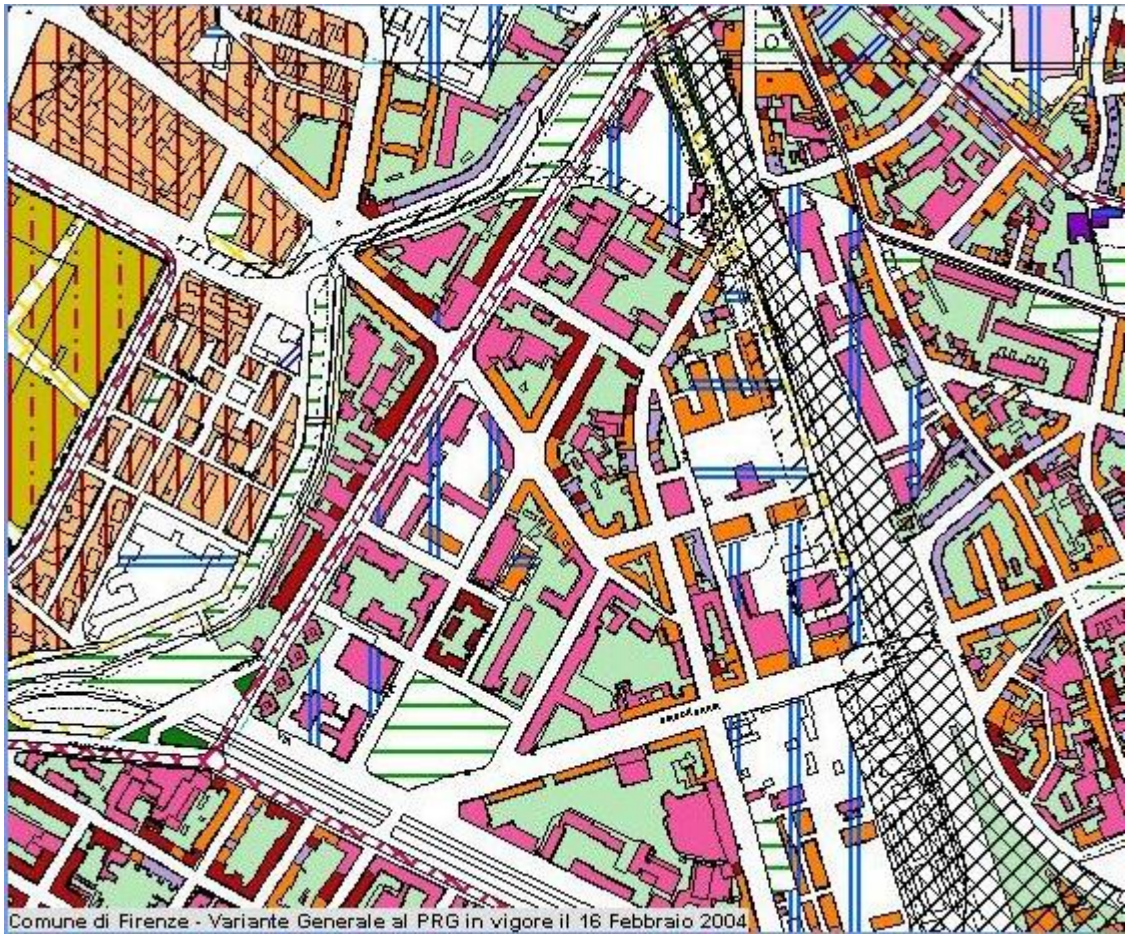
ZONA CORSICA-PONTE DI MEZZO

un caso tipico di densificazione

LE REGOLE PER ABUSARE ?



IL P.R.G. VIGENTE

ZONE OMOGENEE A : Centro storico fuori le mura **(Art. 15)**

EDIFICI CLASSE 6: **(Art. 16 NTA)** Edifici d'epoca successiva non compatibili con il contesto **(Art. 23 NTA)**

