

STUDENT HOUSING

VIA PANCIATICHI 20 | FIRENZE

Marzo 2021

ANDREA DURANTI

ARCHEA ASSOCIATI

INDICE

01 AREA D'INTERVENTO

02 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

03 STATO DI FATTO

04 STATO DI PROGETTO

1 STUDENT HOUSING: AREA D'INTERVENTO

- inquadramento territoriale



Principali distanze

- 1** Aeroporto A. Vespucci: 3.7 km
- 2** Stazione Firenze Rifredi: 1 km
- 3** Stazione Firenze S.M.N.: 4.6 km



Ubicazione

L'immobile oggetto d'intervento si inserisce nel Quartiere n. 5 del Comune di Firenze, in una zona comunemente chiamata "Firenze Nova". Il tessuto urbano circostante presenta vari complessi residenziali ed insediamenti terziari (soprattutto uffici direzionali) costruiti negli anni '70.

L'area del complesso immobiliare in oggetto è completamente recintata, ha una forma trapezoidale e si inserisce all'incrocio tra via Panciatichi a sud e via Vasco de Gama a nord. La giacitura del terreno presenta una leggera pendenza, con un dislivello di circa 50 cm tra il lato sud (punto più basso) e il lato nord.

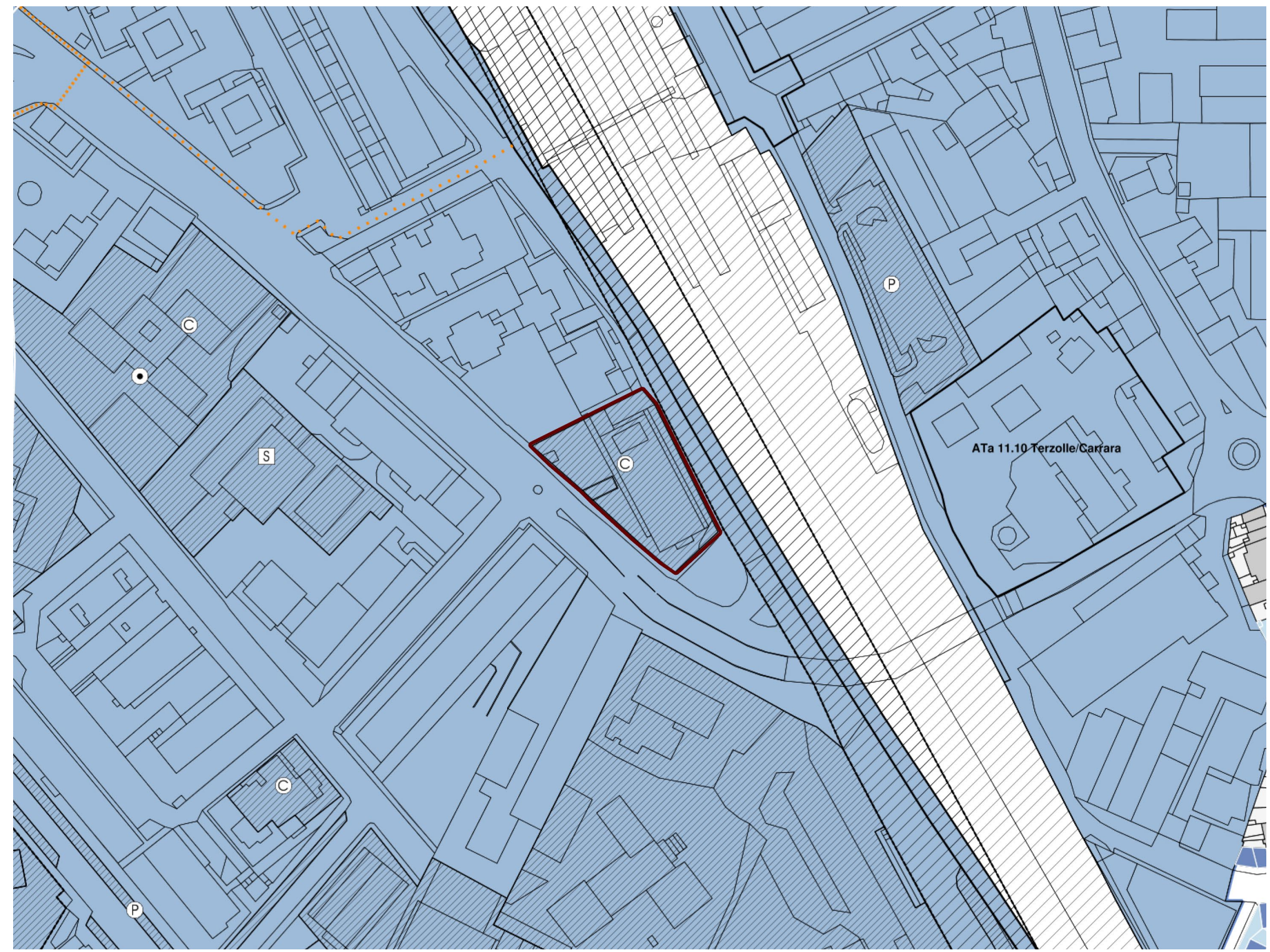
Il fabbricato esistente ha una forma rettangolare, di dimensioni massime pari a circa 50 x 22 m, con il lato maggiore parallelo a via Vasco de Gama; l'edificio si sviluppa con 4 livelli fuori terra e un interrato. Il piano interrato è adibito a deposito, a locali tecnici e a parcheggio; i piani terra, primo, secondo e terzo sono destinati a uffici.

Lo stabile è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con rivestimento in piastrelle smaltate ed infissi in alluminio.







2 STUDENT HOUSING NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- estratto R.U.



LEGENDA

-  Ambito dell'insediamento recente I (zona B)
-  Aree per servizi privati di uso pubblico
-  Servizi collettivi
-  Rete ferroviaria

PARTE 2 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

Titolo I - Spazi e servizi pubblici



art.26 - disposizioni generali

1. Oggetto. Le norme riferite alla manutenzione e realizzazione dello spazio aperto e dei servizi pubblici, interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale.

2. Destinatarî. Destinatarî della norma sono i soggetti pubblici che operano direttamente.

3. Individuazione. Gli spazi e i servizi pubblici esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Qualora la ricognizione non abbia individuato spazi e servizi pubblici esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (25.03.2014, DCC 2014/C/00013), essi assumono la disciplina di cui al presente titolo previa dimostrazione della loro presenza a tale data. Gli spazi e i servizi pubblici di progetto sono individuati con la sigla ATs e disciplinati da apposita scheda norma, di cui all'art.77 delle presenti norme.

PARTE 2 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

Titolo I - Spazi e servizi pubblici



art.35 - servizi collettivi

1. Definizione. Le aree per servizi collettivi individuano le molteplici attività erogate da soggetti pubblici nel territorio comunale. Tali aree, esistenti e di progetto, concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. I servizi collettivi comprendono: spazi per il culto (anche di proprietà privata ma di interesse pubblico), sedi per attività culturali, sociali, assistenziali e sanitarie, amministrative ed in generale per pubblici servizi, compresi i mercati coperti.

3. Individuazione. I servizi collettivi esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Gli immobili sono cartograficamente individuati come servizi in ragione dell'uso prevalente, ma non è esclusa la presenza di usi differenti in porzione degli stessi. In tal caso essi assumono la disciplina del sub-sistema o ambito di appartenenza. All'interno dei perimetri dei piani attuativi in corso di realizzazione possono essere presenti aree destinate a sedi di servizi che non vengono cartograficamente individuate fino al loro completamento. Le aree per servizi collettivi di nuova realizzazione sono specificatamente trattate nelle schede norma ATs, di cui all'art.77 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Il Regolamento Urbanistico individua l'elenco delle seguenti prestazioni da garantire nel caso di ampliamento o riqualificazione delle attrezzature esistenti:

- facile accessibilità mediante collegamenti alla rete pedonale e ciclabile;
- prossimità alle fermate del trasporto pubblico;
- accessibilità a tutti gli utenti eliminando barriere per soggetti diversamente abili.

5. Interventi. Su queste aree è sempre consentito il passaggio da un tipo di servizio ad un altro come anche verso i servizi per l'istruzione di cui all'art.34. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici. Nel caso di riassetto generale del servizio è presupposto per il rilascio del titolo abilitativo la preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di uno schema progettuale che fornisca gli elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità sulla base dei fattori di impatto con il contesto di cui all'art.20 e con eventuali elementi da tutelare, siano essi di carattere territoriale che architettonico.

All'interno delle aree destinate a servizi collettivi e possibile inseguire attività complementari che siano con essi compatibili. La loro realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi quali somministrazione di alimenti e bevande. In tale caso i locali devono essere dotati di certificato di agibilità e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21. Qualora il servizio pubblico esistente venga dismesso, è sempre consentito l'insediamento della destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio di cui al comma 2, punto 3 dell'art.19 anche in immobili aventi SUL>2.000 mq.

PARTE 4 - DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

Titolo I - Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti

Capo II - Il paesaggio urbano



art.68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)

1. Definizione. L'ambito dell'insediamento recente individua la parte dell'insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti all'interno di questo ambito tessuti specializzati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- le emergenze di valore storico architettonico;
- le emergenze di interesse documentale del moderno;
- gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale.

3. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate in tabella.

	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	EDIFICI SINGOLI O AGGREGATI DI INTERESSE DOCUMENTALE	EDIFICATO RECENTE
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada	■	■	■	
Mantenimento della geometria della copertura	■	■	■	
Divieto di introdurre oggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	■	
Divieto di realizzare terrazze a tasca	■	■	Ammissibilità solo su falde non prospicienti la pubblica via/ spazio pubblico	
Divieto di chiudere logge e porticati	■	■	■	Ammissibilità solo su fronti non visibili dalla pubblica via/ spazio pubblico
Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il reticolo originario o storizzato	■	■	■	

È sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni, senza recupero della relativa SUL. Per l'edificato recente non presente al 1942 è ammesso l'ampliamento per la realizzazione di servizi igienici dove deficitari e l'intervento di rialzamento del sottotetto, per le porzioni già costituenti SUL ai sensi della normativa vigente e per quanto strettamente necessario a renderlo abitabile.

Per l'edificato recente sono inoltre ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione senza obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di VL e SUL. Qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua è prescritto il mantenimento dell'allineamento e del filo della facciata.

Per gli edifici interessati dalle prescrizioni derivanti dall'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola "Invarianti" del Piano Strutturale, sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento:

- a. quando interessi edifici interni agli isolati, sia contenuto entro i limiti di VL, SUL e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorarne l'inserimento;
- b. quando interessi edifici anche interni agli isolati, con SUL di progetto<500 mq, che configurano condizioni di degrado, sia contenuto entro i limiti di VL e SUL nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - rispetto del parametro $Sf \geq 3Sc$ per la trasformazione
 - numero massimo di piani fuori terra 3
 - accessibilità carrabile garantita dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada
 - doppio affaccio per i nuovi alloggi. La trasformazione deve garantire ventilazione trasversale. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio
 - reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art.22
 - adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti.

Per gli edifici interessati dalle prescrizioni derivanti dall'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola "Invarianti" del Piano Strutturale, aventi SUL>2.000mq che mantengono la destinazione d'uso industriale e artigianale, trova applicazione la disciplina degli interventi propria dei tessuti specializzati di cui all'art. 69 comma 3 delle presenti norme, purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo sky-line esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, e **le Core Zone e le Buffer Zone delle Ville e Giardini medicei in Toscana e del Centro Storico Patrimonio Mondiale UNESCO individuate** nella tavola "Tutele" del Piano Strutturale.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio urbano. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs 42/2004, Parte Terza) e fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici sulle falde non prospicienti la pubblica via, a condizione che siano completamente integrati nella copertura se inclinata;

- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio.

5. Norme comuni relative agli usi. Obiettivo del Piano Strutturale è il mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative e del mix funzionale; la riqualificazione delle aree di maggior degrado e degli spazi e servizi pubblici e degli edifici privati; il miglioramento dell'accessibilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e della rete ciclabile.

Non è consentito il cambiamento di destinazione d'uso in residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti quando si vengano a costituire alloggi con accesso diretto dalla pubblica via o da spazi di uso pubblico, salvo il caso in cui siano accorpate ad unità contigue, senza creazione di nuove unità immobiliari e nuovi accessi.

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso in residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti con accesso da spazi privati (ad esclusione dei porticati privati di uso pubblico), a condizione che:

- l'intervento sia di tipo unitario ed esteso all'intero piano terra dell'edificio;
- le modifiche ai prospetti compreso l'inserimento di porte e di finestre siano realizzate con materiali e forme tali da garantire la compatibilità con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

Sono fatti salvi i casi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale.

5.1 Disciplina degli usi. Nessun uso è escluso. Per gli edifici interni agli isolati ricadenti entro l'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola "Invarianti" del Piano Strutturale, non è consentito il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 4a), turistico-ricettiva, direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f), ad eccezione della fattispecie definita al comma 3 lettera b del presente articolo. Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

Nel caso di mantenimento della destinazione industriale e artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, è consentito l'ampliamento una tantum di cui all'art.69 comma 3, alle relative condizioni.

5.1.1 Mutamento di destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza. È consentito il cambiamento di destinazione d'uso di edifici a destinazione diversa dalla residenza verso destinazioni diverse dalla residenza alle seguenti condizioni:

- la Sc del lotto non sia superiore al 60%. Qualora la Sc risulti superiore è possibile demolire porzioni degli edifici fino al raggiungimento del 60% di Sc;
- sia garantito il reperimento dei parcheggi per la sosta stanziale relazionata alla quota di superficie oggetto di cambiamento di destinazione d'uso e/o di incremento della SUL;
- sia garantito un miglioramento della prestazione energetica dell'edificio da valutare in termini di riduzione di almeno il 25% dell'indice di prestazione EPI (kWh/mq anno).

5.1.2 Mutamento di destinazione d'uso verso la residenza. È consentito il cambiamento di destinazione in residenza di edifici aventi destinazione diversa dalla residenza. Oltre alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 devono essere verificati i seguenti requisiti:

- accessibilità. L'accessibilità carrabile e pedonale deve essere garantita dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità carrabile limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada;
- doppio affaccio per i nuovi alloggi. La trasformazione deve garantire ventilazione trasversale. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;
- reperimento dei parcheggi di cui all'art.22;
- adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti.

Nel caso che dalla verifica preliminare sia riscontrato il rispetto di tutte le condizioni elencate la trasformazione può essere effettuata attraverso interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione ovvero tramite ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso la trasformazione deve essere soggetta a pianificazione attuativa.

5.2 Usi soggetti a verifica. Usi industriali e artigianali comprensivi delle attività di commercio all'ingrosso e depositi, medie strutture di vendita. L'insediamento degli usi elencati è soggetta ad una preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20.

5.3 Prescrizioni specifiche medie strutture di vendita. È richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.4 Parcheggi per il commercio. È dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per le attività commerciali, con eccezione degli esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 100 mq riferiti esclusivamente al patrimonio edilizio esistente.

