisighellese Ravennate (SS 302), ora **strada regionale 302 Brisighellese-Ravennate** *(SRT 302) è una dei principali collegamenti tra la Toscana e l'Emilia-Romagna. La direttrice stradale parte dal centro abitato di Firenze, nel quartiere delle Cure, ed è conosciuta con il nome di* **Faentina**. *Nel territorio metropolitano del Mugello passa (collegandoli) dai centri di* **Borgo San Lorenzo e Marradi** *per poi dirigersi verso la Romagna.*

SR302

- **Ferrovia Faentina**

la ferrovia denominata Faentina unisce la città di Firenze a Faenza attraversando l'Appennino Tosco-Romagnolo. La linea inaugurata a fine '800 dopo un lungo periodo di chiusura nel tratto toscano è stata ripristinata e riattivata nel 1999 per la fruizione metropolitana (anche attraverso il servizio Memorario) collegando Firenze, Vaglia, **San Piero a Sieve, Borgo San Lorenzo e Marradi**.

- **Ferrovia Pontassieve-Borgo San Lorenzo**

La ferrovia Pontassieve-Borgo San Lorenzo di proprietà statale percorre la Val di Sieve in Toscana connettendo la ferrovia Faentina alla linea lenta Roma-Firenze. Transitando lungo il fiume Sieve collega i seguenti centri urbani: **Dicomano, Vicchio e Borgo San Lorenzo**.

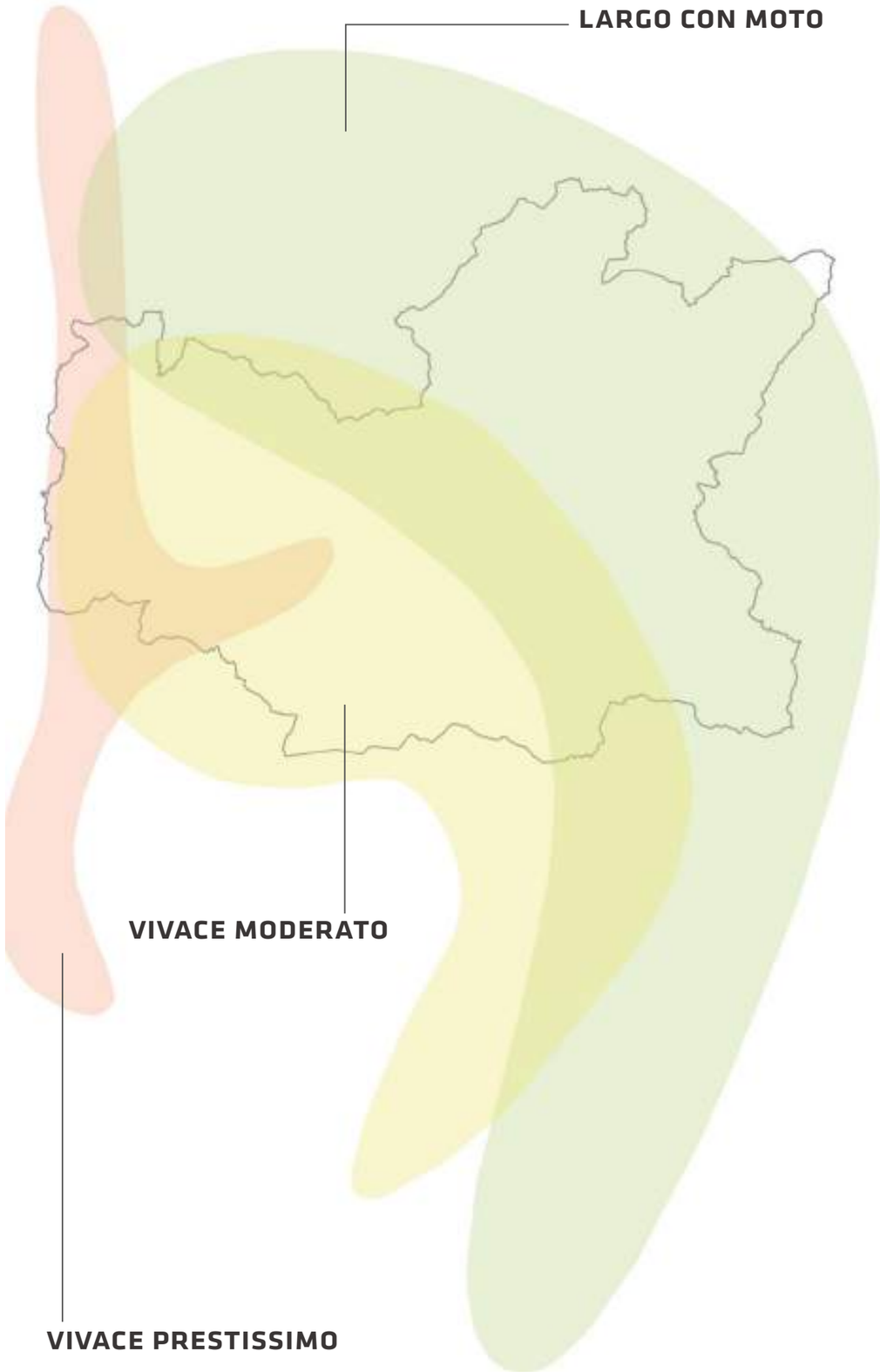
Ferrovia Faentina e Pontassieve-Borgo San Lorenzo

Rispetto alla lettura dinamica offerta dalla metafora verbo-disegnata dei **Ritmi Metropolitani**, *l'ambito delle aree interne metropolitane è connotato dalla presenza di tre diversi ritmi:* **Largo con Moto** *(i centri della montagna appenninica),* **Vivace Moderato** *(l'area del Basso Mugello),* **Vivace Prestissimo** *(il territorio delle grandi infrastrutture).*

Il ritmo **Largo con Moto** *comprende le aree interne più periferiche, un territorio montano caratterizzato da un grande patrimonio forestale e di biodiversità, così come da produzioni tipiche di qualità (i marroni di Marradi). Questa area ha storicamente fornito materiali (le storiche cave di pietra serena) ed energia (biomasse, energia idraulica). Un territorio fragile da custodire e valorizzare.*

I centri del Basso Mugello, cresciuti lungo il corso della Sieve, connotano il ritmo **Vivace Moderato**. *Questo ambito corrisponde al bacino intermontano della Sieve ed è caratterizzato da centri medio-piccoli, cresciuti in stretta relazione e caratterizzati anche da processi di conurbazione. Il settore del turismo sta assumendo sempre più rilevanza, grazie alla ricca rete escursionistica e al patrimonio storico delle Ville Medicee.*

Il ritmo **Vivace Prestissimo** *identifica i territori attraversati da importanti assi infrastrutturali, quali l'autostrada A1 e la linea ferroviaria ad alta velocità, e grandi poli attrattori noti a livello sovralocale: l'outlet di Barberino, L'Autodromo, il Lago di Bilancino.*



3.2 La questione abitativa-sociale nell'ambito di intervento

Le vicende storiche dell'area del Mugello sono state legate funzionalmente alla città di Firenze ed al suo esserne contado. Dal secondo dopoguerra queste relazioni funzionali entrano in crisi e mutano profondamente le dinamiche locali, portando ad uno spostamento delle forze sociali ed economiche verso le aree centrali metropolitane e verso i centri maggiori del Mugello. L'esito sul territorio è un processo di **de-antropizzazione dei comuni più piccoli e meno accessibili (Palazzuolo sul Senio, Marradi)**, *a fronte di una* **crescita dei poli erogatori di servizi (Scarperia e San Piero, Vicchio, Borgo San Lorenzo)** *che invece hanno aumentato la popolazione. A seguito della crisi pandemica che stiamo attraversando, si sono aperte nuove prospettive di incremento della popolazione per questi luoghi, distanti dai grandi centri urbani e con bassa densità insediativa.*

L'area del **Basso e dell'Alto Mugello presentano un accentuato divario nel numero dei residenti** *(circa 1.100 abitanti Palazzuolo sul Senio, 18.000 abitanti Borgo San Lorenzo),* **nella densità insediativa** *(10 abitanti per kmq a Palazzuolo, 125 abitanti per kmq a Borgo San Lorenzo), nella* **presenza di popolazione over 65** *(che nei comuni minori si attesta al 30%).*

Le differenze paesaggistico-naturali, che hanno determinato i processi insediativi storici, impattano sui processi sociali, così come su quelli culturali e sulla costruzione dell'identità dei luoghi. Se nel **Basso Mugello il senso di appartenenza ai luoghi e il riconoscimento dell'identità territoriale è forte, nell'Alto Mugello il territorio è percepito come "di frontiera"**, *posto su confini orografici e istituzionali che impattano sulle condizioni di accesso a infrastrutture e servizi della popolazione. I piccoli centri di quest'area presentano* **scarsa attrattiva e sempre più difficilmente riescono a trattenere la popolazione più giovane, aggravando i processi di spopolamento** *che a loro volta comportano un'ulteriore riduzione dell'offerta di servizi. In questo modo si innescano circoli viziosi negativi che vanno ad aggravare la condizione di perifericità dei luoghi.*

L'indicatore di sintesi di **Inclusione e Coesione Sociale** *mostra valori più critici nei comuni periferici dell'area metropolitana. La variabile più problematica per i comuni piccoli e periferici (Palazzuolo, Marradi, San Godenzo) sembra essere quella legata alla* **Sicurezza Economica** *(% contribuenti con reddito complessivo inferiore 10.000 euro), dato che potrebbe peggiorare a fronte dell'attuale crisi. Nonostante queste criticità, la popolazione riconosce una buona qualità nelle relazioni e un tessuto sociale ricco, caratterizzato dalla presenza di numerose associazioni di volontariato e cooperative sociali. Questo è particolarmente evidente nei comuni dell'Alto Mugello.*

Nuove opportunità di sviluppo per tutta l'area possono essere date da una maggiore accessibilità all'alloggio, in particolare per le fasce più svantaggiate. Non solo attraverso l'implementazione e il miglioramento dell'Edilizia residenziale pubblica, anche attraverso il miglioramento della gestione delle emergenze abitative temporanee
Nell'ambito del Mugello sono presenti **807 alloggi di edilizia residenziale pubblica, gestiti da Casa Spa**. *Il rapporto alloggi ERP/ Famiglie è di un alloggio ogni 34 famiglie, in linea con il dato regionale. Il rapporto tra domande e numero di alloggi risulta più critico nel comune di Borgo San Lorenzo, il comune più grande per popolazione.*
Elemento problematico nell'ambito è la **mancanza di un sistema articolato di offerta alloggiativa per fronteggiare il problema dell'emergenza abitativa nelle fasce deboli della popolazione** *(coppie sfrattate, membri di famiglie in crisi, situazioni familiari problematiche o, più recentemente, isolamento sanitario).*

Intendendo l'Abitare in un'ottica multidimensionale che trascende solo il problema dell'alloggio, l'ambito della proposta presenta una diffusa difficoltà di accesso ai servizi e alle opportunità culturali.

Tale problematica è legata da un lato all'alta dispersione insediativa e alle relative difficoltà di accessibilità, dall'altro alla mancanza effettiva di un numero adeguato di servizi di area vasta di qualità. *Certamente per superare le problematiche di accessibilità territoriale andrebbero ripensate anche le modalità di erogazione dei servizi nelle aree più remote (accessibilità digitale), ma occorre anche* **rafforzare e differenziare l'offerta dei servizi di livello di area vasta, in ambito culturale, sociale, sanitario**. *Soprattutto nelle aree più periferiche, l'implementazione dei servizi materiali deve essere accompagnata da misure di ri-attivazione delle comunità per rafforzare la partecipazione culturale e sociale della cittadinanza.*

4. PROGETTO HOME IN INNER METROPOLIS

Il progetto promuove il generale miglioramento delle condizioni abitative della città metropolitana di Firenze per la costruzione di un territorio orientato al buon vivere in cui i cittadini siano veri protagonisti della vita e della comunità.
Il progetto mette in campo un sistema di azioni materiali e immateriali tra loro sinergiche e articolate in vision e strategie che concorrono a fornire soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini.
Attraverso un articolato strategico - fortemente legato alla struttura del Piano Strategico Metropolitano Firenze 2030 - rivolgendosi a coloro che si trovano in uno stato di fragilità o difficoltà anche momentanea legata a situazioni inattese (come la perdita del lavoro, la separazione), o che stanno cercando l'opportunità per lasciare la propria famiglia per crearne una nuova (giovani coppie), la proposta persegue l'ambizione generale di offrire luoghi in cui abitare in modo incluso e far parte attiva delle dinamiche sociali economiche e culturali della Città Metropolitana di Firenze e riducendo le condizioni di marginalità. La proposta mira, quindi, ad incrementare l'offerta abitativa per le fasce di popolazione più svantaggiata e al contempo migliorare la qualità urbana sia in termini di spazi che di servizi pubblici per la comunità in particolare per le località più marginali e critiche. La visione proposta abbraccia un'idea dell'abitare incluso in cui acquista ancora **più valore un progetto di città pubblica che sappia rispondere in modo multidimensionale ai bisogni dell'Abitare**.

4.1 Obiettivi generali della proposta

Più in dettaglio, il progetto HOME mira alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica [art.8.1B] e alla rigenerazione di contenitori oggi dismessi [art.8.1D] a partire da quelli prossimi o in aderenza al sistema della mobilità multimodale e in particolare ferroviaria per creare un ecosistema territoriale integrato.
La proposta mira, inoltre, a valorizzare le bellezze architettoniche e paesaggistiche presenti nel territorio [art.8.1C], coinvolgendo in un sistema integrato di azioni strategiche, operatori pubblici e privati [art.8.1F.

Gli obiettivi della proposta possono essere così sintetizzati:

- **riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica incrementando la sua qualità ambientale ed energetica**
- **rigenerare i contenitori dismessi**
- **attivare una politica dell'abitare innovativa**
- **creare una comunità inclusiva e solidale**
- **valorizzare la città pubblica in modo integrato con le bellezze architettoniche e paesaggistiche presenti nel territorio**
- **promuovere il coinvolgimento di operatori pubblici e privati in particolare del mondo delle associazioni**

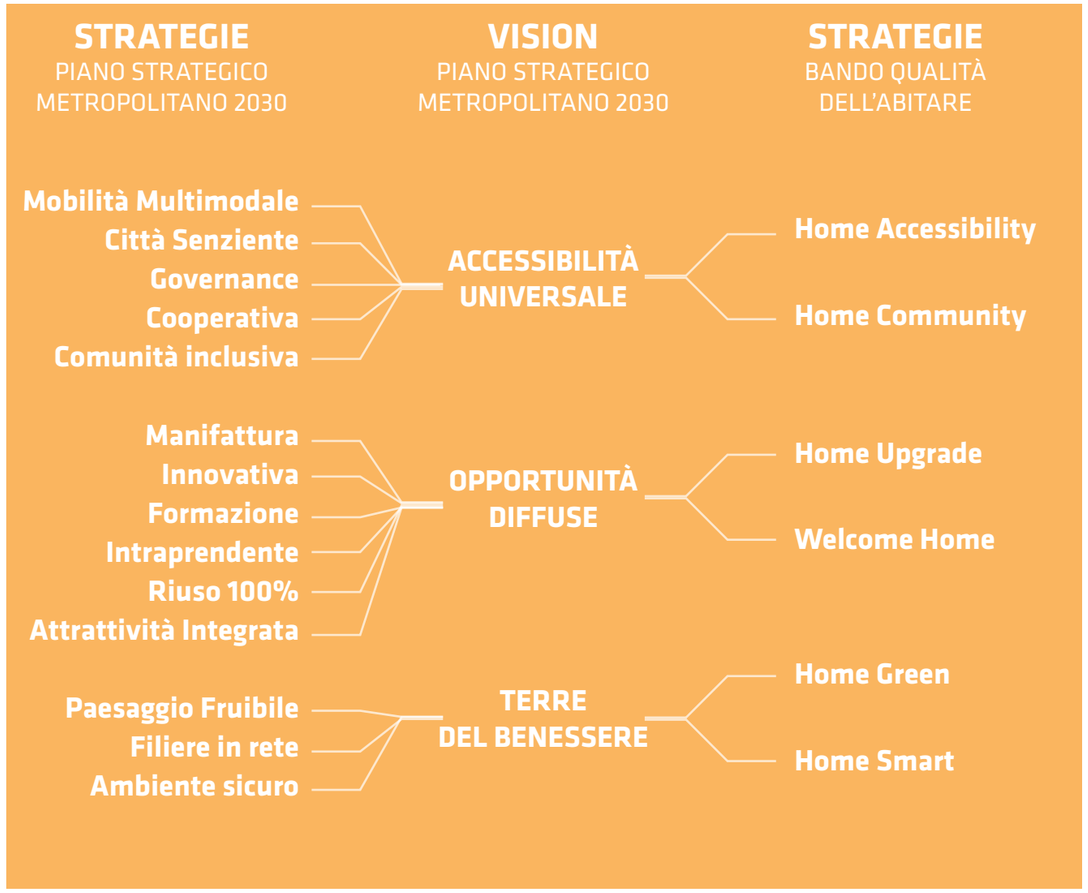
4.2 Strategie

La proposta si pone in netta continuità con l'articolazione strategica avviata dal Piano Strategico Metropolitano di Firenze 2030 [PSM], ripresa e potenziata nel redigendo Piano Territoriale Metropolitano [PTM]. I singoli interventi sono infatti addensati e messi a sistema secondo le tre vision strategiche del PSM: **accessibilità universale, opportunità diffuse, e terre del benessere**.
Le tre vision, che costituiscono apparato di indirizzo stabile e condiviso con le istituzioni locali, i corpi intermedi, le associazioni e le forze economiche presenti nella società, sono declinate al fine di individuare alcune specifiche strategie, che attribuiscano all'edilizia sociale un ruolo prioritario, e che siano mirate a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto. Alcune strategie sono in continuità con quelle contenute nel PSM (e riprese nel PTM), altre sono state inserite ex-novo per valorizzare al meglio gli obiettivi del bando ponendosi, comunque, in modo complementare alle prime.
All'interno di questa strutturazione strategica trovano posto due tipi di azioni principali: gli **interventi** *intesi come lavori edilizi, infrastrutturali e tecnologici e di efficientamento energetico per i quali viene richiesto un finanziamento/co-finanziamento; le* **misure** *che comprendono tutte le azioni e le progettualità di supporto agli interventi e alla rigenerazione dei tessuti e del capitale sociale, per le quali non è richiesto un finanziamento diretto, ma che collaborano nel fornire solidità e valore alla proposta.*