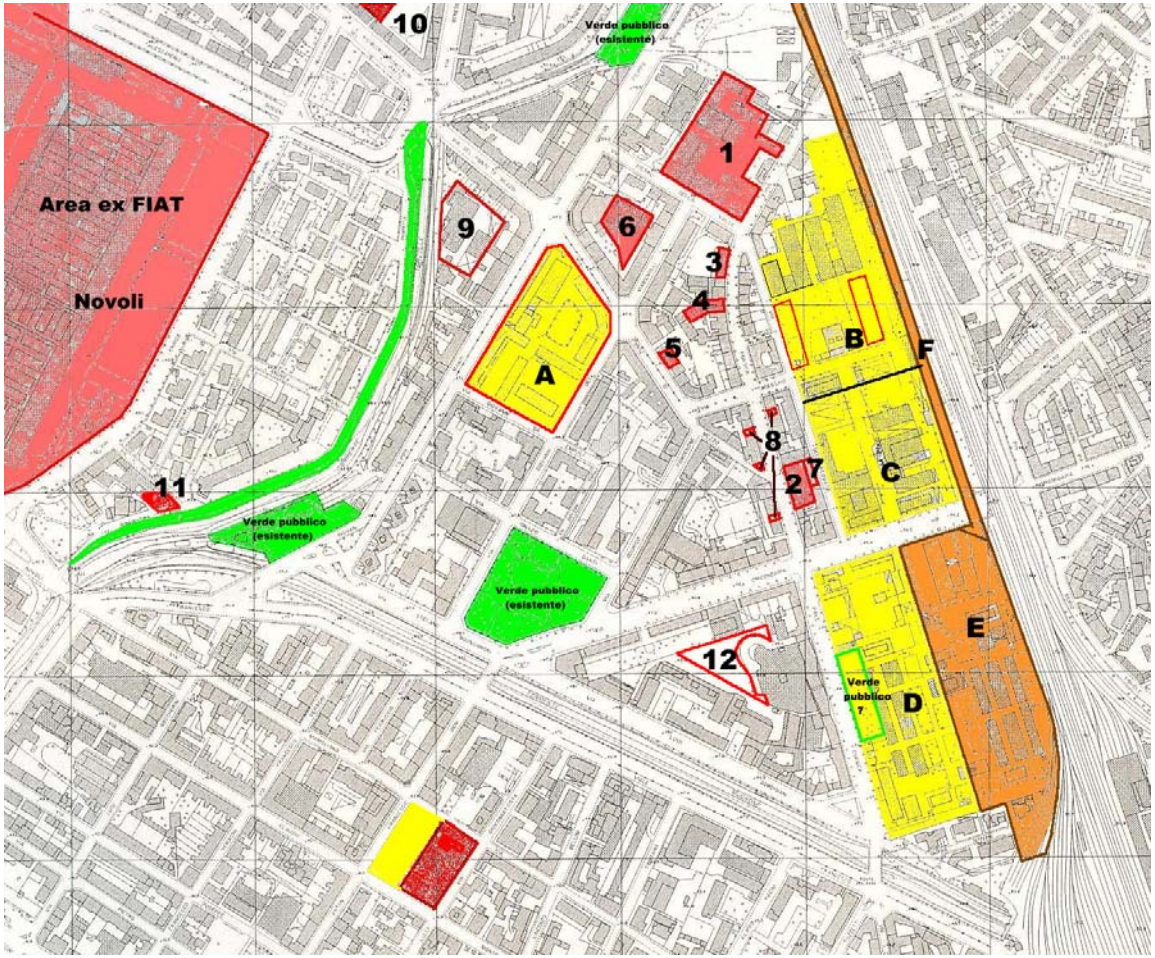
CIASSE 9 : Verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati (**Art. 26**)

F2e

ZONE OMOGENEE F: **(Art. 50 NTA)** Sottozona F2 : Attrezzature e servizi pubblici (esistenti) **(Art. 52 NTA)**

CORSICA-P.TE DI MEZZO

INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE autorizzati o previsti



Aree private

1 – Area Ex Lavazza: 200 allogi
2 – Ex attività commerciale 12 alloggi
3 – Ex magazzini:10 nuovi alloggi
4 – Ex tipografia: 10 alloggi
5 – Ex negozio: 2 alloggi
6 – Ex capannoni: fabbricato direzionale
7 – Ex Panificio Lucano: edificio residenziale
8 – Ex negozi trasformati in alloggi
9 – Ex magazzini, autorizzato nuovo edificio residenziale
10- Ex COOP: nuovo edificio residenziale
11- Ex deposito materiali edili: nuovo edificio residenziale
12- Ex area alberata: nuovo edificio residenziale

Aree pubbliche

A – Ex panificio residenziale: progetto per 300 alloggi e nuova sede Quartiere 5
B – Ex macelli: nuova scuola Media Ottone Rosai
C – Ex Mukkilatte
D – Ex macelli
E – Ex macelli: nuova stazione interrata Alta Velocità
F – Pista di servizio per la movimentazione materiali di scavo A.V.(1milione di mc.)

