

COMUNE DI FIRENZE

PIANO DI RECUPERO EX AREA FIAT NOVOLI - FIRENZE

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE  
CENTRO CULTURALE COMPLESSO SAN DONATO - NOVOLI  
PROGETTO DEFINITIVO

PROPRIETA'

Sandonato S.r.l.  
GRUPPO IMMOBILIARE NOVOLI  
Via Giorgio Saviane, 6 50127 Firenze

R.U.P.

Ing. Luigi Stefano Carosella  
Via G. Saviane 6 50127 Firenze (FI)  
tel +39 055 4376631 fax +39 055 4369299  
gino.carosella@novoli.com

PROGETTO DEFINITIVO ARCHITETTONICO

Arch. Stefano Pratellesi  
Via G. Saviane 6 50127 Firenze (FI)  
tel +39 055 4376631 fax +39 055 4369299  
stefano.pratellesi@novoli.com

PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI

Ing. Benedetta Giachi  
Via G. Saviane 6 50127 Firenze (FI)  
tel +39 055 4376631 fax +39 055 4369299  
benedetta.giachì@novoli.com

02		
01	REVISIONE A SEGUITO CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 5/12/2017	19/01/18
00	EMISSIONE	16/11/17
REV.	DESCRIZIONE REVISIONI E RIFERIMENTI AD EVENTUALI DOCUMENTI SOSTITUITI	DATA

DISEGNO

Relazione tecnica illustrativa

SCALA

TAV. RT

File

CENTRO CULTURALE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO SAN DONATO,  
NOVOLI

SOMMARIO

1	PREMESSA: il Piano di Recupero,
2	ATTI AUTORIZZATIVI PRECEDENTI
3	STATO ATTUALE DEGLI SPAZI COMUNALI a. Descrizione generale dell'immobile
4	PROGETTO PERMESSO DI COSTRUIRE a. Descrizione generale degli interventi b. Congruenza con le linee guida della progettazione
5	VERIFICA ART. 18 CONVENZIONE URBANISTICA
6	VERIFICA STANDARD IGIENICO-SANITARI a. verifica superfici aere illuminanti art 67-68 b. dimensioni ed altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa. Art. 69 c. dotazione servizi igienici in ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa
7	CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI E DIMENSIONAMENTO FOSSE BIOLOGICHE
8	PIANO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO
9	VALUTAZIONE DELLE OPERE
10	PLANIMETRIA CATASTALE

Allegati

C2	Estratto da Convenzione : superfici da cedere al Comune di Firenze al piano 1 del complesso San Donato
C3	Estratto da Convenzione : superfici da cedere al Comune di Firenze al piano 2 del complesso San Donato

## 1 PREMESSA.

Oggetto del presente permesso di Costruire è la realizzazione di due spazi ubicati al piano primo, ed al piano secondo del fabbricato UMI F – fabbricato facente parte dell'edificato previsto nel Piano di Recupero dell'ex Area Fiat a Novoli, Firenze.

- Con deliberazione n. n.2013/C/00056 dell'11.11.2013 il Consiglio comunale di Firenze ha approvato il piano di recupero (PDR) di completamento dell'area ex FIAT a Novoli, originariamente approvato con DPGR n. 1168 del 26.09.1994;
- il piano di recupero ha acquistato efficacia con la pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 del 18.12.2013;
- in data 19.12.2014 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica del piano di recupero, ai rogiti del notaio Luigi Rogantini Picco, rep. 13116 fasc. 4884, fra l'Amministrazione Comunale e la Società Immobiliare Novoli Spa proprietà del complesso;
- nel PDR di completamento è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di infrastrutturazione generale indispensabili ad un corretto completamento dell'ambito urbano oggetto dell'intervento che dovranno essere obbligatoriamente realizzate dalla Società Immobiliare Novoli Spa;
- in particolare nella convenzione sottoscritta:

**l'art. 6 - AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE** stabilisce che

*"IMMOBILIARE NOVOLI S.p.A.", come sopra rappresentata, si obbliga altresì a far cedere al Comune a titolo gratuito i locali posti ai piani primo e secondo del fabbricato denominato "UMI F" ed individuati nel successivo art. 18, attualmente di proprietà della controllata "SANDONATO S.r.l.", la quale, come sopra rappresentata, a ciò si obbliga. (comma 4);*

*Per quanto concerne la piazza interna all'"UMI F", con la Convenzione sottoscritta fra il Comune di Firenze, la Società "Immobiliare Novoli S.p.A." e la Società "Sandonato S.r.l." in data 16 aprile 2014 ai rogiti del Notaio Luigi Rogantini Picco di Firenze, in pari data, repertorio n. 13067, sopra citata, per sancire e regolamentare l'uso pubblico della piazza interna all'"UMI F", Immobiliare Novoli e Sandonato si sono impegnati a garantire o far garantire l'apertura al pubblico e con modalità orarie stabilite di concerto con il Comune e hanno assunto ogni onere relativo alla pulizia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e all'illuminazione degli spazi oggetto della suddetta Convenzione. (comma 5);*

**l'art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, al comma 1,** riporta fra le opere a carico di Immobiliare Novoli Spa:

*sistemazione ai fini della destinazione pubblica degli spazi ubicati ai piani primo e secondo all'interno dell'edificio denominato "UMI F" come descritti al successivo art. 18 (lettera b);*

**l'art. 11 - IMPORTO DELLE OPERE AMMESSE A SCOMPUTO** ammette a scomputo dagli importi di oneri di urbanizzazione secondaria:

*sistemazione ai fini della destinazione pubblica degli spazi da cedere all'Amministrazione comunale ai piani primo e secondo dell'"UMI F", secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione comunale, Euro 1.300.000,00 (valore presunto) (lettera d2);*

**l'art. 18 - LOCALI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO DENOMINATO "UMI F"** stabilisce che:

*"IMMOBILIARE NOVOLI S.p.A.", come sopra rappresentata, si obbliga inoltre a far cedere gratuitamente al Comune di Firenze, entro 3 (tre) mesi dalla richiesta e comunque, al più tardi, entro 3 (tre) mesi dall'ultimazione delle opere previste dal PDR di completamento, parte dell'immobile denominato "UMI F", attualmente di proprietà della controllata "SANDONATO S.r.l.", la quale, come sopra rappresentata, a ciò espressamente si obbliga, per una superficie di mq. 2.227, ubicata ai piani primo e secondo dell'immobile nella posizione indicata*

nelle planimetrie allegate al presente atto sotto lettere "C2" e "C3" nello stato attuale in cui si trova, impegnandosi a sistemarli per la destinazione pubblica secondo un progetto distributivo e funzionale da concordare con l'Amministrazione comunale.

I locali oggetto della cessione, attualmente destinati a logge e spazi di connessione interni all'edificio, sono e resteranno collegati in modo stabile alla sottostante piazza in uso pubblico attraverso scale fisse e mobili e ascensori di uso comune.

Il Comune si impegna ad utilizzare tali locali per attività pubbliche compatibili con le funzioni inserite nell'edificio e secondo il progetto di cui al primo capoverso, specie per quanto riguarda i collegamenti, la distribuzione impiantistica e le capacità complessive dell'edificio.