La prima vision del PSM **accessibilità universale supporta la qualità dell'abitare** *facilitando le connessioni, sia tra i cittadini, che tra le istituzioni e all'interno della società civile, minimizzando i condizionamenti legati alla localizzazione geografica e alla fascia anagrafica, sociale, culturale, economica dei propri abitanti, al fine di creare una comunità coesa ed inclusiva per tutti.*
La vision accessibilità universale guarda, da un lato, al miglioramento dell'accessibilità spaziale [Home Accessibility] con parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, spazi pubblici di accesso al fine di connettere la mobilità locale nei quartieri ERP e negli ambiti d'intervento con il sistema metropolitano di mobilità multiscalare e multimodale (quella intelaiatura connettiva capace di assicurare uno spostamento efficiente e differenziato), strategia che acquista maggior evidenza negli interventi che sono posti nelle vicinanze delle stazioni ferroviarie. Dall'altro lato la vision accessibilità universale trova operatività attraverso la promozione di una **comunità inclusiva e solidale** *[Home Community], sostenuta da un rafforzamento dei legami orizzontali, tra i cittadini, e verticali, tra cittadini ed istituzioni. A tal fine sono promossi misure di coinvolgimento attivo della popolazione con forme di confronto e partecipazione e il coinvolgimento del mondo delle associazioni e del terzo settore. A questo asse strategico sono riferiti i progetti che prevedono un coinvolgimento diretto di associazioni nella fase di gestione delle strutture dopo la loro realizzazione e quelli che si rivolgono direttamente a supportare i cittadini più fragili.*
La declinazione della seconda vision **opportunità diffuse per incrementare l'abitare** *di qualità prevede invece la proposta di politiche e azioni capaci di riconoscere un particolare valore strategico al variegato patrimonio culturale, materiale e immateriale, esteso sull'intero territorio, mostrando le risorse già attive e le potenzialità per il perseguimento di una politica dell'abitare innovativa e adeguata alle esigenze dei giovani e degli anziani dei modelli sociali e familiari contemporanei.*
Le strategie legate alla vision opportunità diffuse mirano da un lato a **riqualificare e riorganizzare il vasto patrimonio destinato all'edilizia sociale** *[Home Upgrade], incrementando l'attuale offerta abitativa sia in termini quantitativi che qualitativi, la strategia ha, difatti, l'obiettivo di aumentare la dotazione di alloggi ERP o di social Housing per rispondere proattivamente alle necessità dei vari*

territori. Dall'altro alla **rifunzionalizzazione di aree e strutture** *[Welcome Home], spazi e immobili pubblici anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico; in questo senso il concetto di abitare traguarda la residenzialità e si estende a tutta la comunità con l'attivazione di servizi pubblici sociali, culturali e di relazione che sono volti a migliorare la qualità di vita di un luogo, di un quartiere, di un centro urbano e quindi rivolti a tutta la cittadinanza che ne fa parte.*
Entrambe le strategie mirano ad innalzare la generale qualità urbana in riferimento non solo al singolo edificio, ma anche attraverso la rigenerazione dello spazio pubblico di prossimità.

*Infine, la q***ualità dell'abitare nelle Terre del Benessere** *significa riconoscere e valorizzare il patrimonio territoriale ambientale e paesaggistico incardinando le nuove forme della residenzialità insediativa verso i principi di* **sviluppo sostenibile del territorio**. *Questa vision è declinata attraverso la definizione di interventi di miglioramento dello spazio pubblico attraverso* **progettualità verdi** *spaziano dall'arredo urbano alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati anche nell'ottica di contrastare i cambiamenti climatici (es. isole di calore) e incrementare l'impronta verde/ecologica in ambito urbano (superfici naturali/permeabili) [Home Green]. La proposta inoltre tende a migliorare la* **qualità ambientale ed energetica del patrimonio edilizio** *[Home Smart] destinato all'edilizia sociale e, quindi, ridurre il tasso di consumo energetico e d'inquinamento emesso nelle aree urbane in cui essi insistono.*



OBIETTIVI

Riqualificare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica incrementando la sua qualità ambientale ed energetica

Rigenerare i contenitori dismessi

Attivare una politica dell'Abitare innovativa

Creare una comunità inclusiva e solidale

Valorizzare le bellezze architettoniche e paesaggistiche del territorio, migliorando l'accessibilità e la sicurezza dei luoghi urbani

Promuovere il coinvolgimento di operatori pubblici e privati in un'ottica di collaborazione multilivello e finanziamento multifondo

INDICATORI

Impatto ambientale

Impatto sociale

Impatto culturale

Impatto urbano - territoriale

Impatto economico - finanziario

Impatto tecnologico - processuale

ELEMENTI DELL'AMBITO

LEGATURE DI TRASPORTO

- Infrastrutture Principali
- Infrastrutture secondarie
- Collegamenti interventi
- Ferrovie
- Infrastrutture provinciale
- Link Infrastrutture Principali
- Link Infrastrutture secondarie
- Nodo di interscambio
- Stazioni principali

LEGATURE ECOLOGICHE

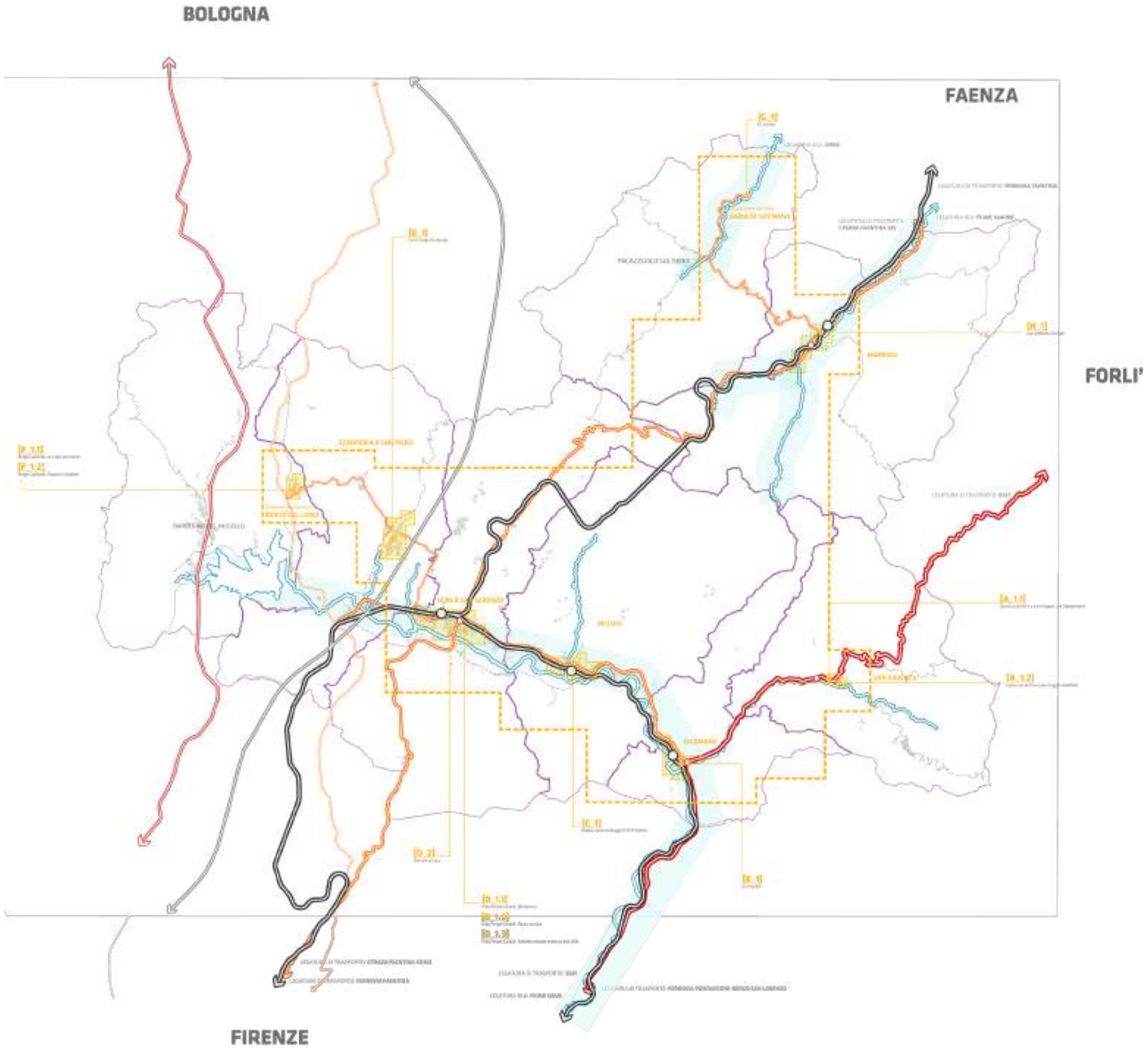
- Corpi idrici principali

INQUADRAMENTO INTERVENTI

- Riquadro ambito della proposta
- Ambito urbano di intervento
- Individuazione puntuale intervento

CONFINI AMMINISTRATIVI

- Confine amministrativo ambito di intervento
- Confine amministrativo comunale



Ambito della proposta
Home in Inner Metropolis

4.3 Azioni strategiche

Le sei strategie appena descritte concorrono alla formazione di una proposta coerente sia rispetto agli strumenti di pianificazione metropolitana e alle politiche regionali (coerenza esterna), sia tra i singoli interventi proposti (coerenza interna).
Le strategie sono declinate nell'ambito centrale della Città Metropolitana di Firenze configurando un sistema di azioni strategiche composte da interventi e misure coordinate e complementari.

Home Accessibility

Gli interventi della proposta sono stati analizzati in funzione dei collegamenti esistenti e di progetto che **relazionano le aree d'intervento** *sia* **con lo spazio pubblico di prossimità** *sia con le* **principali infrastrutture di trasporto**, *in* **un'ottica di mobilità integrata tra la scala urbana/locale e la scala metropolitana**. *Ciò concorre all'obiettivo presente nel PSM di ridurre le distanze spaziali tra le aree marginali e le aree urbane centrali e di garantire l'accesso ai servizi pubblici e alle dinamiche socio-economici a tutti i territori metropolitani e a tutta la cittadinanza anche per i soggetti considerati più deboli e più fragili.*
Ricalcando l'obiettivo sopracitato, gli interventi della proposta Home Accessibility che ricadono sulla scala urbano sono: gli interventi del comune di **San Godenzo** *che riguardano l'***area ex PEEP La Torre**, *dove è prevista la* **riqualificazione del parcheggio** *esistente di* **via Moro [A 1.1]** *assieme alla realizzazione di una nuova viabilità pedonale, e l'***area di via Camporenzi [A 1.2]**, *dove è prevista la rifunzionalizzazione del parcheggio al fine di creare un Hub satellite della rete del trasporto pubblico locale per i collegamenti metropolitani, in un'ottica di mobilità sostenibile, anche mediante l'installazione di stazioni per la ricarica di bici elettriche; il recupero di* **Villa Pecori Giraldi [D 1.3] a Borgo San Lorenzo** *in cui, per garantire la piena accessibilità alla struttura (destinata a servizio biblioteca), sono predisposti interventi su Piazzale Lavacchini e Via Caiani determinando una forte assialità urbana che collega la Villa al Fiume Sieve.*
Altri interventi che, seppur di misura minore, riguardano opere di accessibilità alle aree oggetto di trasformazione sono: **Realizzazione alloggi ERP Paretaio [C 1] a Vicchio, "Tornare a casa" [D 2] a Borgo San Lorenzo e l'Ex H2 Largo de Andrè [E 1] di Scarperia**.

Misure:
Potenziamento linea Ferroviaria:
- *Ferrovia Pontassieve-Borgo San Lorenzo*
- *Ferroviaria Faentina*

Potenziamento/adeguamento strada statale/regionale:
- *SS67*
- *SP551 Dicomano/Vicchio/Borgo San Lorenzo/San Piero a Sieve*

Percorsi ciclabili:
- *Ciclopista sulla Sieve*
- *Hub intermodali (nodi d'interscambio della mobilità metropolitana – PUMS):*
- *Stazione Borgo San Lorenzo*

Home Community

La proposta HOME persegue la creazione di una mixitè di opportunità abitative che consentano di rispondere proattivamente ai bisogni delle persone, in particolare di quelle con maggiori difficoltà e che, perciò, si considerano escluse o marginalizzate dalle dinamiche socio-economiche attive e principali della vita metropolitana. La proposta mette in campo un sistema integrato di **progetti**, *rivolti in particolare a persone anziane e/o con disabilità, e di* **misure** *che, con l'ausilio di associazioni del Terzo Settore e con la possibilità di introdurre la figura dell'Attivatore di Comunità, mirano a creare un sistema di relazioni forti e stabili nel tempo, garantendo non solo l'accoglienza, ma anche l'occasione di scambio e di crescita per gli individui e per il territorio.*
Nella prospettiva di innestare percorsi ad alto valore sociale e inclusivo, risulta di assoluto interesse il progetto **"Tornare a casa" [D2]** *che si propone di migliorare e incrementare le opportunità abitative per persone in situazione di vulnerabilità sul territorio del Comune di* **Borgo San Lorenzo**, *sviluppando un modello di housing basato sulla realizzazione di percorsi di accompagnamento sociale all'abitare. L'intervento pone le basi per raggiungere i seguenti obiettivi: sperimentare un modello replicabile di accoglienza sociale temporanea; favorire l'accesso alla casa a soggetti esclusi dalle risposte tradizionali al disagio abitativo; fornire a singoli e famiglie vulnerabili un contesto protetto entro cui potenziare la propria autonomia; supportare i beneficiari nella gestione autonoma della casa, promuovendo tra i co-abitanti buone pratiche di mutuo-aiuto; accompagnare i beneficiari in percorsi di empowerment; avviare percorsi di inserimento sociale; facilitare la creazione di reti sociali di supporto. Gli obiettivi fissati configurano tale progettualità come un progetto pilota che ambisce a essere replicato e diffuso in realtà territoriali similari.*
Il coinvolgimento del mondo delle associazioni è riscontrabile anche nell'intervento **Ex H2 Largo de Andrè [E 1]** *nel centro abitato di* **Scarperia** *dove, oltre al presidio sanitario, il progetto comprende la riqualificazione del complesso otto/novecentesco per mantenere e ampliare le funzione di socialità, cultura ed aggregazione esistenti, dotando il complesso della funzione ausiliaria di housing sociale per famiglie con difficoltà temporanee. Il progetto coinvolge attivamente, quindi, le associazioni che già animano questi spazi tra cui ARCI, CIGL, AUSER, Misericordia.*
Misure:
*La Città Metropolitana di Firenze promuove la figura dell'***Attivatore di Comunità**, *che può affiancare il percorso di realizzazione degli interventi proposti dedicati all'abitare sociale.*
L'attivatore di comunità rappresenta un home manager che ha lo scopo di stimolare e guidare in maniera continuativa la costruzione e il perseguimento di un "progetto di vita" per la comunità locale stessa, sia in zone urbane che rurali. L'attivatore è mediatore e facilitatore dell'interazione diretta tra cittadini, associazioni, privati, fornitori di servizi ed istituzioni, promotore del rafforzamento del senso di comunità per la risoluzione di problemi individuali e collettivi. Come osservatore privilegiato delle criticità, che i cittadini si trovano ad affrontare, è capace di trasferire le istanze della comunità all'attenzione dell'amministrazione locale per identificare soluzioni che vadano a rispondere a quelli che sono i reali bisogni.

Home Upgrade

La strategia Home Upgrade risponde direttamente alle richieste e all'obiettivo principale del bando PINQUA, cioè quello di aumentare l'offerta residenziale rivolta all'ERP e/o alle varie forme di social housing in modo da fornire una risposta tangibile e fattiva alle richieste della popolazione locale e al disagio abitativo.
A tal fine, i seguenti interventi, diffusi su tutto l'ambito territoriale della proposta, sono volti a realizzare **nuovi alloggi ERP/social housing**.

[C 1] Realizzazione alloggi ERP Paretaio (Vicchio/Paretaio)
L'intervento consiste nella realizzazione di **10 alloggi di E.R.P.** *a completamento di un pregresso intervento di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata, oltre ad opere per migliorare l'accessibilità e la fruizione dei luoghi, come la realizzazione di un centro operativo comunale per servizi essenziali alla popolazione.*
[D2] "Tornare a casa" (Borgo San Lorenzo)
L'intervento consiste nella demolizione completa di tre edifici esistenti con ricostruzione di un nuovo edificio con diversa sagoma, prospetti e caratteristiche planivolumetriche, articolato in due blocchi per la realizzazione di n. **8 alloggi E.R.P.**, *con parcheggi pertinenziali e pubblici oltre a spazio di servizio/commercio. Il progetto come descritto nella strategia Home Community coinvolge l'ambito sociale con percorsi di accompagnamento all'abitare.*
[E 1] Ex H2 Largo de Andrè (Scarperia)
L'intervento è volto alla trasformazione del complesso immobiliare situato nel centro abitato di Scarperia, in posizione centrale e strategica, presso i giardini pubblici di Piazza Garibaldi, ampliandone ed integrandone le funzioni per la creazione di un centro di servizi imperniato sulla tutela della salute. Oltre ai servizi sanitari e culturali, il progetto comprende l'adeguamento edilizio e sismico della struttura otto/novecentesca e la riorganizzazione degli spazi interni per inserire la funzione ausiliaria di **housing sociale** *per famiglie con difficoltà temporanee.*
[F1.2] Palazzo Ubaldini (Barberino Mugello-Galliano)
L'intervento collocato nel borgo di Galliano prevede la realizzazione di quattro appartamenti dedicati all'emergenza abitativa che saranno riservati all'interno del compendio per esigenze sociali. Si tratta di un progetto di recupero che, nello specifico, propone la realizzazione di quattro appartamenti di piccole dimensioni, da 2–4 posti letto da utilizzare, sotto il profilo gestionale, per emergenze abitative. Il progetto ambisce, inoltre, a fungere da **"presidio sociale"** *e da animatore del centro storico, stimolando iniziative e coinvolgendo gli abitanti locali.*
[G1] ex scuola Badia di Susinana (Palazzuolo sul Senio/Badia di Susinana)

L'intervento è finalizzato a migliorare e incrementare l'assistenza all'emergenza abitativa temporanea a favore di **coppie sfrattate, membri di famiglie in crisi, situazioni familiari problematiche o, più recentemente, isolamento sanitario**, *adeguando il fabbricato esistente di proprietà comunale denominato "ex scuola Badia di Susinana" con opere di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per l'adeguamento strutturale e impiantistico con efficientamento energetico.*

[H1] Via Donati 16 (Marradi)

L'obiettivo primario che si pone il presente intervento è quello di costruire una offerta articolata di alloggi per fronteggiare il problema dell'emergenza abitativa nelle fasce deboli della popolazione (donne con minori, nuclei familiari, donne e uomini singoli), individuate dai servizi sociali comunali: **accoglienza di estrema emergenza**, *che garantisce una risposta immediata al* **bisogno di "riparo"; accoglienza temporanea**.