Complesso immobiliare ex Lavazza

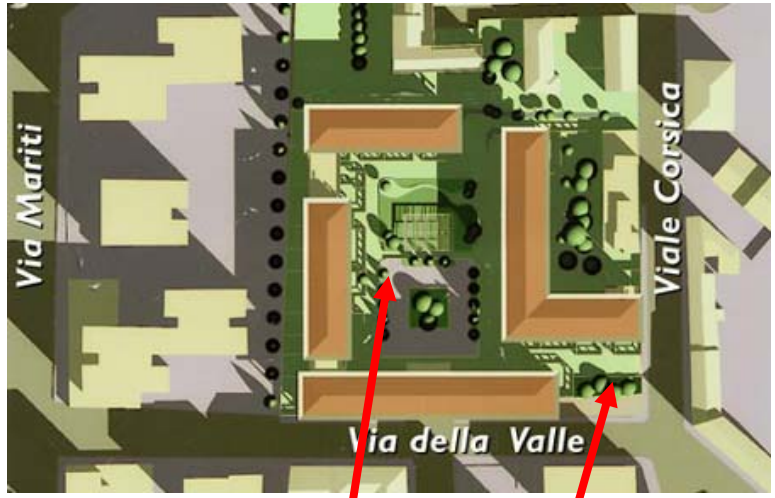
Il Complesso residenziale “Dalmazia” nel 1998

Due capannoni monopiano, il fabbricato della vecchia torrefazione, un’antica colonica, il fabbricato uffici rimasto dovrebbe diventare un asilo (?) ed il fabbricato del portiere su due piani accanto al quale si vedevano due pini secolari oggi abbattuti

Il deposito Lavazza nel 2005

Quattro palazzi di 5 piani fuori terra più sottotetto abitabile, più due piani sottosuolo per garage, circa 200 alloggi per un carico urbanistico di c.a 600 nuovi abitanti, non un mq. di parcheggio pubblico, non un solo mq. di verde pubblico di corredo, questo standard è stato reperito presso il Ponte di S.Donato a c.a 1 km

L'immagine commerciale del complesso residenziale "Dalmazia"



L'unico angolo di verde sarà trasformato, in corso d'opera, in un edificio residenziale su tre piani fuori terra.

Gli alberi all'interno della corte non potranno mai essere piantati, sotto tutto il complesso ci saranno due piani di parcheggi ampliati in corso d'opera

L'immagine reale del complesso residenziale "Dalmazia"

Pratica edilizia n.378/2000: demolizione di edifici e costruzione complesso residenziale per complessivi 179 alloggi – Con successive varianti in corso d'opera gli alloggi aumenteranno di 20 ed i garage sotterranei raddoppieranno in due piani

Arch. Riccardo Bartoloni

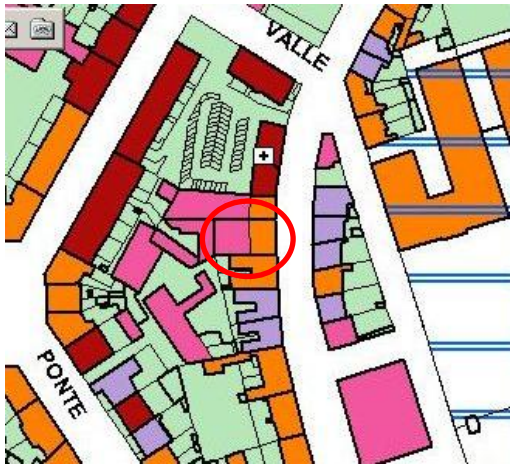
L'immagine reale del complesso residenziale "Dalmazia"

I passi carrabili <u>inagibili</u> perché in contrasto con il codice della strada

La palazzina al posto del verde con variante in corso d'opera

La vicinanza delle costruzioni

Ex Tipografia Giorgi&Gambi – DIAE /2004 per trasformazione di edificio artigianale in abitazioni

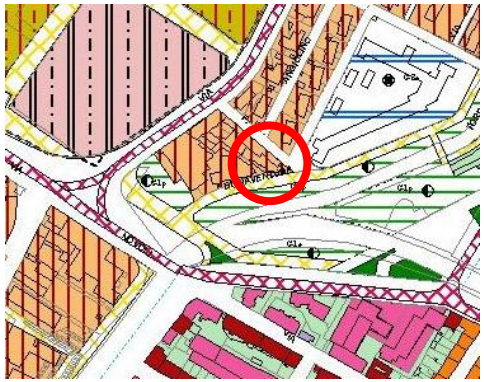


Art.21 - Classe 4 : Edifici di particolare interesse storico e ambientale

Art.23 - Classe 6 : Edifici d'epoca successiva non compatibili con il contesto

Questo intervento ha trasformato la storica tipografia (fabbricato e uffici sulla strada e capannone interno) in alloggi, con una densità fondiaria tale che non c'era posto neppure per la gru, che è stata quindi collocata sulla strada.