I costi di gestione dell'intero complesso, quindi guardiania, illuminazione delle parti comuni, pulizia delle parti comuni, sorveglianza, gestione e consumi relativi al parcheggio interrato, resteranno a totale carico di Sandonato.

I costi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno ripartiti tra Sandonato e Comune di Firenze in base alle tabelle millesimali che saranno approvate di comune accordo.;

- con delibera n.2014/G/00070 del 21.03.2014 la Giunta comunale ha approvato lo schema di convenzione relativo alla costituzione della servitù in uso pubblico della piazza, gallerie, ballatoi e collegamenti verticali dell'edificio UMI F.
- in data 16.04.2014 è stata sottoscritta la convenzione per l'uso pubblico della piazza interna all'edificio denominato UMI F, Rep.13067 Fasc. 4832, fra l'Amministrazione Comunale e la Società Sandonato Srl;
- con deliberazione n. 2016/G/00004 del 12.01.2016 la Giunta comunale di Firenze ha approvato le Linee Guida della progettazione relativa alla destinazione pubblica dei locali all'interno dell'edificio denominato UMI "F"

## 2 ATTI AUTORIZZATIVI PRECEDENTI

L'edificio è stato realizzato in forza degli atti di seguito citati.

Il primo e secondo livello interrato, destinati ad autorimessa, sono stati eseguiti in forza della D.I.A. n. 640/2004.

Successivamente i suddetti due livelli interrati sono stati inseriti negli elaborati di cui alla D.I.A. n. 2691/2005, inerente anche l'intero edificio in elevazione, nonché le successive D.I.A. 3361/2008 e D.I.A. 6053/2010 a Variante.

Risultano giacenti presso l'Amministrazione Comunale i seguenti Atti:

- |  |  |
|--|--|
| a) D.I.A. n. 640   | del 19/12/2004                         |
| b) D.I.A. n. 2691  | del 20/05/2005                         |
| c) D.I.A. n. 3361  | del 19/06/2008 a Variante              |
| d) D.I.A. n. 6053  | del 23/12/2010 a Variante              |
| e) Variante Finale art. 142 del 03/11/2011 Prot. G.A. 60661/2011 |  |
| f) Fine lavori   | del 15/11/2011 Pratica n° 2577/2011 CF |
| g) Agibilità   | del 18/11/2011 Prot. G.A. 62883/2011   |

### 3 STATO ATTUALE DEGLI SPAZI COMUNALI

#### a. Descrizione generale dell'immobile

Lo stato attuale riportato nelle tavole allegate al presente permesso di Costruire sono quelle rappresentate nella variante finale art 142 del 03/11/2011 Prot. G.A. 60661/2011. I locali da cedere all'Amministrazione Comunale hanno attualmente la destinazione di logge, come risulta dalla variante sopra citata; il grado di finitura degli ambienti è di seguito descritto:

- al piano primo, il grande spazio interno a doppio volume, di superficie pari a mq 876 ed altezza interna di 11,65 ml si presenta completo di pavimentazione in gres; le chiusure perimetrali sono realizzate con facciata continua composta da telai in alluminio e pannelli vetrati o, in corrispondenza dei pilastri, pannelli opachi; il soffitto del doppio volume è a vista, ed i pilastri interni sono rivestiti in lamiera di alluminio; adiacenti al locale a doppio volume, gli altri locali al piano primo, di superficie complessiva pari a circa mq 490 ed altezza netta di 3.40 ml risultano completi di pavimento in gres, controsoffitto in cartongesso, e pilastri rivestiti con pannellature in cartongesso, aventi funzione estetica e di carterizzazione degli impianti che attraversano il volume. Fa parte delle aree da cedere al Comune anche una porzione di terrazzo perimetrale, di superficie pari a circa mq 42, esterna alle logge, eseguita con pavimento sopraelevato in piastrelle cementizie 40x40 poggianti su guaina impermeabile.
- il piano secondo è caratterizzato da un balcone perimetrale che si affaccia sull'area a doppio volume, di superficie pari a circa mq 144, e da locali interni di altezza circa 6,90 ml e di superficie complessiva pari a circa mq 675. Il grado di finitura risulta del tutto simile a quello dei locali del piano sottostante; il pavimento è in gres, le chiusure perimetrali sono realizzate in parte con facciata continua composta da telai in alluminio e pannelli vetrati o, in corrispondenza dei pilastri, opachi (confine con corridoi e disimpegni comuni e con terrazzo – passerelle U.S.); la divisione con i locali dell'adiacente centro fitness è realizzata con pannellature opache, mentre la separazione con il corridoio che ospita i montacarichi e la passerella è in muratura. Nelle aree del piano secondo non sono presenti controsoffitti; i pilastri sono completi di carter metallici di colore RAL 6033. Fa parte delle aree da cedere al Comune di Firenze anche una porzione dei percorsi comuni del centro polifunzionale, di superficie pari a 45 mq, ubicata in corrispondenza dell'accesso alle scale mobili del piano secondo; lo spazio residuo, che resterà nella disponibilità degli utenti del centro è sufficiente a garantire condizioni ottimali di movimentazione ed utilizzo delle strutture del centro.

La dotazione impiantistica è limitata al solo impianto di illuminazione a servizio della zona a doppio volume e di quelle circostante; l'impianto è attualmente collegato al circuito della illuminazione condominiale. Non è presente impianto di riscaldamento, e non sono presenti servizi igienici.

Le finiture sono state progettate e realizzate in conformità alla destinazione d'uso risultante nella citata variante finale; non essendo prevista né prevedibile una futura riconversione delle aree, parte degli elementi di finitura dovranno essere necessariamente sostituiti per adeguare le caratteristiche prestazionali agli standard normativi vigenti; a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala che buona parte delle partizioni vetrate perimetrali potranno essere sostituite se le prestazioni termiche non risultassero conformi alla normativa vigente; parimenti, alcune partizioni di divisione con altri locali dovranno avere requisiti di resistenza al fuoco che attualmente non sono garantiti.

#### **4 PROGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

##### **a Descrizione generale degli interventi**

Il progetto di riconversione degli spazi prevede una netta distinzione tra le attività svolte al piano primo e secondo, tanto è che gli spazi ai due piani saranno fisicamente separati e collegati esclusivamente tramite i percorsi orizzontali e verticali comuni del centro polifunzionale, al pari delle altre attività presenti.

Il primo piano ospiterà attività ludico-didattiche mirate per ragazzi nella fascia di età 6-12 anni. Lo spazio a doppio volume non sarà modificato né parzializzato, le altre zone del piano primo saranno suddivise in modo da ospitare 5 sale, che saranno, in un futuro, pensate ed allestite per stimolare l'autonomia, la creatività e l'apprendimento dei bambini e ragazzi grazie al gioco, separate ma all'occorrenza collegabili tramite apertura di porte di comunicazione interne. Completa questa zona una sala multimediale in cui dovranno essere svolte attività dove la tecnologia gioca un ruolo fondamentale. Sempre al piano primo trova posto anche un deposito, e l'area dei servizi igienici, specifici per bambini, oltre che quelli per adulti e per disabili, con le necessarie separazioni per i sessi.