L'intervento di ristrutturazione e conversione di un immobile in unità abitativa di emergenza si colloca in prossimità di una stazione ferroviaria, di aree a verde pubblico e di un ambito oggetto di riqualificazione urbana, finanziato dalla Strategia Nazionale delle Aree Interne, volto al potenziamento dello scambio intermodale fra mezzi pubblici e privati con una postazione per la ricarica elettriche di biciclette.

Welcome Home

Con la strategia Welcome Home si declina il concetto dell'abitare aldilà della pura residenza, rivolgendo le progettualità a tutta la collettività: l'abitare diventa, quindi, il vivere un luogo da parte di tutta la comunità locale.

Per tali ragioni, confluiscono in questo asse strategico tutti gli interventi che investono la sfera sociale e pubblica, sia inerenti allo spazio pubblico di relazione, sia relativi all'erogazione di servizio pubblici destinati alla persona. Questi progetti acquistano maggior valore e significato nell'ambito territoriale del Mugello in quanto la popolazione locale considera la mancanza di servizi pubblici tra i fattori principali che acuiscono il senso di marginalità e di divario rispetto alle aree centrali della Città Metropolitana e che incidono sulla percezione del disagio abitativo. Si riportano di seguito i progetti di maggior interesse.

Il progetto degli **Ex Macelli Comunali [B1]** *di* **Dicomano** *rappresenta il punto di conclusione del processo di rigenerazione urbana che ha l'obbiettivo di candidarsi a nuovo polo culturale dotato di un teatro/cinema moderno. Il progetto segue gli interventi relativi ad un primo stralcio, finanziato in parte con fondi regionali negli ultimi anni, con il quale sono stati demoliti e ricostruiti in bioedilizia alcuni locali polifunzionali del complesso stesso ed il parcheggio adiacente. La presente proposta consiste nel recupero, con miglioramento in termini strutturali e di fruibilità, della fabbrica principale di valore storico testimoniale con la sistemazione della pertinenza esterna.*

Altra polarità culturale è rappresentata dalla progettualità di **Villa Pecori Giraldi [D 1.1]** *a* **Borgo San Lorenzo**. *L'intervento riguarda tutto il complesso della villa ed il suo parco storico con l'obiettivo di offrire un Hub culturale (biblioteca/ Museo) dell'intera vallata, punto di riferimento per molteplici attività e realtà pubbliche o private, associazioni e manifestazioni importanti che gravitano nel Mugello e con la concreta ambizione di incidere in un contesto più ampio, cioè quello della Città Metropolitana di Firenze. Il progetto, articolato su più stralci funzionali, prevede di intervenire puntualmente migliorando e riqualificando l'immobile: il primo e fondamentale intervento riguarda il trasferimento della biblioteca comunale dal Palazzo del Podestà (dove è attualmente collocata) alla Villa in un ambiente adeguato alla mole di afflusso giornaliero degli utenti e conforme alle normative di settore, al fine di consentire un incremento dell'utilizzo del servizio.*

Il comune di **Scarperia San Piero** *presenta con il progetto* **Largo De Andrè [E 1]** *un polo sanitario di scala territoriale. L'intervento è volto alla trasformazione del complesso immobiliare situato nel centro abitato di Scarperia, in posizione centrale e strategica, ampliandone ed integrandone le funzioni, tramite un insieme di opere edili di riqualificazione architettonica, ambientale, energetica per la creazione di un centro di servizi imperniato sulla tutela della salute e delle funzioni di partecipazione sociale e promozione della cultura. L'intervento è articolato in due lotti: il primo comprende la rigenerazione urbanistica dell'area dismessa, la demolizione delle volumetrie esistenti e la ricostruzione di un nuovo edificio a destinazione di presidio sanitario locale; il secondo comprende la riqualificazione del complesso storico destinato a funzione sociale, culturale e di housing sociale per famiglie con difficoltà temporanee.*

La **riqualificazione della ex Casa del Fascio [F1.1]**, *un edificio simbolo di Galliano, frazione del Comune di* **Barberino Mugello**, *prevede di destinare l'immobile ad usi civici, con centro civico, bar, spazio espositivo e servizi per la comunità. Il progetto di recupero dell'immobile si inserisce in un quadro più ampio di interventi che, oltre a consentire di fornire nuovi servizi alla cittadinanza oggi assenti, mirano a rivitalizzare il centro storico di Galliano per cercare di frenare il fenomeno dello spopolamento.*

Home Green

L'incremento della qualità abitativa è perseguito anche attraverso un generale incremento della dotazione di spazi verdi, giardini e alberature che, in stretto collegamento funzionale con il sistema dell'edilizia residenziale pubblica e con le strutture destinate a servizi per la collettività, contribuiranno a migliorare la qualità dell'abitare.

Gli interventi che confluiscono in questa strategia possono essere individuati:

- nella riqualificazione e valorizzazione di **Villa Pecori Giraldi a Borgo San Lorenzo** *con l'intervento sul* **Parco storico [D 1.2]** *che mira al recupero del valore paesaggistico e culturale del parco e alla sua rifunzionalizzazione complessiva e con l'intervento* **dell'ambito urbano esterno alla villa [D 1.3]** *che* **prevede la creazione di una asse verde di collegamento tra la Villa e il fiume Sieve e che si configura come un Parco Urbano**. *Il progetto dell'ambito esterno, basato sulla multifunzionalità degli spazi aperti, riveste i seguenti ruoli: i) eco sistemico, di rafforzamento del corridoio ecologico; ii) servizi eco sistemici integrati, quale miglioramento della permeabilità dei suoli con trattenimento delle acque di prima pioggia; iii) ricreativo, creando una serie di spazi polifunzionali (piazzale Lavacchini quale piazza giardino, spazio mercato e manifestazioni; area giochi per ragazzi e bambini connesso con activ park per anziani).*

- a **Scarperia** *nel progetto di* **riqualificazione e realizzazione di uno spazio polifunzionale, housing sociale e polo sanitario Ex H2 Largo de Andrè [E 1],** *che prevede interventi verdi negli spazi pertinenziali esterni.*

- a **Marradi** *nell'intervento di* **Via Donati 16 [H1]** *con la sistemazione dello spazio a verde dell'area esterna, destinata alla sosta e accoglienza per ciclisti.*

Misure:

- *Contratto di Fiume/Parco Fluviale sulla Sieve*

Home Smart

Lo stato del patrimonio edilizio ERP versa spesso in una condizione di criticità e inefficienza legata alla vetustà degli immobili (molti risalenti ai primi decenni della seconda metà del secolo scorso), alle tecniche costruttive utilizzate (certamente non idonee al risparmio energetico) e allo scarso stato di manutenzione.

Alla luce di ciò, le politiche regionali e l'ente gestore hanno attivato da alcuni anni una programmazione atta a intervenire sull'edilizia ERP al fine di migliorare le condizioni fisiche degli edifici e, soprattutto, innalzarne le prestazioni energetiche. La strategia smart si inserisce sulla traccia di questa programmazione già in essere per implementarla ulteriormente comprendendo gli interventi di efficientamento energetico e di bioedilizia dei fabbricati esistenti sia a destinazione residenziale sia destinate ad altre funzioni. Inoltre, questa strategia comprende anche gli interventi di efficientamento dell'illuminazione pubblica e postazioni ricarica per bici elettriche.

Gli interventi annoverati a tali progettualità sono:

[A 1.1] Spazio pubblico e parcheggio Via Camporenzi – San Godenzo *(illuminazione pubblica/ ricarica bici elettriche)*

[A1.2] Spazio pubblico e parcheggio Via Moro - San Godenzo *(illuminazione pubblica/ ricarica bici elettriche)*

[B 1] - Ex Macelli Comunali [B1] *– Dicomano (polo culturale)*

[C 1] - Realizzazione alloggi ERP - Vicchio/ Paretaio *(10 alloggi di E.R.P. collegamento centrale a biomassa)*

[D 1.1] - Villa Pecori Giraldi: Bilbioteca - Borgo San Lorenzo

[D 2] - "Tornare a casa" - Borgo San Lorenzo *(8 alloggi E.R.P.)*

[E 1] - Ex H2 Largo de Andrè – Scarperia

[G1] ex scuola Badia di Susinana - Palazzuolo sul Senio

[H1] Via Donati 16 – Marradi *(ricarica bici elettriche)*

4

EDIFICI VINCOLATI

> Ex Macelli comunali, DICOMANO
> Villa Pecori Giraldi, BORGO SAN LORENZO
> Ex Casa del Fascio, GALLIANO, Barberino del Mugello
> Palazzo Ubaldini, GALLIANO, Barberino del Mugello

AREE DA BONIFICARE

50 m²

> Ex Macelli comunali, DICOMANO - 50 m²

29

NUMERO ALLOGGI ERP/ERS/HOUSING DA REALIZZARE

> 10 VICCHIO [C_1]
> 8 BORGO S. LORENZO [D_2]
> 4 SCARPERIA [E_1]
> 4 GALLIANO [F_1.2]
> 1 PALAZZUOLO SUL SENIO [G_1]
> 2 MARRADI [H_1]

NUMERO ALLOGGI ERP/ERS/HOUSING ESISTENTI SU CUI INTERVENIRE

AMBITO	COMUNE	SCHEDA	NOME SCHEDA	N° INTERVENTO	NOME INTERVENTO	STRATEGIE [HOME]						SCALA PROGETTO
						ACCESSIBILITY	COMMUNITY	UPGRADE	WELCOME	GREEN	SMART	
A	**San Godenzo**	**A_1**	*Spazio pubblico Via Camporenzi e Via Moro*	**[A_1.1]**	*Spazio pubblico e parcheggio Via Camporenzi*	x					x	*urbana*
				[A_1.2]	*Spazio pubblico e parcheggio Via Moro*							*urbana*
B	**Dicomano**	**B_1**	*Ex Macelli*	**[B_1]**	*Ex Macelli*				x		x	*urbana*
C	**Vicchio, Paretaio**	**C_1**	*Realizzazione alloggi ERP Paretaio*	**[C_1]**	*Realizzazione alloggi ERP Paretaio*			x			x	*urbana*
D	**Borgo San Lorenzo**	**D_1**	*Villa Pecori Giraldi*	**[D_1.1]**	*Villa Pecori Giraldi_biblioteca*	x			x	x	x	*vasta*
				[D_1.2]	*Villa Pecori Giraldi_parco storico*							
				[D_1.3]	*Ambito urbano esterno alla villa*							
		D_2	*Tornare a Casa*	**[D_2]**	*Tornare a Casa*		x	x			x	*urbana*
E	**Scarperia San Piero**	**E_1**	*Ex H2 Largo de Andrè*	**[E_1]**	*Ex H2 Largo de Andrè*		x	x	x	x	x	*vasta*
F	**Barberino del Mugello, Galliano**	**F_1**	*Borgo Galliano*	**[F_1.1]**	*Ex casa del fascio*			x	x			*urbana*
				[F_1.2]	*Palazzo Ubaldini*							
G	**Palazzuolo sul Senio, Badia di Susinana**	**G_1**	*Ex scuola Badia di Susinana*	**[G_1]**	*Ex scuola*			x			x	*urbana*
H	**Marradi**	**H_1**	*Via calestina Donati*	**[H_1]**	*Via Donati 16*			x		x	x	*urbana*

AMBITO A
SAN GODENZO
SCHEDA N° A_1
INTERVENTI [A_1.1], [A_1.2]

Reticolo stradale

Fermate bus

Centro storico

Spazi pubblici

Area ERP

Edifici ERP esistenti

Area di intervento

Edificio oggetto di intervento

FRAZIONI: *Casale, Castagneto, Castagno d'Andrea, Cavallino, Petrognano, San Bavello*

N° ABITANTI: *1.088*

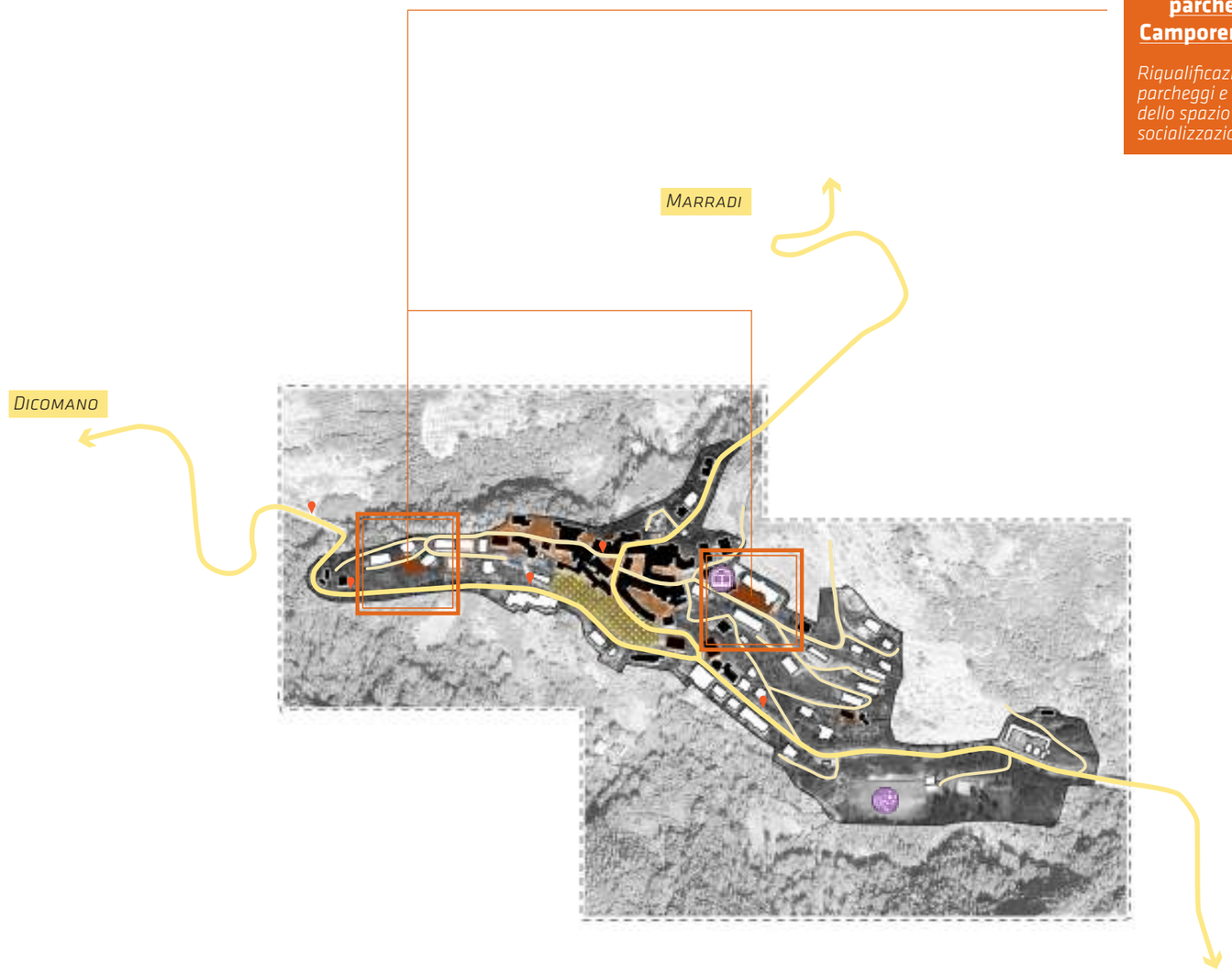
LEGATURE DI TRASPORTO: *SS67*

LEGATURE BLU: *--*

N° ALLOGGI ERP: *46*

[A_1.1] [A_1.2]
Spazio pubblico e parcheggio in Via Camporenzi e Via Moro

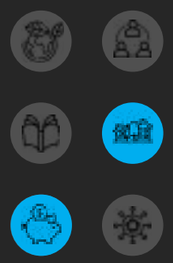
Riqualificazione di due parcheggi e rigenerazione dello spazio urbano. socializzazione



0 m 250 m 500 m

SUP. INTERVENTO
3.000 m²

IMPATTO INTERVENTO



SPAZIO PUBBLICO DI RELAZIONE

TIPO INTERVENTO

Interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici sia degli spazi, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità

GESTIONE

PRIVATO / ASSOCIAZIONI — PUBBLICO

RIPARTIZIONE COSTI

COFINANZIAMENTO — FINANZIAMENTO PINQUA

SPAZIO PUBBLICO VIA CAMPORENZI E VIA MORO

AMBITO DI INTERVENTO A | San Godenzo

A1 SCHEDA

SAN GODENZO

ABITANTI	*1.088*
SUPERFICIE	*99,21 km²*
DENSITÀ	*10 ab/km²*
ERP	*46*

HOME ACCESSIBILITY	HOME UPGRADE	HOME GREEN
HOME COMMUNITY	WELCOME HOME	**HOME SMART**

RIQUALIFICAZIONE DI DUE PARCHEGGI E RIGENERAZIONE DELLO SPAZIO URBANO.

PROGETTUALITÀ URBANA

Funzioni principali:
PARCHEGGIO E SPAZIO PUBBLICO

Soggetto attuatore: *COMUNE DI SAN GODENZO*

[A1.1] L'intervento prevede la riqualificazione di un'area **a servizio di n.2 edifici E.R.P.**, con riorganizzazione e ampliamento delle aree a parcheggio esistenti, realizzazione di nuova viabilità carrabile di accesso al parcheggio e pedonale di accesso alla nuova area a verde pubblico attrezzato. L'intervento prevede la realizzazione di nuovo impianto di **illuminazione pubblica a basso impatto energetico** nonché l'installazione di **attrezzature per la mobilità elettrica**.