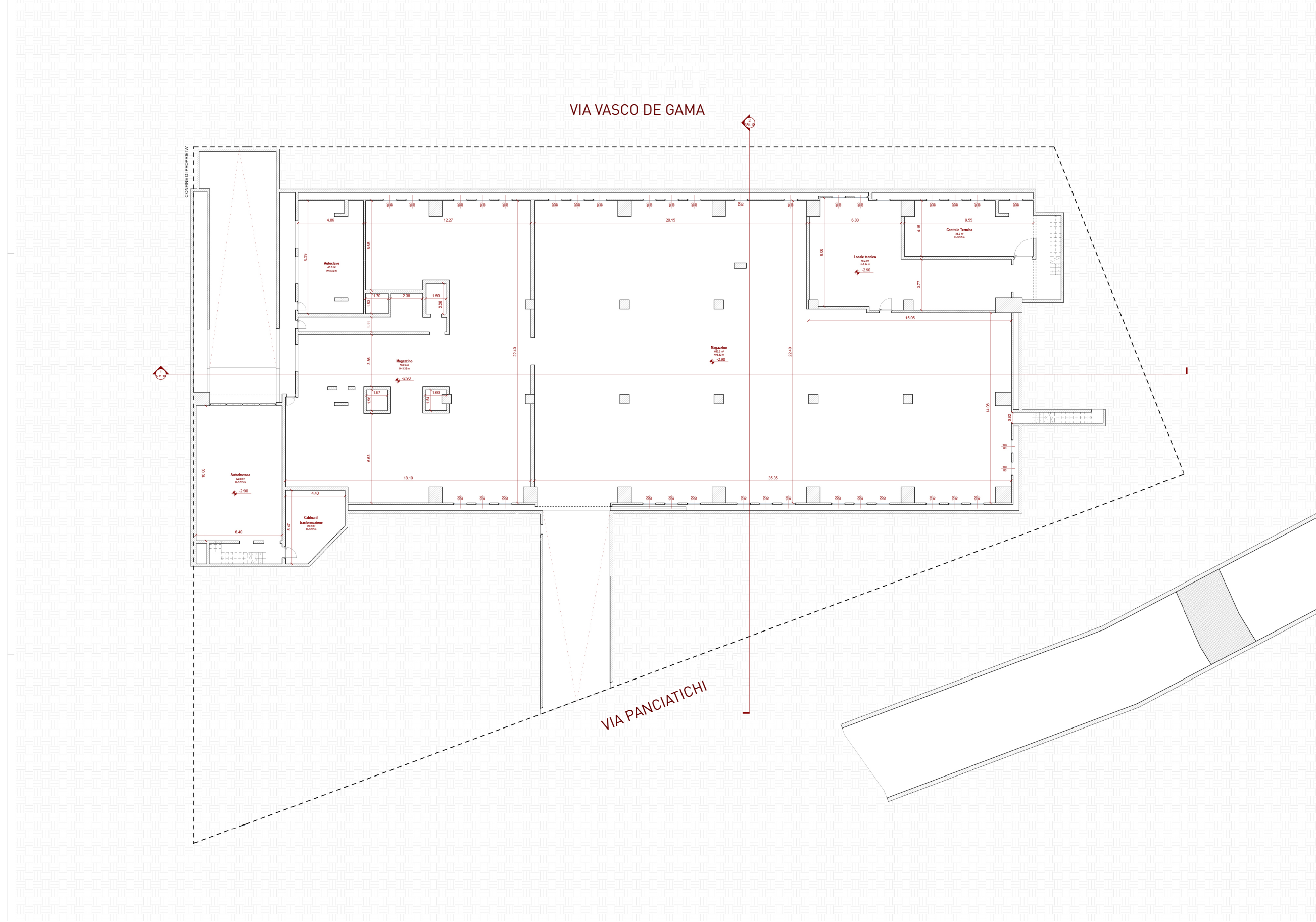
6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15, con le limitazioni specifiche di cui al comma 3 del presente articolo.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. In generale deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali che migliorino le condizioni attuali con particolare attenzione a:

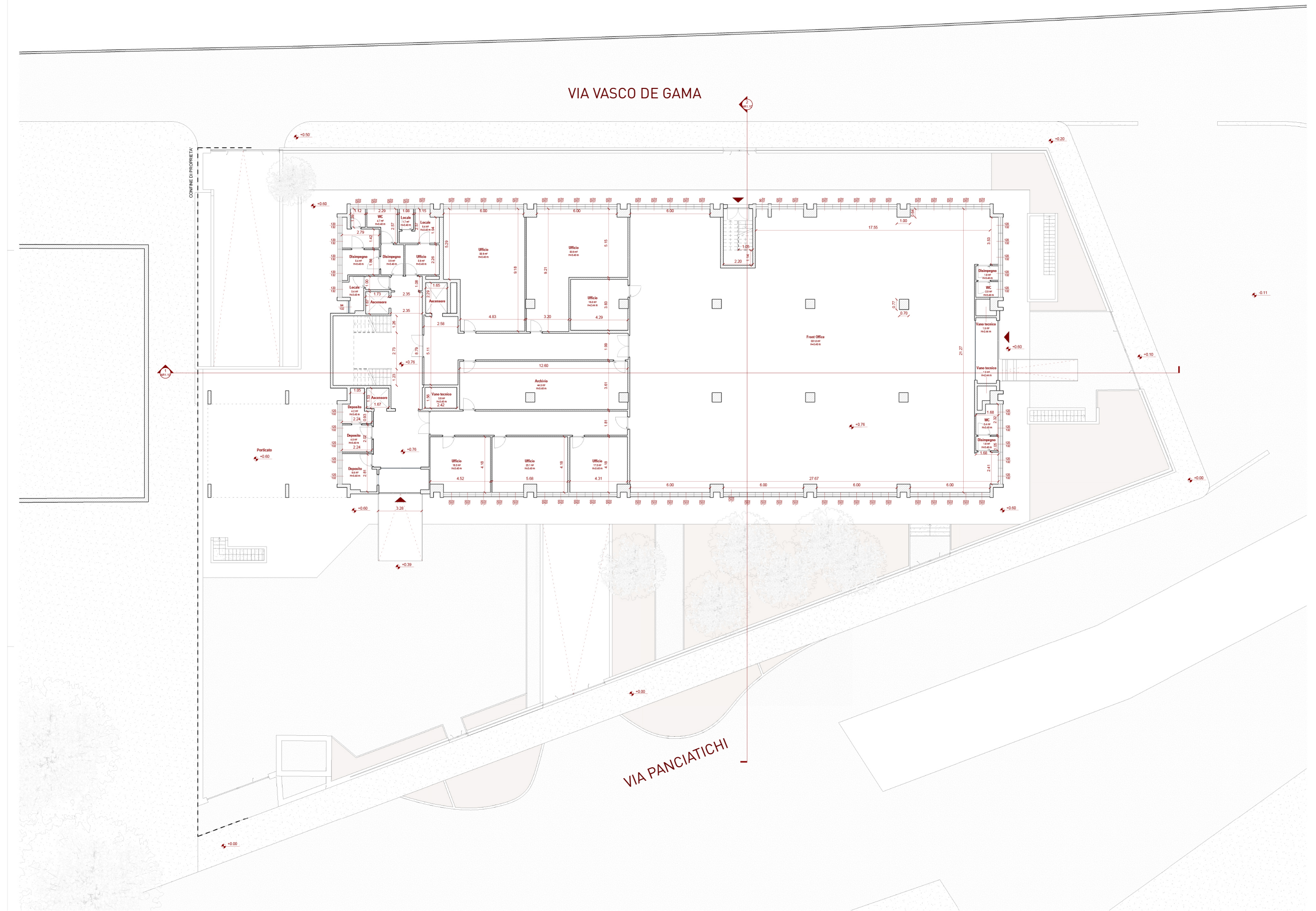
- garantire l'accessibilità agli utenti fragili;
- limitare l'inserimento di manufatti per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche;
- contenere l'illuminazione notturna;
- garantire la permanenza delle visuali da e verso il territorio aperto;
- assicurare permeabilità, fruizione pedonale, percorribilità ciclabile anche attraverso la realizzazione di zone 30;
- curare i fronti delle strade da riqualificare per consentire un'adeguata fruizione sia veicolare che pedonale e ciclabile in condizioni di sicurezza con il contestuale potenziamento e valorizzazione dei fronti commerciali.

3 STUDENT HOUSING

STATO DI FATTO

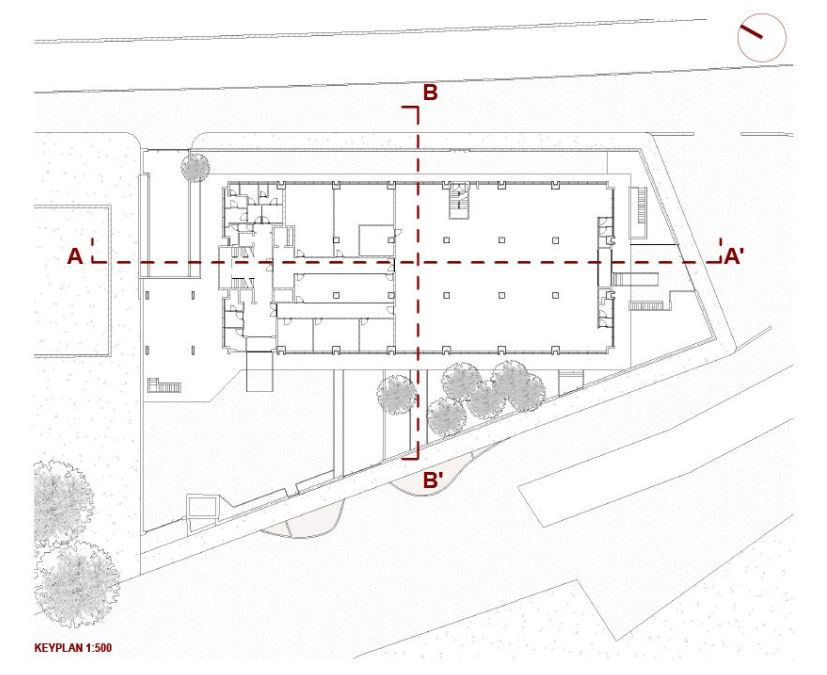
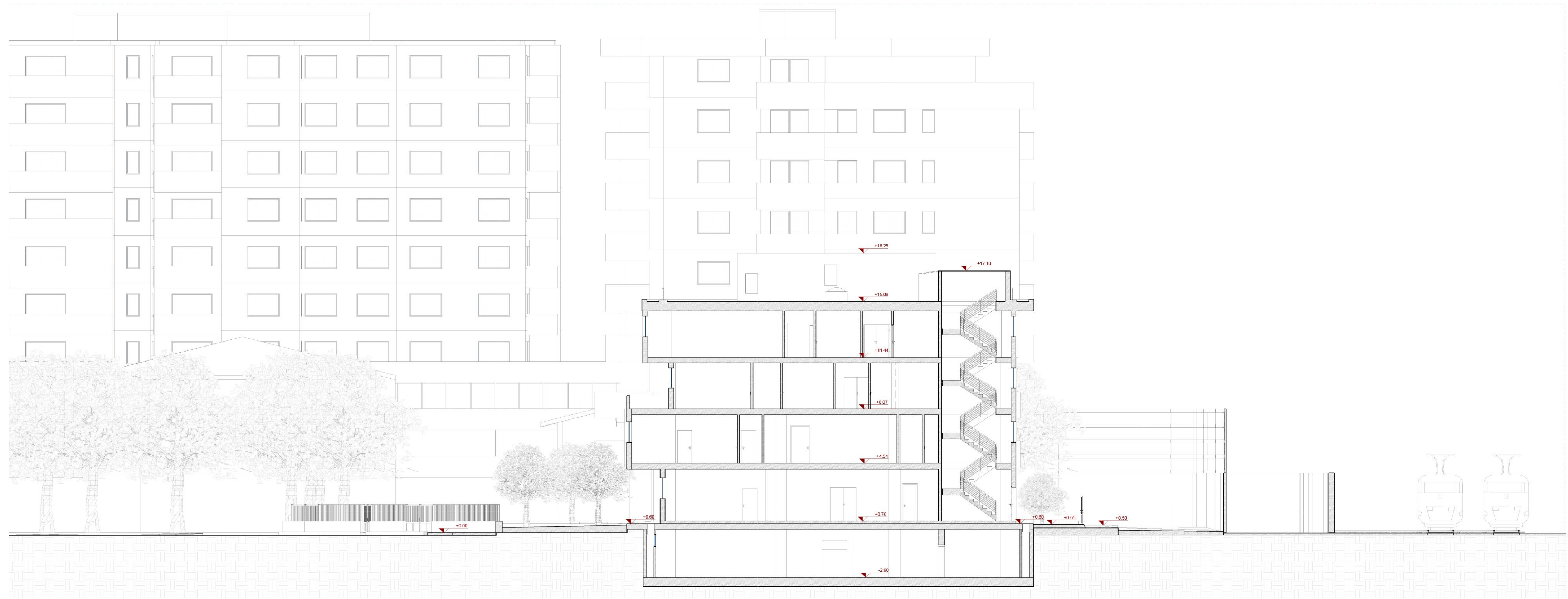