All'ingresso dei locali, ubicato in prossimità dello sbarco delle scale mobili del centro, è presente una piccola area per uffici, con annesso un archivio, ed un servizio igienico esclusivo per il personale addetto..

Le finiture previste negli spazi non sono compatibili con quelle attualmente presenti; fatta eccezione per il locale tecnico, negli altri ambienti i pavimenti in gres saranno ricoperti da teli in materiale sintetico, e precisamente:

- da teli in linoleum di spessore 3.5 mm, sufficiente a garantire un adeguato abbattimento acustico, nel locale a doppio volume, nelle sale e nell'aula multimediale;
- da teli in linoleum di spessore 2.5 mm nel deposito e nelle zone uffici;

- da teli in PVC di spessore 2.5 mm nella zona dei servizi igienici;

E' da prevedere che nelle zone dedicate ai giochi ed alla didattica sia realizzabile una pavimentazione multicolore.

I solai orizzontali, di separazione tra il primo e il secondo piano, saranno controsoffittati mediante pannelli, di dimensione 120x60cm, in lana di legno mineralizzata legata con cemento Portland bianco, tipo Celenit, che potranno essere disposti in orizzontale, solidarizzati ad una struttura metallica fissata all'intradosso dei solai, oppure secondo una sequenza di pannelli verticali pendinati a soffitto, con lo scopo di migliorare le prestazioni acustiche dei locali nei quali sono inseriti; le zone trattate con ciascuna tipologia di controsoffitto sono evidenziate nell'abaco di progetto (Tav. AR0.22). Le separazioni verticali con le zone esterne ai locali del Comune, ubicati in aree non a cielo libero, saranno realizzate con muratura resistente al fuoco EI120; le altre divisioni con l'esterno, sia quella che guarda il ballatoio pubblico, che quella verso il ballatoio esterno su Via Ragghianti, replicheranno l'esistente facciata continua, anche se, per motivi legati al rispetto delle trasmittanze termiche, parte dei vetri potranno essere sostituiti.

Il rivestimento dei pilastri, ove non necessario a nascondere reti impiantistiche, sarà rimosso ed i pilastri saranno semplicemente intonacati.

Il piano secondo è destinato ad ospitare due grandi spazi polifunzionali, aventi principale funzione di sala lettura, ma riconvertibili anche per altri scopi; lo spazio più ampio, di superficie di circa 331 mq affaccia sul doppio volume, ed è separato da questo tramite una muratura che, considerata la sensibile differenza tra le funzioni degli spazi confinanti, dovrà garantire un adeguato abbattimento acustico; le funzioni dei due piani sono fisicamente separate e non compatibili, ma ciò nonostante per gli utenti delle sale multifunzionali del piano secondo sarà possibile vedere le attività della sottostante ludoteca attraverso 10 finestre ubicate nella grande muratura di separazione del doppio volume. Adiacente alle due sale trovano posto uno spazio guardaroba avente funzione anche di deposito oggetti, e un'area bagni dedicata al pubblico delle sale. All'ingresso dei locali, ubicato in prossimità dello sbarco delle scale mobili del centro, è presente una piccola area per uffici, con annesso un archivio, ed un servizio igienico esclusivo per il personale addetto. Separato dal centro culturale, ma fisicamente raggiungibile tramite una porta vi è il ballatoio di servizio che porta al locale tecnico.

Le finiture delle due grandi sale al piano secondo sono realizzate con gli stessi materiali utilizzati per il piano primo, anche se gli spessori, i colori e la disposizione dei materiali saranno necessariamente adattate alle specifiche funzioni. Le pavimentazioni delle due grandi sale saranno realizzate con teli in linoleum da 3,5 mm; nel deposito e nell'area uffici il pavimento sarà in linoleum da 2,5 mm, mentre la zona bagni, al pari del piano primo sarà pavimentata e rivestita con teli in PVC da 2,5 mm; nel ballatoio perimetrale di servizio e nel locale tecnico sarà conservata la pavimentazione esistente.

Tutti i solai di copertura dell'area del centro culturale, compreso quello della sala a doppio volume, dovranno essere controsoffittati per ridurre le dispersioni energetiche verso l'esterno. I controsoffitti saranno realizzati con pannelli, di dimensioni 120x60cm, in lana di legno mineralizzata legata con cemento Portland bianco, tipo Celenit, solidarizzati ad una struttura metallica fissata all'intradosso dei solai. Le due grandi sale inoltre saranno dotate anche di una serie di pannelli, sempre in lana di legno mineralizzata tipo celenit, disposti in verticale, secondo una sequenza di pannelli pendinati a soffitto posizionati a differenti altezze, variabili tra 5,00 e 6,00 ml da quota pavimento, in modo da riprodurre a soffitto un "effetto onda", come riportato nelle tavole di progetto (Tav. AR0.22).

Le centrali dell'impianto di condizionamento ed i pannelli fotovoltaici e solari saranno ubicati al piano terzo, sul terrazzo condominiale posto in copertura dei locali da cedere all'Amministrazione Comunale. Le aree interessate dalla presenza degli impianti a servizio degli spazi comunali non sono oggetto di cessione, ai sensi della vigente Convenzione; pertanto al termine dei lavori, ed alla consegna dei locali, sarà istituita una servitù gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzo di parte del terrazzo al piano terzo e per il passaggio dei collettori all'interno degli spazi di proprietà della Sandonato srl.

La superficie del terrazzo occupata da macchinari ed attrezzature a servizi degli spazi comunali sarà fisicamente separata tramite realizzazione di grigliato metallico.

**b        Congruenza con le linee guida della progettazione**

Il progetto è stato sviluppato con il supporto del referente dell'Amministrazione Comunale, Arch. Mario Pittalis, nominato con provvedimento dirigenziale n° 2015/DD/06320 del 01/09/2015.

La principale modifica, concordata con l'Amministrazione Comunale, rispetto alle linee guida allegate al citato provvedimento, consiste nella rinuncia all'inserimento della superficie soppalcata sul lato nord dell'immobile. Gli spazi aggiuntivi, accessibili all'interno del secondo piano, erano destinati allo svolgimento di attività gestionali e laboratori.

La soluzione di progetto, di cui alla presente istanza, prevede invece che le attività socioculturali ed educative a carattere intergenerazionale possano trovare compimento e completo sviluppo esclusivamente sui due piani attualmente disponibili; si è deciso pertanto di disporre di minori superfici ma caratterizzate da notevoli altezze; con questa scelta, nei locali del piano secondo, di altezza netta pari a 6,90 ml, è stato possibile ottenere effetti di notevole impatto architettonico, tra i quali si segnala l'effetto "onda" che si intende realizzare con il controsoffitto delle sale lettura-incontri e multimediale.



