

Comune di Firenze

Ambito Lode Fiorentino



INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE FACCIATE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA DI UN EDIFICIO POSTO NEL COMUNE DI FIRENZE IN VIA FIESOLANA 5 - SEDE DEGLI UFFICI DI CASA SPA

Finanziamento: Fondi derivanti dal bilancio di Casa Spa

Operatore: CASA SPA



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Marco Barone

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Rosanna De Filippo

TAV. N°	DISEGNO: RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO	SCALA: 1:100
ES-AR 0.2		DATA: Aprile 2021
		M207-ES-AR-00.2-01
ADDETTO ALLA VERIFICA	Geom. Alessio Romagnoli	

INDICE

1.	PROGRAMMA D' INTERVENTO	PAG. 2
2.	DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE	PAG. 2
3.	DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	PAG. 4
4.	MATERIALI E FINITURE	PAG. 5
5.	PARAMETRI E DATI URBANISTICI - VINCOLI	PAG. 5
6.	ESTRATTO MAPPA CATASTALE	PAG. 8
7.	NORMATIVE DI RIFERIMENTO	PAG. 9

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

1. PROGRAMMA DI INTERVENTO

La presente relazione è afferente all'intervento di manutenzione straordinaria rivolto al ripristino delle facciate e del tetto nonché all'installazione di un sistema anticaduta della copertura del fabbricato posto in Firenze in Via Fiesolana 5, Sede di CASA SPA "Ente Gestore del Patrimonio immobiliare dei Comuni del LODE Fiorentino" originariamente denominato IACP "Istituto Autonomo delle Case Popolari", poi ATER "Azienda per l'edilizia Residenziale Pubblica".

Finanziamenti:

➤ Fondi derivanti dal bilancio di CASA SPA.

2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE

Il fabbricato è inserito in un contesto urbano già definito sia da un punto di vista urbanistico che edilizio, in quanto la zona risulta completamente edificata nel centro storico di Firenze.

Si tratta di un edificio vincolato ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004. Il fabbricato è una costruzione cinquecentesca si sviluppa su quattro piani fuori terra (PT, P1°, P2°, P3°) oltre al piano interrato, allineata a Via Fiesolana, sul retro è presente una corte esclusiva utilizzata a giardino.

L'edificio è contraddistinto da una caratteristica forma a "L", costruito in aderenza ad altri fabbricati di proprietà privata.

Sul fronte strada la costruzione presenta ben conservati gli aspetti architettonici originari.

Il palazzo spicca nella via per la nobiltà del disegno del fronte, dai tipici tratti cinquecenteschi, e per la notevole estensione del corpo di fabbrica, con i suoi tre piani organizzati su sei assi. Al piano terreno gli ultimi restauri hanno riportato a vista porzioni di bugnato di un più antico edificio tre quattrocentesco. Al centro del fronte è uno scudo con il campo ora privo di arme. Una "buchetta del vino" è a destra del portone.

Dalla prima metà del cinquecento, per quattro secoli circa, nella città di Firenze era diffuso un modo particolare di vendere il vino. Attraverso i cosiddetti finestrini posti a fianco dei portoni principali di tanti palazzi signorili, le ricche famiglie fiorentine smerciavano i vini prodotti nei loro vigneti nel contado intorno alla città. Questo sistema innovativo di vendita diretta è ancora visibile in centoquaranta finestrini del vino presenti su tutto il territorio comunale in particolare nel Centro Storico.

Sul fronte tergale invece, sono state eseguite notevoli alterazioni all'originaria forma, con aggiunta di corpi di fabbrica ed inserimento di nuovi elementi, per cui soltanto alcune porzioni del prospetto risultano mantenere il carattere dell'antico edificio.

Il Fabbricato è impostato sul fronte principale ad una quota di +0,37 m rispetto alla quota 0,00 m della strada pubblica, Via Fiesolana, è reso accessibile attraverso una rampa esterna prefabbricata metallica, con pianali in legno.

Il Piano Terra accoglie i servizi di portierato, una sala di attesa, una sala di ricevimento al pubblico, i bagni, nonché parte dei locali destinati a Uffici. Dal PT si accede alla corte interna destinata a giardino.

Sempre dal PT, attraverso un vano scala di pregio, si accede ai vari piani e si distribuiscono i restanti uffici. Il palazzo nel 1999 è stato dotato anche di impianto ascensore che collega solo i piani dall'interrato al 2°, il piano terzo è collegato da una scala interna prefabbricata e da questo piano sempre attraverso una scala interna si raggiunge il sottotetto.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura mista e finiture ad intonaco con elementi lapidei che vanno a incorniciare le aperture della facciata principale.