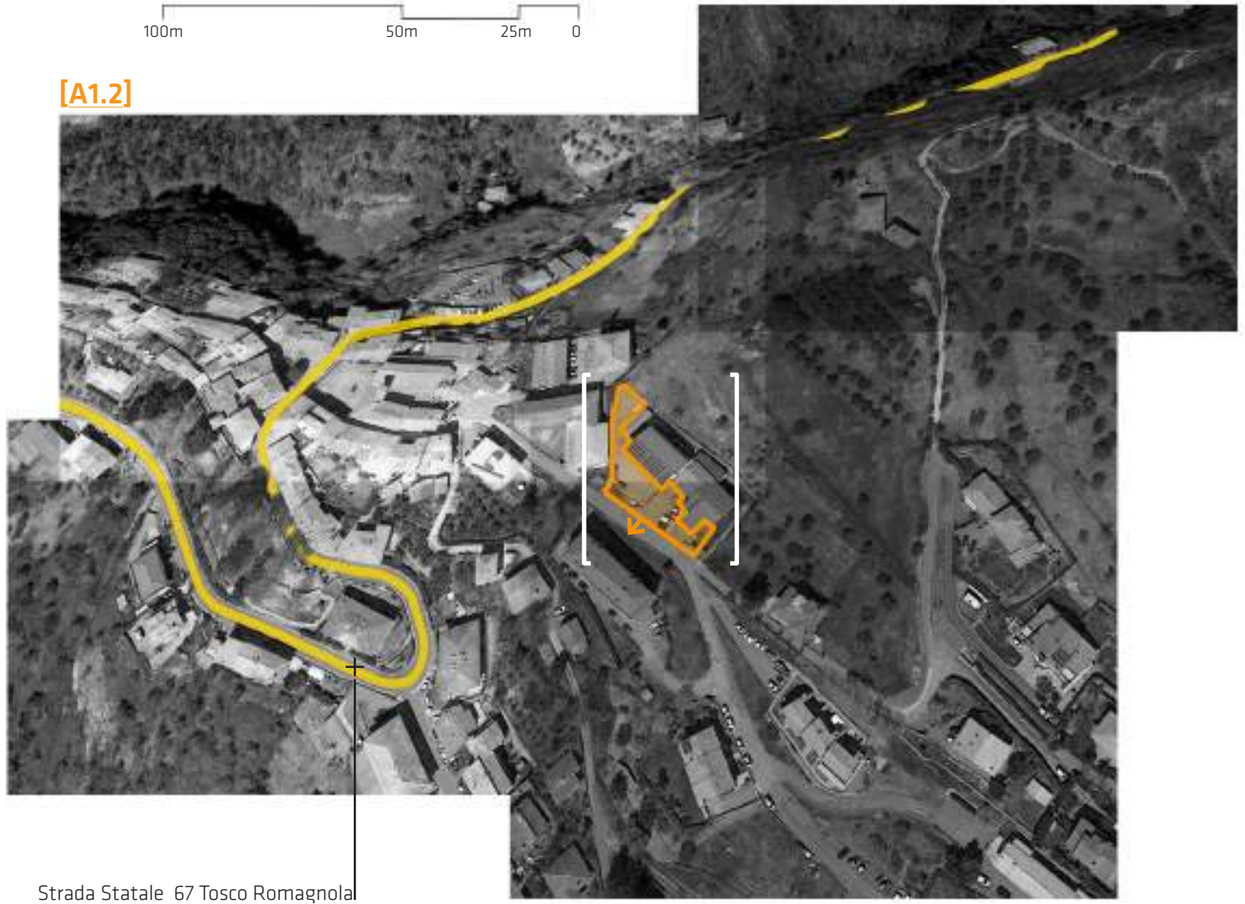
[A1.2] L'intervento prevede la riqualificazione dell'**area ex PEEP La Torre** nel Capoluogo, con riorganizzazione e ampliamento delle aree a parcheggio esistenti, realizzazione di nuova viabilità pedonale di accesso all'area di intervento. L'intervento inoltre prevede la realizzazione di nuovo **impianto di illuminazione pubblica a basso impatto energetico** nonché l'installazione di **attrezzature per la mobilità elettrica** ed il rifacimento del muro di contenimento ai fini della messa in sicurezza dell'area medesima.

note di rilievo:

- **ricariche per bici elettriche**

	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
INTERVENTO [A1.1] Spazio pubblico e parcheggio Via Camporenzi	**145.500 €**	*00 €*	*145.500 €*
INTERVENTO [A1.2] Spazio pubblico e parcheggio Via Moro	**485.000 €**	*00 €*	*485.000 €*

Misure:
Efficentamento energetico ERP



AMBITO B
DICOMANO
SCHEDA N°B_1
INTERVENTO [B_1]

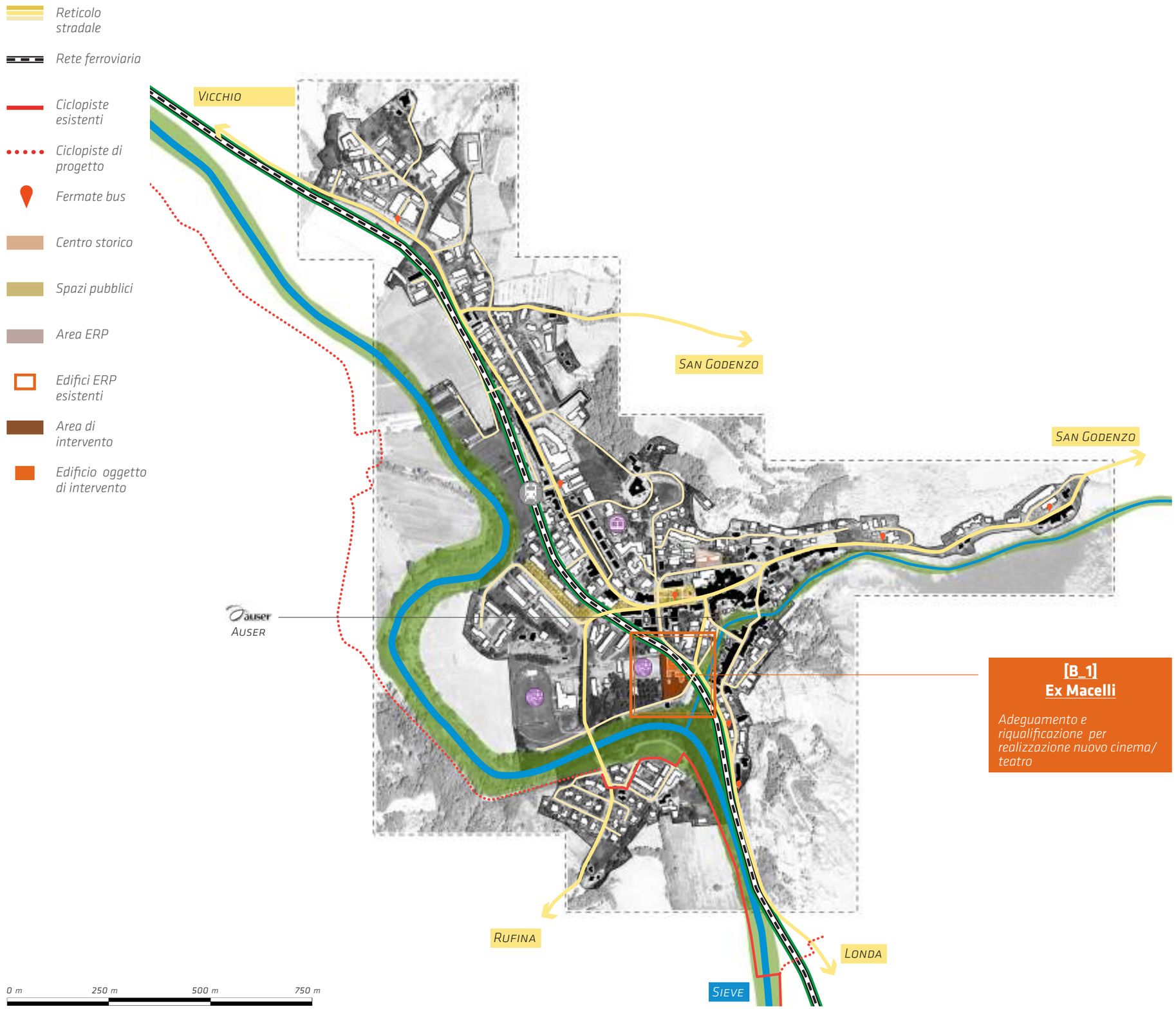
FRAZIONI: *Celle, Contea, Corella, Frascole*

N° ABITANTI: *5.513*

LEGATURE DI TRASPORTO: *SS67, SP551, LF Pontassieve-Borgo San Lorenzo*

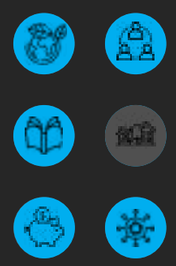
LEGATURE BLU: *Sieve*

N° ALLOGGI ERP: *32*



SUP. INTERVENTO
1.100 m²

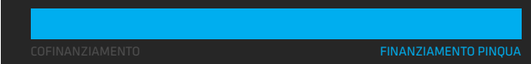
IMPATTO INTERVENTO



CATEGORIA INTERVENTO

GESTIONE

RIPARTIZIONE COSTI



EX MACELLI

AMBITO DI INTERVENTO B | Dicomano

B1 SCHEDA

DICOMANO

ABITANTI	*5.513*
SUPERFICIE	*61,63 km²*
DENSITÀ	*89 ab/km²*
ERP	*32*

HOME ACCESSIBILITY	HOME UPGRADE	HOME GREEN
HOME COMMUNITY	**WELCOME HOME**	**HOME SMART**

ADEGUAMENTO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO DEGLI EX MACELLI COMUNALI PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TEATRO/CINEMA

PROGETTUALITÀ URBANA

Funzioni principali:
CULTURALE E SPAZIO PUBBLICO

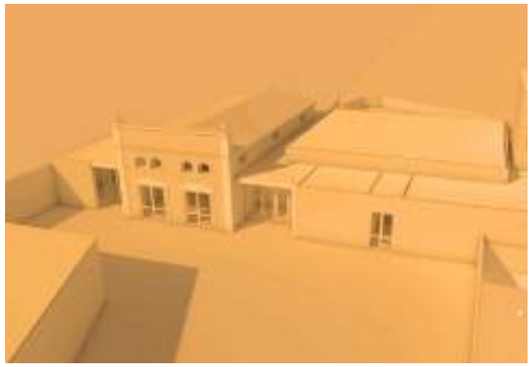
Soggetto attuatore: *COMUNE DI DICOMANO*

L'intervento si configura come conclusione del processo di rigenerazione dell'area urbana degli Ex Macelli Comunali. L'obiettivo è quello di creare un **polo culturale** dotato di un **teatro/cinema moderno** e pienamente funzionale e di completare la riqualificazione degli spazi esterni. Il progetto segue gli interventi relativi ad un primo stralcio, finanziato in parte con fondi regionali negli ultimi anni, con il quale sono stati demoliti e ricostruiti in bioedilizia alcuni locali polifunzionali del complesso stesso ed il parcheggio adiacente. La presente proposta consiste nel recupero con miglioramento in termini strutturali e di fruibilità della fabbrica principale di **valore storico testimoniale**. E' prevista la demolizione delle superfetazioni asincrone con la realizzazione di un nuovo volume sostitutivo e parzialmente in ampliamento. L'architettura complessiva potrà dare nuova vita a questo immobile pubblico dalle grandi ed oggi poco sfruttate potenzialità. L'area si pone al margine dell'abitato in una zona di interlocuzione con il territorio aperto. Pertanto si rende indispensabile anche la r**iqualificazione della pertinenza tergale ad oggi in stato di abbandono e luogo di degrado edilizio e sociale**.

note di rilievo:

- **edificio di valore storico-culturale (vincolato)**
- **intervento in bioedilizia**
- **bonifica**

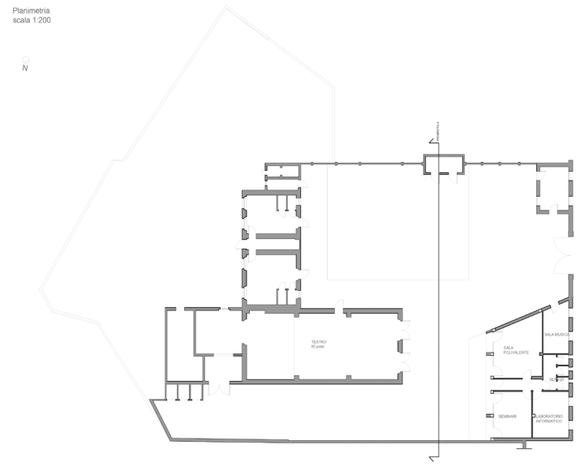
INTERVENTO [B1]	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
Ex Macelli	**2.231.000 €**	*00 €*	*2.231.000 €*



I progetto edilizio del complesso degli Ex Macelli Comunali, ubicati in via Mazzini nel comune di Dicomano, nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di recuperare questi spazi per un nuovo teatro con una capienza di circa 200 posti, che possa ospitare una programmazione significativa per tutto il territorio comunale e del comprensorio circostante. L'occasione nasce da un Bando per l'Adeguamento sismico del teatro esistente. Nell'area degli ex Macelli era stato presentato un progetto di riqualificazione dell'intera area, già nel 2007-2010, realizzando il primo stralcio del progetto complessivo, che ha previsto la demolizione e ricostruzione con ampliamento dei due volumi prospicienti l'ingresso dell'area. Infatti, nel 2013 è stato inaugurato il nuovo polo denominato Labo dove si svolgono attività sportive, ricreative e culturali, oltre ad un altro piccolo volume posto all'ingresso dell'area sul lato destro, che ospita sempre funzioni cultuali. Tra gli obiettivi principali dell'intervento vi è la riqualificazione della sala teatrale, dell'ingresso al teatro e del foyer. Per questo si prevede di realizzare un ampliamento del volume esistente a fianco dell'ingresso principale da utilizzare come biglietteria e bar, che va a chiudere e a valorizzare l'area interclusa tra la muratura del teatro esistente ed un edificio industriale costruito sul muro di confine della nostra area. Questa operazione di ricucitura volumetrica permette di saturare uno spazio di risulta molto povero esteticamente, perché angusto e chiuso tra due pareti non finestrate e anonime. La facciata principale arretra per lasciare la scena al prospetto principale degli Ex Macelli (peraltro la memoria storica più significativa dell'area in oggetto) e per aumentare la leggerezza avrà il fronte vetrato, permettendo anche di mettere in evidenza la biglietteria del teatro. Tali locali potranno prolungare gli orari di apertura oltre gli spettacoli del teatro, a servizio degli altri spazi rinnovati nel 2013, dove si svolgono attività sportive e ricreative. I locali specifici degli Ex Macelli vengono usati per creare un grande foyer d'ingresso che ha anche la valenza di spazio espositivo (visto che attualmente il Comune ne è sprovvisto), creando una sorta di legame tra spettacoli teatrali e mostre che si possono svolgere, valorizzandosi a vicenda, come avviene oggi nel nuovo teatro Comunale di Firenze.

schema progetto

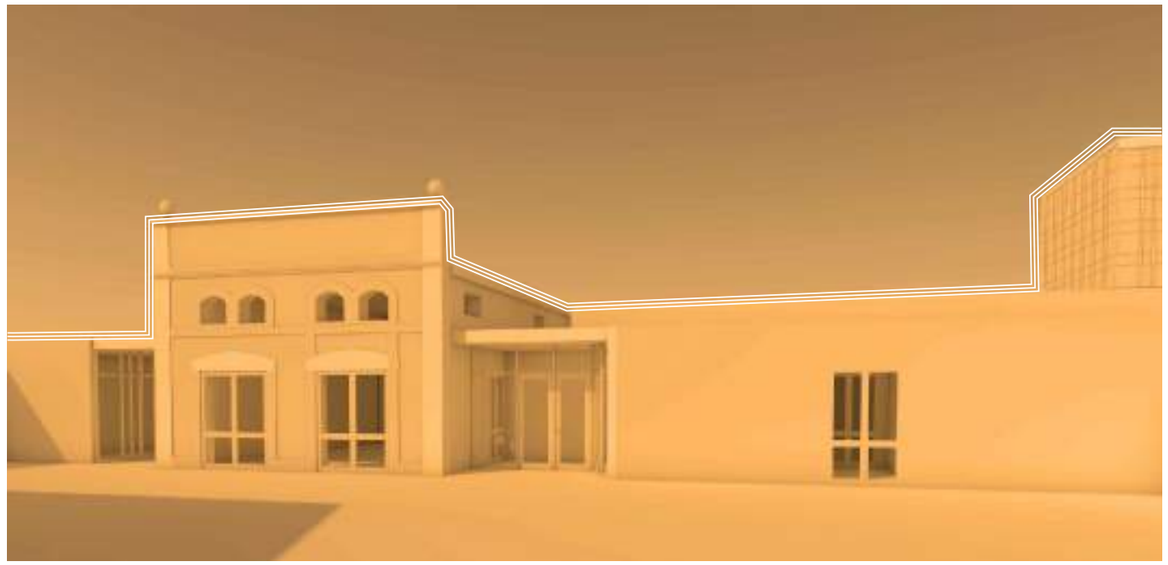
stato di fatto



sovrapposto

I locali specifici degli Ex Macelli vengono usati per creare un grande foyer d'ingresso che ha anche la valenza di spazio espositivo (visto che attualmente il Comune ne è sprovvisto), creando una sorta di legame tra spettacoli teatrali e mostre che si possono svolgere, valorizzandosi a vicenda, come avviene oggi nel nuovo teatro Comunale di Firenze. Per quanto riguarda la normativa antincendio, abbiamo verificato che le uscite di sicurezza e l'ampiezza degli spazi di fruizione fossero conformi alla normativa vigente in materia. Infatti ogni settore è dotato di un'uscita di sicurezza assegnata e gli spazi di fruizione non sono mai inferiori a 1,50 m.

L'ingresso al teatro avverrà quindi dai due ingressi principali e storici della facciata degli Ex Macelli, posta all'ingresso dell'area per poi accedere al nuovo grande foyer, dove sulla sinistra troviamo i locali del bar e della biglietteria, mentre sulla destra è ubicato l'accesso alla platea e il bookshop ricavato in un volume totalmente vetrato. Questa operazione di svuotamento volumetrico, già proposto anche per i nuovi volumi sulla sinistra, serve per mettere più in evidenza la facciata principale (anche secondo le indicazioni della Soprintendenza che ha già partecipato in maniera attiva alla redazione del progetto preliminare).