5 VERIFICA ART. 18 CONVENZIONE URBANISTICA DEL P.D.R.

"IMMOBILIARE NOVOLI S.p.A.", si obbliga a cedere al Comune a titolo gratuito i locali posti ai piani primo e secondo del fabbricato denominato "UMI F" di proprietà della controllata "SANDONATO S.r.l. La superficie da cedere, così come stabilito dalla convenzione sottoscritta in data 19/11/2014 è pari a 2.227mq. la verifica di tale corrispondenza è indicata nella tav. AR0.24. In particolare viene dimostrato che:

PIANO PRIMO laboratori ludico didattici			
rif	b	h	superficie
	[ml]	[ml]	[mq]
P1.01	41,30	1,03	42,54
P1.02	33,19	8,03	266,52
P1.03	8,92	7,37	65,74
P1.04	34,05	25,73	876,11
P1.05	8,76	16,97	148,66
P1.06	8,33	1,02	8,50
superficie totale mq			1.408,06

PIANO SECONDO centro culturale			
rif	b	h	superficie
	[ml]	[ml]	[mq]
P2.01	33,54	34,79	1.166,86
P2.02	7,55	8,68	65,53
P2.03	7,88	16,80	132,38
P2.04	7,55	0,91	6,87
superficie mq			1.371,65
A SCALARE VUOTO SUL PIANO PRIMO			
V2.01	27,90	19,80	552,42
superficie totale mq			819,23

RIEPILOGO SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE DI FIRENZE		
PIANO PRIMO	mq	1.408,06
PIANO SECONDO	mq	819,23
TOTALE SUPERFICIE DA CEDERE mq		2.227,29

Quindi il totale della superficie da cedere al Comune è pari a quanto concordato nella convenzione sottoscritta tra le parti.

a      verifica superfici aero-illuminanti art. 67-68  
PIANO PRIMO - LABORATORI LUDICO DIDATTICI

VERIFICA SUPERFICI AERO-ILLUMINANTI      ART. 67 E ART. 68 DEL R.E. DI FIRENZE  
LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE DA QUELLA ABITATIVA

PIANO PRIMO LABORATORI LUDICO - DIDATTICI      TABELLA DELLE SUPERFICI ILLUMINANTI									
	SUPERF. VANI MQ.	MQ	SUPERF. FINESTRE MQ. ILLUMINANTI				SUPERF. FINESTRE TOT.	1/8 SUP. ILLUMINANTE	1/10 SUP. ILLUMINANTE
	SALA DOPPIO VOLUME	826,92	5*2,30*2,35	21*2,4*2,4	9*1,2*1,2	3*1,7*1,2	292,35	>	82,69
	RECEPTION	9,00	1,06*1,06	1,14*0,94			2,20	>	1,13
	UFFICIO	9,12	1,06*1,06	1,14*0,94			2,20	>	1,14
	GUARDAROBA	8,00	1,06*1,06	1,14*0,94			2,20	>	1,00
	DISIMPEGNO	1,93							N.A
	DISIMPEGNO	5,46							N.A
	DISIMPEGNO/ANTIBAGNO	3,60							N.A
	SERVIZIO IGIENICO 5	3,21						illum. Art.	
	DISIMPEGNO (DAVANTI A SALA 1, 2, 3)	15,32						N.A	
	SALA 1	50,49	3*1,2*2,4				8,64	>	6,31
	SALA 2	46,71	3*1,2*2,4				8,64	>	5,84
	SALA 3	50,11	3*1,2*2,4				8,64	>	6,26
	DISIMPEGNO (DAVANTI A SALA 3, 4, 5)	16,01							N.A
	SALA 4	49,64	4*1,2*2,4				11,52	>	6,21
	SALA 5	53,92	3*1,2*2,4				8,64	>	6,74
	SALA MULTIMEDIALE	82,27	4*1,2*2,4				11,52	>	10,28
	LOCALE TECNICO	19,63							N.A
	DISIMPEGNO ANTIBAGNO OSPITI	7,91							N.A
	SERVIZIO IGIENICO 1	10,67						illum. Art.	
	SERVIZIO IGIENICO 2	10,77						illum. Art.	
	SERVIZIO IGIENICO 3	2,59						illum. Art.	
	SERVIZIO IGIENICO 4	4,33						illum. Art.	
	RIPOSTIGLIO	4,37							N.A
	DEPOSITO	20,30							N.A

PIANO PRIMO LABORATORI LUDICO - DIDATTICI      TABELLA DELLE SUPERFICI AERANTI									
	SUPERF. VANI MQ.	MQ	SUPERF. FINESTRE MQ. AERANTI				SUPERF. FINESTRE TOT.	1/8 SUP. AERANTE	1/16 SUP. AERANTE
	SALA DOPPIO VOLUME	826,92	25,84*	20*1,2*1,2			54,64	>	51,68
	RECEPTION	9,00	1,06*1,06	1,14*0,94			2,20	>	1,13
	UFFICIO	9,12	1,06*1,06	1,14*0,94			2,20	>	1,14
	GUARDAROBA	8,00	1,06*1,06	1,14*0,94			2,20	>	1,00
	DISIMPEGNO	1,93							N.A
	DISIMPEGNO	5,46							N.A
	DISIMPEGNO/ANTIBAGNO	3,60							N.A
	SERVIZIO IGIENICO 5	3,21						aeraz. Forz.	
	DISIMPEGNO (DAVANTI A SALA 1, 2, 3)	15,32						N.A	
	SALA 1	50,49	3*1,2*2,4				8,64	>	6,31
	SALA 2	46,71	3*1,2*2,4				8,64	>	5,84
	SALA 3	50,11	3*1,2*2,4				8,64	>	6,26
	DISIMPEGNO (DAVANTI A SALA 3, 4, 5)	16,01							N.A
	SALA 4	49,64	4*1,2*2,4				11,52	>	6,21
	SALA 5	53,92	3*1,2*2,4				8,64	>	6,74
	SALA MULTIMEDIALE	82,27	4*1,2*2,4				11,52	>	10,28
	LOCALE TECNICO	19,63							N.A
	DISIMPEGNO ANTIBAGNO OSPITI	7,91							N.A
	SERVIZIO IGIENICO 1	10,67						aeraz. Forz.	
	SERVIZIO IGIENICO 2	10,77						aeraz. Forz.	
	SERVIZIO IGIENICO 3	2,59						aeraz. Forz.	
	SERVIZIO IGIENICO 4	4,33						aeraz. Forz.	
	RIPOSTIGLIO	4,37							N.A
	DEPOSITO	20,30							N.A

(\*) Art. 68 R.E. "Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria". In questo caso la superficie minima richiesta è 51,68 mq, e la superficie che posso prendere dalle aperture verso l'esterno è pari a 51,68/2= 25,84mq, (superficie che è compresa nelle aperture 5\*2,3\*2,35= 27,02mq).