Entrambe le facciate presentano un significativo degrado, l'intonaco si presenta distaccato in alcune parti, gli elementi architettonici in pietra sono corrosi e mancanti in alcuni punti, la tinteggiatura evidenzia scoloriture e aree annerite.

Gli infissi sono in legno hanno un vetro ripartito in rettangoli più piccoli da elementi in metallo con scuretti interni in legno sulla facciata principale, e persiane alla fiorentina sul prospetto tergale, lato giardino.

La struttura della copertura è in legno con manto in cotto. La gronda del tetto è sporgente circa 1 m dal filo della facciata principale, sul lato tergale sporge di circa 60 cm.

Sul tetto sono presenti camini, esalatori ed antenna TV. Le macchine degli apparecchi di condizionamento sono posizionate sulla facciata posteriore lato giardino.

In merito ai dati catastali si precisa che tutta la sede di CASA SPA, di proprietà della stessa CASA SPA, è così identificata al Catasto dei fabbricati:

- foglio 167 particella 107 corrispondente all'intero edificio del nc 5;
- foglio 167 particella 106 sub. 3, 4, e 5 corrispondente ai locali del PT, del Piano 1°, 3° e 4°, del nc 7;
- foglio 167 particella 97 sub. 5 corrispondente ai locali del P3° del nc. 3;
- foglio 167 particella 105 sub. 1 corrispondente ai locali del PT del nc. 15/R;
- foglio 167 particella 104, sub. 4 e 5 corrispondente ai locali del PT del nc. 35/R;

I lavori in oggetto interesseranno solo la particella 107, cioè l'edificio al nc 5.

Si precisa che trattandosi di lavori relativi alle facciate ed al tetto, le planimetrie interne degli uffici, sono riportate per una più chiara lettura degli elaborati.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE

Il presente intervento riguarda il recupero della facciata principale con ripresa e pulizia delle parti degradate, sia intonacate che in pietra e della tinteggiatura rispecchiando l'esistente, il ripristino della facciata tergale, oltre al ripristino e consolidamento del tetto con inserimento di un sistema anticaduta costituito da linea vita e golfari del tipo integrato.

A seguito di indagine effettuata si riscontra che gli elementi lapidei presenti in facciata a causa della posizione dell'edificio adiacente alla strada, risultano sporchi principalmente di smog. La pietra risulta compatta e non presenta fenomeni di disgregazione diffusi.

Gli elementi in pietra che presentano parti degradate, con perdita di materiale, risultano principalmente quelli costituenti il marcapiano della facciata.

In copertura è previsto un ripristino e consolidamento di tutte le componenti del tetto, sarà inoltre installato un sistema anticaduta costituito da linea vita e golfari di trattenuta, in adeguamento alla vigente normativa, a basso impatto visivo. Sarà mantenuta la geometria della copertura.

Il progetto prevede il mantenimento dell'impianto planivolumetrico originario del fabbricato e non si discosta né per scelte dei materiali né per tipologia di intervento da quelli attualmente presenti, mantenendo la composizione architettonica originale della facciata principale fronte strada.

Trattasi di opere che ricadono tra quelle indicate alla lett. b) dell'art. 3 del DPR 380/2001: "*interventi di manutenzione straordinaria*", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

Più in dettaglio dette opere riguardano:

- Cantierizzazione, montaggio del ponteggio;
- Smontaggio delle tegole;
- Ripristino e consolidamento degli elementi del tetto;
- Installazione di linea vita;
- Sostituzione dei canali di gronda e pluviali;
- Montaggio del manto;
- Spicconatura dell'intonaco ammalorato;
- Trattamento e ripresa dell'intonaco;
- Pulizia e trattamento degli elementi in pietra serena;
- Restauro degli infissi e dei portoni;
- Ripristino della rampa prefabbricata esterna;
- Tinteggiatura;
- Smontaggio del ponteggio;
- Smobilizzo del cantiere;

Per quanto non espressamente detto si rimanda agli elaborati tecnici allegati.
In particolare si precisa che non saranno effettuate modifiche prospettiche;

4. MATERIALI E FINITURE

E' previsto di eseguire la pulizia degli elementi lapidei attraverso la rimozione degli inquinanti utilizzando specifici detergenti neutri, applicati con la tecnica ad impacco, data la stratificazione della crosta di smog, senza operare azioni aggressive sulle superfici, compreso le parti deteriorate.

