

Comitati dei Cittadini Firenze - Comitato Ex Panificio Militare
comitatideicittadini@email.it coexpami@libero.it www.coexpami.it

IL DE/REGOLAMENTO EDILIZIO DI FIRENZE: LE REGOLE PER ABUSARE ?

*Firenze, 28 giugno
Circolo "Il Progresso"*

P.T.C.P.

Piano Territoriale di Coordinamento
della Provincia di Firenze

- non sia più accettabile che si stabilisca, quasi di diritto, una stretta correlazione - spesso un'eguaglianza - fra quantità esistenti (in superficie e in volumi) e nuove quantità prevedibili e, quindi, riprogettabili
- modalità di sfruttamento del suolo e di "densificazione" del tutto anomale
- cultura e pratica del risarcimento urbano

MA... A FIRENZE SI PRATICA L'OPPOSTO

PIANO STRUTTURALE

del Comune di Firenze

- Il Regolamento Urbanistico deve pertanto individuare le aree e gli edifici che possono essere utilizzati o riutilizzati per realizzare nuove residenze, attuando un processo di “**densificazione urbana**”, da realizzarsi attraverso l’ampliamento o la sopraelevazione degli edifici, ..., ed attraverso il recupero di immobili attualmente dismessi o comunque non utilizzati per funzioni incompatibili con la residenza.

Piano di Recupero Area ex Fiat – Viale Belfiore



Localizzazione dell'intervento



DESTINAZIONE P.R.G '98.



edificio classe 5

*Edifici di epoca successiva
e compatibili con il contesto*

edificio classe 6

*Edifici di epoca successiva
non compatibili con il contesto*

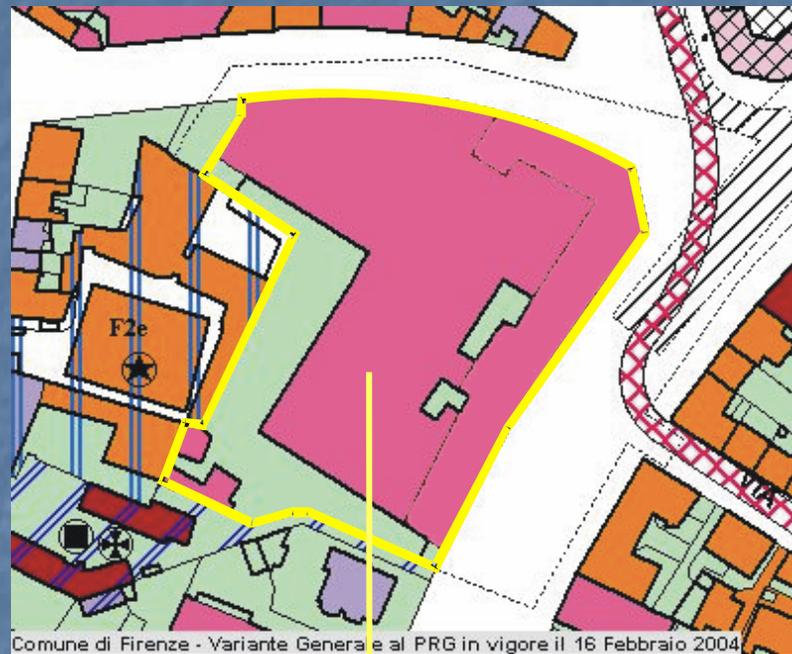
area di pertinenza

edificio classe 4

*Edifici di particolare interesse
storico e ambientale*

VARIANTE P.R.G.

(adottata il 27/4/2004)