PIANO SECONDO – CENTRO CULTURALE

VERIFICA SUPERFICI AERO-ILLUMINANTI. ART. 67 E ART. 68 DEL R.E. DI FIRENZE  
LOCALI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE DA QUELLA ABITATIVA

PIANO SECONDO "CENTRO CULTURALE"											
TABELLA DELLE SUPERFICI ILLUMINANTI											
	SUPERF. VANI MQ.	MQ	SUPERF. FINESTRE MQ. ILLUMINANTI					SUPERF. FINESTRE TOT.		1/8 SUP. ILLUMINANTE	1/10 SUP. ILLUMINANTE
	DISIMPEGNO/INGRESSO	75,09	2,30*2,35	2*2,4*2,4	1,7*2,4	3*1,7*1,2	6*1,20*1,20	35,77	>	9,39	
	RECEPTION	9,71	1,06*1,06	1,14*1,14				2,42	>	1,21	
	UFFICIO	22,35	4*1,14*1,14					5,20	>	2,79	
	DISIMPEGNO	6,54								N.A	
	ANTIBAGNO	3,80								N.A	
	SERVIZIO IGIENICO 4	3,50								illum. Art.	
	ARCHIVIO	14,94								N.A	
	DISIMPEGNO ANTIBAGNO OSPITI	8,73								N.A	
	SERVIZIO IGIENICO 1	3,55								illum. Art.	
	SERVIZIO IGIENICO 2	8,12								illum. Art.	
	SERVIZIO IGIENICO 3	7,11								illum. Art.	
	GUARDAROBA	18,10								N.A	
	SALA POLIVALENTE	79,56	4*1,2*2,4					11,52	>	9,95	
	SALA INCONTRI	331,47	16*1,20*2,40	2*1,2*1,21				48,96	>		33,15
	LOCALE TECNICO	9,74								N.A	
	BALLATOIO DI SERVIZIO	133,85								N.A	

PIANO SECONDO "CENTRO CULTURALE"											
TABELLA DELLE SUPERFICI AERANTI											
	SUPERF. VANI MQ.	MQ	SUPERF. FINESTRE MQ. AERANTI					SUPERF. FINESTRE TOT.		1/8 SUP. AERANTE	1/16 SUP. AERANTE
	DISIMPEGNO/INGRESSO	75,09	2,30*2,35					5,41	>	N.A	
	RECEPTION	9,71	1,06*1,06	1,14*1,14				2,42	>	1,21	
	UFFICIO	22,35	4*1,14*1,14					5,20	>	2,79	
	DISIMPEGNO	6,54								N.A	
	ANTIBAGNO	3,80								N.A	
	SERVIZIO IGIENICO 4	3,50								aeraz. Forz.	
	ARCHIVIO	14,94								N.A	
	DISIMPEGNO ANTIBAGNO OSPITI	8,73								N.A	
	SERVIZIO IGIENICO 1	3,55								aeraz. Forz.	
	SERVIZIO IGIENICO 2	8,12								aeraz. Forz.	
	SERVIZIO IGIENICO 3	7,11								aeraz. Forz.	
	GUARDAROBA	18,10								N.A	
	SALA POLIVALENTE	79,56	4*1,2*2,4					11,52	>	9,95	
	SALA INCONTRI	331,47	16*1,20*2,40	2*1,2*1,21				48,96	>		20,72
	LOCALE TECNICO	9,74								N.A	
	BALLATOIO DI SERVIZIO	133,85								N.A	

b dimensioni ed altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa art. 69

I locali primari e di supporto sia del piano primo, che del piano secondo presentano altezza minima superiore a 3.00m; i disimpegni e i bagni presentano altezza di 2,70. I locali destinati agli addetti ai lavori, quali reception e uffici hanno superficie non e

c dotazione di servizi igienici in ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Dimensionamento servizi igienici del personale dei piani primo e secondo (art. 70 R.E.)

Per il dimensionamento dei servizi igienici del personale addetto al centro culturale è stato utilizzato il regolamento edilizio del Comune di Firenze, art. 70.

Piano primo: previsti n° 5 addetti

- Fabbisogno da regolamento: 1 gabinetto + 1 lavabo

- Previsti a progetto 1 servizio igienico comprensivo di 1 gabinetto e 1 lavabo predisposti per portatori di handicap + 1 lavabo nell'antibagno

Piano secondo: previsti n° 5 addetti

- Fabbisogno da regolamento 1 gabinetto + 1 lavabo
- Previsti a progetto 1 servizio igienico comprensivo di 1 gabinetto e 1 lavabo predisposti per portatori di handicap + 1 lavabo nell'antibagno

### **Dimensionamento servizi igienici dedicati al pubblico del centro culturale**

Per il dimensionamento dei servizi igienici destinato agli utenti del centro culturale, visto che non esistono specifiche normative regionali, sono state utilizzate le normative sul pubblico spettacolo, coerentemente con quanto presentato con la pratica prevenzione incendi, che ha ricevuto parere favorevole (prat. N 44765, prot. N 21786 del 20/10/2017).

Sono stati previsti:

Al piano primo laboratori ludico didattici

- Due blocchi bagno ciascuno dotato di 3 vasi e 3 lavabi (distinti per sesso e destinati al pubblico più giovane), 1 blocco bagno completo di vaso e lavabo (utenza maschile), e 1 blocco bagno completo di vaso e lavabo per portatore di handicap (utenza femminile). Totale servizi igienici previsti 8.

Vista la massima capacità ricettiva fissata in 100 persone, così come descritto nella pratica VVFF sopra citata, il numero dei servizi igienici richiesti è uno (1 ogni 100 persone); art. 121- Circolare del ministero dell'interno del 15 febbraio 1951, n°16, Norme di sicurezza per la costruzione, l'esercizio e la vigilanza dei teatri, cinematografi e altri locali di spettacolo in genere".

8 servizi igienici previsti da progetto > di 1 servizio igienico richiesto

Al secondo piano centro culturale

- Due blocchi bagno ciascuno dotato di 2 vasi e 2 lavabi (distinti per sesso), e 1 blocco bagno completo di vaso e lavabo per portatore di handicap.

Vista la massima capacità ricettiva fissata in 100 persone, così come descritto nella pratica VVFF sopra citata, il numero dei servizi igienici richiesti è uno (1 ogni 100 persone); art. 121- Circolare del ministero dell'interno del 15 febbraio 1951, n°16, Norme di sicurezza per la costruzione, l'esercizio e la vigilanza dei teatri, cinematografi e altri locali di spettacolo in genere".

5 servizi igienici previsti da progetto > di 1 servizio igienico richiesto

7 CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI E DIMENSIONAMENTO FOSSE BIOLOGICHE

Regolamento edilizio del Comune di Firenze (art. 44).

A servizio dell'immobile è stato individuato un punto di raccolta delle acqua usate su Via Ragghianti. Di seguito il calcolo degli abitanti equivalenti ed il dimensionamento del fabbisogno

	Calcolo	Tot. ab. equiv.	Volume Fossa bicam. (225 litri/ab)	Volume pozzetto interruzione idraulica acque saponose (0.05 mc/ab)
PIANO 1 zona uffici : Un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici,esercizi commerciali[...]	Max 5 addetti previsti. 5 addetti / 5 =1ab.eq.	1	0,225	0.05
PIANO 2 zona uffici : Un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici,esercizi commerciali[...]	Max 5 addetti previsti. 5 addetti / 5 =1ab.eq.	1	0,225	0.05
PIANO 1 Sale per il pubblico – n° 4 abitanti equivalenti ogni WC installato	n° 8 WC x 4 =	32	7,20	1.60
PIANO 2 Sale per il pubblico – n° 4 abitanti equivalenti ogni WC installato	n° 5 WC x 4 =	20	4,50	1.00
<b>totale</b>		<b>54</b>	<b>mc 12,15</b>	<b>mc 2,70</b>

La fossa biologica sarà ubicata nel primo piano interrato e avrà capacità non inferiore al fabbisogno minimo riportato in tabella.