Trasformazione di deposito materiali edili in edificio abitativo
Interno Via Forlanini, lungo il Terzolle



Art.29 -
Sottozona B1 :
Edificata satura

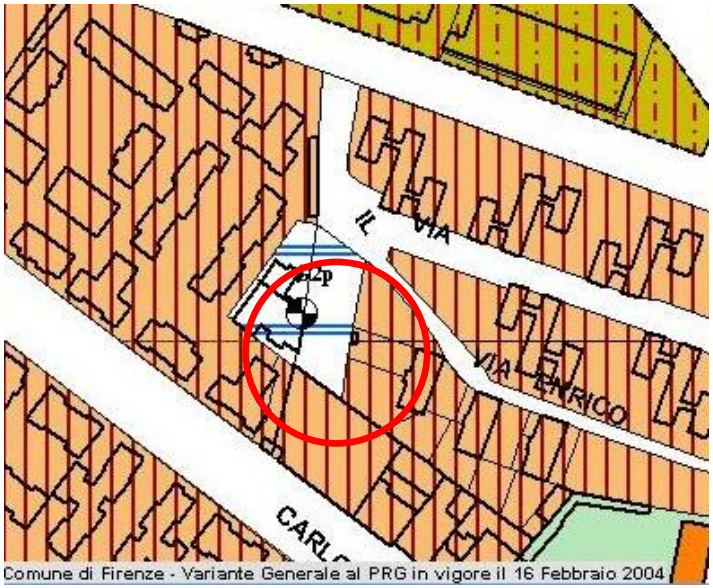
Demolizione capannone monopiano e costrusione di due nuove palazzine per alloggi – Viale Corsica, 44 - Permesso di costruzione 553/2003 - Arch.Laghai

Art.23 - Classe 6 : Edifici d'epoca successiva non compatibili con il contesto

Ex COOP – Via Carlo del Prete

Recupero funzionale di struttura commerciale in edificio residenziale Autorizzazione N.32/2005 – La Torrava Volta s.r.l. - Quadra Progetti Arch. Riccardo Bartoloni

non solo edifici in classe 6 !



Art.29 -Sottozona B1 : Edificata satura

G2p **Sottozona G2 : Attrezzature e servizi (di progetto) Art.56**

Attrezzature sociali e socio-sanitarie

Pratica Edilizia 4690/2003 – Realizzazione edificio per appartamenti ed accessori – V.le Corsica, 27

Arch. Riccardo Bartoloni

CIASSE 9 : Verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati (Art. 26)

Un intervento che satura un'area verde interna ad un isolato, addensando l'edificazione senza nessuna compensazione del nuovo carico urbanistico.

Si notino i numerosi cipressi abbattuti per far posto al cemento

Pratica Edilizia N.4412/2004: REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE – Via Ponte di Mezzo 27 – Soc. Edilizia Ponte di Mezzo – Progettista <u>Arch. Riccardo Bartoloni</u>

Art.23 - Classe 6 : Edifici d'epoca successiva non compatibili con il contesto

Il processo di saturazione “gratuita” continua, un’altra area interna ad un isolato viene edificata aumentando il carico urbanistico di una zona già satura, senza compensazione alcuna in termini di standard urbanistici (parcheggi, verde pubblico e privato).

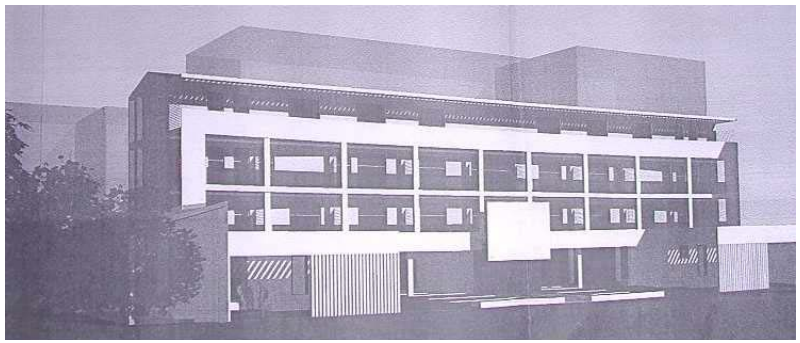
Via Ponte di Mezzo, 27: al posto di ogni capannone o tettoia potrebbe nascere un palazzo, con un unico accesso a ridosso del già congestionato semaforo di Via Mariti