Successivamente verranno eseguite le operazioni di consolidamento e successivo trattamento protettivo, in modo da allontanare nel tempo i processi di degrado derivanti dall'acqua e dagli agenti inquinanti.

Per le parti intonacate è previsto un sistema di intonaci diffusivi e macroporosi per il risanamento delle murature umide, il tutto applicato previa demolizione dell'intonaco esistente, e ove necessario ricostruzione e/o rappezzo dell'intonaco tramite l'utilizzo di intonaco a base di calce e pozzolana e pittura a base di calce.

Tutti i prodotti dovranno lasciare inalterata la cromia dei materiali, non modificarne le caratteristiche di traspirazione, limitare l'assorbimento capillare dell'acqua in quanto questa funge da veicolo per tutte quelle reazioni responsabili del degrado.

Tutte le finiture saranno realizzate con materiali compatibili con le caratteristiche ed il tipo di cromia e finitura dei materiali esistenti. Gli elementi di lattoneria sono previsti in rame.

5. PARAMETRI E DATI URBANISTICI - VINCOLI

L'edificio ricade nell'ambito del Nucleo Storico (ZONA A) – Classificazione vigente: Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale –Descrizione: spazi e servizi privati di uso pubblico, come si evince dagli estratti del RUC sotto allegati.

Gli interventi previsti sono ammessi ai sensi art. 65 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze

ANALISI DEI VINCOLI

Vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 42 del 22 01 2004

Vincolo Archeologico D.Lgs n.42 del 22.01.2004

- Centro storico della città di Firenze - Su tutto il territorio comunale esiste un potenziale vincolo archeologico;

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Regolamento Urbanistico 150.0

Non sicuro | webru.comune.fi.it/webbru/pc/index.jsp

PS RU

disciplina del suolo e degli insediamenti

posizioneamento

indirizzo

catasto

strada

fiesolana

numero civico

5

cerca

legenda

consultazione

sub-sistemi e ambiti - vigente

descrizione: ambito del nucleo storico (zona A)

norme tecniche (17 elementi in stato vigente):

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 5 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- art. 10 alloggio minimo
- art. 11 tipi di intervento
- art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 lo spazio edificato - classificazione
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 19 classificazione degli usi
- art. 20 usi e impatti urbanistici
- art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
- art. 25 distributori di carburante
- art. 65 ambito del nucleo storico (zona A)
- art. 73 disposizioni generali
- art. 74 fattibilità geologica
- art. 75 fattibilità idraulica
- art. 76 fattibilità sismica

classificazione - vigente

descrizione: tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato

aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico - vigente

descrizione: spazi e servizi privati di uso pubblico

norma tecnica (1 elemento in stato vigente):

- art. 39 disposizioni generali

con simbolo di (1 elemento):

- art. 43 servizi privati

stampa

certificazione

documenti

disciplina del suolo e degli insediamenti | legenda

sub-sistemi e ambiti

- sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Erna
- sub-sistema della pianura coltivata
- sub-sistema della pianura coltivata - parco agricolo dell'Oltregreve
- sub-sistema della collina coltivata
- sub-sistema del bosco
- ambito del nucleo storico (zona A)
- ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)
- ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)
- ambito dell'insediamento recente (zona B)
- ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)
- ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D)

classificazione

- emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato
- emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto
- emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato
- emergenze di valore storico architettonico - spazio aperto
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio edificato
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio aperto
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio aperto
- emergenze di interesse documentale del moderno - spazio edificato
- emergenze di interesse documentale del moderno - spazio aperto
- edificato recente - spazio edificato
- edificato recente - spazio aperto
- edificato recente - elementi incongrui - spazio edificato
- edificato recente - elementi incongrui - spazio aperto
- verde di permeabilità ecologica
- aree di riqualificazione ambientale
- piani attuativi in itinere
- insediamenti unitari
- area di trasformazione
- area di trasformazione/SUL in trasferimento
- area di trasformazione/SUL in atterraggio
- area di trasformazione per servizi