↑ Pianta Piano Seminterrato

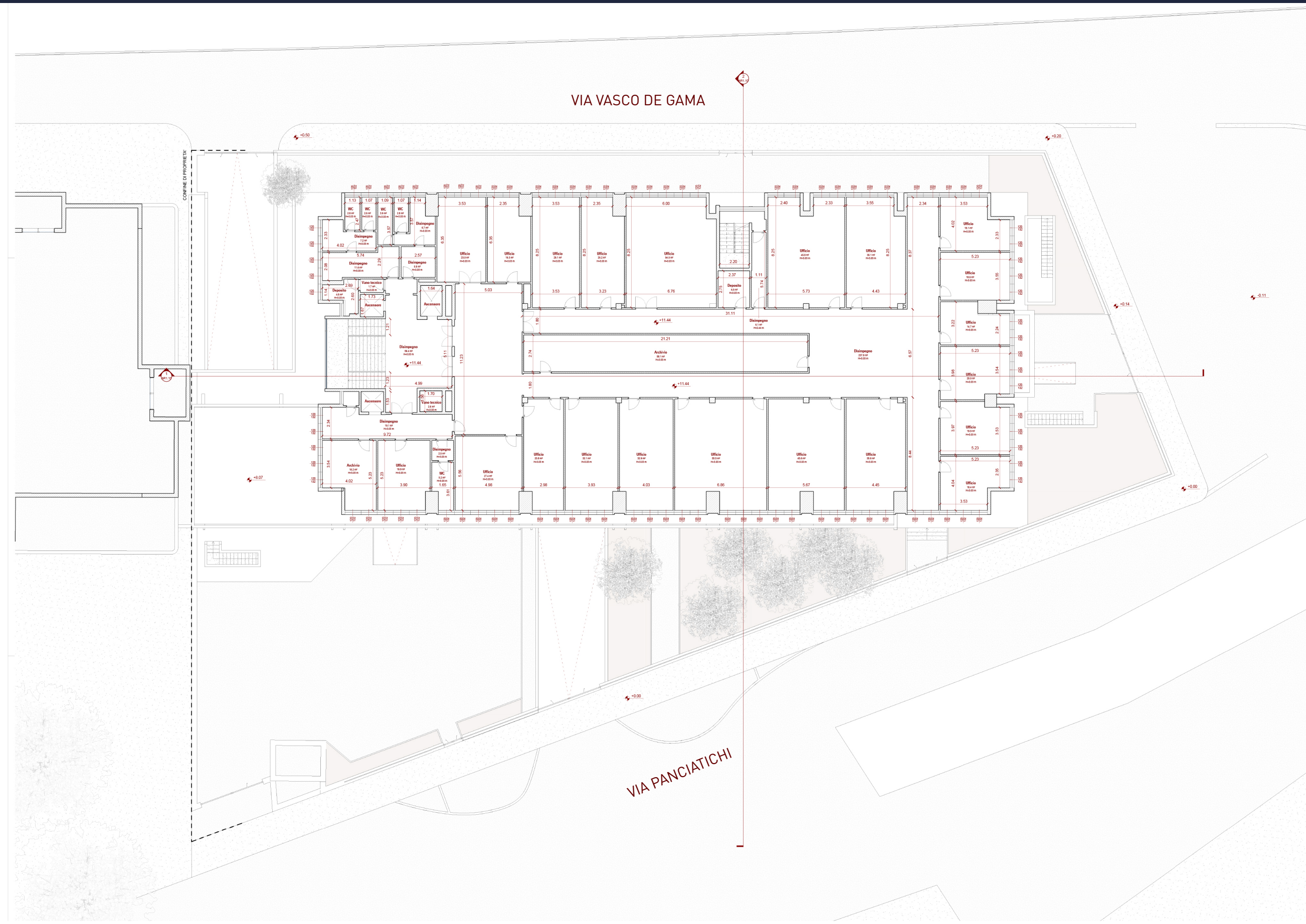


↑ Pianta Piano Terra

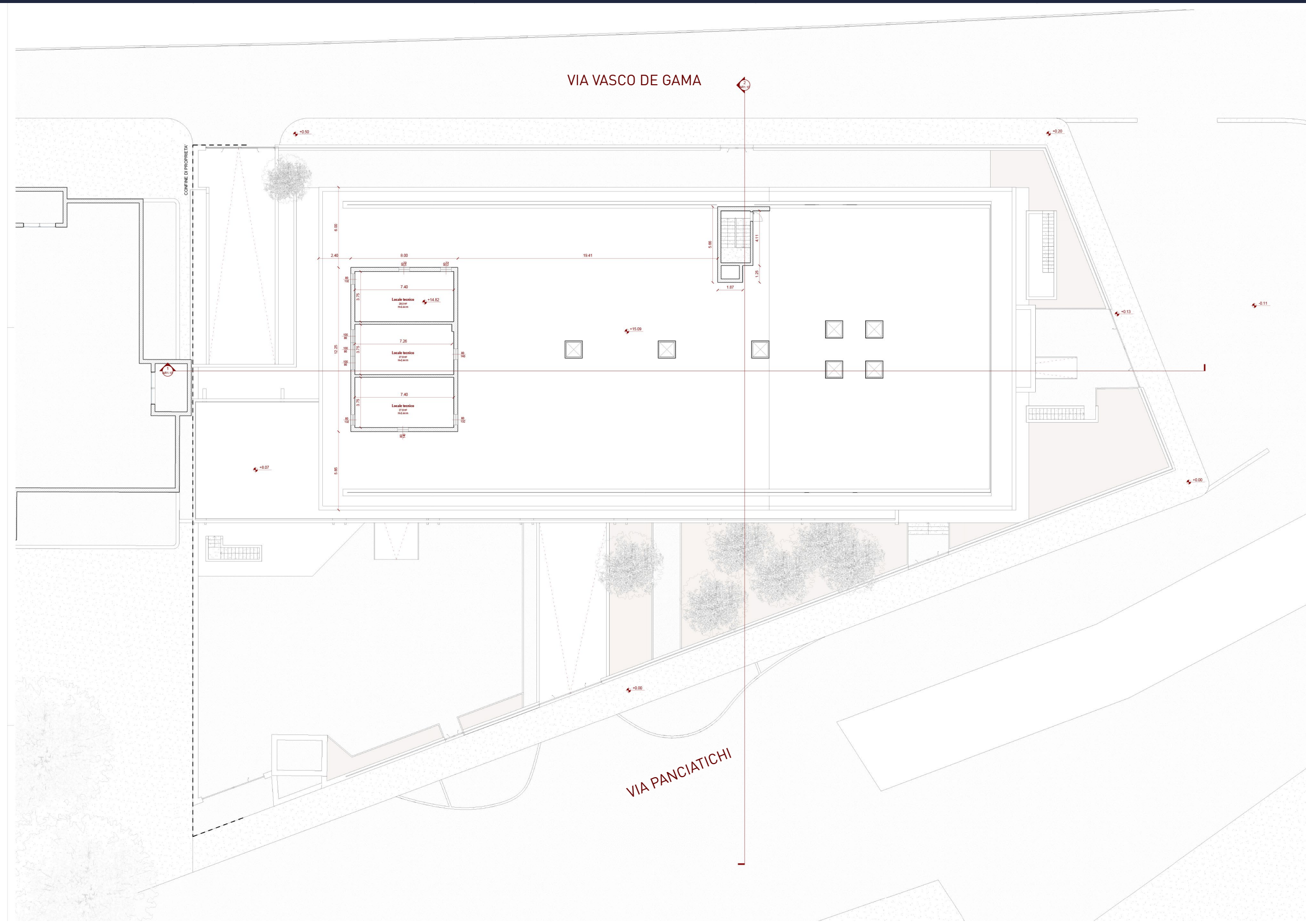




↑ Sezione AA

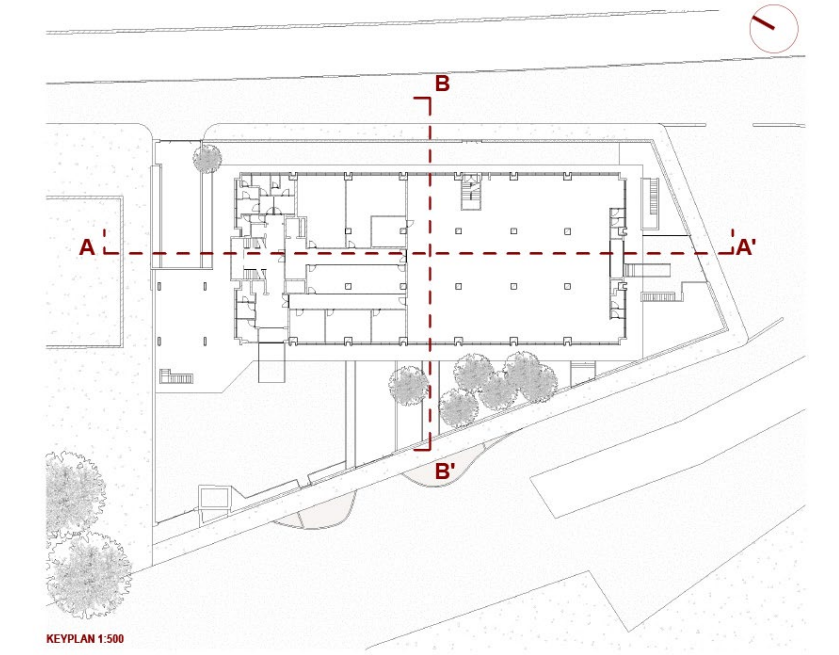
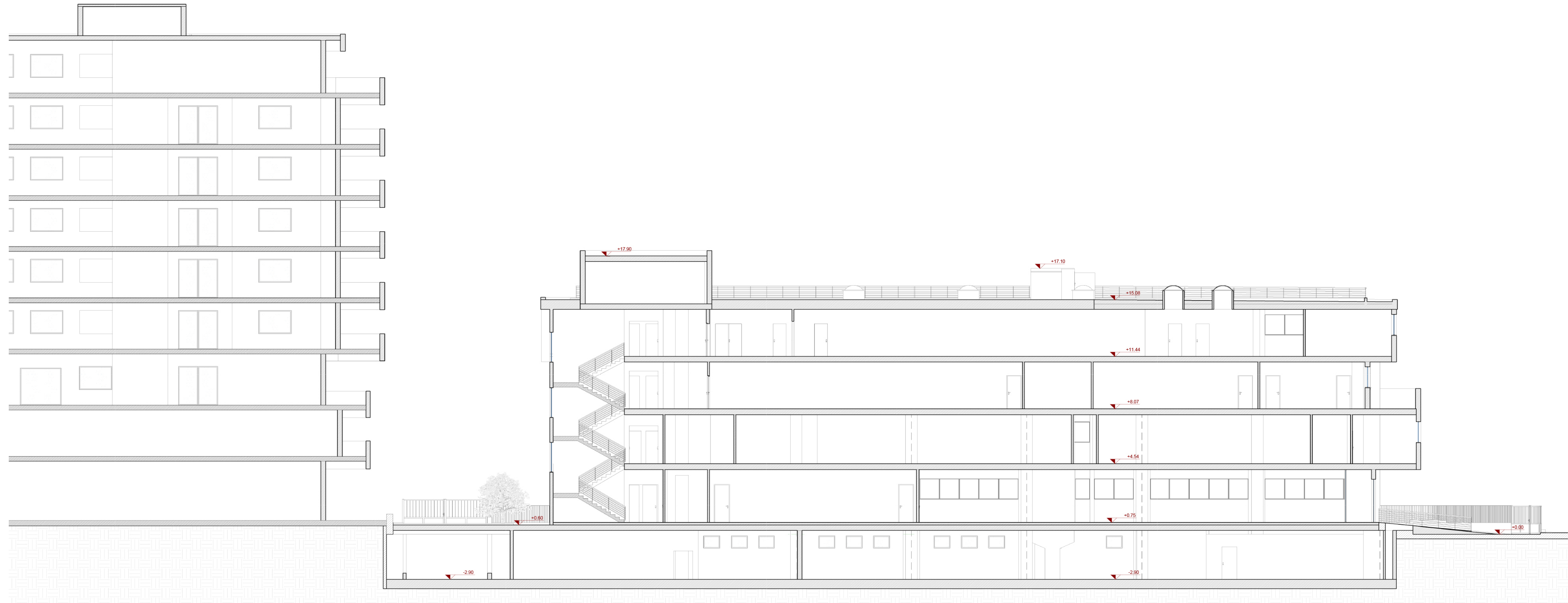


