

Novoli
da periferia
a città
le trasformazioni
urbane
di Firenze

a cura di Marco Biagi

L'Editore ringrazia l'Immobiliare Novoli Spa
che ha fornito testi e foto per questo volume
autorizzandone la pubblicazione.

www.electaweb.com

© O. Decq by SIAE 2008

© 2008 by Mondadori Electa Spa, Milano
Tutti i diritti riservati

sommario

- 12** Prefazione
Mario Marinesi
- 14** Premessa
Epifanio Furnari
- 20** Firenze: il futuro in corso
Gianni Biagi
- 28** La rigenerazione di Novoli: un caso di studio
Gaetano Di Benedetto
- 36** Dentro l'immagine
Aimaro Isola

- le realizzazioni e i progetti**
- 47** Planimetria generale e legenda degli interventi
area est
- 48** UMI D - Natalini Architetti: polo socio-economico
e giuridico dell'Università degli Studi di Firenze
- 58** E2-E3 - C+S Associati: residenze studentesche
e servizi
- 64** UMI C - Massimo Camillo Bodini: residenze
e negozi
- 68** H21-H22 - Massimo Camillo Bodini: residenze,
negozi e uffici
- 72** Parco San Donato - Isolarchitetti
- 78** UMI G - Isolarchitetti: residenze e negozi

- 84** UMI F - Isolarchitetti: edificio polifunzionale
- 88** Ex centrale termica - Isolarchitetti: Urban Center
- 90** L19-H24 - Andrea Ricci e Cristiano Maio:
albergo e uffici
- 94** I20 - De Gregorio & Partners: residenze
- 98** E11-E12 - Claudio Nardi: residenze e negozi
- 102** H25 - Carme Pinós: residenze e negozi
- 106** H26 - Odile Decq: residenze e negozi
- 110** H27 - Zaha Hadid: residenze e negozi
- 114** H23 - Paolo Zermani: residenze e uffici
area ovest
- 118** B28 - Bruna & Mellano: residenze e negozi
- 122** A34 - Alessandro Bucci: residenze e negozi
- 126** A36-A37-A35W - Ipostudio, Mauro Galantino,
Werner Tscholl: uffici e servizi
- 134** A35E - Alfonso Cendron: residenze e negozi
- 138** B30 - Alberto Ferlenga: residenze e negozi
- 142** B31 - Studio Archea: residenze e negozi
- 146** B32-B33 - Cristofani & Lelli: uffici

- 150** Referenze fotografiche
- 151** Gli autori

Prefazione

Mario Marinesi

L'opera di trasformazione del vasto comprensorio inserito tra viale Guidoni, via Forlanini e via di Novoli a Firenze, per lunghi anni occupato da stabilimenti di proprietà della Fiat, è ormai avviata al completamento, come questo libro ben documenta. Tali stabilimenti, insediati su un'area di 32 ettari a partire dalla fine degli anni trenta, accoglievano le produzioni aeronautiche dell'industria torinese. Interrotte queste produzioni, come viene spiegato nelle pagine di questa pubblicazione, il comprensorio è divenuto baricentrico per lo sviluppo urbano di Firenze. Attraverso vicende complesse e naturalmente tali, data l'importanza strategica dal punto di vista urbanistico dell'area, ampi e impegnativi interventi sono stati portati a termine, mentre ulteriori opere di completamento sono ormai giunte alla fase di avanzata progettazione. Ciò è avvenuto a partire dal 1996, quando l'Amministrazione comunale fiorentina e l'Immobiliare Novoli Spa, costituita nel 1984, firmarono la convenzione destinata a regolare la realizzazione delle opere necessarie per la riqualificazione dell'area.

Attraverso l'edificazione di insediamenti diversificati, date le loro differenti destinazioni funzionali e caratteristiche formali, si è costituito sui terreni di Novoli – una porzione dei quali è ora occupata dal nuovo Palazzo di giustizia – un vero e proprio centro urbano. Oltre a svariati isolati residenziali, lo compongono insediamenti terziari, un insieme di complessi occupati dall'università di Firenze, servizi e spazi commerciali. Le nuove edificazioni sono distribuite intorno a un parco esteso su una superficie di 12 ettari, di cui è imminente il completamento. Al di sotto del parco, un vasto parcheggio su due piani consente di soddisfare ordinatamente tutte le esigenze del nuovo quartiere e non solo.