8 PIANO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO

Per garantire il regolare funzionamento degli impianti comuni (condizionamento, illuminazione, produzione energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, produzione acqua calda sanitaria con pannelli solai etc.) è stato redatto uno specifico “Piano di manutenzione e di intervento”, riportante le tempistiche previste per la verifica e per gli interventi di ripristino di eventuali malfunzionamenti.

## 9 VALUTAZIONE DELLE OPERE

Le opere progettate sono periziate applicando il prezzo ufficiale di riferimento della "Regione Toscana" , versione anno 2017.

Il prezziario è utilizzato, per quanto possibile, anche per la redazione di eventuali "Nuovi Prezzi" .

In mancanza di titoli in tale prezzo, al fine della redazione delle analisi prezzi, si fa riferimento ad Offerte economiche da imprese specializzate nel settore, per titoli completi.

Sono state allegate alle "Analisi dei Prezzi" le necessarie schede tecniche ed i relativi preventivi redatti dai fornitori interpellati.

Si allega inoltre il Computo Metrico Estimativo di dettaglio per le opere in progetto; i computi sono accompagnati ove possibile dalla individuazione grafica delle quantità computate.

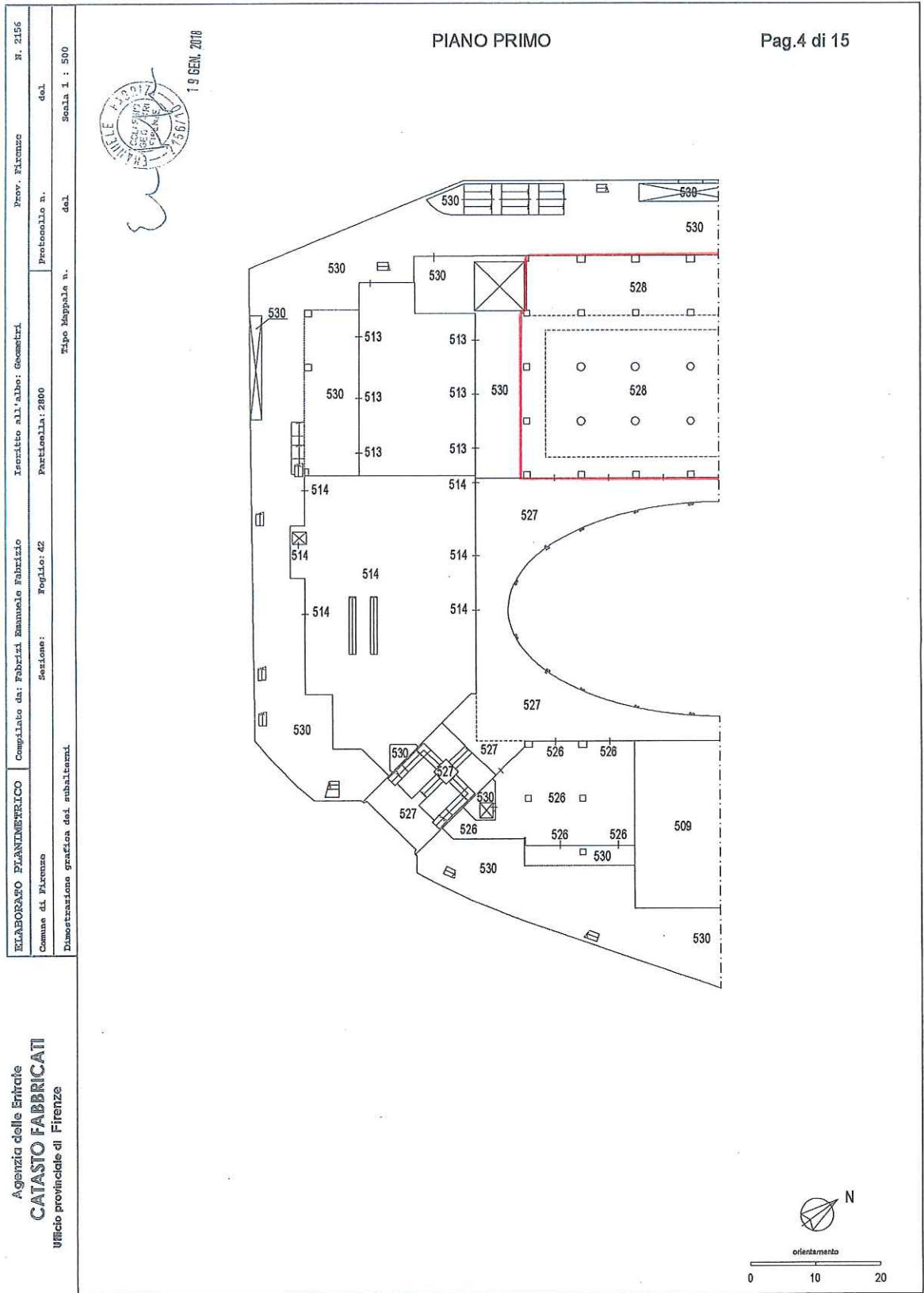
Gli oneri per la sicurezza, sia diretti che indiretti, sono stati valutati separatamente con un computo metrico estimativo allegato al Piano di Sicurezza.

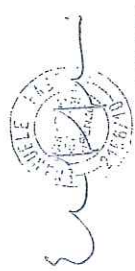
Il computo Metrico Estimativo tiene conto anche delle voci che potranno essere inserite nella gara di appalto, da indire a seguito dell'ottenimento del PdC. Tali voci rappresentano le migliori richieste ai concorrenti da apportare alle finiture di maggiore impatto architettonico:

- Controsoffitto delle due sale principali al piano 2
- Controsoffitto dell'ambiente a doppio volume a piano 1
- Parete divisoria al secondo piano, sul doppio volume
- Riallestimento dei telai con tubolari metallici interni alle sale principali del piano 2 che non saranno smontati insieme agli infissi