AMBITO C
VICCHIO
SCHEDA N°C_01
INTERVENTI [C_01]

FRAZIONI: *Ampinana, Arsella, Barbiana, Boccagnello, Bovino, Bricciana, Campestri, Casole, Cistio, Cuccino, Farneto, Gattaia, Gracchia, Mirandola, Molezzano, Mulinuccio, Padule, Paterno, Piazzano, Pilarciano, Pimaggiore, Ponte a Vicchio, Rossoio, Rostolena, Rupecanina, Scopeto, Uliveta, Vespignano, Vezzano, Villore, Zufolana*

N° ABITANTI: *8.131*

LEGATURE DI TRASPORTO: *SS67, LF Pontassieve-Borgo San Lorenzo*

LEGATURE BLU: *Sieve*

N° ALLOGGI ERP: *95*

Reticolo stradale

Rete ferroviaria

Ciclopiste esistenti

Ciclopiste di progetto

Fermate bus

Centro storico

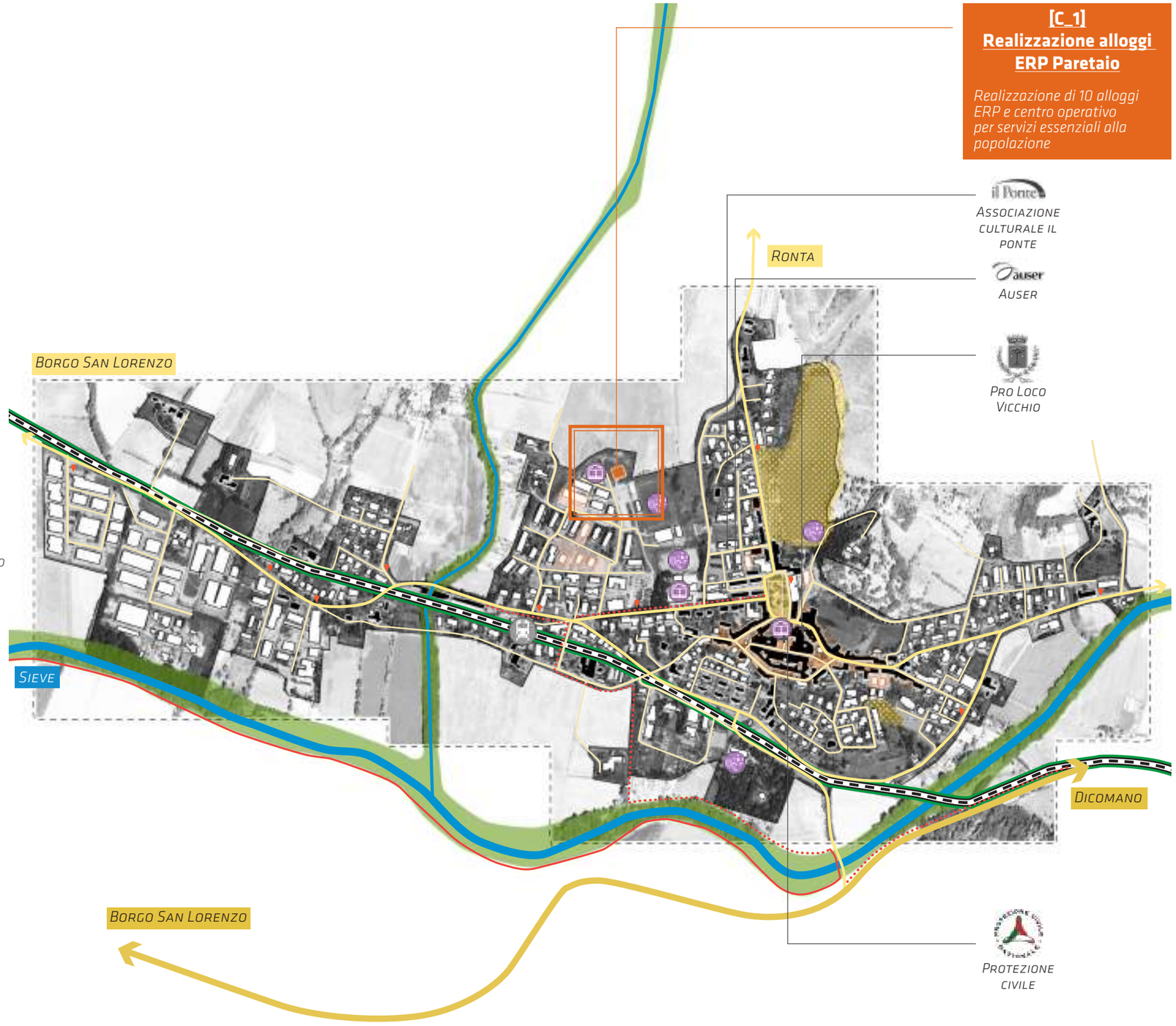
Spazi pubblici

Area ERP

Edifici ERP esistenti

Area di intervento

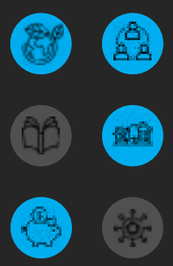
Edificio oggetto di intervento



0 m 250 m 500 m 750 m 1000 m

SUP. INTERVENTO
4.000 m²

IMPATTO INTERVENTO



CATEGORIA INTERVENTO

GESTIONE

RIPARTIZIONE COSTI

REALIZZAZIONE ALLOGGI ERP PARETAIO

ABITO DI INTERVENTO C | Vicchio

C1 SCHEDA

VICCHIO, LOC. PARETAIO

ABITANTI	*8.131*
SUPERFICIE	*138,86 km²*
DENSITÀ	*58 ab/km²*
ERP	*95*

HOME ACCESSIBILITY	**HOME UPGRADE**	HOME GREEN
HOME COMMUNITY	WELCOME HOME	**HOME SMART**

RIGENERAZIONE E COMPLETAMENTO EX AREA 167 – COSTRUZIONE 10 ALLOGGI ERP, CENTRO OPERATIVO PER LA SICUREZZA , NUOVA CASERMA CARABINIERI AMPLIAMENTO E COLLEGAMENTO ALL'IMPIANTO A BIOMASSA.

PROGETTUALITÀ URBANA

Funzioni principali:
RESIDENZA E SERVIZI PUBBLICI

Soggetto attuatore: *CASA S.P.A.*

L'intervento consiste nella realizzazione di **10 alloggi di E.R.P.** a completamento di un pregresso intervento di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata, oltre ad opere per migliorare l'accessibilità e la fruizione dei luoghi, come la realizzazione di centro operativo comunale per servizi essenziali alla popolazione. L'intervento inoltre comprende l'ampliamento della centrale a biomassa a servizio degli alloggi, con finalità di sostenibilità ambientale. Il tutto mediante **rigenerazione dell'area ex 167**. Completerà l'operazione di rigenerazione la r**ealizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri**, finanziata dal Comune e non compresa nella richiesta di finanziamento.

note di rilievo:

- **centrale a biomassa**
- **non è nuova edificazione: l'intervento si configura come rigenerazione di una ex area 167**

INTERVENTO [C1]	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
Realizzazione alloggi ERP Paretaio	**2.522.000 €**	*00 €*	*2.522.000 €*

Misure:
Nuova Caserma dei Carabinieri

AMBITO D
BORGO SAN LORENZO
SCHEDE N°D_1, D_2
INTERVENTI [D_1.1], [D_1.2], [D_1.3], [D_2]

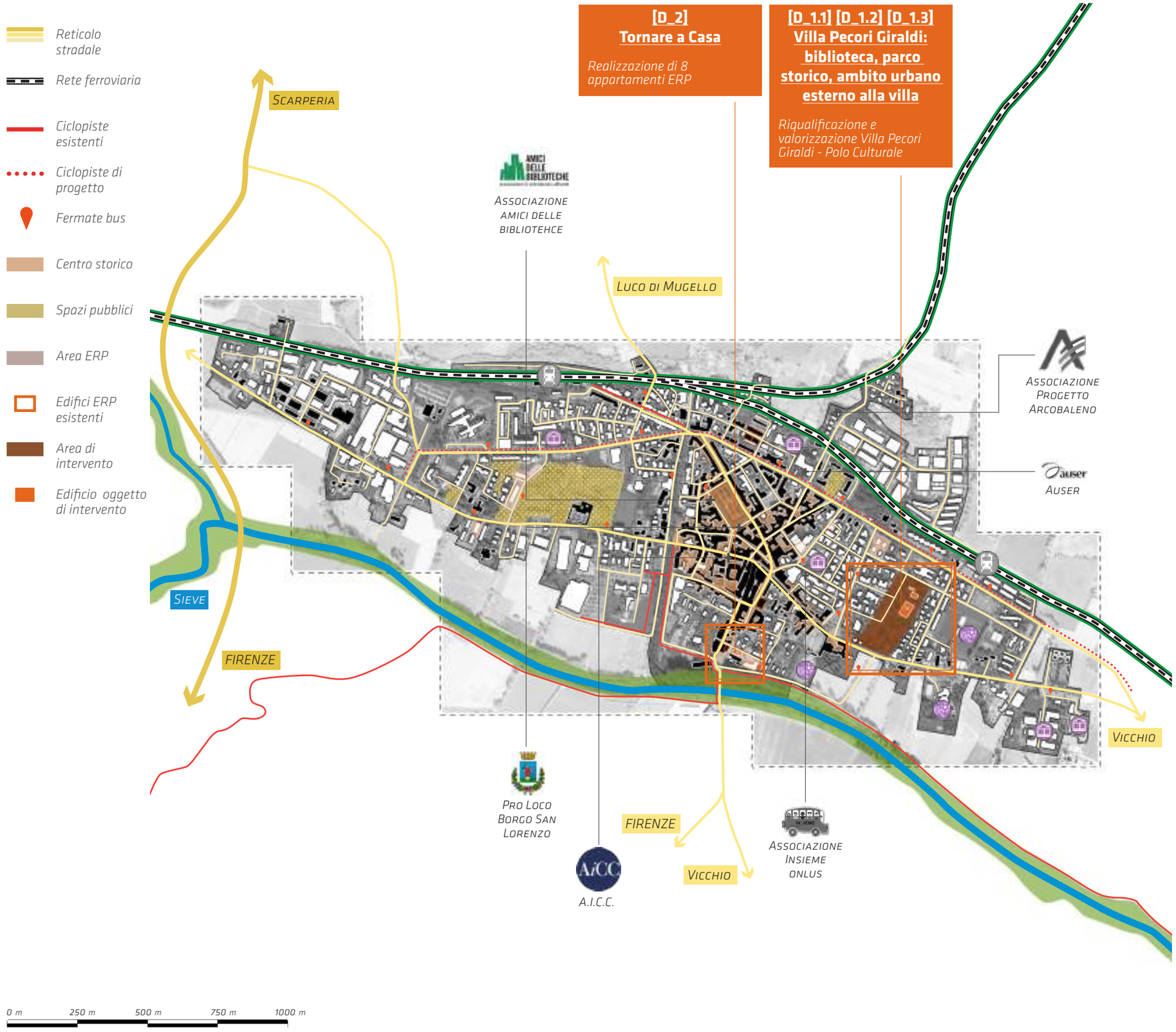
FRAZIONI: *Arliano, Casaglia, Faltona, Figliano, Grezzano, Luco di Mugello, Panicaglia, Poggiolo-Salaiole, Polcanto, Rabatta, Razzuolo, Ronta, Sagginale*

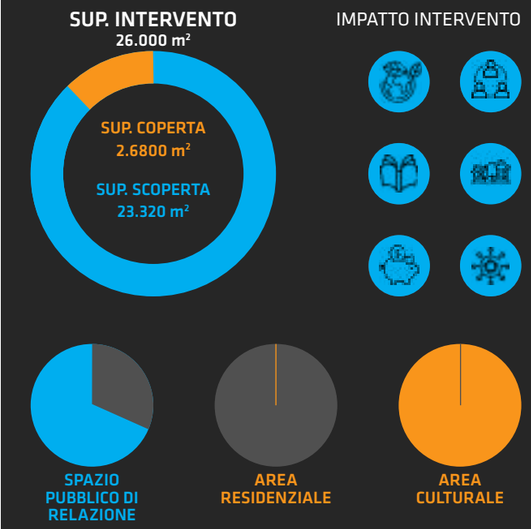
N° ABITANTI: *18.230*

LEGATURE DI TRASPORTO: *SP551, strada Faentina, lf Firenze-Faenza, lf Pontassieve-Borgo San Lorenzo*

LEGATURE BLU: *Sieve, Lamone*

N° ALLOGGI ERP: *214*





VILLA PECORI GIRALDI

AMBITO DI INTERVENTO D | Borgo San Lorenzo

D1 SCHEDA

BORGO SAN LORENZO

ABITANTI	*18.230*
SUPERFICIE	*146,37 km²*
DENSITÀ	*124 ab/km²*
ERP	*214*

HOME ACCESSIBILITY	HOME UPGRADE	**HOME GREEN**
HOME COMMUNITY	**WELCOME HOME**	**HOME SMART**

RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE VILLA PECORI GIRALDI - POLO CULTURALE.

PROGETTUALITÀ D'AREA VASTA

Funzioni principali:
BIBLIOTECA, VERDE E SPAZIO PUBBLICO

Soggetto attuatore: COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

La proposta progettuale si inserisce all'interno di un piano da sviluppare ed attuare nel lungo periodo che prevede la riqualificazione e valorizzazione dell'edificio ed il suo parco storico attraverso una serie d'interventi volti a dare un nuovo volto alla Villa:
- valorizzazione del Chini Museo
- ampliamento e riqualificazione del Piccolo Museo dei Bambini - la **nuova biblioteca comunale [D 1.1]**
- riqualificazione del **Parco storico [D 1.2]**
- riqualificazione **ambito urbano esterno** alla villa **[D 1.3]**

Il progetto prefigura la creazione del **Polo Culturale** di Villa Pecori Giraldi, un **Hub culturale** dell'intera vallata, punto di riferimento per tutte le attività delle realtà pubbliche o private, associazioni e manifestazioni importanti che gravitano nel Mugello.

note di rilievo:

- **complesso di valore stortico-culturale (vincolato)**

	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
INTERVENTO [D1.1] Villa Pecori Giraldi: Biblioteca	**2.149.520 €**	*00 €*	*2.149.520 €*
INTERVENTO [D1.2] Villa Pecori Giraldi: Parco storico	**615.950 €**	*00 €*	*615.950 €*
INTERVENTO [D1.3] Villa Pecori Giraldi: Ambito urbano esterno alla villa	**1.164.000 €**	*00 €*	*1.164.000 €*

[D1.1] BIBLIOTECA

L'intervento riguardante la parte destinata a biblioteca e spazio congressuale ha l'obiettivo di convertire vani dell'edifcio storico in una funzione che permetta un utilizzo più continuativo gli spazi della Villa, con alcuni adattamenti strutturali, potrebbe essere idonei ad ospitare la Biblioteca del paese, oggi collocata all'interno del Palazzo del Podestà.
In ragione della crescita esponenziale dell'utilizzo del servizio, sia dal punto di vista del prestito dei documenti, sia da quello della fruizione dell'ambiente da parte della cittadinanza, occorre sottolineare quanto già da alcuni anni gli spazi a disposizione nel Palazzo del Podestà, seppur suggestivi e carichi di storia e di significato per la collettività borghigiana, siano inadeguati e soprattutto sottodimensionati rispetto alla mole di afflusso che quotidianamente si registra all'interno dell'edificio (circa 350 ingressi giornalieri).
Oltre alla principale funzione sono previsti spazi per bilietteria/shop, l'intervento sull'edificio comprende: 1) Valorizzazione del Museo Chini con nuovi allestimenti, adeguamento dell'impiantistica e creazione di una nuova biglietteria/bookshop.
2) Ampliamento e riqualificazione del Piccolo Museo dei Bambini con creazione di uno spazio polivalente e di una biblioteca per i più piccoli. Questi interventi non riguardano la richiesta di finanzioamento.

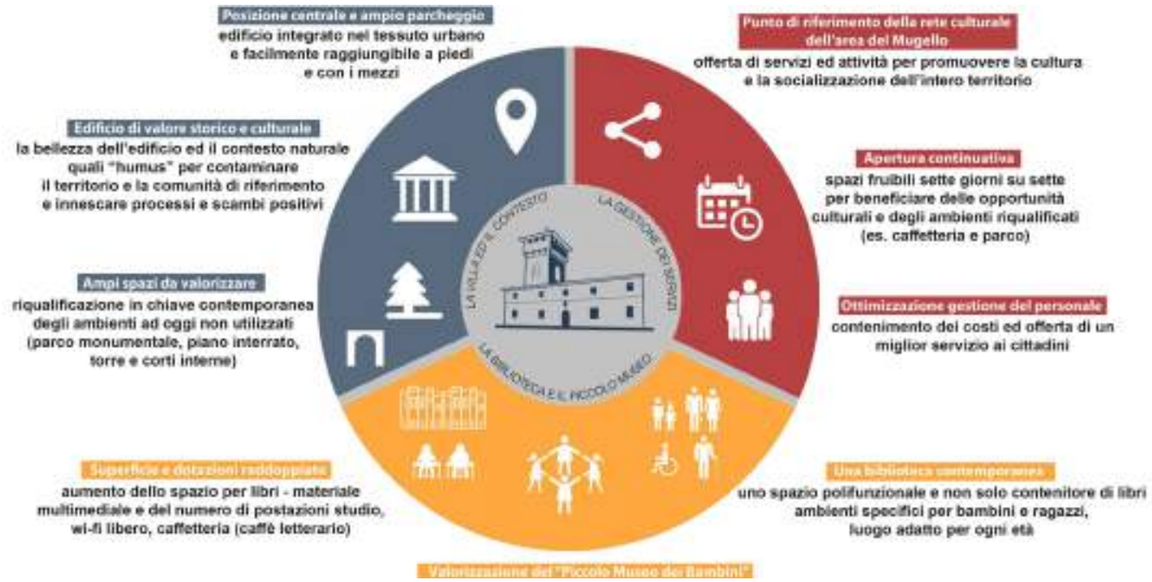
[D1.1] PARCO STORICO

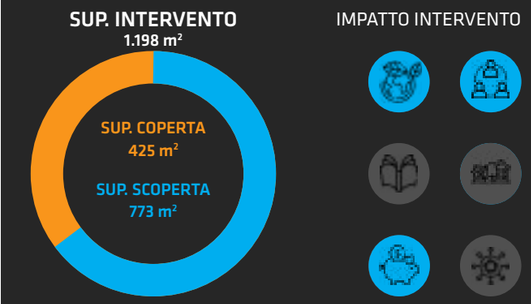
Il presente intervento si inserisce all'interno di un piano più vasto che prevede la riqualificazione e valorizzazione di Villa Pecori Giraldi ed del suo parco storico, attraverso una serie di interventi volti a dare un nuovo volto alla Villa. Il parco è parte complementare ed integrante dell'edificio insieme al quale forma il complesso storico. La riqualificazione del Parco Storico connesso con le funzioni previste nel complesso monumentale, mira al recupero del valore paesaggistico e culturale del parco e alla sua rifunzionalizzazione complessiva. Se l'edificio ha origini più antiche, il parco dalla seconda metà dell'800 ne identifica la rappresentatività, ma focalizza l'interesse sulle componenti: vegetale e funzionale. Il restauro del parco si fonda sulla ricomposizione dell'Arboretum sperimentale voluto all'epoca dai proprietari in ossequio alle mode del periodo. L'obiettivo viene coniugato con il ruolo assunto dal complesso nel tempo e programmato nel progetto di valorizzazione: la fruizione pubblica in quanto bene comune della città e dei cittadini. Il ruolo di polo culturale che il progetto generale

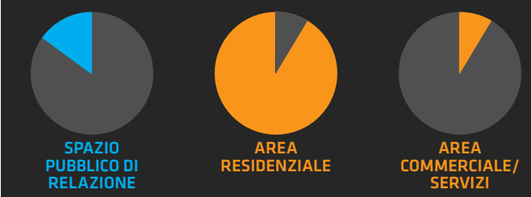
sistematizza e potenzia, viene assunto in pieno anche dal parco che circonda la Villa, in modo da determinare (metaforicamente) un'onda d'urto che amplifica ed irradia la cultura verso la città circostante attraverso gli spazi aperti del parco che sono essi stessi storia e cultura.