L'insieme costituito dal parcheggio e dal parco rappresenta un'integrazione degli spazi verdi e dei servizi che non ha paragoni nella recente storia urbanistica fiorentina ed è tale da giustificare in pieno le attese della Pubblica Amministrazione e dell'Immobiliare Novoli Spa, concordi nel considerare la riqualificazione dell'area di Novoli un'irripetibile occasione per realizzare una nuova e moderna centralità urbana.

Per progettare i complessi edilizi costruiti e in via di completamento sono stati mobilitati alcuni dei migliori esponenti della cultura architettonica nazionale e internazionale. La costante ricerca della qualità delle opere da realizzarsi ha costituito, sin dal momento in cui si iniziò a pensare alla trasformazione delle aree occupate dagli stabilimenti aeronautici, il filo conduttore del lavoro svolto dall'Immobiliare Novoli Spa, nel quadro di un continuo e fattivo rapporto di confronto e collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni. I risultati di questo lavoro sono documentati dal volume ora tra le mani dei lettori. Promuovendone la pubblicazione, Immobiliare Novoli Spa non soltanto ha inteso documentare lo stato di avanzamento dell'attività svolta e rendere note le caratteristiche delle opere ormai in cantiere, ma ha voluto offrire a tutti i cittadini di Firenze e alla cultura architettonica internazionale uno strumento tale da consentire a tutti di conoscere il passato e l'immediato futuro di uno dei più qualificati e ambiziosi interventi di riforma urbanistica tra quelli avviati in Italia negli ultimi decenni.

Premessa

Epifanio Furnari

La storia che questo libro racconta ha avuto inizio negli anni trenta del secolo scorso. I suoi sviluppi sono sul punto di trovare una prima conclusione, poiché i risultati che ne sono derivati partecipano alla storia che Firenze vive e, soprattutto, entreranno a far parte di quella che vivrà nel prossimo futuro.

A partire dagli anni trenta, la Fiat insediò nel comprensorio di Novoli un importante complesso industriale dove concentrò buona parte delle proprie produzioni aeronautiche. Dopo la conclusione della seconda guerra mondiale, gli stabilimenti furono riconvertiti ad attività manifatturiere di altro genere fino a metà degli anni novanta. Nel frattempo, nel 1951 e nel 1962, il Comune di Firenze si dotò di nuovi strumenti urbanistici e i piani approntati per indirizzare gli sviluppi della città individuarono in quella cospicua di proprietà della Fiat un'area idonea ad accogliere nuovi e importanti insediamenti. Questo indirizzo venne in seguito ribadito dall'adozione di altri strumenti urbanistici, che portarono alla elaborazione, negli anni ottanta, di un piano per lo sfruttamento del comprensorio e di altre zone limitrofe. Nel 1993-94 venne infine sviluppato, a opera di Léon Krier un piano guida per l'intera area posseduta dalla Fiat, destinato a venire integrato nel Piano regolatore generale della città. Il relativo piano attuativo di recupero venne poi affidato agli architetti torinesi Roberto Gabetti e Amaro Isola, che svilupparono le previsioni studiate da Krier senza modificarne l'impostazione, rappresentata dall'adozione di un modello insediativo basato su isolati separati e di ridotte superfici, raggruppati sui due versanti di un vasto parco centrale. Nel 1996, l'Immobiliare Novoli Spa, alla quale la Fiat aveva provveduto nel frattempo a trasferire la proprietà dell'area, siglò con l'Amministrazione comunale fiorentina la convenzione sulla scorta della quale sono poi state realizzate le opere che hanno trasformato i 32 ettari del comprensorio nel nuovo centro urbano oggi in via di completamento e di cui questo volume presenta tutti gli episodi salienti.

Gli interventi portati a compimento o in via di realizzazione sono stati e verranno attuati per iniziativa dell'Immobiliare Novoli Spa – Società partecipata da Novoli Investors BV (30%), Banca CR Firenze Spa (25%), KBC Vastgoedinvesteringen NV (20%), Sansedoni Spa (16,67%), Banca Toscana Spa (8,33%) – subentrata nel 1998 all'Immobiliare Novoli quale proprietaria dell'area.