↑ Pianta Piano Terzo

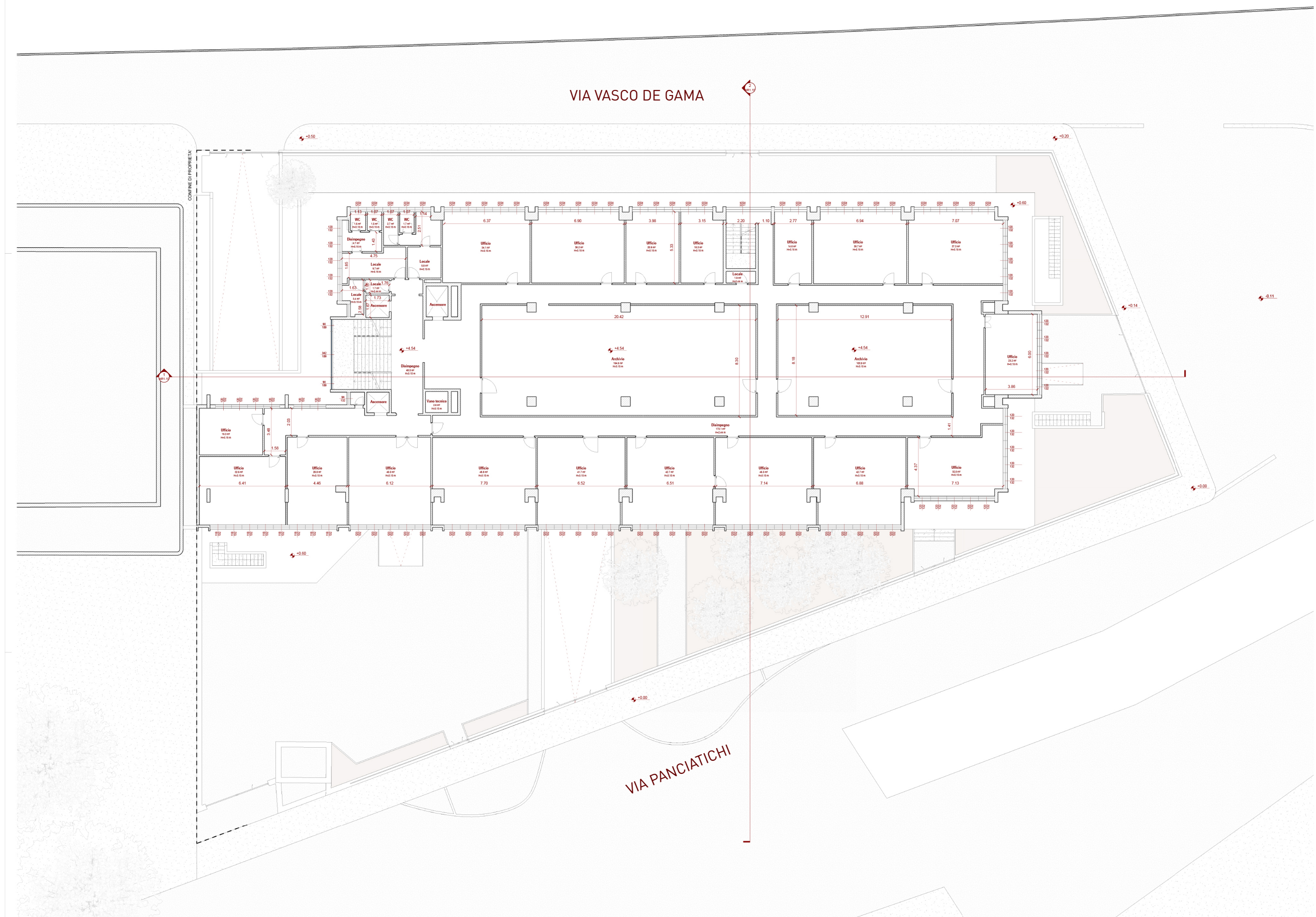


↑ Pianta Piano Quarto

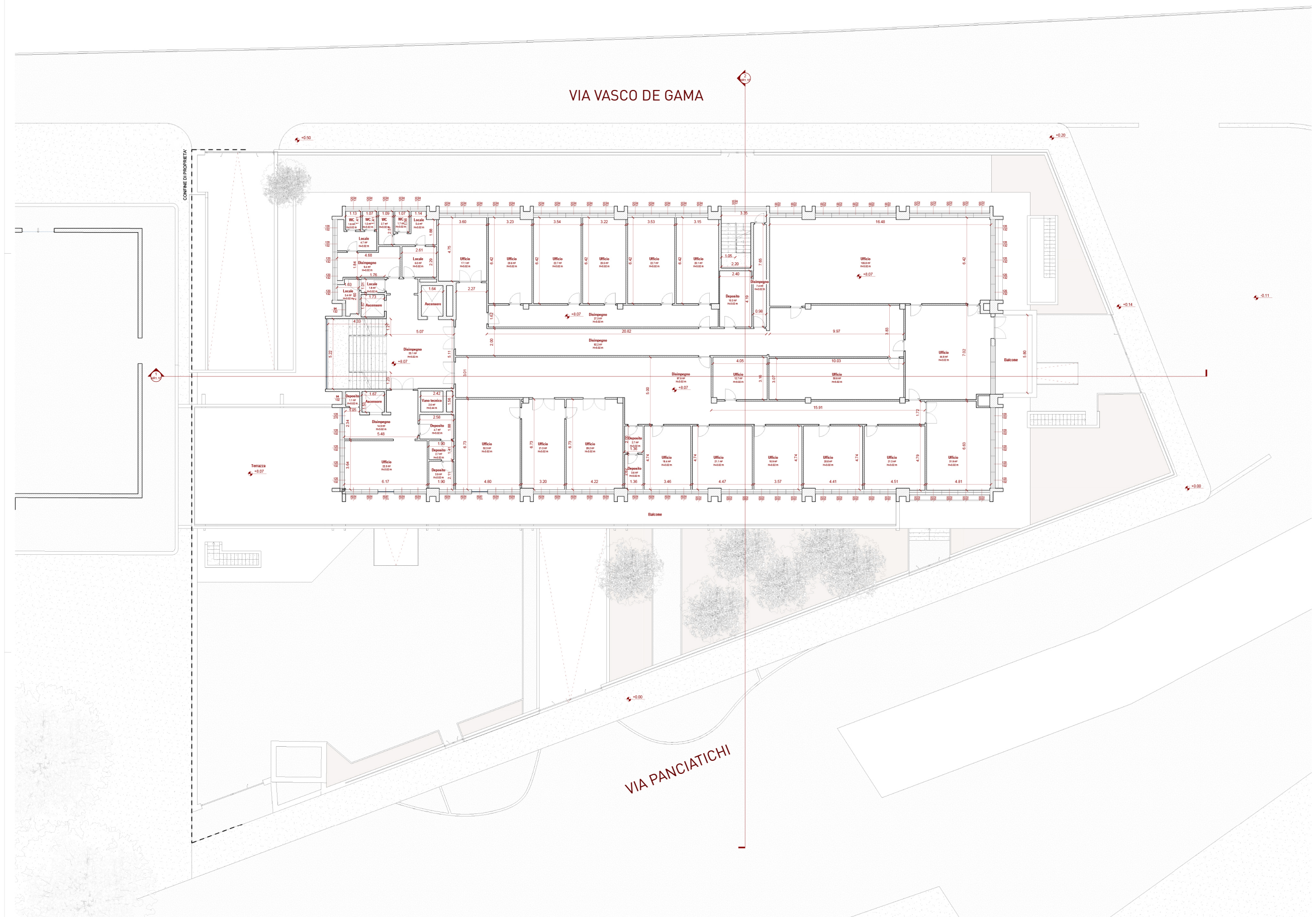




↑ Sezione AA

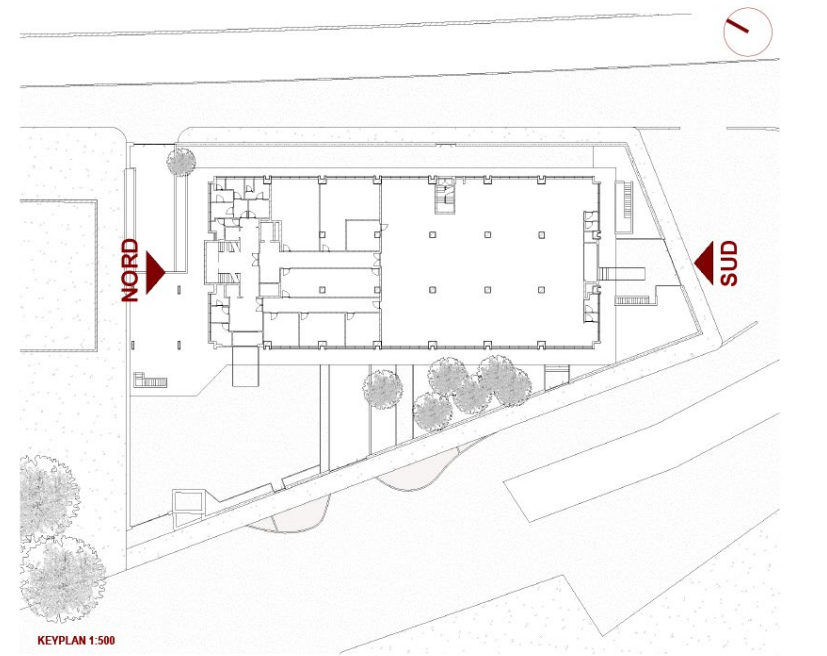


↑ Pianta Piano Primo

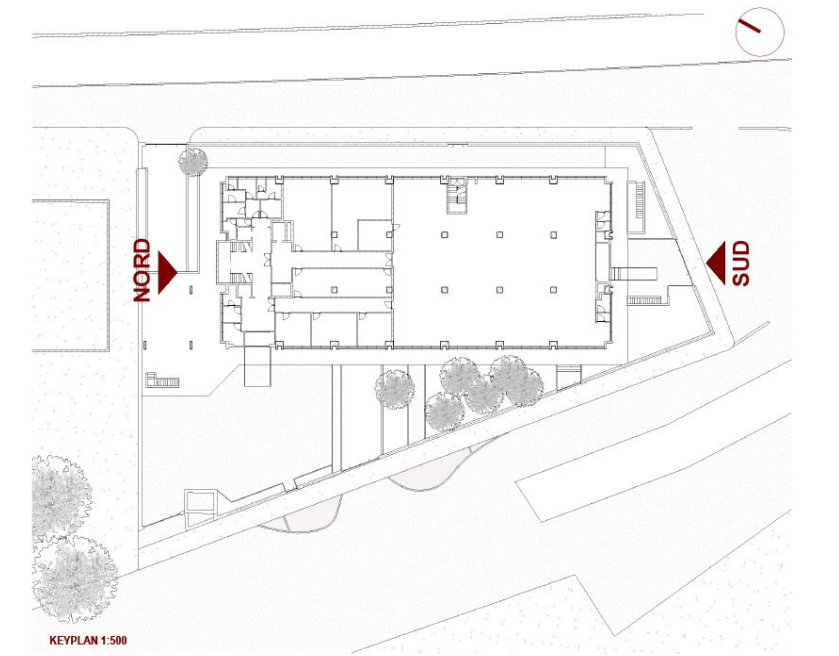
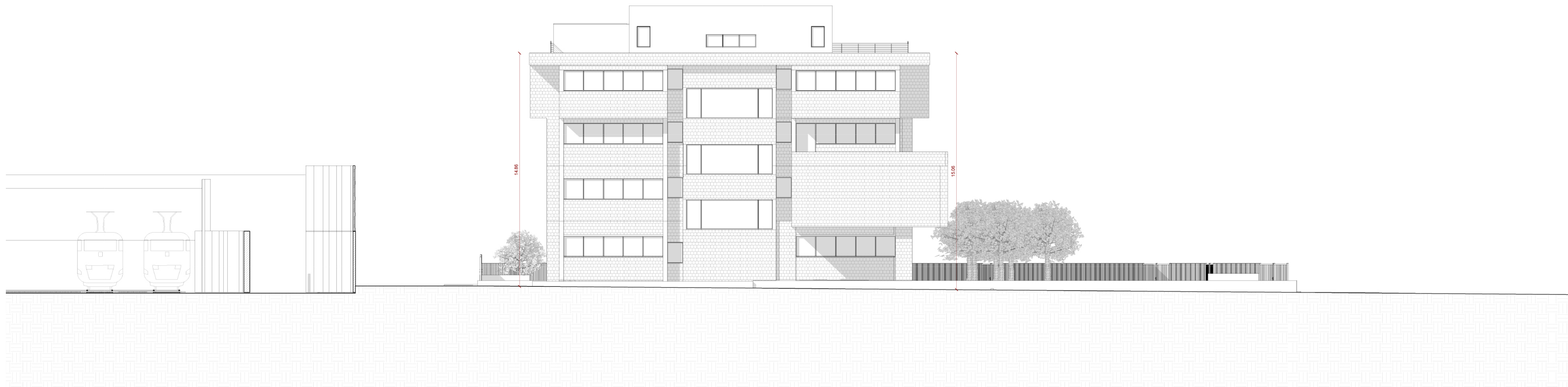


↑ Pianta Piano Secondo

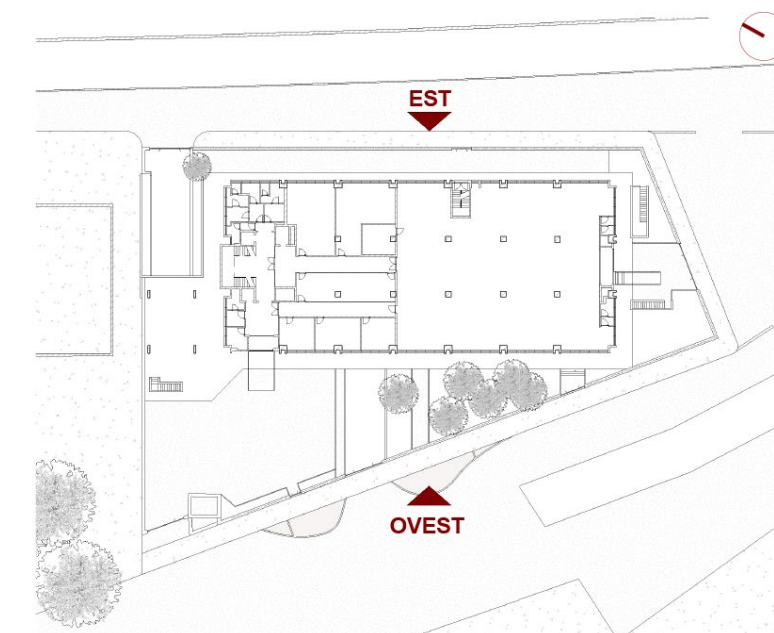




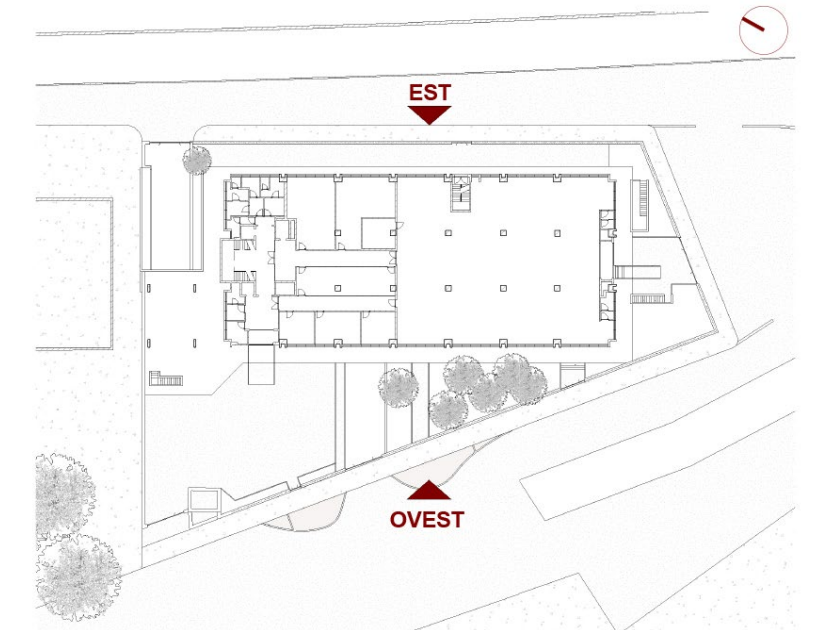
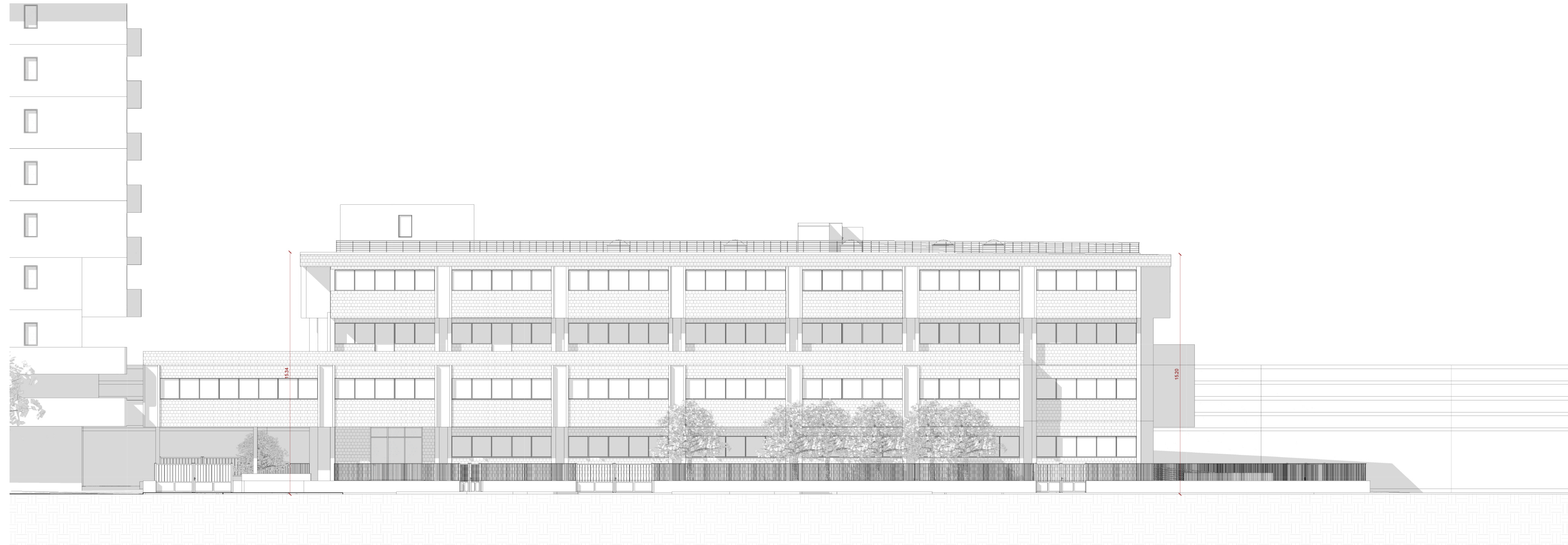
↑ Prospetto sud