PIANO PRIMO LABORATORI LUDICO DIDATTICI

Foglio 42, particella 2800, sub 528

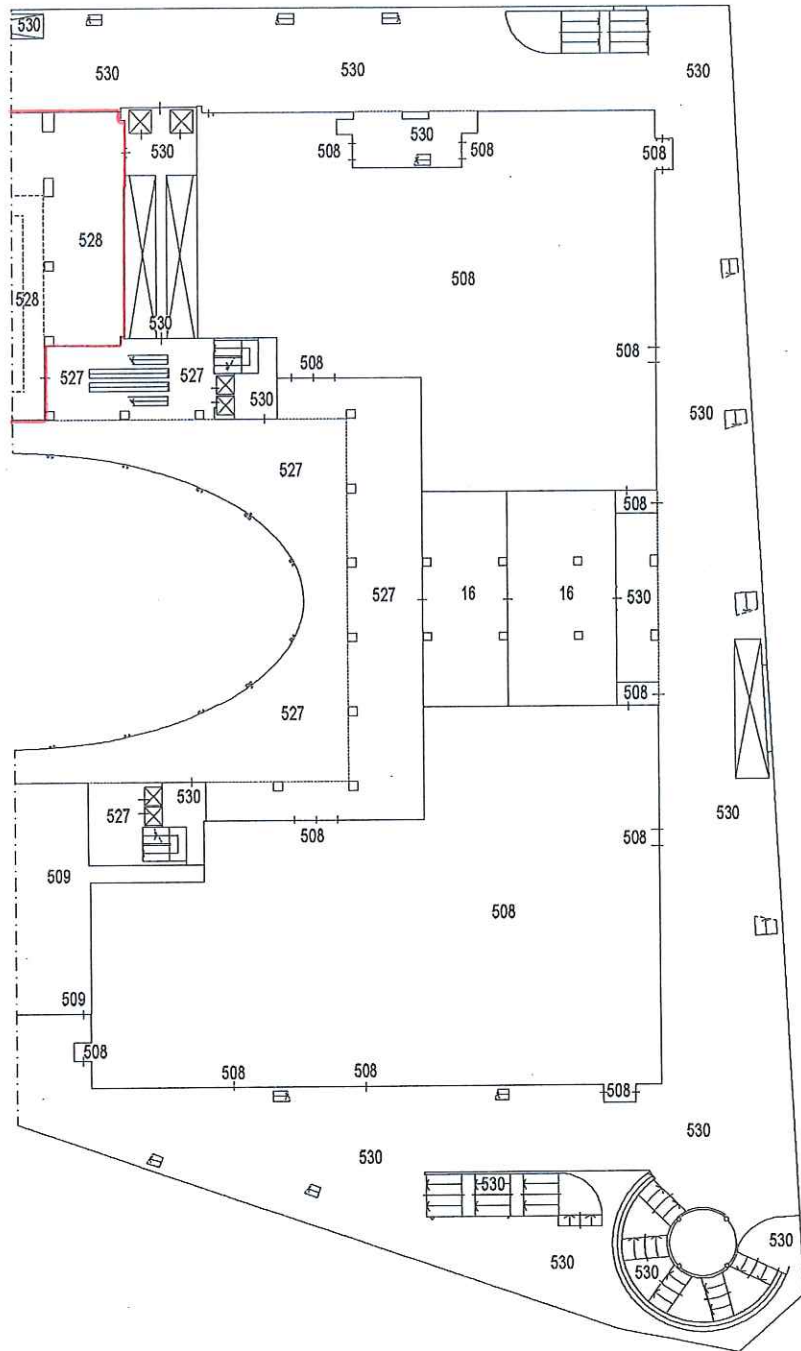




19 GEN. 2018

PIANO PRIMO

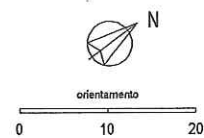
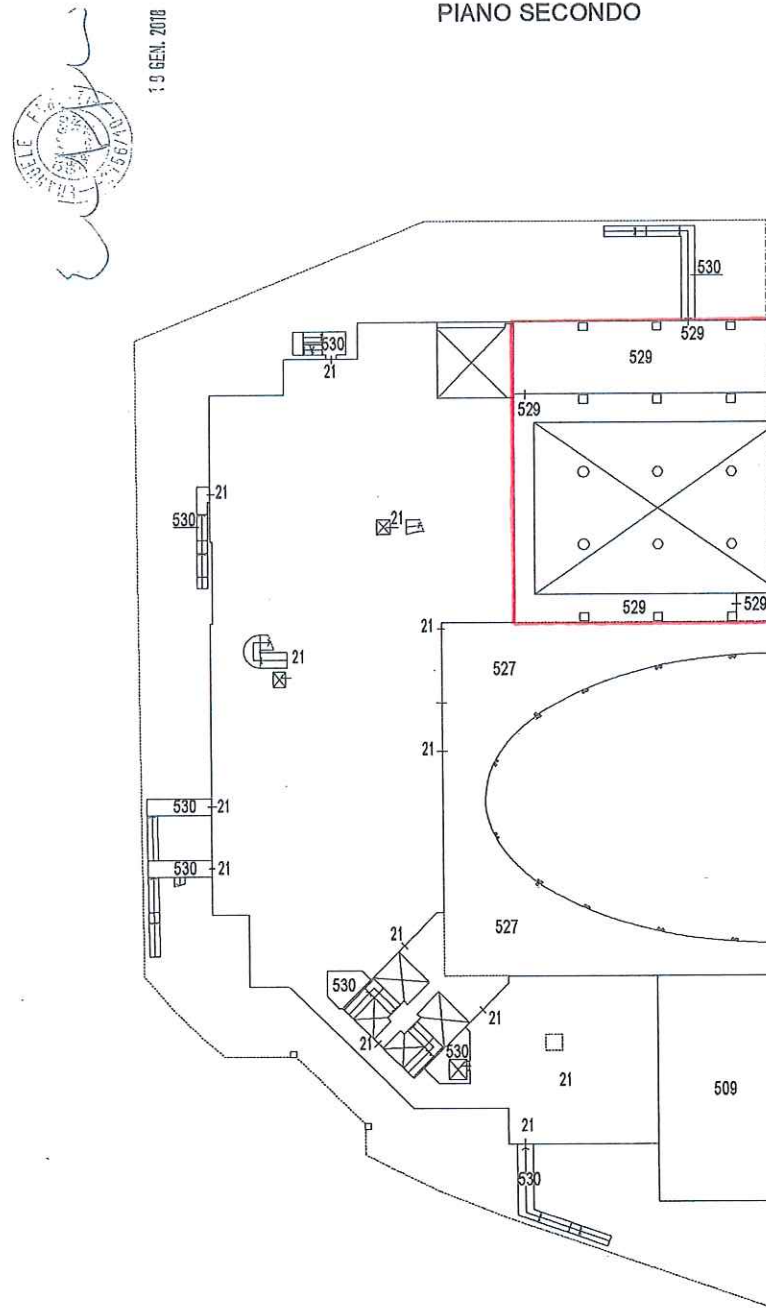
Pag.5 di 15