Oltre a quelli realizzati dall'Immobiliare Novoli Spa all'interno dei terreni di proprietà, su quelli confinanti si sono venute nel frattempo consolidando altre edificazioni, che entro breve tempo renderanno il comprensorio meritevole della qualifica di "nuova centralità", essendo questa definizione la più adatta a esprimere le finalità perseguite sia dalla proprietà sia dalle Amministrazioni pubbliche per l'opera di riqualificazione urbanistica attuata. Su una porzione corrispondente a circa il 10% dell'estensione dell'area una volta di proprietà Fiat e da questa ceduta alla città è stato infatti eretto il nuovo Palazzo di giustizia, mentre,

su un terreno limitrofo, la Cassa di Risparmio di Firenze ha costruito un ampio complesso terziario per venire incontro alle proprie esigenze di sviluppo e non soltanto.

Rispettando le indicazioni di fondo formulate dal piano del 1994, sul terreno di sua proprietà Immobiliare Novoli Spa ha provveduto a costruire una serie di isolati destinati ad accogliere le funzioni più diverse e tali, comunque, da rappresentare, data la loro varietà e complessità, un vero e completo brano di città. Un vasto insediamento universitario collegato a uno studentato, abitazioni, alberghi, spazi commerciali e per il tempo libero, si sono venuti integrando, sotto la regia di Amaro Isola, nelle aree a est del parco di 12 ettari che attraversa da nord a sud l'intero comprensorio, qualificandolo in maniera che non ci pare esagerato definire inusuale. Un vasto parcheggio, destinato a soddisfare non soltanto le esigenze degli utenti locali, è ubicato entro terra; sulla fascia a ovest del parco è in via di realizzazione un secondo nucleo di residenze e complessi terziari. Questi edifici risulteranno attestati intorno a una piazza pubblica la cui sistemazione determinerà la sua integrazione con il parco centrale, contribuendo a elevare ulteriormente la fruibilità dell'intera area. Procedendo all'edificazione degli isolati, Immobiliare Novoli Spa ha prestato particolare attenzione alla scelta dei progettisti, con l'intento di garantire all'intero comprensorio quella varietà di configurazioni formali e ambientali caratteristica di ogni insediamento propriamente urbano. Seguendo questa linea guida ci si è rivolti a esponenti diversi e tutti altamente qualificati della cultura architettonica italiana e internazionale.

Gli sviluppi futuri dell'assetto urbanistico della città di Firenze, i nuovi progetti per la viabilità, la costruzione della linea ferroviaria per i trasporti ad Alta Capacità, l'edificazione di una nuova stazione ferroviaria, contribuiranno a rendere ancor più il complesso di Novoli un nuovo centro di attrazione e un volano propulsore per gli sviluppi futuri.

Ciò sta a testimoniare che le ipotesi che sono venute maturando negli anni trascorsi dal momento in cui venne presentato il piano particolareggiato di Novoli e la relativa variante al PRG, si sono dimostrate valide e ancora oggi attuali. Ciò lo si deve anche al dialogo, che nel frattempo non si è mai interrotto, tra proprietà e Amministrazioni locali, che ha consentito di calibrare attentamente gli aggiustamenti e i necessari adeguamenti di ogni fase dell'opera di riqualificazione urbana attuata.

Questo libro presenta i risultati che si sono sin qui raggiunti con quest'opera e indica quali sono gli obiettivi che verranno conseguiti nel giro dei prossimi anni. Nel promuoverne la pubblicazione, Immobiliare Novoli Spa ha inteso stendere un primo bilancio e offrirlo al giudizio dell'opinione pubblica e della cultura più avvertita, nella convinzione di avere svolto un ruolo determinante nel promuovere il rinnovamento della città, realizzando un complesso o, meglio, un organico quartiere che ha l'ambizione di offrire agli abitanti di Firenze un nuovo centro nel rispetto delle logiche che hanno segnato la crescita, nei tempi moderni, della città davvero unica che abitano.