- aree per servizi pubblici
- aree per servizi privati di uso pubblico

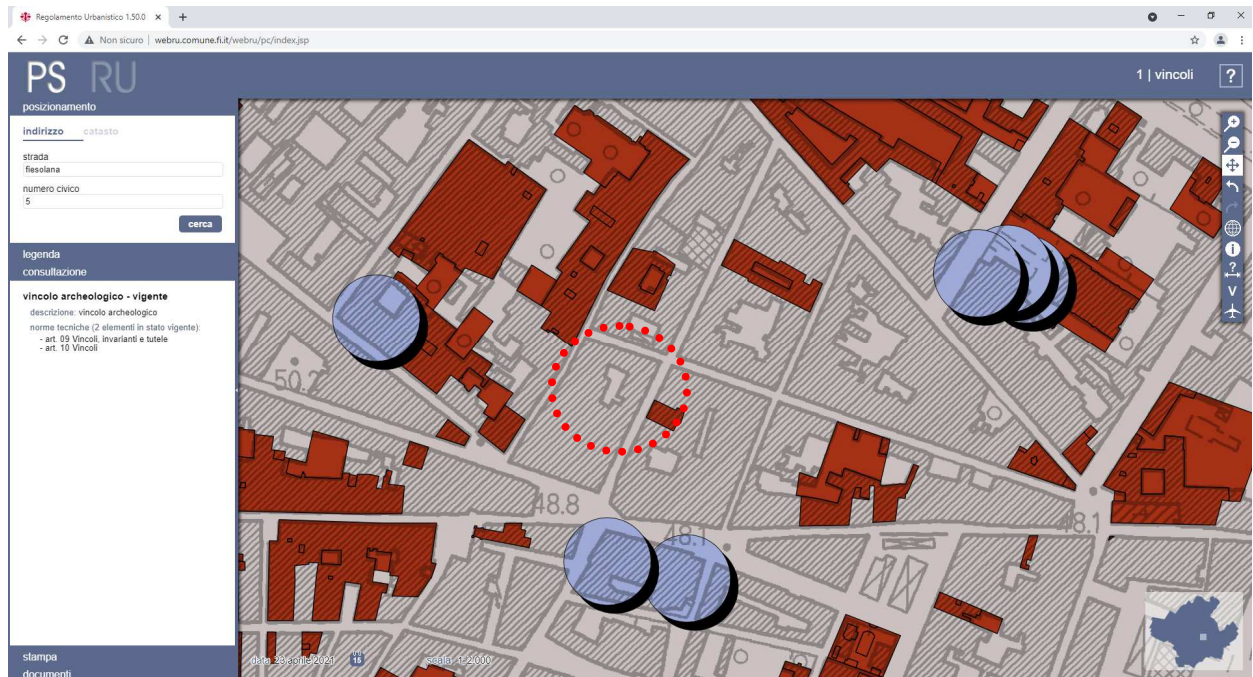
spazi e servizi pubblici

- piazze e aree pedonali
- aree per parcheggio
- verde pubblico/parchi
- verde pubblico/parchi - nodo rete ecologica
- verde ripariale
- verde ripariale - nodo rete ecologica
- parchi e giardini di interesse storico
- parchi e giardini di interesse storico - nodo rete ecologica
- orti sociali
- aree per impianti sportivi
- scuola dell'obbligo
- scuola secondaria
- università
- servizi collettivi
- complesso ospedaliero
- cimitero
- ERP - edilizia residenziale pubblica

spazi e servizi privati di uso pubblico

- aree per parcheggio privato
- parcheggi privati a servizio della residenza e delle attività economiche
- aree per impianti sportivi privati
- scuola dell'obbligo
- scuola secondaria
- università
- servizi privati
- esercizi storici di somministrazione
- aeroporto
- autostrade e SGC
- rete ferroviaria
- TAV
- rete tramviaria esistente
- rete tramviaria di progetto
- piste ciclabili esistenti
- piste ciclabili di progetto
- fascia di rispetto cimiteriale