↑ Prospetto nord

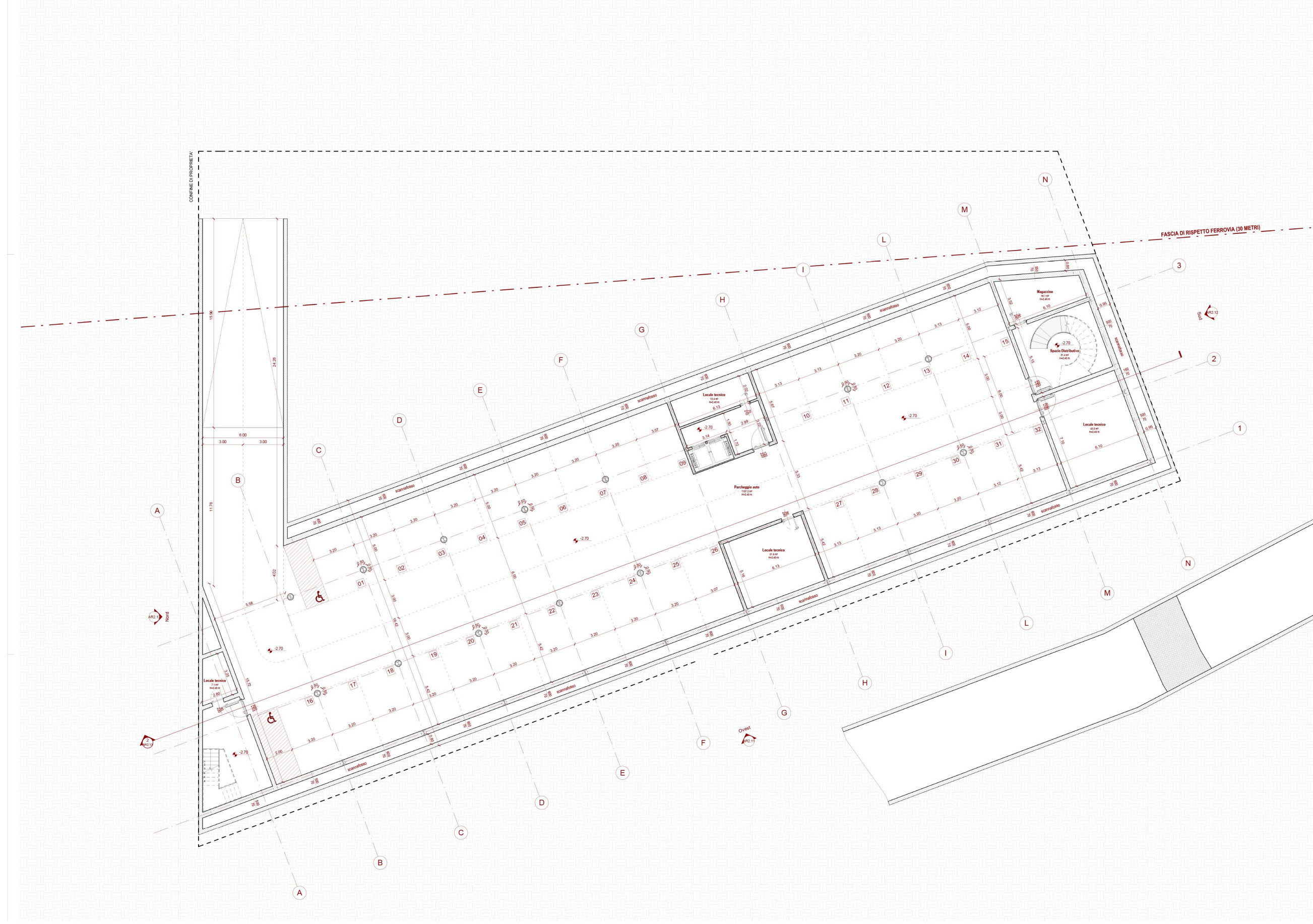


↑ Prospetto est

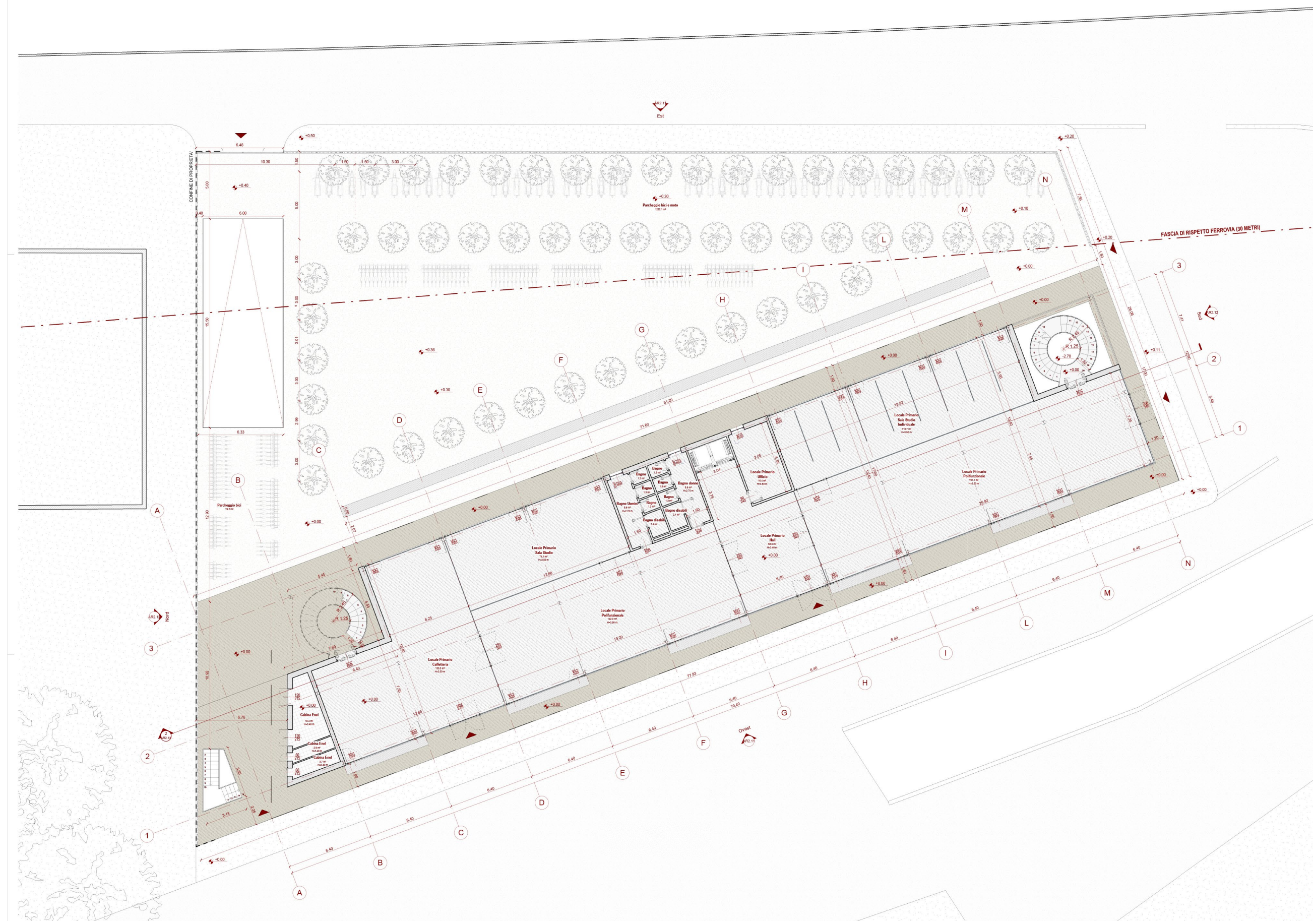


↑ Prospetto ovest

4 STUDENT HOUSING STATO DI PROGETTO

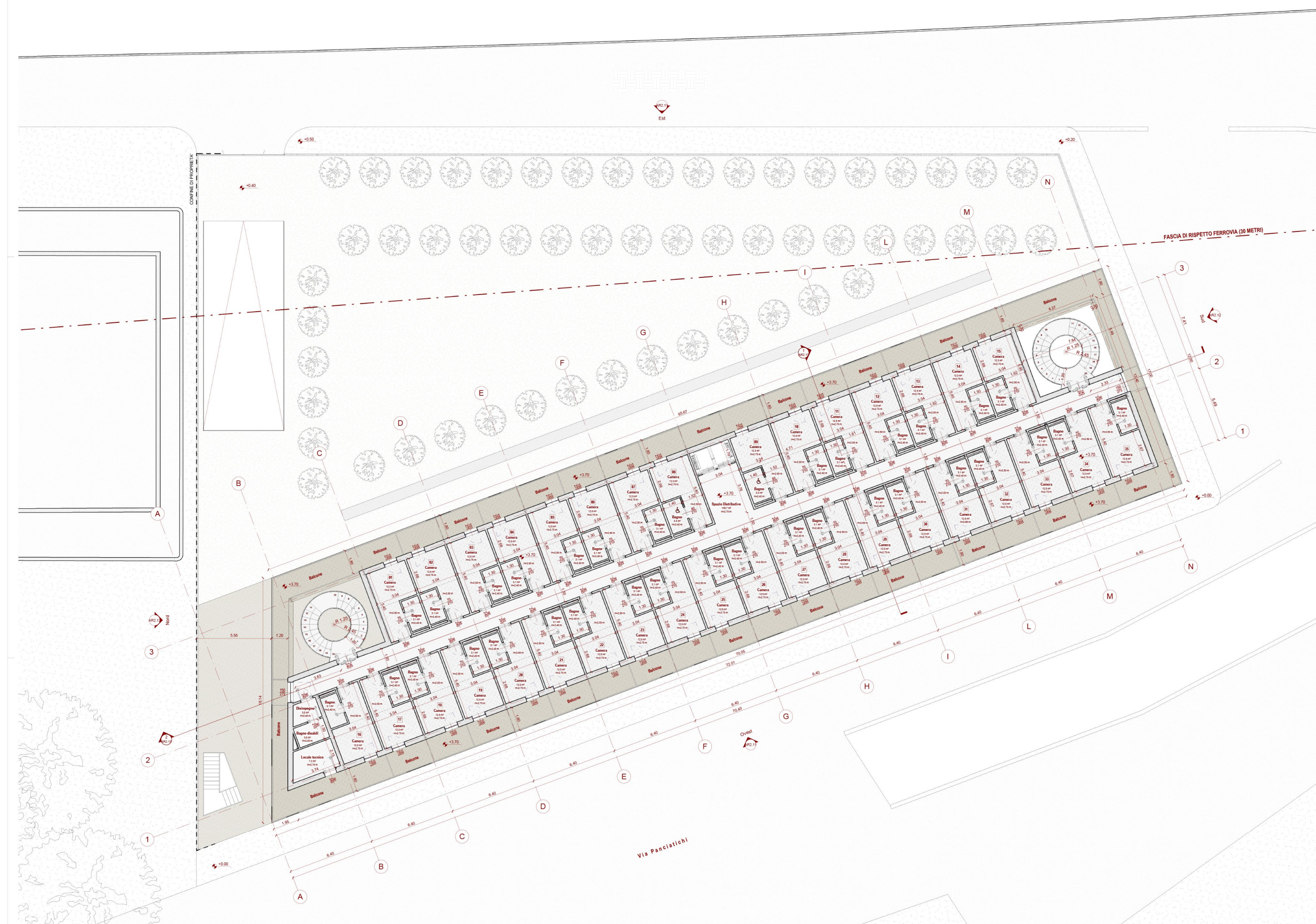


↑ Pianta Piano Interrato

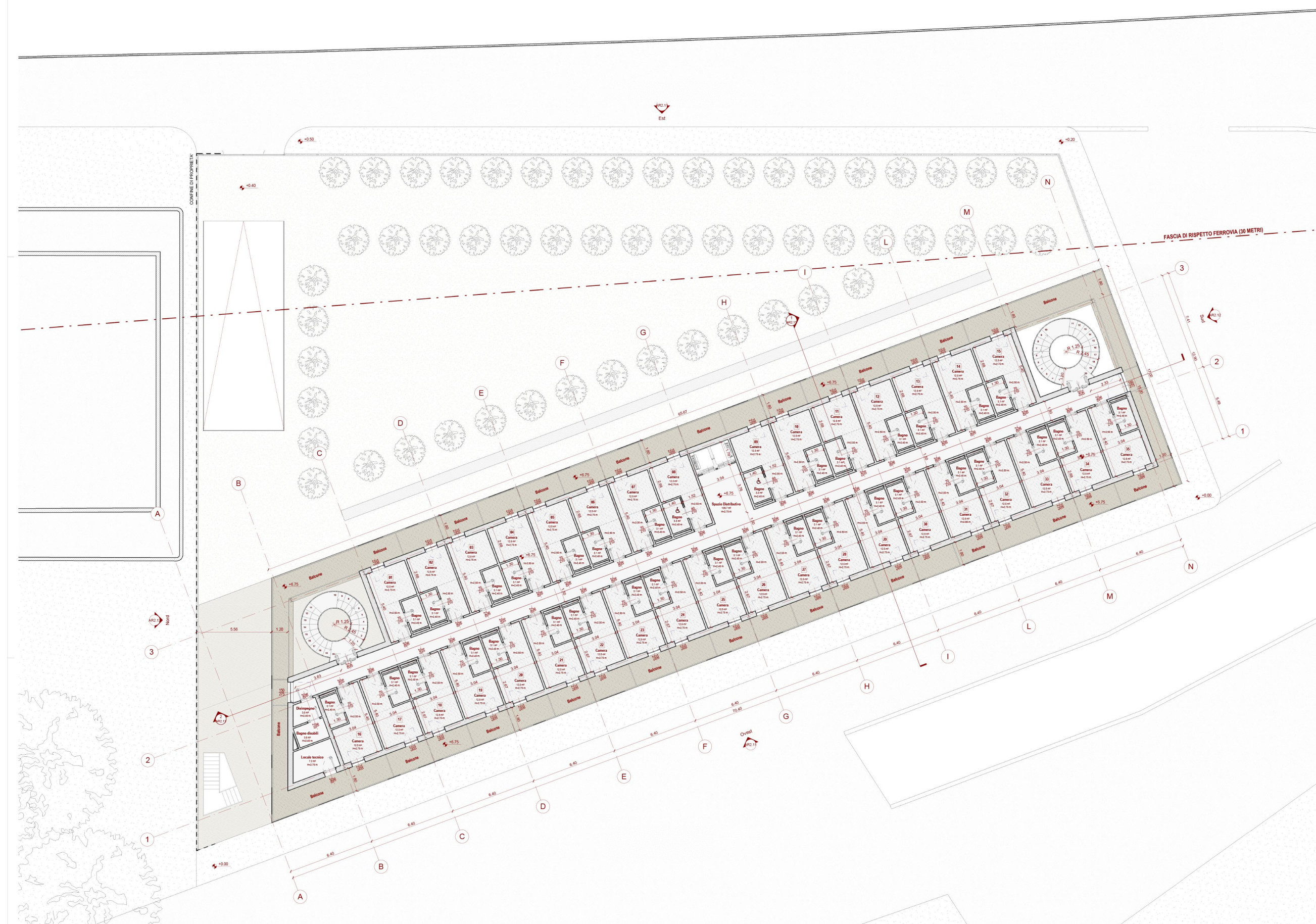


↑ Pianta Piano Terra