edificio classe 6

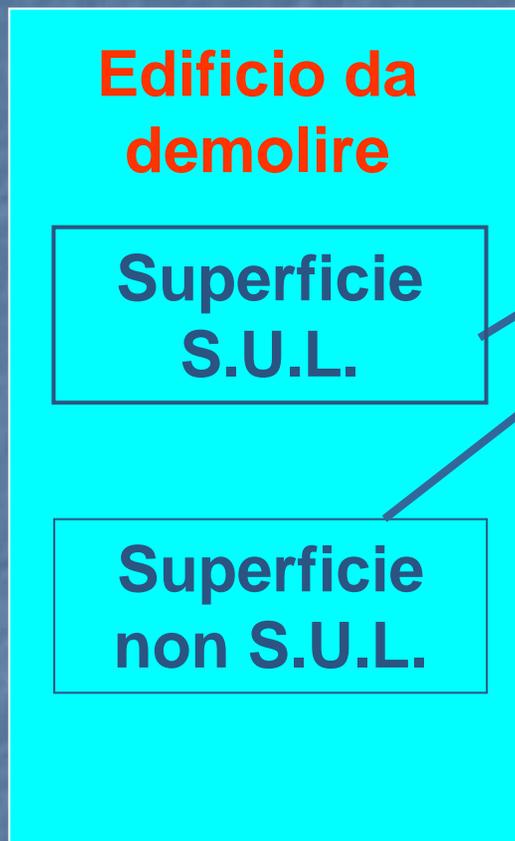
*Edifici di epoca successiva
non compatibili con il contesto*

La variante del 2005 recepisce le indicazioni risultanti dal progetto di J. Nouvel, vincitore del concorso internazionale. Tutti gli edifici sono riclassificati "classe 6" per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione, anche la palazzina classe 4.

Qualche nota tecnica:



INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



Aumento delle superfici
della nuova edificazione

(Modalità numero 1)

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Aumento delle superfici della nuova edificazione

(Modalità numero 2 e 3)

- Il Regolamento Edilizio concede un **aumento della S.U.L. del 10 %** (per interventi nel Centro Storico)
- La **maggiore altezza dei locali degli edifici esistenti** rispetto ad altezze standard stabilite dal Regolamento Edilizio (altezza virtuale) determina, in fase di ricostruzione, un proporzionale incremento della Superficie Utile da realizzare, moltiplicando la S.U.L. dell'esistente per fattori anche molto consistenti.

AREA FIAT – BELFIORE: CAPACITA' EDIFICATORIA

Ex Fiat Viale Belfiore	Edificio esistente	Edificio di progetto	Incrementi %
S.U.L. (mq.)	14.002,15	31.441,00	124,54 %
Superficie non S.U.L. <small>Piano interrato</small>	8.851,35	37.115,00	
Superficie totale (mq.)	22.853,50	68.556,00	199,98 %

La **S.U.L.** coincide con la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo delle pareti interne ed esterne con **esclusione di porticati, logge, balconi, pensiline, bussole di entrata, androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ascensori, locali per volumi tecnici, parcheggi interrati, piani interrati con altezza non superiore a m. 2,40, piani sottotetto e soppalchi in particolari condizioni, ecc.**

L'insieme delle superfici, già elencate ed escluse dalla S.U.L., forma quella che viene definita **SUPERFICIE NON S.U.L.**

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

	Indice di Utilizzazione Territoriale
Area ex Fiat Viale Belfiore	2,06
Progetto ex Panificio Militare	1,48
Area ex Superpila (Piazza Leopoldo)	0,84
Area ex SIME (Via Baracca)	0,83
Area ex Fiat di Novoli	0,80
Lottizzazione Stazione Leopolda	0,76
Aree di completamento PRG	0,45

VOLUMI

	Edificio esistente	Edificio di progetto	Incrementi %
Volume teorico (riferito solo alla S.U.L.)	102.840,75	100.611,20	- 2,17 %
Volume reale Riferito alla S.U.L. (mc.)	75.344	125.764	66,92%
Volume reale Riferito alla NON S.U.L. (mc.)	35.405	* 90.000	
Totale volume reale edificio (mc.)	110.749	215.764	94,82 %
		* valore stimato della superficie non S.U.L.	

LE ALTEZZE DEL NUOVO EDIFICIO

- Non è rispettata la norma che impone **l'altezza dell'albergo** (m. 17,28) minore o uguale all'altezza media dell'isolato esistente (m. 11,80)
- Non è rispettata la **distanza da alcuni fabbricati circostanti** (m. 10,00) che deve essere maggiore o uguale all'altezza dell'albergo (m. 17,28).
- Per superare i limiti imposti all'attività edificatoria si ricorre al **potere di DEROGA** per struttura ricettiva assimilata ad edificio di PUBBLICO INTERESSE realizzato da privati.

AREE PER GLI STANDARD

Suddivisione area necessaria per soddisfare gli standard (mq.)	Circolazione centro congressi	1.053
	Portici	2.402
	Circolazione pedonale	445
	Giardini privati ad uso pubblico	1.773
	Totale (mq.)	5.673