[D1.1] AMBITO URBANO ESTERNO

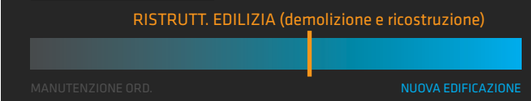
La direttrice che unisce la Villa, il Parco e Via La Malfa diventa l'elemento generatore del Parco Urbano che si sviluppa intorno al complesso di Villa Pecori Giraldi, partendo dal fiume Sieve e raggiungendo la campagna a nord dell'abitato. Il progetto complesso basato sulla multifunzionalità degli spazi aperti riveste i seguenti ruoli:
- eco sistemico, di rafforzamento del corridoio ecologico trasversale del fosso Rimorelli;
- di servizi eco sistemici integrati, quale miglioramento della permeabilità dei suoli con trattenimento delle acque di prima pioggia in corrispondenza dell'area argini, della rotatoria e del piazzale Lavacchini adiacente alla Villa;
- ricreativo, creando una serie di spazi polifunzionali: piazzale Lavacchini quale piazza giardino, spazio mercato e manifestazioni; area giochi per ragazzi e bambini connesso con activ park per anziani, spazi inclusivi ai margini del parco storico; espace cultura come estensione delle funzioni in Villa per eventi alternativi sia al coperto che all'aperto posto tra il parco e la sede dell'Unione Montana Comuni del Mugello quale interazione istituzionale; parco urbano alberato di collegamento ecologico con viale Kennedy e la campagna retrostante; area ricreativa agli argini, pensata come spazio alberato da picnic con pista ciclopedonale, connesso al parco fluviale della Sieve;
- funzionale, progettato per ospitare una serie di attività attuali e mutevoli, come contenitori interattivi che forniscono contestualmente servizi pubblici ed ecosistemici che gli spazi aperti urbani dovrebbero sempre avere.





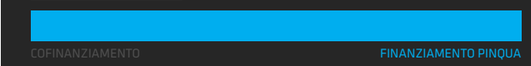


CATEGORIA INTERVENTO



GESTIONE

RIPARTIZIONE COSTI



"TORNARE A CASA"

AMBITO DI INTERVENTO D | Borgo San Lorenzo

D2 SCHEDA

BORGO SAN LORENZO

ABITANTI	*18.230*
SUPERFICIE	*146,37 km²*
DENSITÀ	*124 ab/km²*
ERP	*214*

HOME ACCESSIBILITY	**HOME UPGRADE**	HOME GREEN
HOME COMMUNITY	WELCOME HOME	**HOME SMART**

REALIZZAZIONE DI 8 APPARTAMENTI ERP.

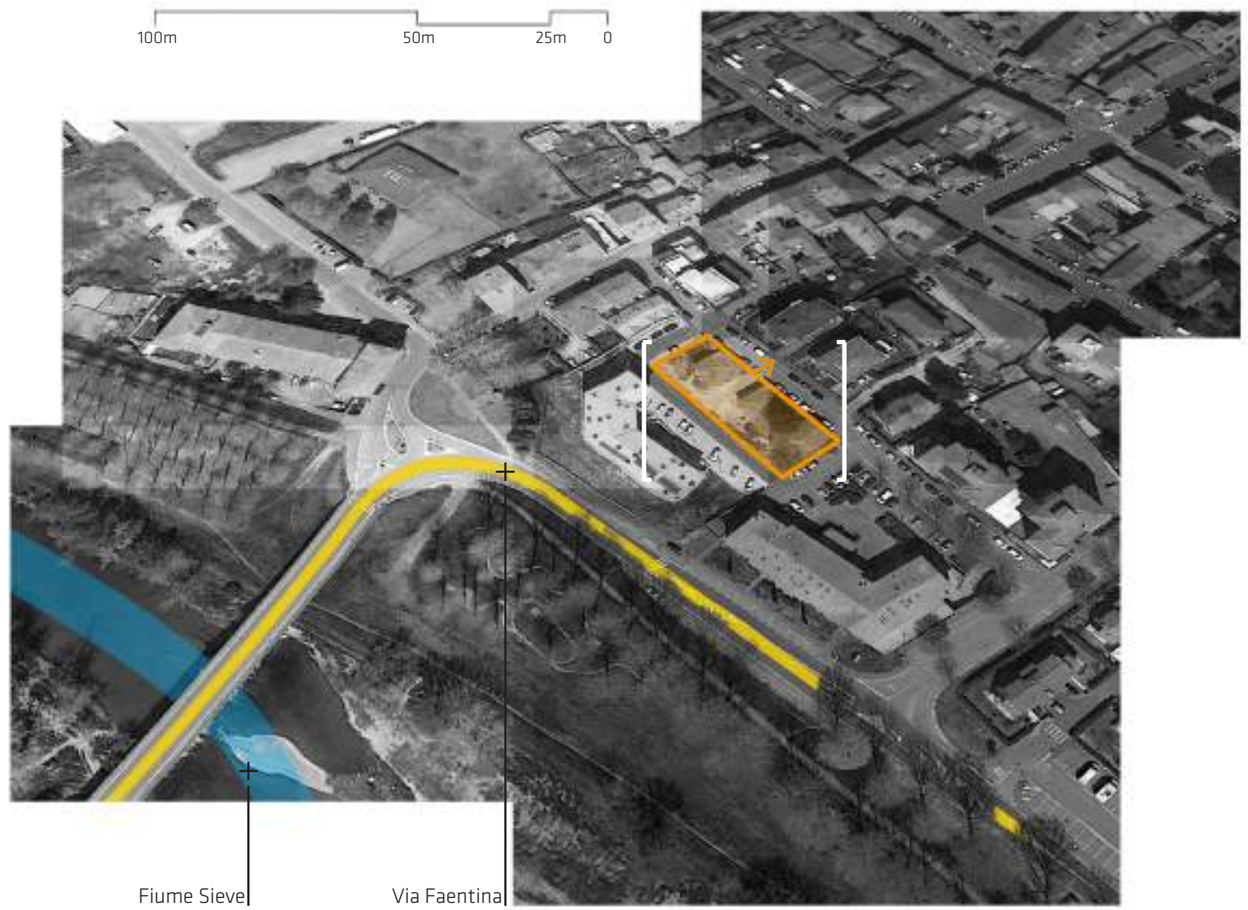
PROGETTUALITÀ URBANA

Funzioni principali:
RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI E COMMERICALE

Soggetto attuatore: *CASA S.P.A.*

L'intervento consiste nella demolizione completa di tre edifici esistenti con ricostruzione di un nuovo edificio con diversa sagoma, prospetti e caratteristiche planivolumetriche, articolato in due blocchi per un totale di n. **8 alloggi E.R.P., con parcheggi pertinenziali e pubblici oltre a spazio di servizio/commercio**. Il progetto si propone di migliorare e incrementare le opportunità abitative per persone in situazione di vulnerabilità sul territorio del Comune di Borgo San Lorenzo, sviluppando un modello di housing basato sulla realizzazione di p**ercorsi di accompagnamento sociale all'abitare**. Gli obbiettivi che si vogliono raggiungere sono i seguenti: sperimentare un modello replicabile di accoglienza sociale temporanea; coniugare la riqualificazione di immobili non utilizzati con la rigenerazione sociale e urbana; favorire l'accesso alla casa a soggetti esclusi dalle risposte tradizionali al **disagio abitativo**; fornire a **singoli e famiglie vulnerabili un contesto protetto entro cui potenziare la propria autonomia**; supportare i beneficiari nella gestione autonoma della casa, promuovendo tra i **co-abitanti buone pratiche di mutuo-aiuto**; accompagnare i beneficiari in percorsi di empowerment; avviare percorsi di inserimento sociale; facilitare la creazione di reti sociali di supporto; promuovere all'interno delle comunità locali i risultati del progetto per favorirne la replicabilità. L'intervento avrà quindi un impatto sul patrimonio abitativo e dal punto di vista sociale in termini di risposte concrete ai bisogni.

INTERVENTO [D2] Tornare a casa	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
	1.455.000 €	*00 €*	*1.455.000 €*



AMBITO E
SCARPERIA SAN PIERO
SCHEDA N°E_1
INTERVENTI [E_1]

FRAZIONI: *Marcoiano, Sant'Agata di Mugello, Ponzalla, San Piero a Sieve, Scarperia (sede comunale), Petrona La Torre, Cafaggiolo, Tagliaferro, Campomigliaio, Casenuove, Loli*

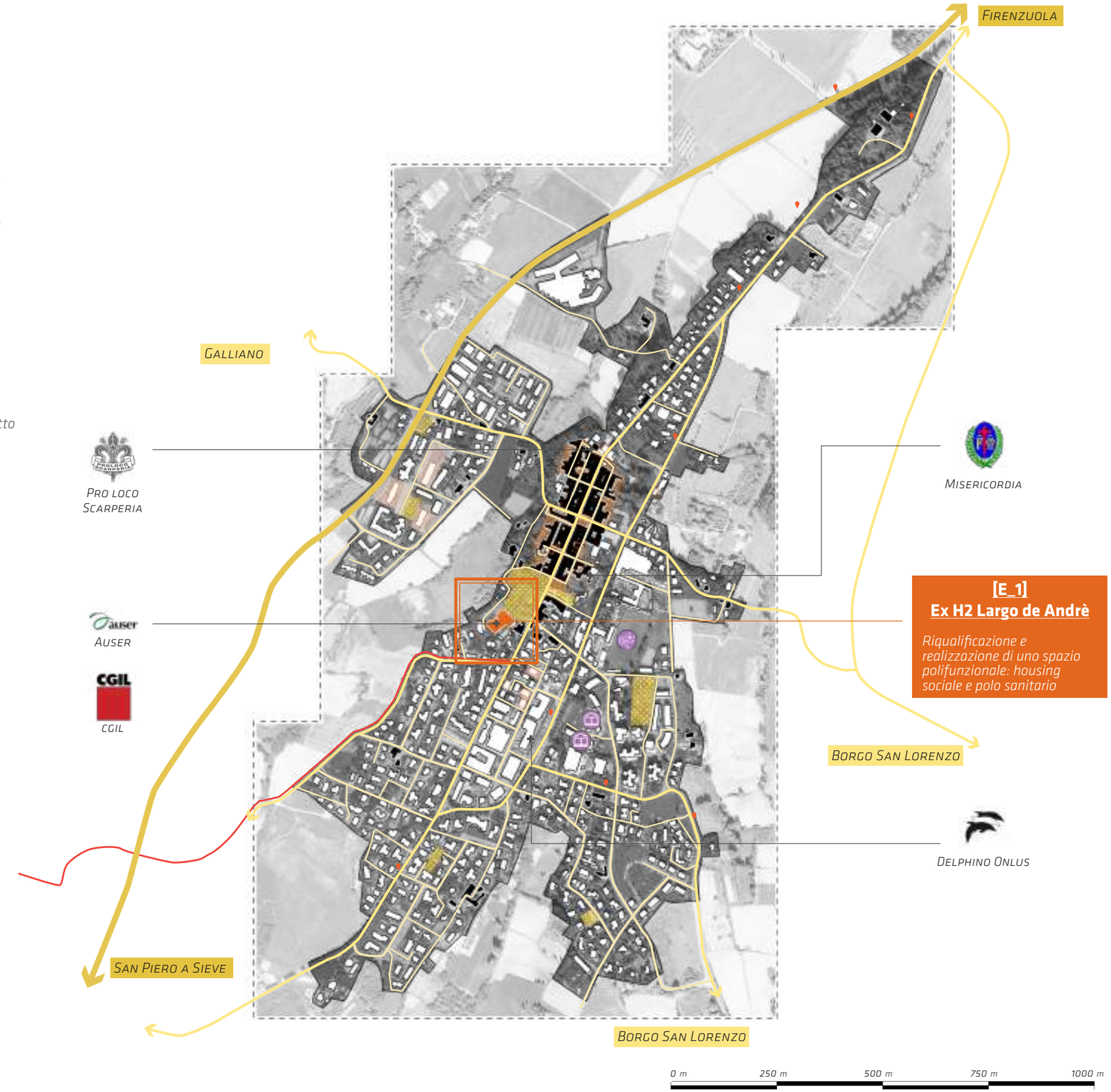
N° ABITANTI: *12.174*

LEGATURE DI TRASPORTO: *SS67*

LEGATURE BLU: *Sieve*

N° ALLOGGI ERP: *166*

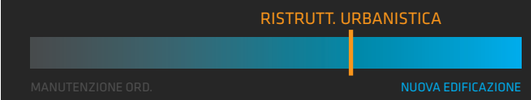
- *Reticolo stradale*
- *Ciclopiste esistenti*
- *Fermate bus*
- *Centro storico*
- *Spazi pubblici*
- *Area ERP*
- *Edifici ERP esistenti*
- *Area di intervento*
- *Edificio oggetto di intervento*



SUP. INTERVENTO
4.720 m²

IMPATTO INTERVENTO

CATEGORIA INTERVENTO



GESTIONE

RIPARTIZIONE COSTI

EX H2 LARGO DE ANDRÈ

AMBITO DI INTERVENTO E | Scarperia e San Piero

E1 SCHEDA

SCARPERIA E SAN PIERO

ABITANTI	*12.174*
SUPERFICIE	*115,81 km²*
DENSITÀ	*105,12 ab/km²*
ERP	*166*

HOME ACCESSIBILITY	**HOME UPGRADE**	**HOME GREEN**
HOME COMMUNITY	**WELCOME HOME**	**HOME SMART**

RIQUALIFICAZIONE E REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO POLIFUNZIONALE, HOUSING SOCIALE E POLO SANITARIO - CASA DELLA SALUTE

PROGETTUALITÀ D'AREA VASTA

Funzioni principali:
RESIDENZE E SERVIZI PUBBLICI

Soggetto attuatore: COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

L'intervento è volto alla trasformazione del complesso immobiliare situato nel **centro abitato di Scarperia**, in posizione centrale e strategica, presso i giardini pubblici di Piazza Garibaldi, ampliandone ed integrandone le funzioni, tramite un insieme di opere edili di **riqualificazione architettonica, ambientale, energetica** per la creazione di un centro di servizi imperniato sulla tutela della salute e delle funzioni di **partecipazione sociale e promozione della cultura**. Si tratta di un intervento di recupero del complesso edilizio in parte dismesso per renderlo funzionale ad esigenze puntuali di carattere socioeconomico e sanitario, dotandolo altresì di spazi polifunzionali che ne garantiscono un uso flessibile nel tempo. In particolare si realizza un complesso di servizi alla persona aventi al centro il tema della salute, quindi particolarmente legato alla sicurezza ed alla tutela della vita, garantendo un servizio di prossimità. L'intervento è articolato in due lotti:il primo comprende la **rigenerazione urbanistica dell'area dismessa**, la demolizione delle volumetrie esistenti e la ricostruzione di un nuovo edificio a destinazione di **presidio sanitario** locale, oltre che la sistemazione esterna delle aree di pertinenza, il secondo comprende la riqualificazione edilizia sismica, ambientale ed energetica del **complesso otto novecentesco** per mantenere e ampliare le funzione di socialità, cultura ed aggregazione esistenti, dotando il complesso della funzione ausiliaria di **housing sociale per famiglie con difficoltà temporanee.**

note di rilievo:

- **complesso di valore stortico-testimoniale**

INTERVENTO [E1]	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
Ex H2 Largo de Andrè	**2.508.818 €**	*418.723 €*	*2.927.541 €*

OBIETTIVI PROGETTO

L'intero comparto risulta oggi caratterizzato da un generale stato di degrado architettonico – funzionale che interessa gran parte degli immobili e degli spazi aperti presenti, tale da necessitare un intervento di riqualificazione strutturato ed organico che non si limiti al pur indispensabile recupero strutturale, ma consenta la creazione di nuove centralità e poli di attrazione, mediante:

- l'inserimento ed il potenziamento di attrezzature e servizi per attività di animazione sociale e partecipazione collettiva e per l'ampliamento della fruizione del patrimonio culturale, con particolare riferimento ai luoghi della salute;
- il recupero degli immobili esistenti, al fine di incrementare l'offerta di edilizia rivolta alle fasce deboli della popolazione, sperimentando modalità innovative di coinvolgimento dell'utenza in processi e stili di vita non convenzionali (cohousing, condomini solidali).

Rigenerazione urbana di un'area dismessa.
L'area di proprietà comunale risulta in parte dismessa ed in parte utilizzata per funzioni di aggregazione sociale, quali circolo ARCI, cinema teatro comunale e ambulatori ASL. Per queste funzioni, attualmente collocate nella parte otto-novecentesca, è prevista una ridistribuzione all'interno degli edifici oggetto d'intervento.

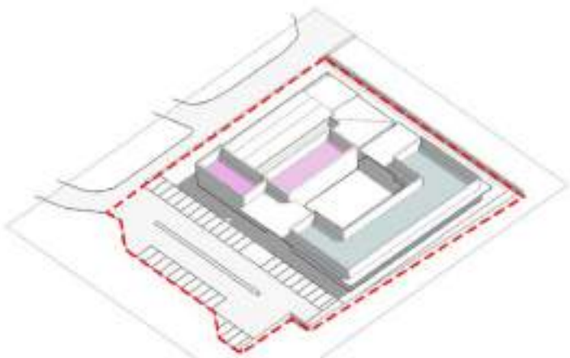
Dotazione locale di servizi sanitari di base.
Con l'ampliamento e ridistribuzione degli ambulatori ASL esistenti è prevista la realizzazione di un a nuova "casa della salute" collocata negli immobili derivanti dalla demolizione e ricostruzione della parte dismessa del complesso immobiliare esistente. È prevista la realizzazione di spazi dedicati alla riabilitazione e ginnastica dolce per anziani, corredati da spazi medici complementari. È prevista altresì la collocazione di spazi amministrativi legati alle funzioni sanitarie offerte considerando la possibilità di raccogliere in questi spazi associazioni ed enti legati alla tutela della salute quali ASL e Confraternita della Misericordia.