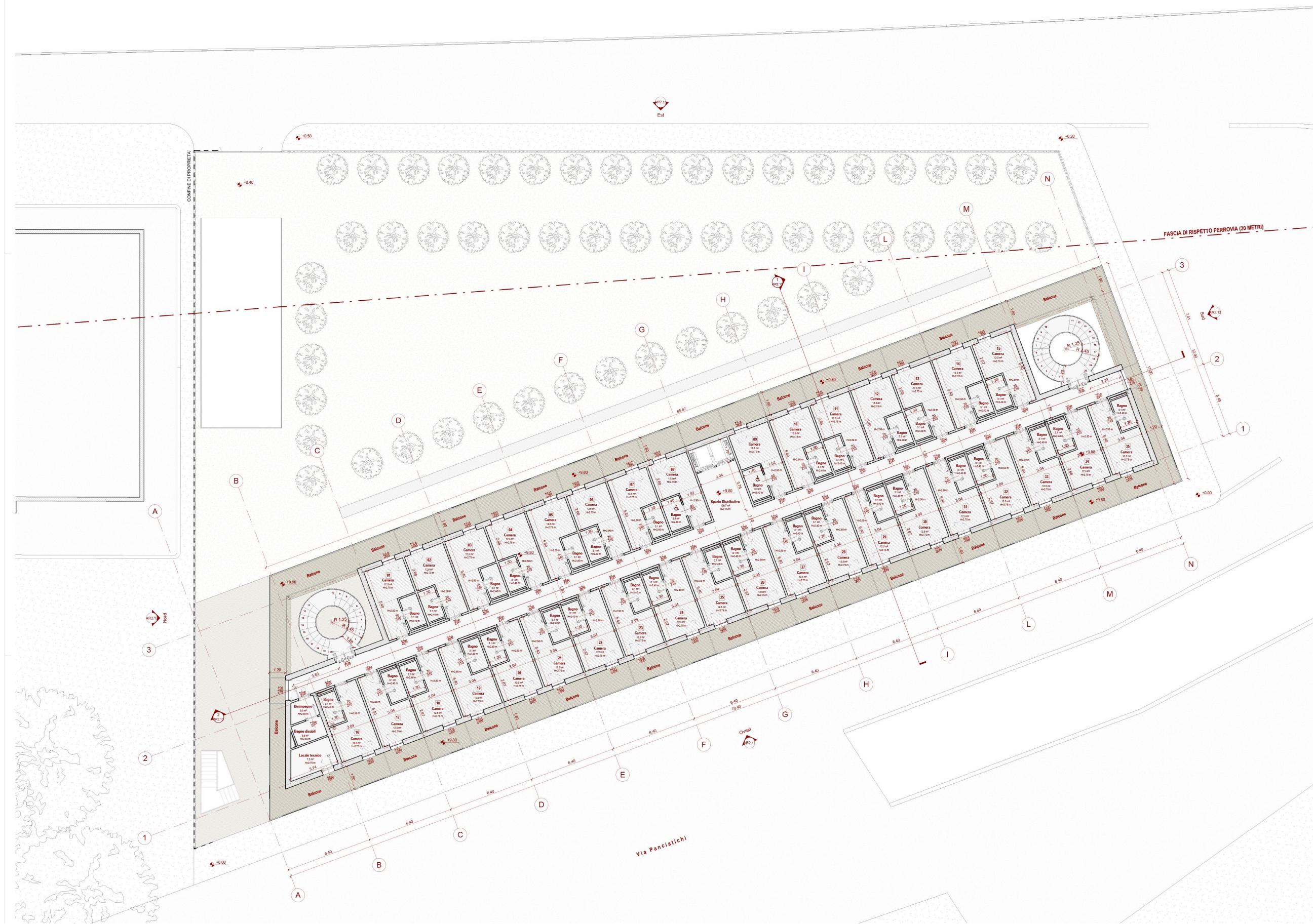




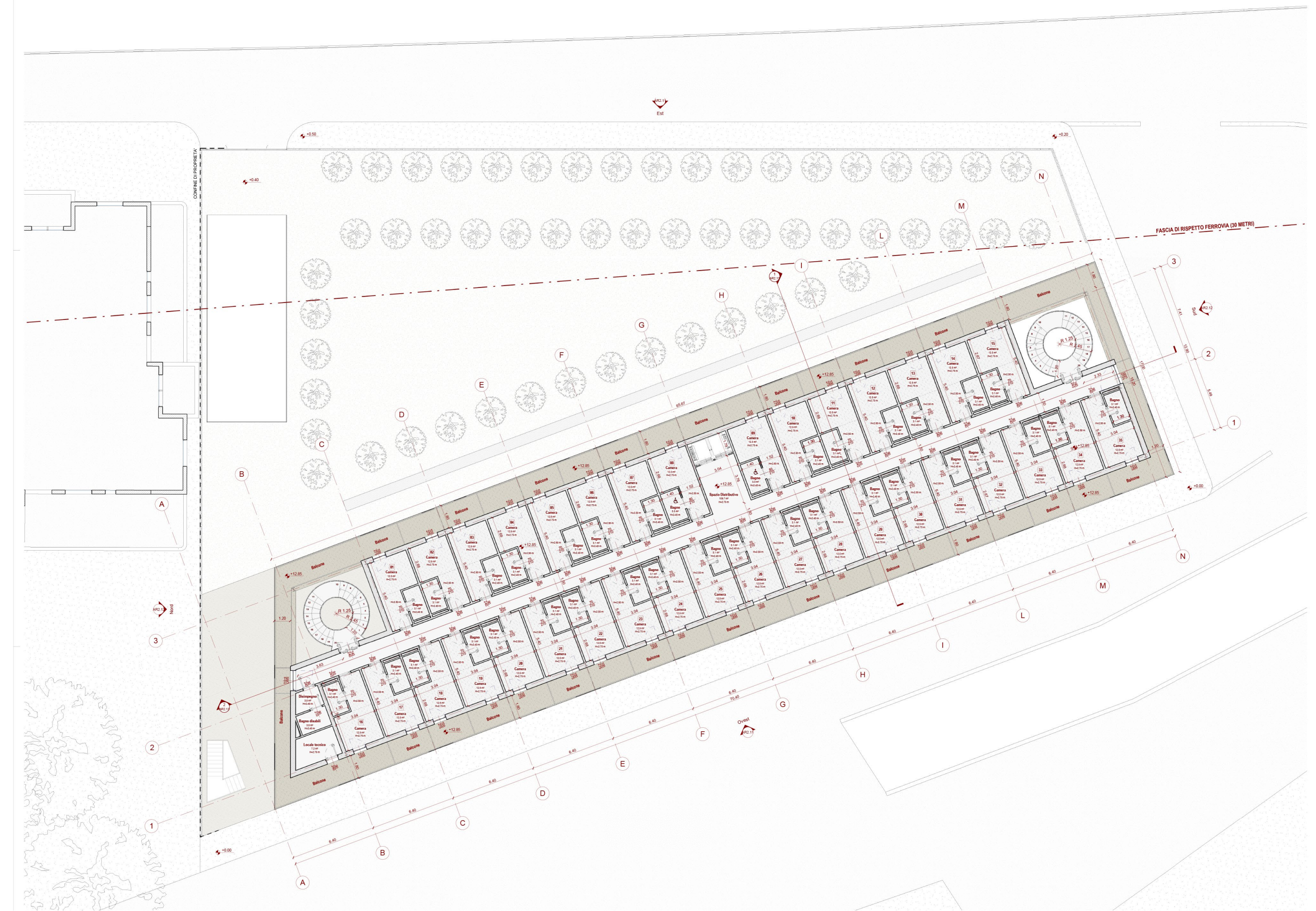
↑ Pianta Piano Primo



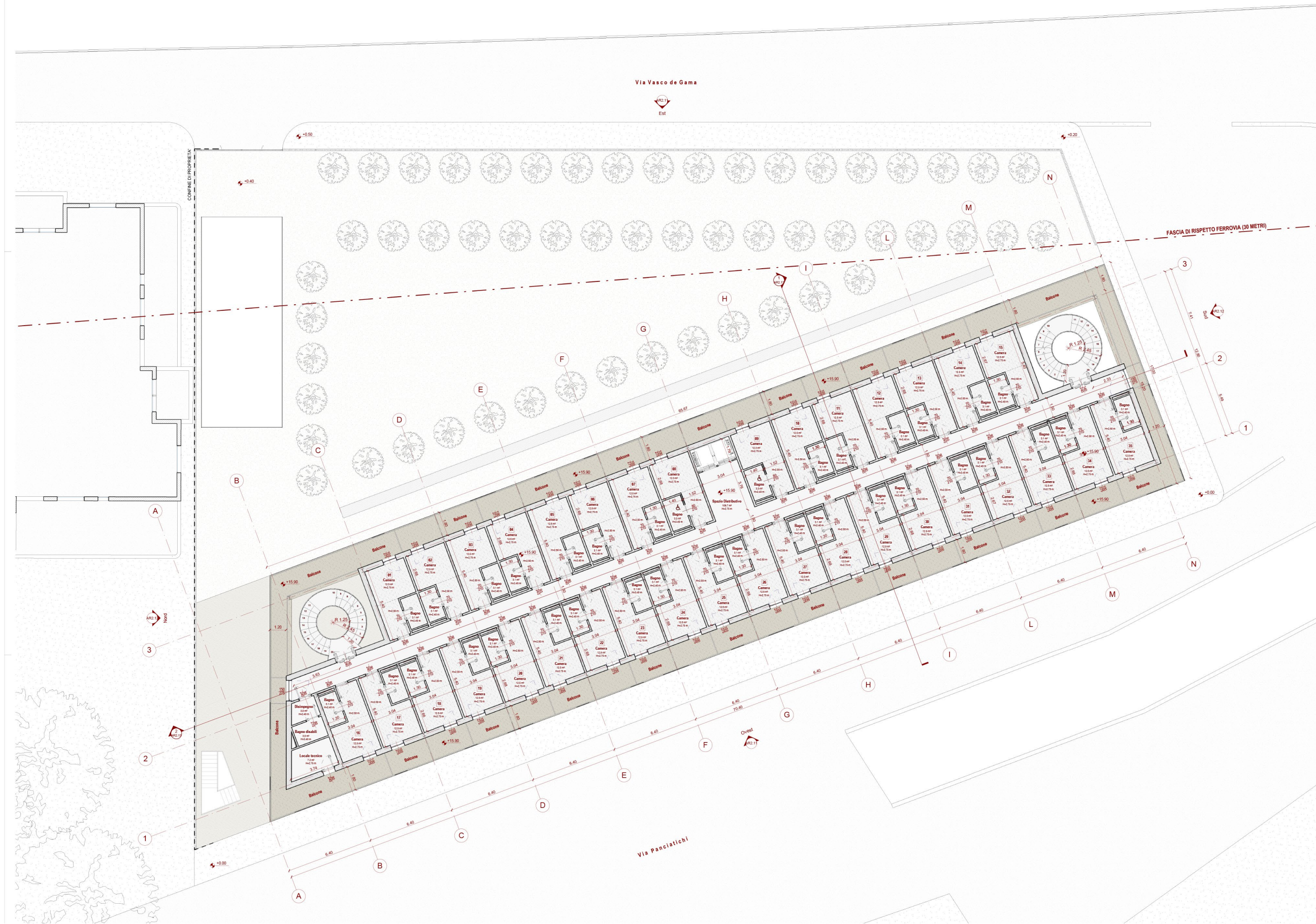
↑ Pianta Piano Secondo



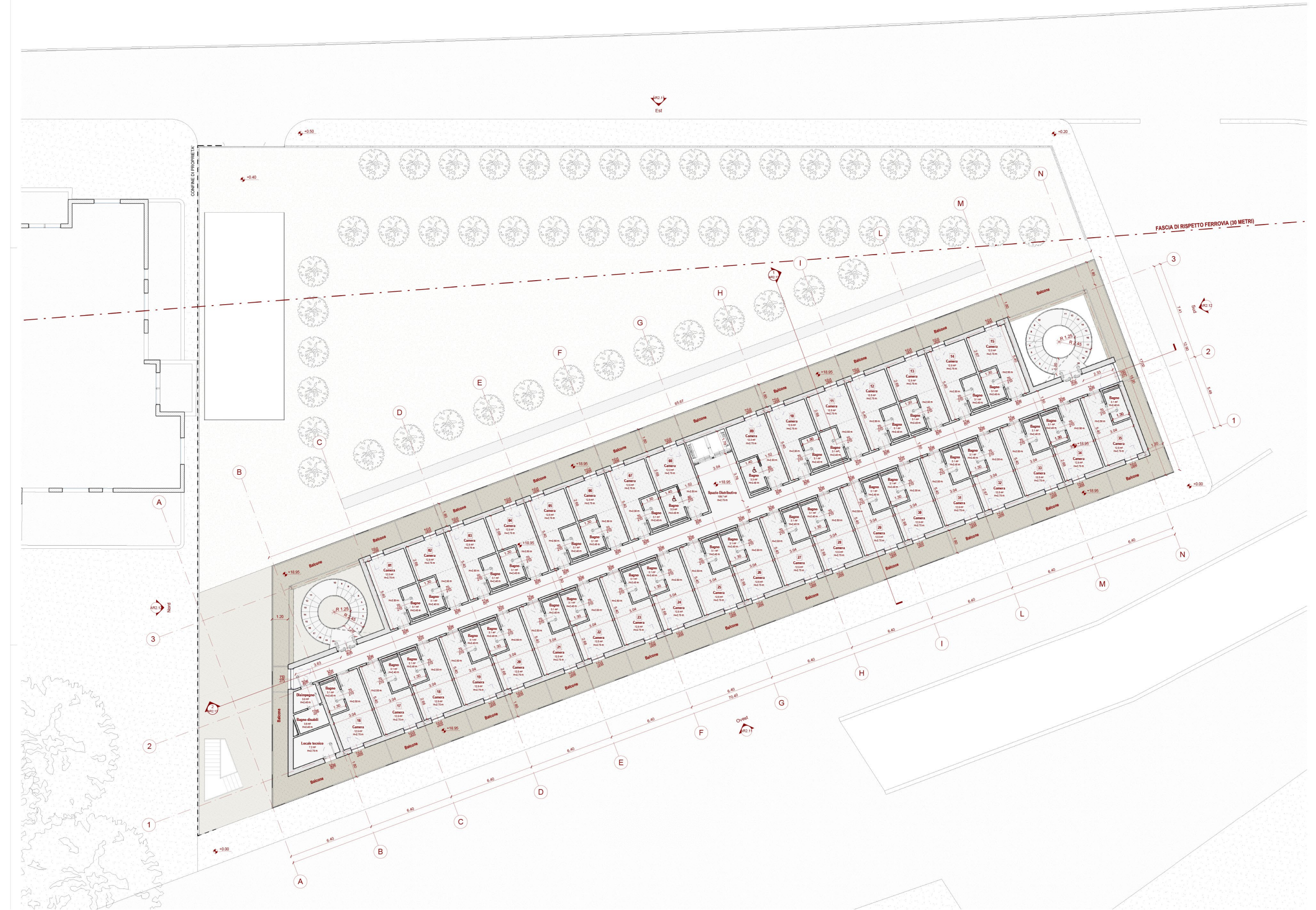
↑ Pianta Piano Terzo



↑ Pianta Piano Quarto

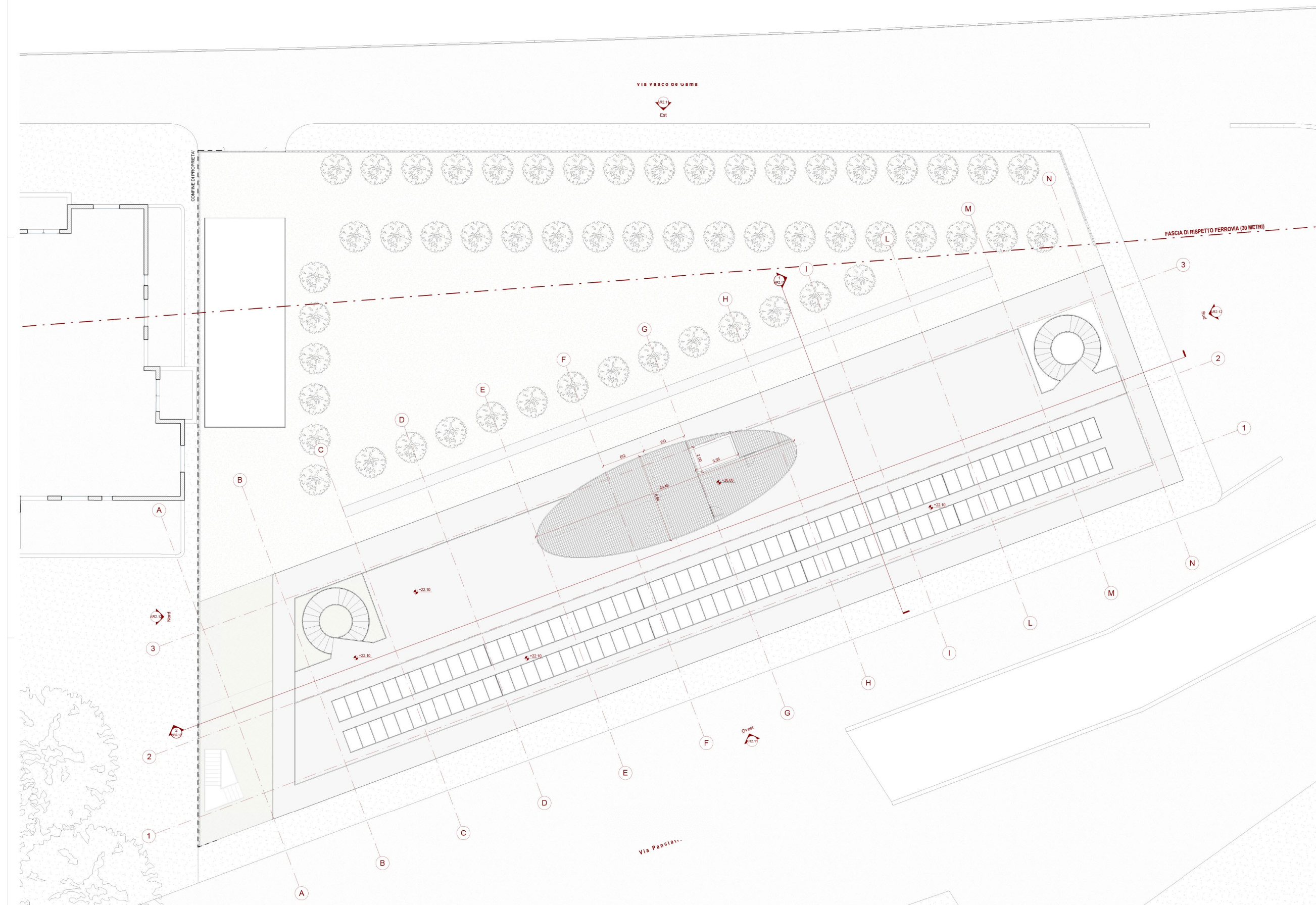
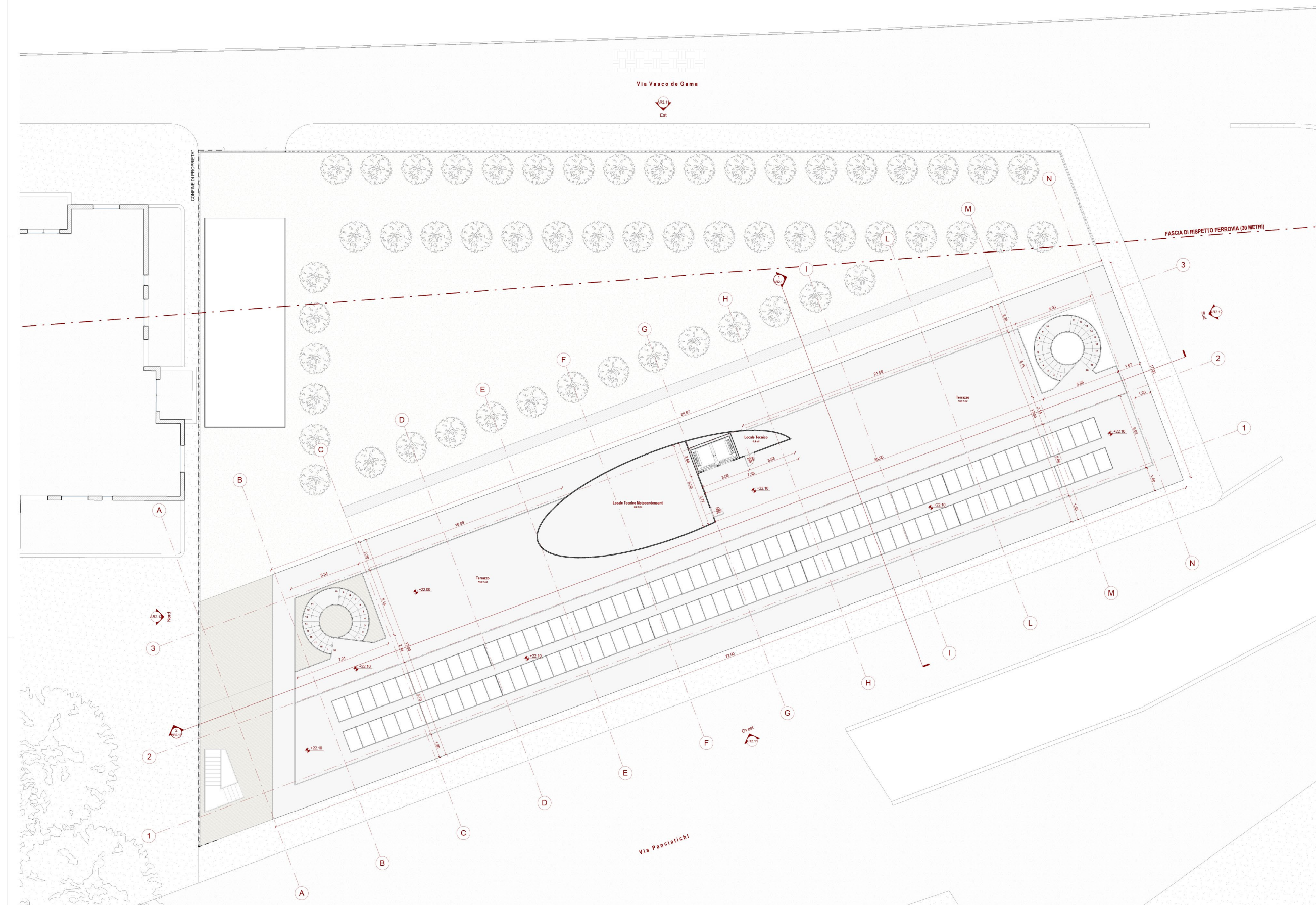