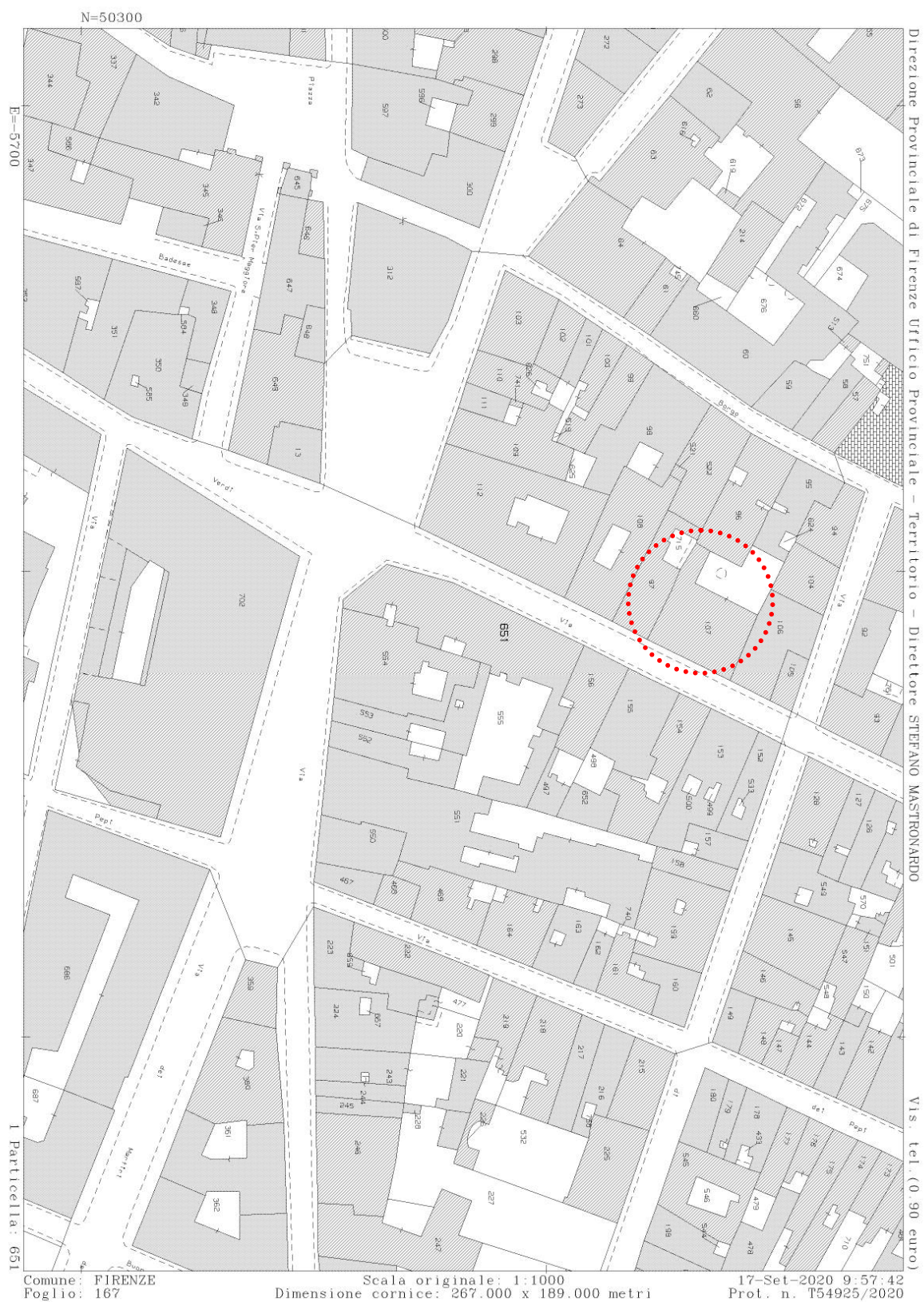
VINCOLI



01. vincoli | legenda

	beni paesaggistici
	vincolo idrogeologico
	fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico
	ANPIL - aree naturali protette di interesse locale
	ZPS - zone di protezione speciale, SIC - siti di importanza comunitaria, SIR - siti di interesse regionale
	immobili di interesse storico architettonico
	vincolo archeologico
	cave di materiali ornamentali storici (elementi poligonali)
	cave di materiali ornamentali storici (elementi puntuali)
	impianti fissi di telefonia mobile
	vincolo di rispetto sorgenti e punti di captazione
	aree percorse dal fuoco
	interventi strutturali
	ulteriori aree per la laminazione
	vincolo aeroportuale
	aree di tutela transitoria (regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti)
	vincolo cimiteriale
	elettrodotti ad alta tensione - in superficie
	elettrodotti ad alta tensione - interrati
	metanodotti

6. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



7. NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Il progetto dell'intervento di cui sopra è conforme alle vigenti normative urbanistiche, edilizie, ambientali e paesaggistiche;

Più specificatamente le opere sono progettate conformemente:

- Regolamento Edilizio e Regolamento Urbanistico comunale vigente;
- L.R.T. n. 65/2014 s.m.i.;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.;
- D.P.G.R. n. 75/R del 2013;
- D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004;

Firenze, 26 Aprile 2021

Il Progettista

(arch. Rosanna De Filippo)