Creazione di un Housing sociale destinato alle famiglie con difficoltà temporanee
Il progetto è orientato alla massima inclusività sociale e punta a sperimentare un modello contemporaneo di housing sociale. Orientato alla inclusività di famiglie o nuclei familiari in difficoltà temporanee con familiari in degenza ospedaliera, offre una serie di alloggi dedicati a sopperire ad esigenze abitative straordinarie, dotati di spazi privati e comuni nel principio del "condominio solidale".

Riqualificazione di spazi si partecipazione sociale
Per gli spazi di partecipazione sociale esistenti quali circolo ricreativo ARCI e sede sindacale CIGL è prevista una completa riqualificazione in chiave energetica e sismica degli spazi esistenti dotandoli di una superficie complementare polifunzionale da allestire secondo esigenze mirate di riunione collettiva.

Riqualificazione spazi ricreativi e culturali
Per lo spazio ricreativo culturale, cinema-teatro, esistente è prevista una completa riqualificazione in chiave energetica e sismica degli spazi esistenti dotandoli di collegamento allo spazio polifunzionale adiacente che potrà essere allestito secondo esigenze mirate di riunione collettiva.

SCHEMA FUNZIONALE - PIANO TERRA

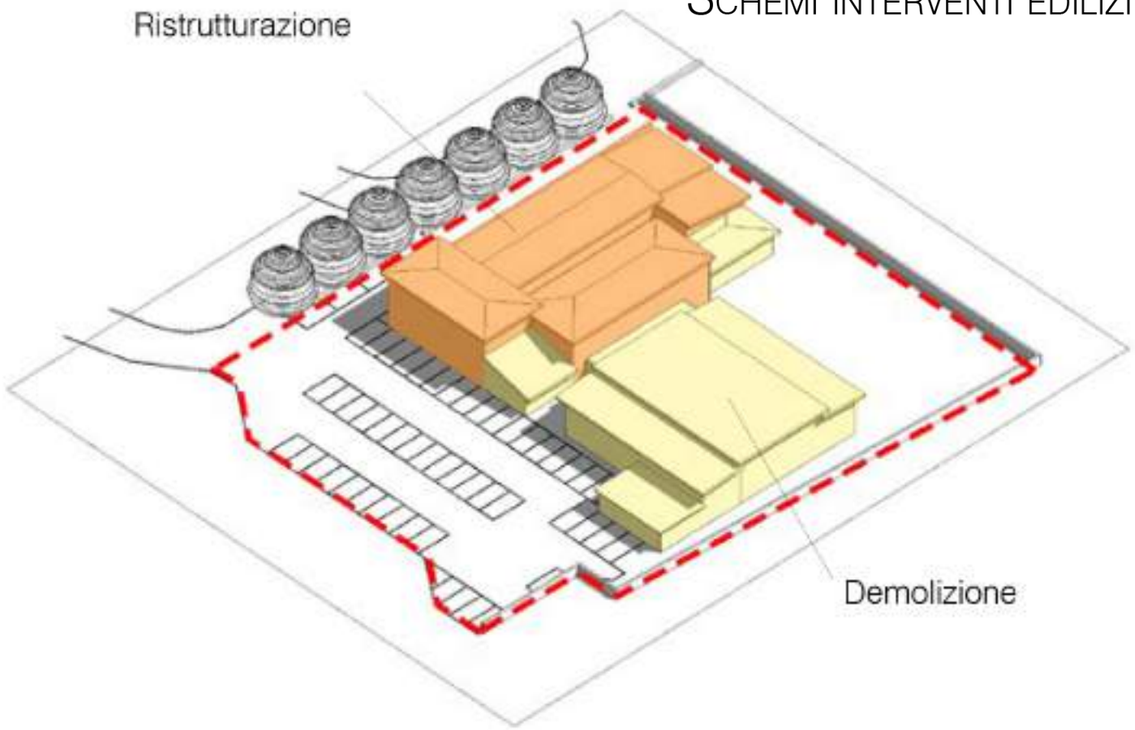


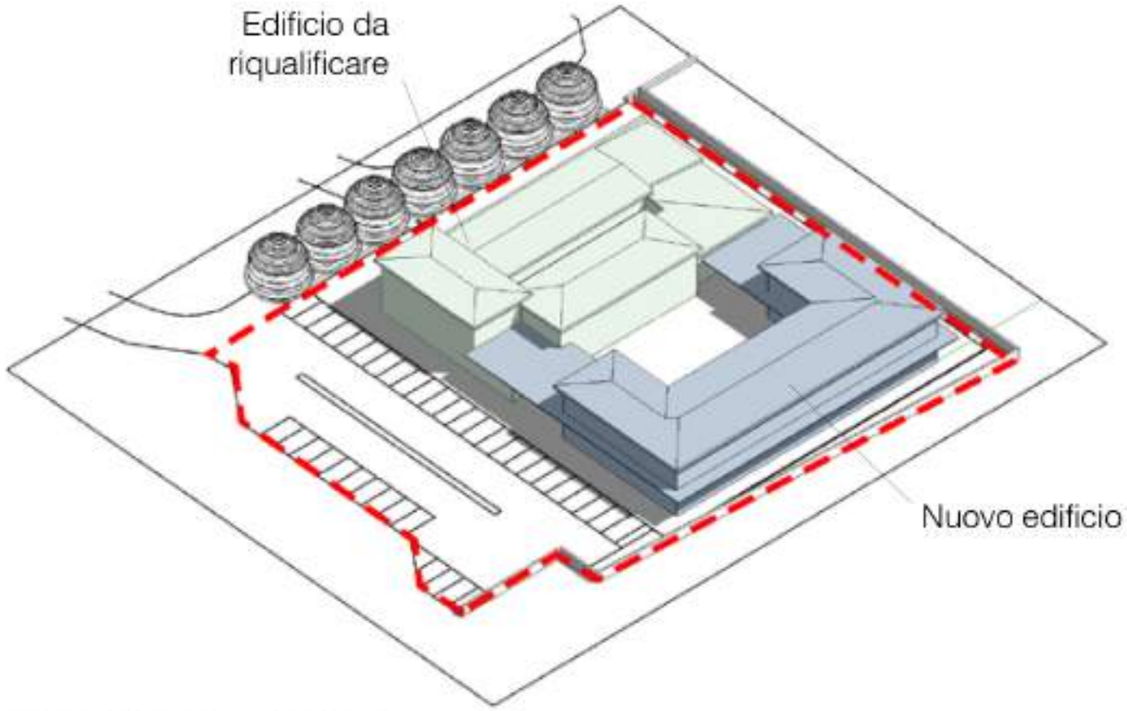
SCHEMA FUNZIONALE - PIANO PRIMO

LEGENDA DELLE FUNZIONI

- Casa della Salute - 1069 mq
- Condominio solidale - 439 mq
- Cinema / Teatro - 262 mq
- Circolo ricreativo - 139 mq
- Polifunzionale - 180 mq
- Locale tecnico - 58 mq
- Servizi - 84 mq
- Sistemazione esterna - 2100 mq

SCHEMI INTERVENTI EDILIZI





LEGENDA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- Ristrutturazione - 1020 mq
- Demolizione e ricostruzione - 1279 mq
- Nuovo edificio NZEB consumo energetico quasi zero - 1284 mq
- Riqualificazione energetica e adeguamento sismico - 1020 mq

AMBITO F
GALLIANO, BARBERINO DEL MUGELLO
SCHEDA N°F_1
INTERVENTI [F_1.1], [F_1.2]

FRAZIONI: *Cavallina, Galliano di Mugello, Mangona, Montecarelli*

N° ABITANTI: *10.973*

LEGATURE DI TRASPORTO: --

LEGATURE BLU: *Sieve*

N° ALLOGGI ERP: *136*

Reticolo stradale

Fermate bus

Centro storico

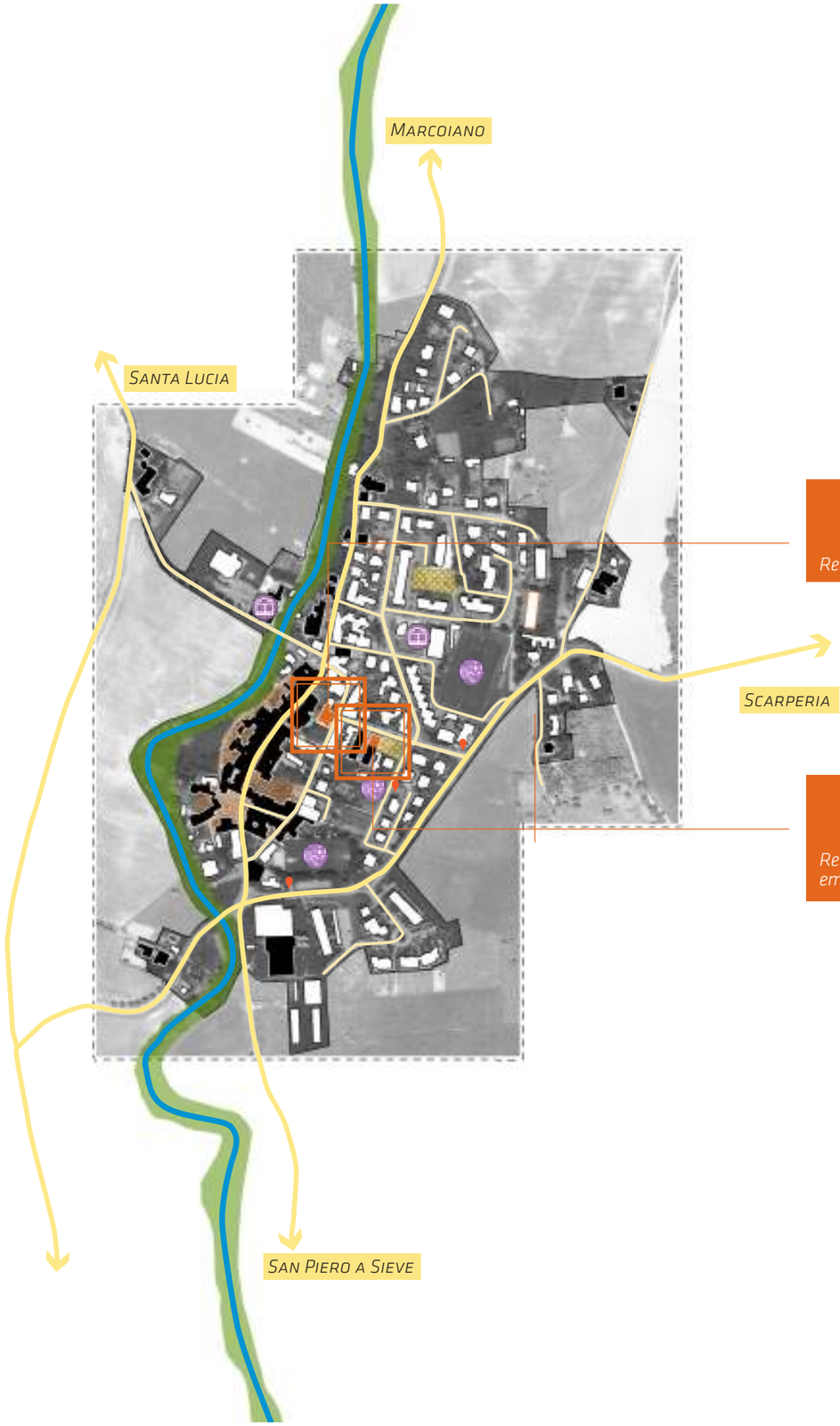
Spazi pubblici

Area ERP

Edifici ERP esistenti

Area di intervento

Edificio oggetto di intervento



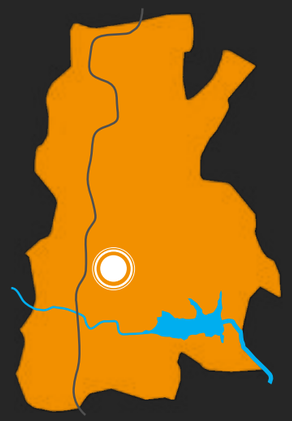
[F_1.1]
Ex casa del fascio

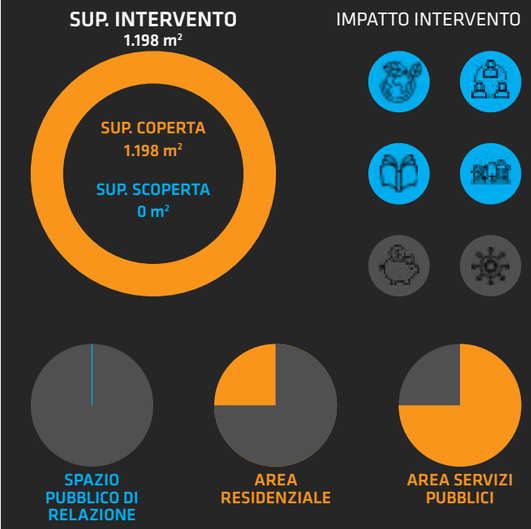
Realizzazione centro civico

[F_1.2]
Palazzo Ubaldini

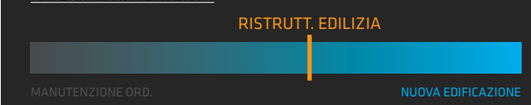
Realizzazione 4 alloggi per emergenza abitativa

0 m 250 m 500 m





CATEGORIA INTERVENTO



GESTIONE

RIPARTIZIONE COSTI

BORGO GALLIANO

AMBITO DI INTERVENTO F | Barberino di Mugello

SCHEDA

BARBERINO DI MUGELLO, LOC. GALLIANO

ABITANTI	*10.973*
SUPERFICIE	*133,29 km²*
DENSITÀ	*82 ab/km²*
ERP	*136*

HOME ACCESSIBILITY	**HOME UPGRADE**	HOME GREEN
HOME COMMUNITY	**WELCOME HOME**	HOME SMART

RIGENERAZIONE URBANA A GALLIANO REALIZZAZIONE CENTRO CIVICO – EX CASA DEL FASCIO [F1.1]

REALIZZAZIONE APPARTAMENTI PER EMERGENZE ABITATIVE – PALAZZO UBALDINI [F1.2]

PROGETTUALITÀ URBANA

Funzioni principali:
RESIDENZE E SERVIZI PUBBLICI

Soggetto attuatore:COMUNE DI BARBERINO MUGELLO

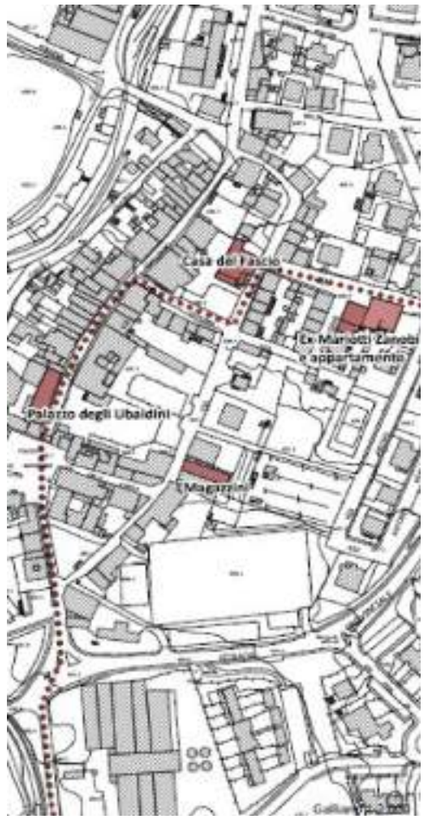
[F1.1] L'intervento prevede la riqualificazione della **ex Casa del Fascio**, un edificio simbolo di Galliano, piccola frazione comunale, destinandolo ad usi civici, con **centro civico, bar, spazio espositivo e servizi per la comunità**. Il progetto di recupero dell'immobile si inserisce in un quadro più ampio di interventi che, oltre a consentire di fornire nuovi servizi alla cittadinanza oggi assenti, mirano a rivitalizzare il centro storico di Galliano, valorizzando gli aspetti culturali, storici e paesaggistici del luogo, e realizzando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sostenibili in termini economici ed ambientali. Tutto finalizzato a cercare di **frenare lo spopolamento dei centri storici minor**i, impostato sullo sviluppo della cultura locale del territorio, senza generare impatti negativi sull'ambiente.