↑ Pianta Piano Quinto



↑ Pianta Piano Sesto





↑ Pianta Piano Settimo



↑ Pianta Copertura



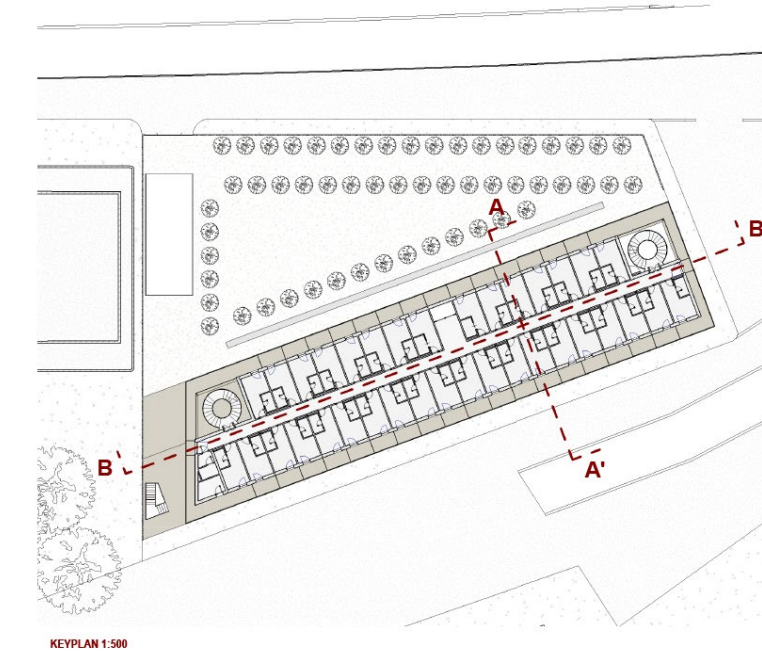
RIEPILOGO DATI STATO ATTUALE

PIANO SEMINTERRATO H: 3,30 m Hl: 0,50 m SUL: 1.099,68 m ²	PIANO TERRA H: 3,30 m Hl: 3,70 m SUL: 1.103,13 m ² VL: 4.534,34 m ³
PIANO PRIMO H: 3,15 m Hl: 3,45 m SUL: 1.245,96 m ² VL: 5.044,86 m ³	PIANO SECONDO H: 3,00 m Hl: 3,30 m SUL: 990,73 m ² VL: 3.121,56 m ³
PIANO TERZO H: 3,30 m SUL: 1.178,48 m ² VL: 4.887,97 m ³	DATI TOTALI STATO ATTUALE SUL: 5.617,98 m ² VL: 17.588,74 m ³

RIEPILOGO DATI STATO DI PROGETTO

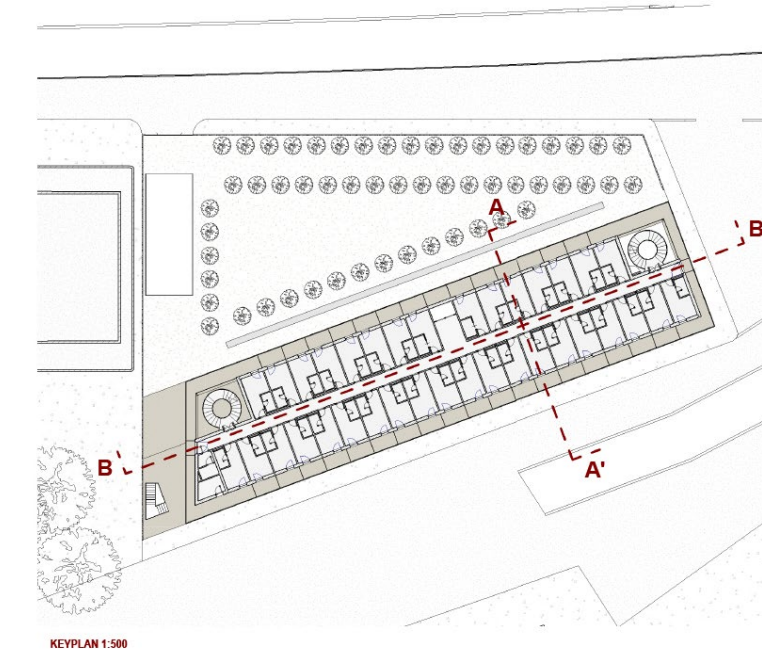
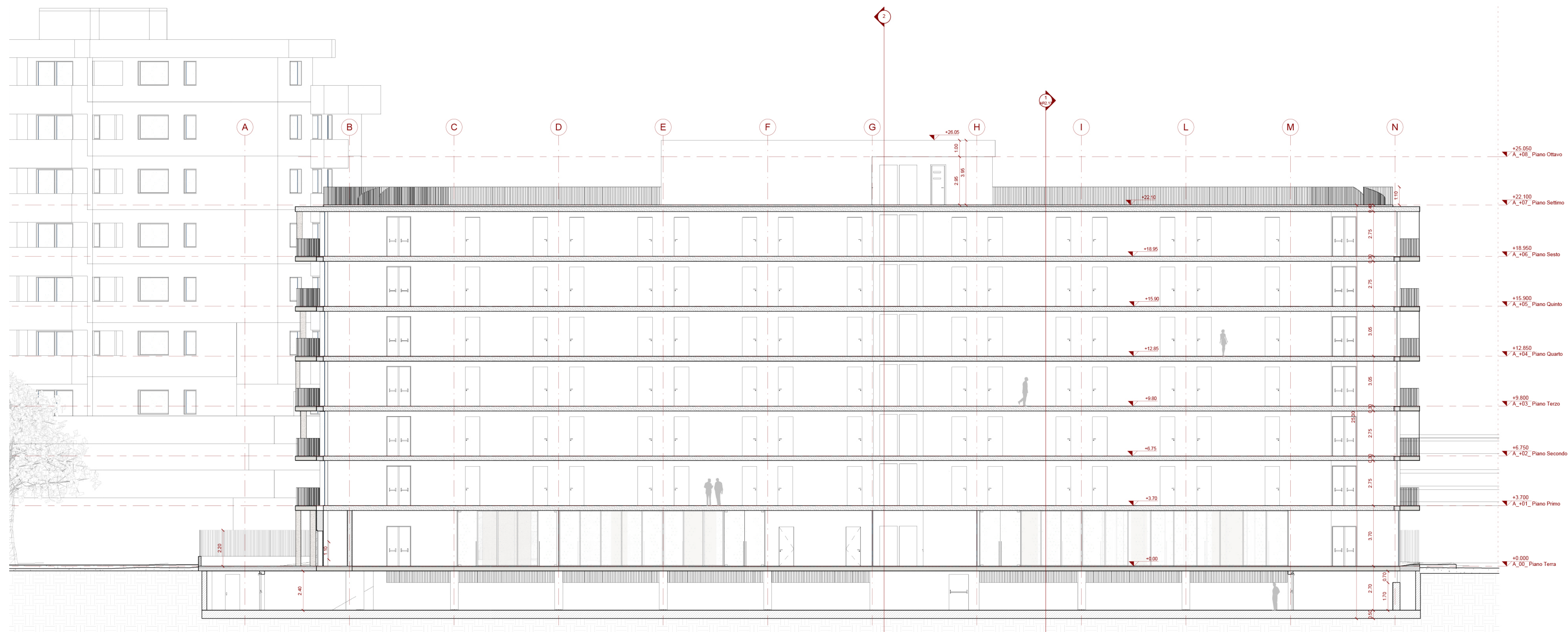
PIANO INTERRATO H: 2,40 m SUL: 119,52 m ²	PIANO TERRA H: 3,40 m Hl: 3,70 m SUL: 791,45 m ² VL: 2.882,42 m ³ SERVIZI
PIANO TIPO x 5 H: 2,75 m Hl: 3,05 m SUL: 784,06 m ² VL: 2.441,73 m ³ 35 CAMERE A PIANO	PIANO SESTO H: 2,75 m Hl: 3,05 m SUL: 784,06 m ² VL: 2.441,73 m ³ 35 CAMERE
DATI TOTALI STATO DI PROGETTO SUL TOTALE: 5.615,33 m ² VL TOTALE: 17.532,79 m ³ TOT. CAMERE: 210	