Via Ponte di Mezzo, da una tettoia un palazzo di 4 piani

Dal progetto depositato in Comune (pratica N. 4412/2004):

Si prevede per il momento la demolizione di un esistente magazzino e tettoia all'interno dell'isolato,e la costruzione di un edificio destinato a fini residenziali (secondo l'articolo 23.2 delle N.T.A), comprendente 20 appartamenti (di cui 12 monolocali) realizzati su 4 piani fuori terra.

l'immobile avrà un'altezza in gronda di metri 12,8 (che diventano 15 circa con tetto e sottotetto)

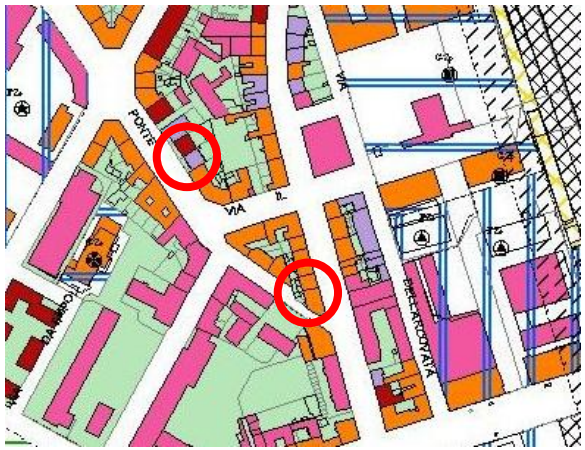


Ristrutturazione di n.2 fabbricati ad uso “direzionale”, con aumento di S.U.L. e variazione di destinazione d’uso.
DIA 4912/2004
Via de’ Marignolli, 71/A

Art.23 - Classe 6 : Edifici d'epoca successiva non compatibili con il contesto

Trasformazione di negozi in abitazioni con precarie caratteristiche igieniche

Via Ponte di Mezzo

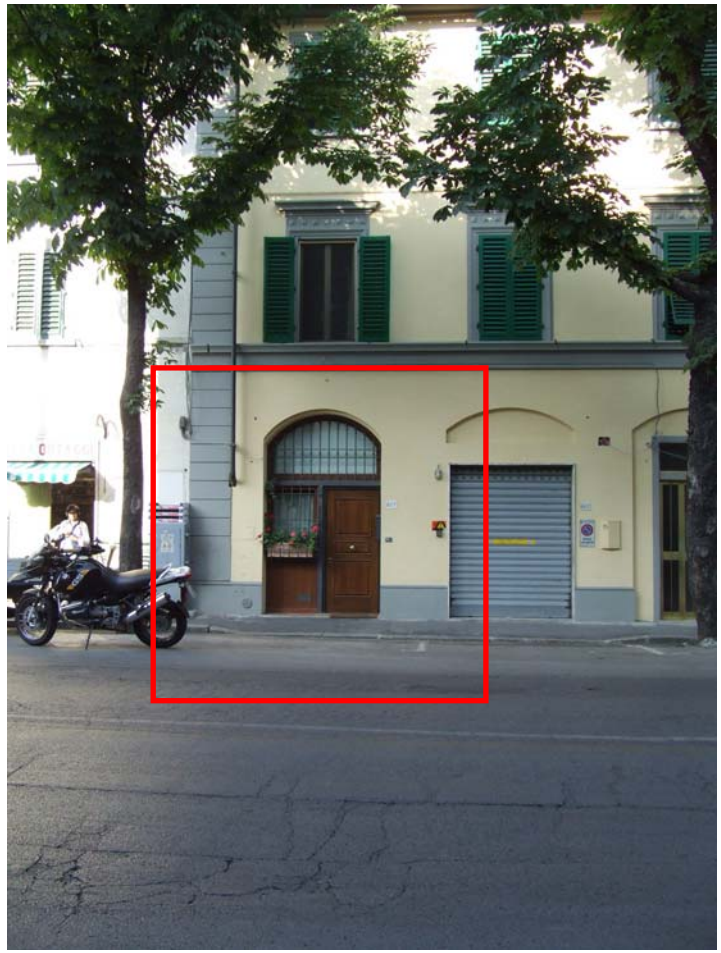


Art.22 - Classe 5 : Edifici d'epoca successiva compatibili con il contesto

Via P.te di Mezzo-V.le Corsica

Art.21 - Classe 4 : Edifici di particolare interesse storico e ambientale

Ancora negozi e fondi commerciali di V.le Corsica che diventano abitazioni



Come si vede, a Firenze oggi, poco importa la destinazione di piano, basta chiederlo e si può costruire praticamente da per tutto, casomai con qualche variante urbanistica personalizzata