[F1.2] Con il presente intervento si prevede di realizzare quattro appartamenti dedicati all'emergenza abitativa che saranno riservati all'interno del compendio per esigenze sociali, nell'edificio di Palazzo Ubaldini in loc. Galliano. Si tratta di un progetto di recupero che prevede la realizzazione di **quattro appartamenti di piccole dimensioni, da 2 – 4 posti letto** da utilizzare, sotto il profilo gestionale per emergenze abitative. Il progetto si propone di fungere da **"presidio sociale"**.

note di rilievo:

- **valore storico-culturale (vincolo) per entrambi gli immobili**

	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
INTERVENTO [F1.1] Ex casa del fascio	**1.059.043 €**	*561.461 €*	*1.620.504 €*
INTERVENTO [F1.2] Palazzo Ubaldini	**308.169 €**	*9.532 €*	*317.701 €*



AMBITO G
PALAZZUOLO SUL SENIO
SCHEDA N° G_1
INTERVENTO [G_1]

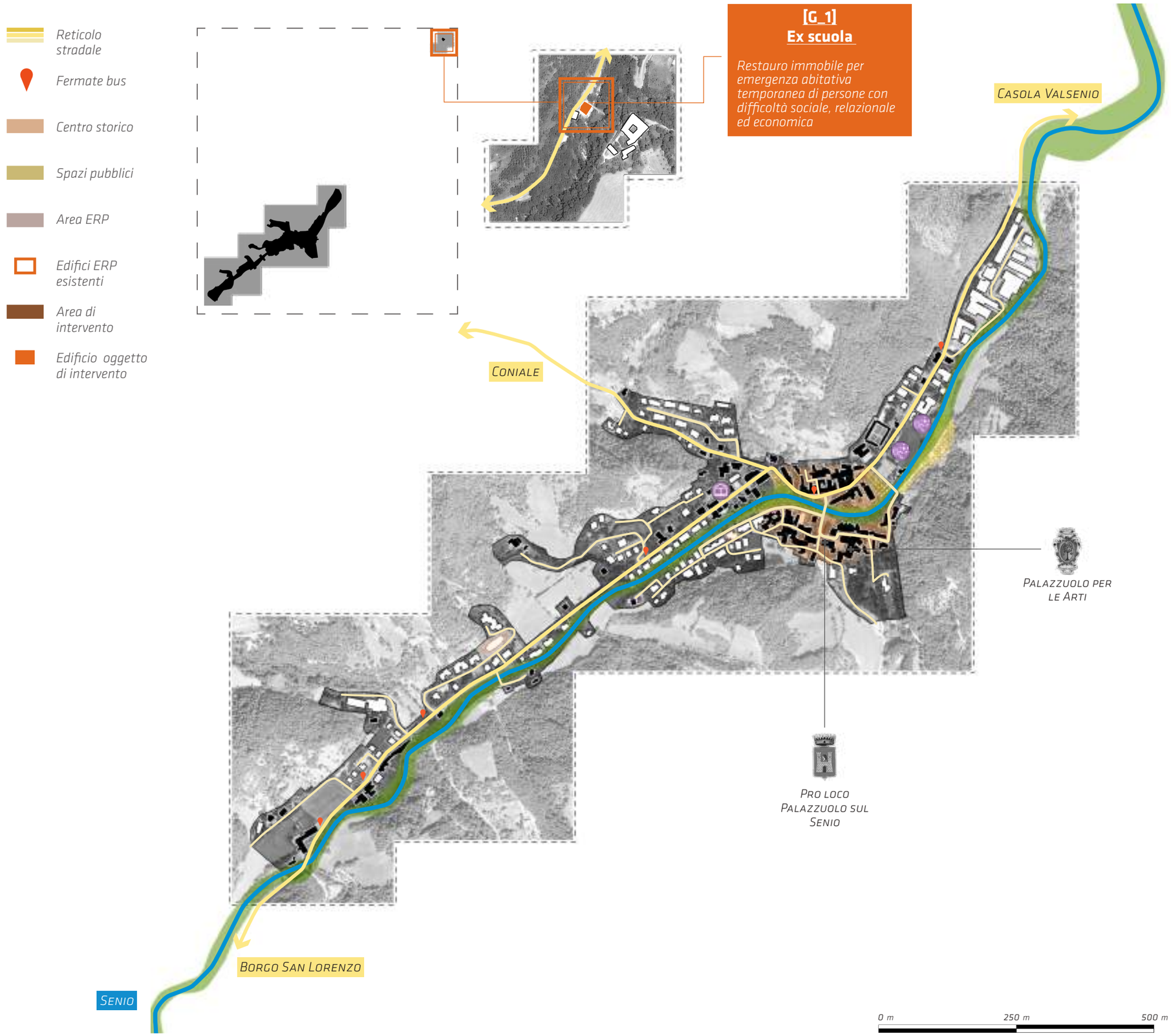
FRAZIONI: *Bibbiana, Campanara, Casetta di Tiara, Mantigno, Misileo, Piedimonte, Quadalto, Salecchio, Visano*

N° ABITANTI: *1.127*

LEGATURE DI TRASPORTO: --

LEGATURE BLU: *Senio*

N° ALLOGGI ERP: *13*



EX SCUOLA

AMBITO DI INTERVENTO G | Palazzuolo sul Senio

G SCHEDA

PALAZZUOLO SUL SENIO
LOC. BADIA DI SUSINANA

ABITANTI	*1.127*
SUPERFICIE	*109,11 km²*
DENSITÀ	*10 ab/km²*
ERP	*13*

HOME ACCESSIBILITY	**HOME UPGRADE**	HOME GREEN
HOME COMMUNITY	WELCOME HOME	**HOME SMART**

RESTAURO IMMOBILE PER EMERGENZA ABITATIVA TEMPORANEA DI PERSONE CON DIFFICOLTÀ SOCIALE, RELAZIONALE ED ECONOMICA

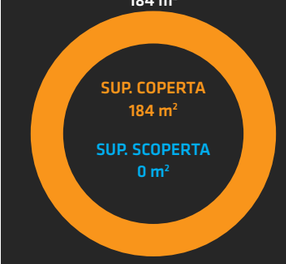
PROGETTUALITÀ URBANA

Funzioni principali:
RESIDENZIALE

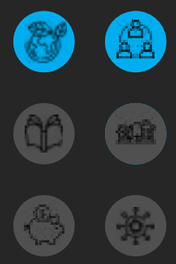
Soggetto attuatore: *COMUNE DI PALAZZUOLO*

L'intervento è finalizzato a migliorare e incrementare l'assistenza all'**emergenza abitativa temporanea** a favore di coppie sfrattate, membri di famiglie in crisi, situazioni familiari problematiche o, più recentemente, isolamento sanitario, adeguando il fabbricato esistente di proprietà comunale denominato "ex scuola Badia di Susinana" in località Badia di Susinana", con opere di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per l'adeguamento strutturale e impiantistico con **efficientamento energetico.**

SUP. INTERVENTO
184 m²



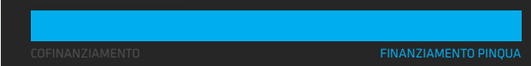
IMPATTO INTERVENTO



CATEGORIA INTERVENTO

GESTIONE

RIPARTIZIONE COSTI



	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
INTERVENTO [G1] Ex Scuola	**100.000 €**	*00 €*	*100.000 €*

AMBITO H
MARRADI
SCHEDA N° H_1
INTERVENTO [H_1]

- *Reticolo stradale*
- *Rete ferroviaria*
- *Centro storico*
- *Spazi pubblici*
- *Area ERP*
- *Edifici ERP esistenti*
- *Area di intervento*
- *Edificio oggetto di intervento*

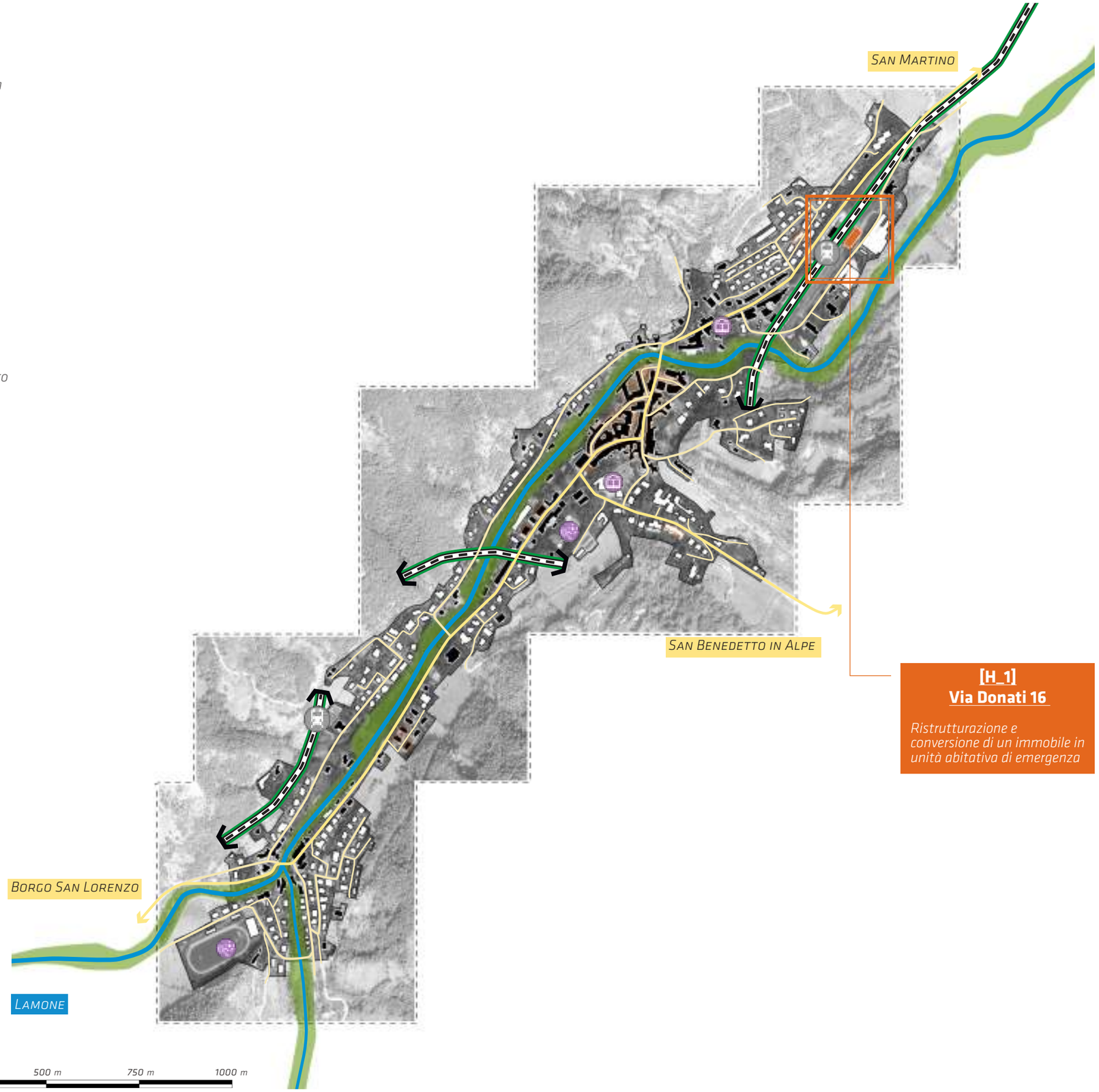
FRAZIONI: *Abeto, Badia del Borgo Caset., Biforco, Campigno, Crespino, Gamberaldi, Popolano, Sant'Adriano, Val della Meta*

N° ABITANTI: *3.033*

LEGATURE DI TRASPORTO: *strada Faentina, lf Firenze-Faenza*

LEGATURE BLU: *Lamone*

N° ALLOGGI ERP: *80*



[H_1]
Via Donati 16

Ristrutturazione e conversione di un immobile in unità abitativa di emergenza

VIA CELESTINA DONATI

AMBITO DI INTERVENTO H | Marradi

H1 SCHEDA

MARRADI

ABITANTI	*3.033*
SUPERFICIE	*154,07 km²*
DENSITÀ	*19 ab/km²*
ERP	*80*

HOME ACCESSIBILITY	**HOME UPGRADE**	**HOME GREEN**
HOME COMMUNITY	WELCOME HOME	**HOME SMART**

RISTRUTTURAZIONE E CONVERSIONE DI UN IMMOBILE IN UNITÀ ABITATIVA DI EMERGENZA

PROGETTUALITÀ URBANA

Funzioni principali:
RESIDENZIALE E SPAZI PUBBLICI

Soggetto attuatore: *COMUNE DI MARRADI*

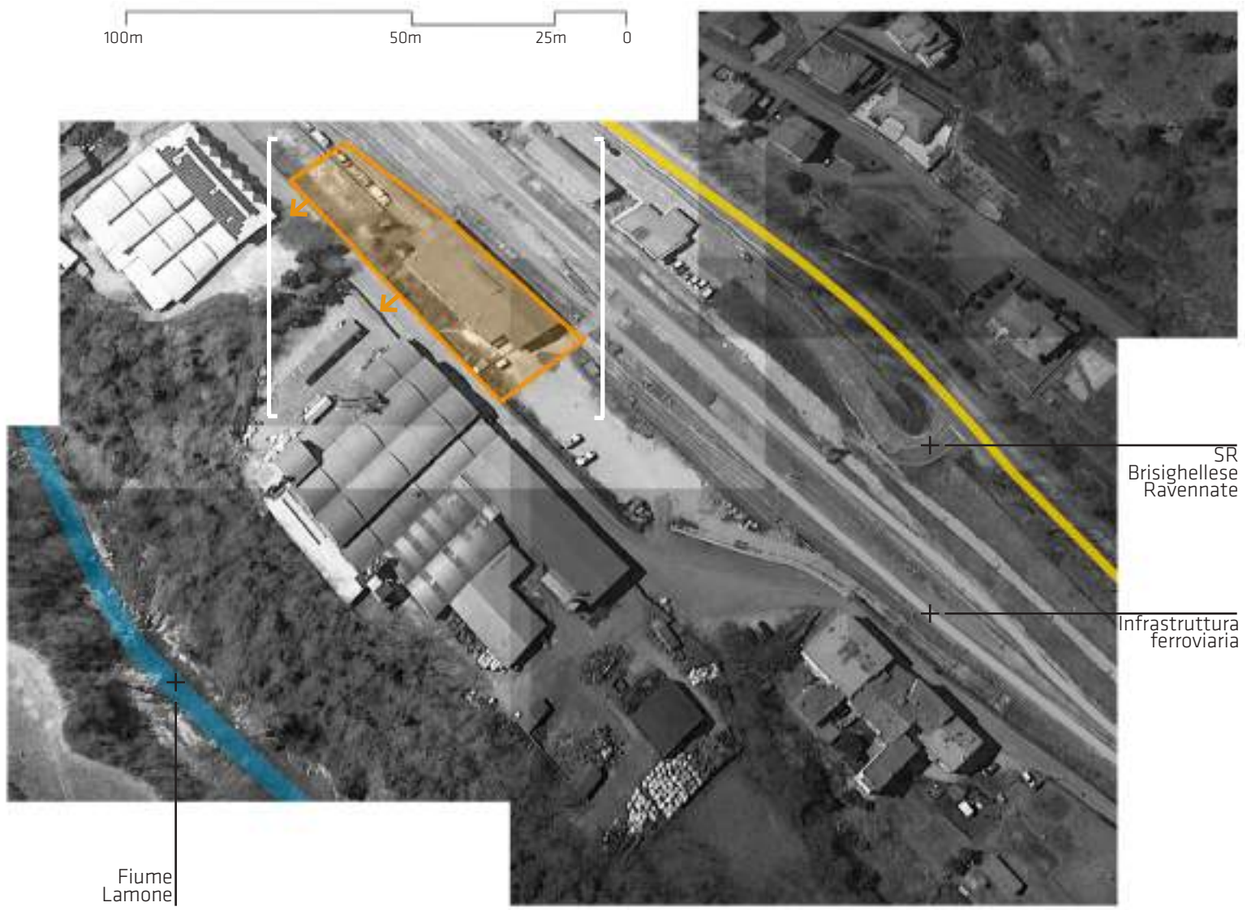
L'obiettivo primario che si pone il presente intervento è quello di costruire un sistema articolato di offerta alloggiativa per fronteggiare il problema dell'e**mergenza abitativa nelle fasce deboli della popolazione**, individuate dai servizi sociali comunali. Attraverso l'analisi dei bisogni, sono state individuate due principali emergenze: 1. **accoglienza di estrema emergenza**, che garantisce una risposta immediata al bisogno di "riparo", conseguente a segnalazioni dei servizi sociali; 2. **accoglienza temporanea**, allo scopo di offrire uno spazio protetto e sereno attraverso il quale riattivare percorsi di autonomia lavorativa e abitativa. Destinatari dell'intervento sono donne con minori, nuclei familiari, donne e uomini singoli. Data la vicinanza alla stazione ferroviaria, l'area asterna sarà adibita a spazio pubblico di sosta, accoglienza e riposo per bikers con parcheggio bici e ricariche per bici elettriche in modo da favorire l'interscambio bici/treno. Infine l'area più prossima all'immobile fa parte di un progetto all'interno della **Strategia Nazionale delle Aree Interne**: riqualificazione urbana, potenziamento dello scambio intermodale fra mezzi pubblici e privati, installazione di una postazione per la ricarica elettriche di biciclette. Con questo intervento si i vuole rafforzare i concetti di co-abitare e socializzare.

note di rilievo:

- **ricariche per bici elettriche**

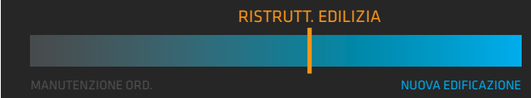
	PINQUA	COFINANZ.	TOTALE
INTERVENTO [H1] Via Donati 16	**256.000 €**	*00 €*	*256.000 €*

Misure:
SNAI-Strategia Nazionale delle Aree Interne



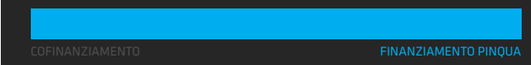
IMPATTO INTERVENTO

CATEGORIA INTERVENTO



GESTIONE

RIPARTIZIONE COSTI



COMUNE	N° INTERVENTO	NOME INTERVENTO	DESCRIZIONE INTERVENTO	PINQUA (€)	COFINANZ. (€)	TOT COSTO (€)	SOGGETTO ATTUATORE
San Godenzo	**[A_1.1]**	*Spazio pubblico e parcheggio Via Camporenzi*	*Riqualificazione di due parcheggi e rigenerazione dello spazio urbano*	145.500	0	145.000	*Comune di San Godenzo*
	[A_1.2]	*Spazio pubblico e parcheggio Via Moro*		485.000	0	485.000	
Dicomano	**[B_1]**	*Ex Macelli*	*Adeguamento e riqualificazione per realizzazione nuovo cinema/teatro*	2.231.0000	0	2.231.0000	*Comune di Dicomano*
Vicchio, Paretaio	**[C_1]**	*Realizzazione alloggi ERP Paretaio*	*Realizzazione di 10 alloggi ERP e centro operativo per servizi essenziali alla popolazione*	2.522.000	0	2.522.000	*Casa s.p.a.*
Borgo San Lorenzo	**[D_1.1]**	*Villa Pecori Giraldi_biblioteca*	*Riqualificazione e valorizzazione Villa Pecori Giraldi - Polo Culturale*	2.149.520	0	2.149.520	*Comune di Borgo San Lorenzo*
	[D_1.2]	*Villa Pecori Giraldi_parco storico*		615.950	0	615.950	
	[D_1.3]	*Ambito urbano esterno alla villa*		1.164.000	0	1.164.000	
	[D_2]	*Tornare a Casa*	*Realizzazione di 8 appartamenti ERP*	1.455.000	0	1.455.000	*Casa s.p.a*
Scarperia San Piero	**[E_1]**	*Ex H2 Largo de Andrè*	*Riqualificazione e realizzazione di uno spazio polifunzionale: housing sociale e polo sanitario*	2.508.818	418.723	2.927.541	*Comune di Scarperia San Piero*
Barberino del Mugello, Galliano	**[F_1.1]**	*Ex casa del fascio*	*Realizzazione centro civico*	1.059.043	561.461	1.620.504	*Comune di Barberino del Mugello*
	[F_1.2]	*Palazzo Ubaldini*	*Realizzazione 4 alloggi emergenza abitativa*	308.169	9.532	317.701	
Palazzuolo sul Senio, Badia di Susinana	**[G_1]**	*Ex scuola*	*Restauro immobile per emergenza abitativa temporanea di persone con difficoltà sociale, relazionale ed economica*	100.000	0	100.000	*Comune di Palazzuolo sul Senio*
Marradi	**[H_1]**	*Via Donati 16*	*Ristrutturazione e conversione di un immobile in unità abitativa di emergenza*	256.000	0	256.000	*Comune di Marradi*
				15.000.000	**989.716**	**15.989.716**	