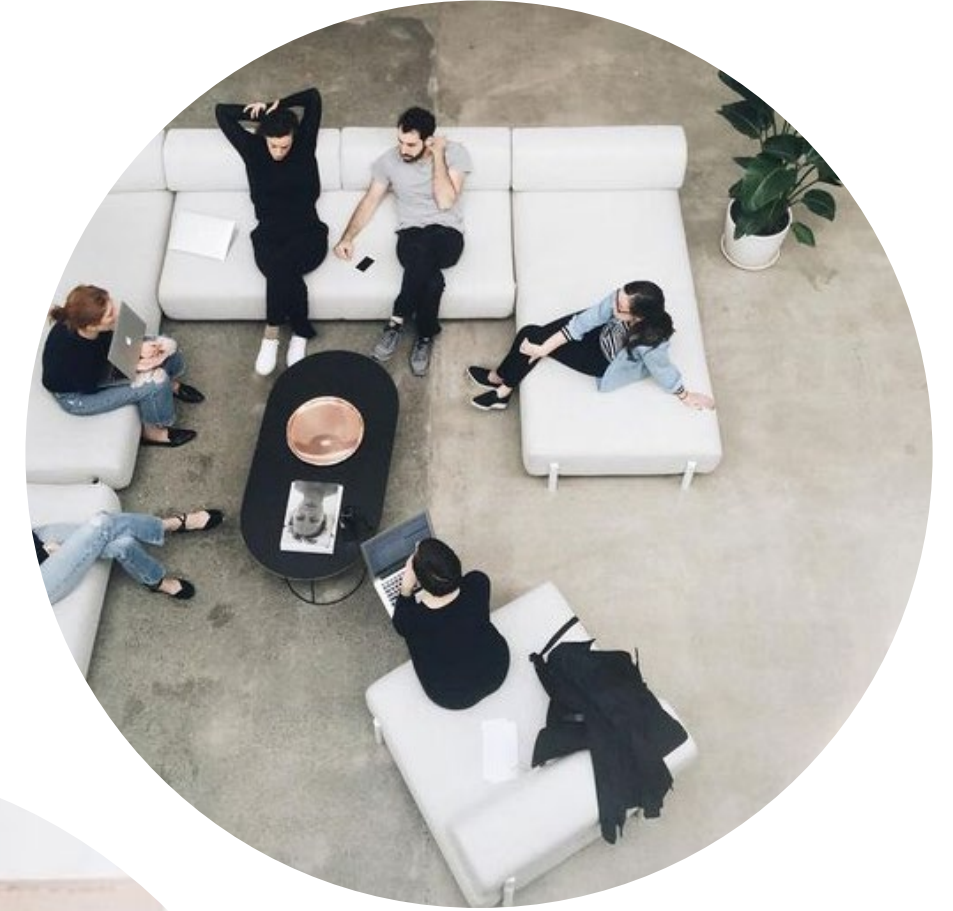


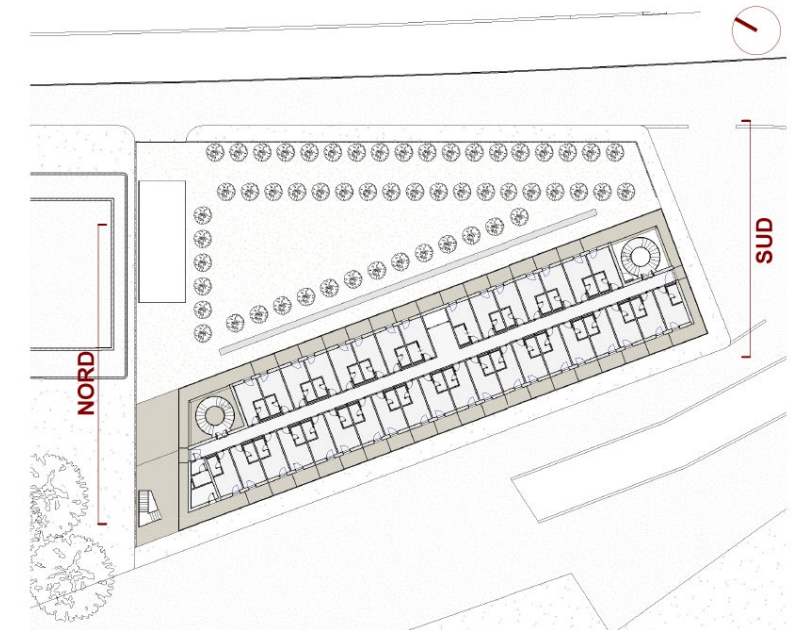
↑ Sezione AA





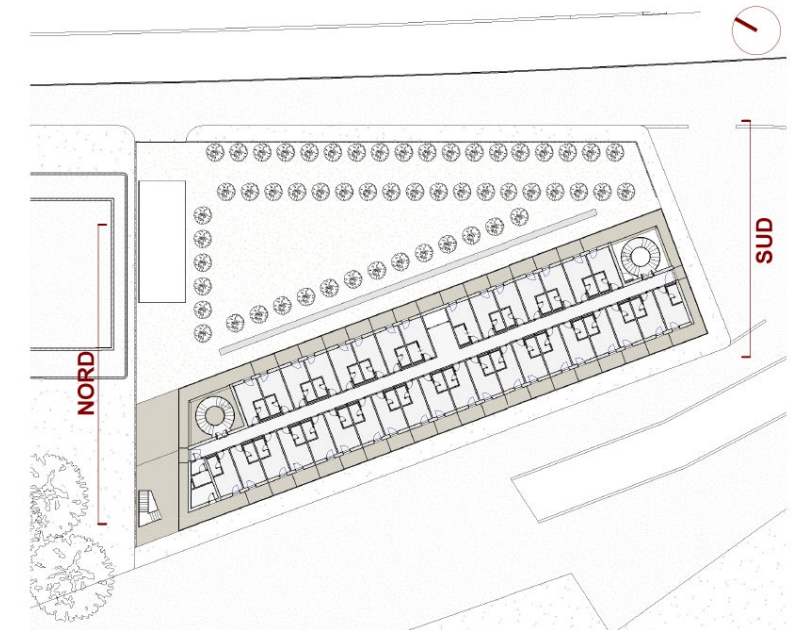
↑ Sezione BB





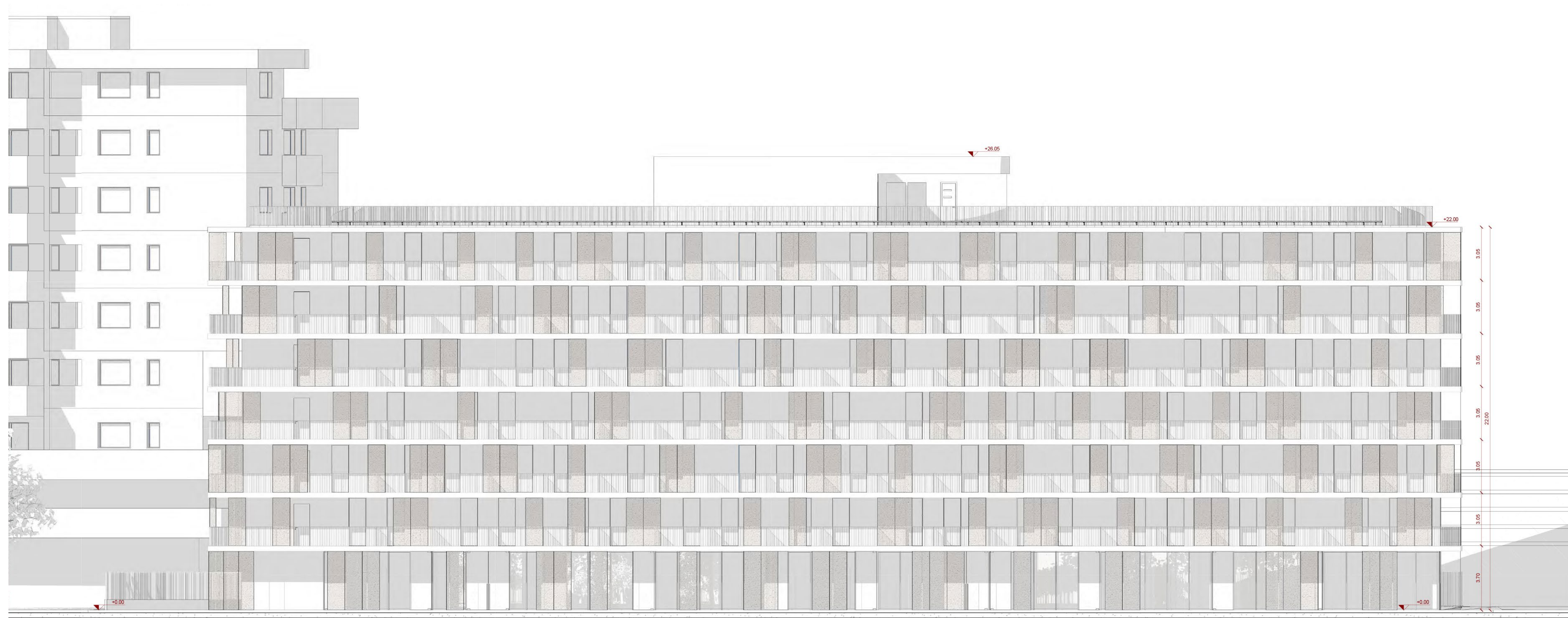
↑ Prospetto Nord



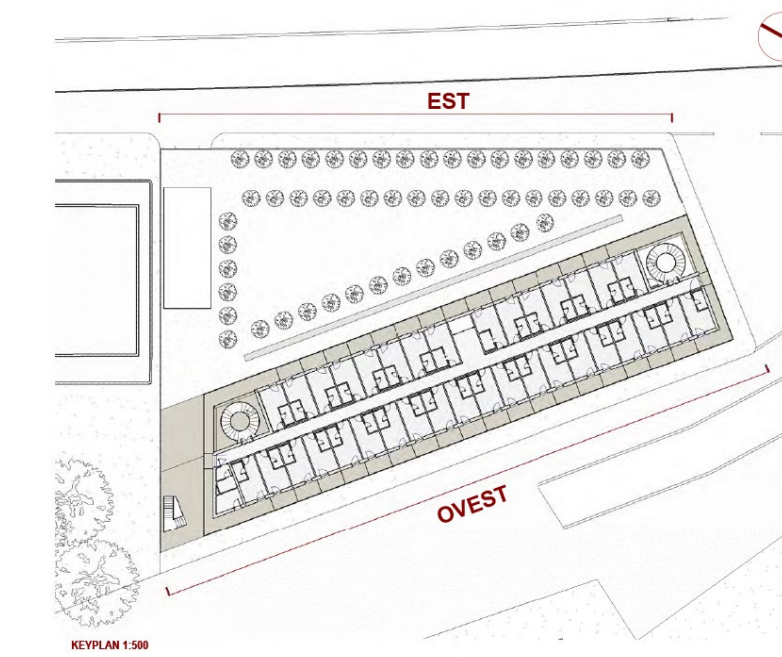


↑ Prospetto Sud

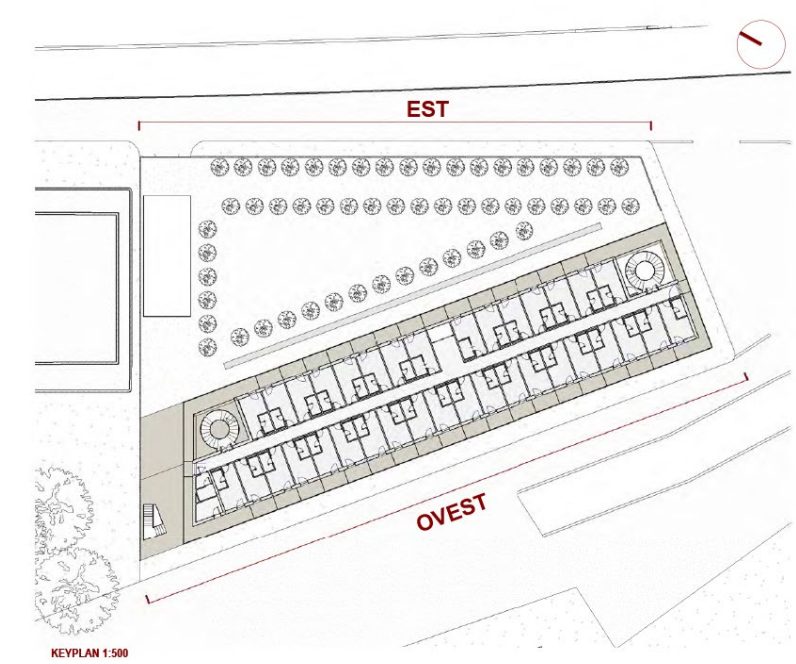
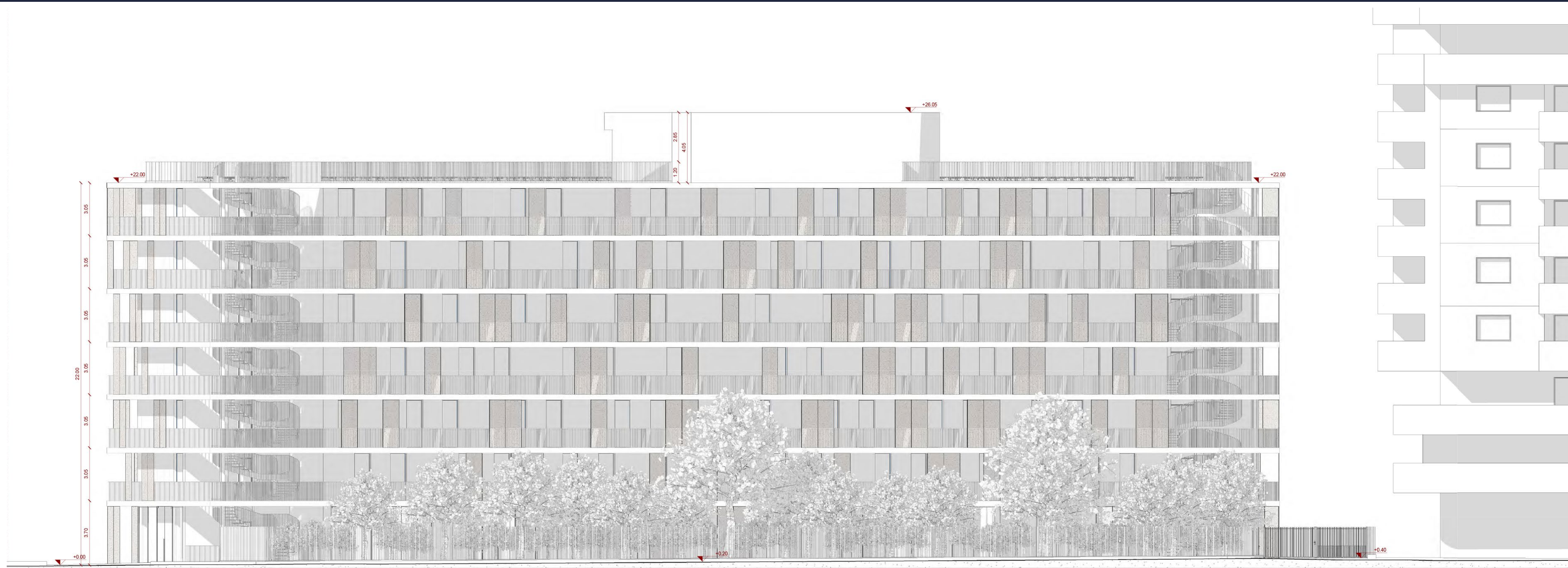




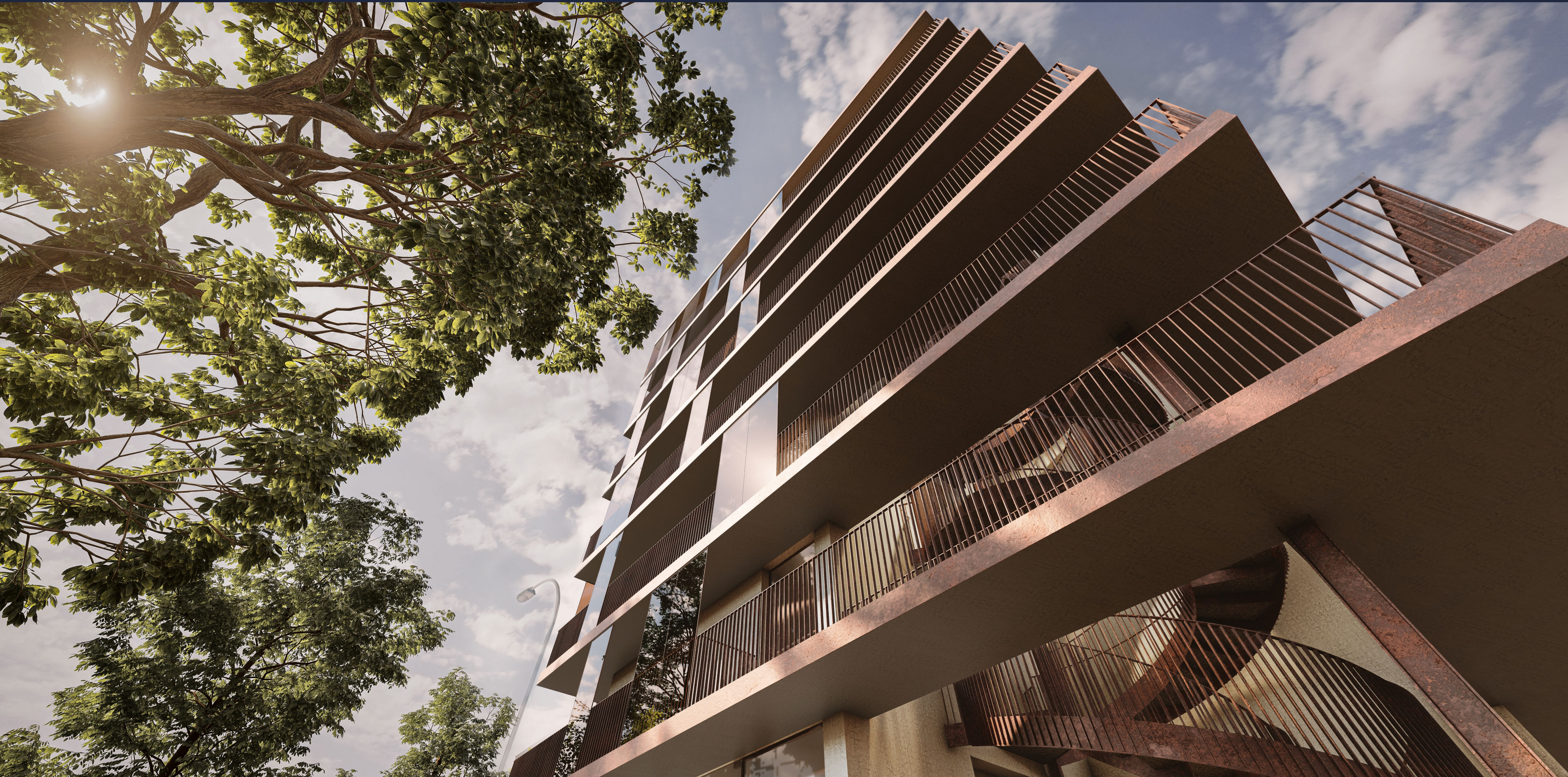
↑ Prospetto Ovest







↑ Prospetto Est



ARCHEA ASSOCIATI



ARCHEAASSOCIATI

Firenze
Lungarno B. Cellini, 13
50125 Firenze
tel. +39 055 6580127
fax +39 055 6510850
staff@archea.it

Roma
via di Porta Labicana, 5
00185 Roma
tel. +39 06 44341050
fax +39 06 49383194
staffroma@archea.it

Milano
piazza Carlo Archinto, 9
20159 Milano
tel. +39 02 69900626
fax +39 02 60781227
staffmilano@archea.it