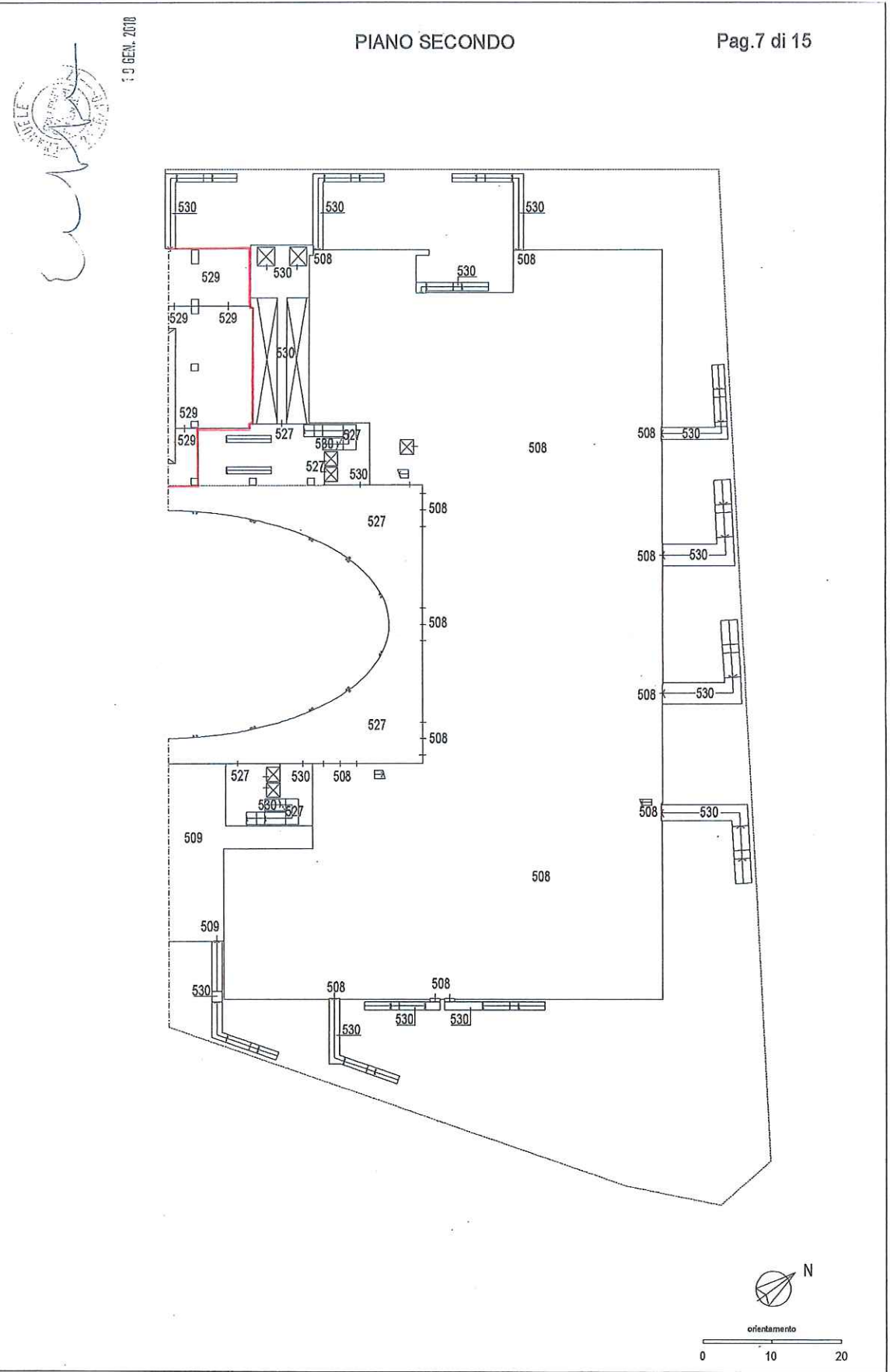




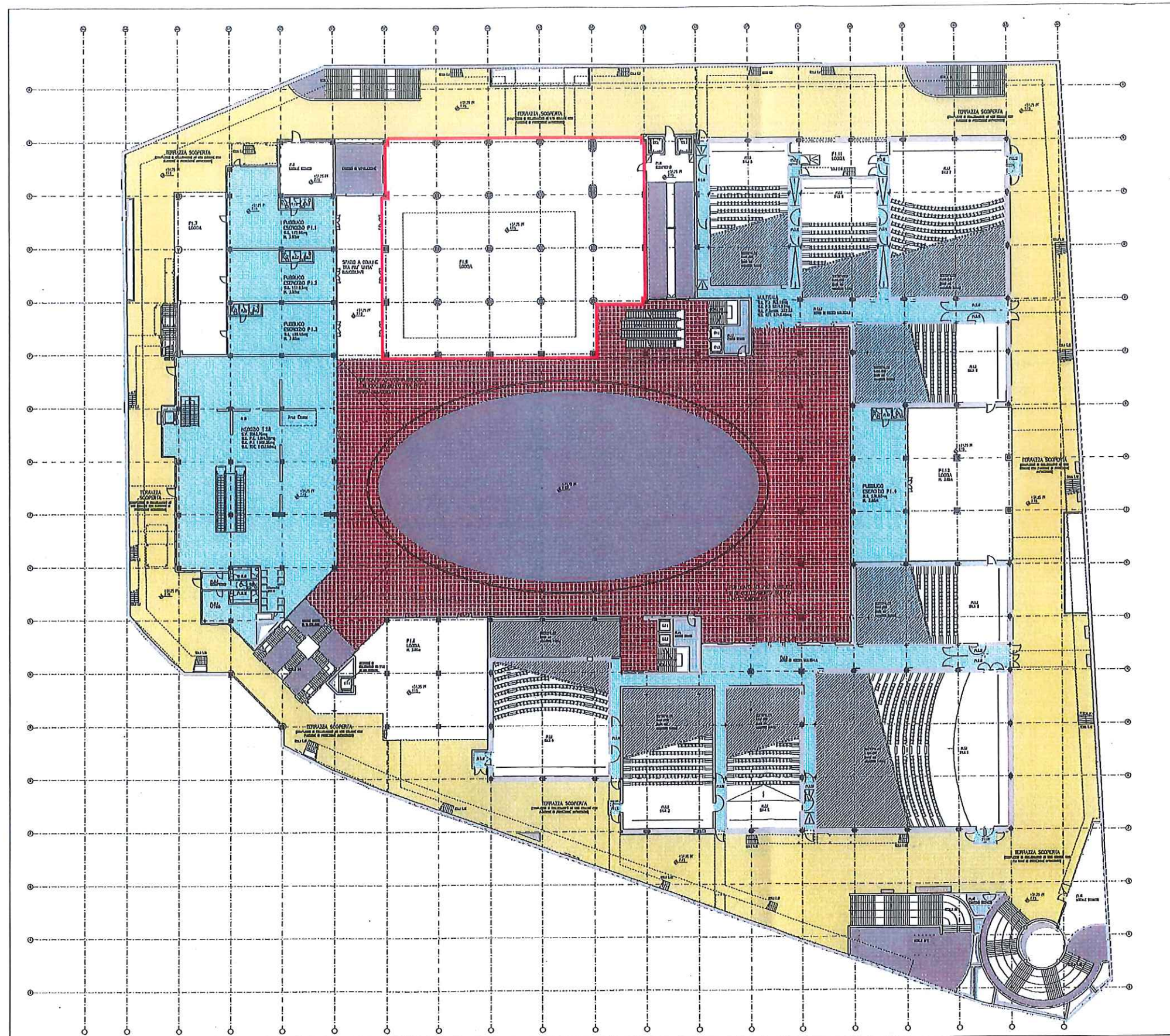
ELABORATO PLANTIMETRICO	Compiato da: Fabrizio Emanuele Fabrizio		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Firenze	N. 2156
Comune di Firenze	Sezione:	Foglio: 42	Particella: 2800	Protocollo n.		dal
Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n.	dal	Scala 1 : 500

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio provinciale di Firenze**









AREE PRIVATE  
IN USO PUBBLICO

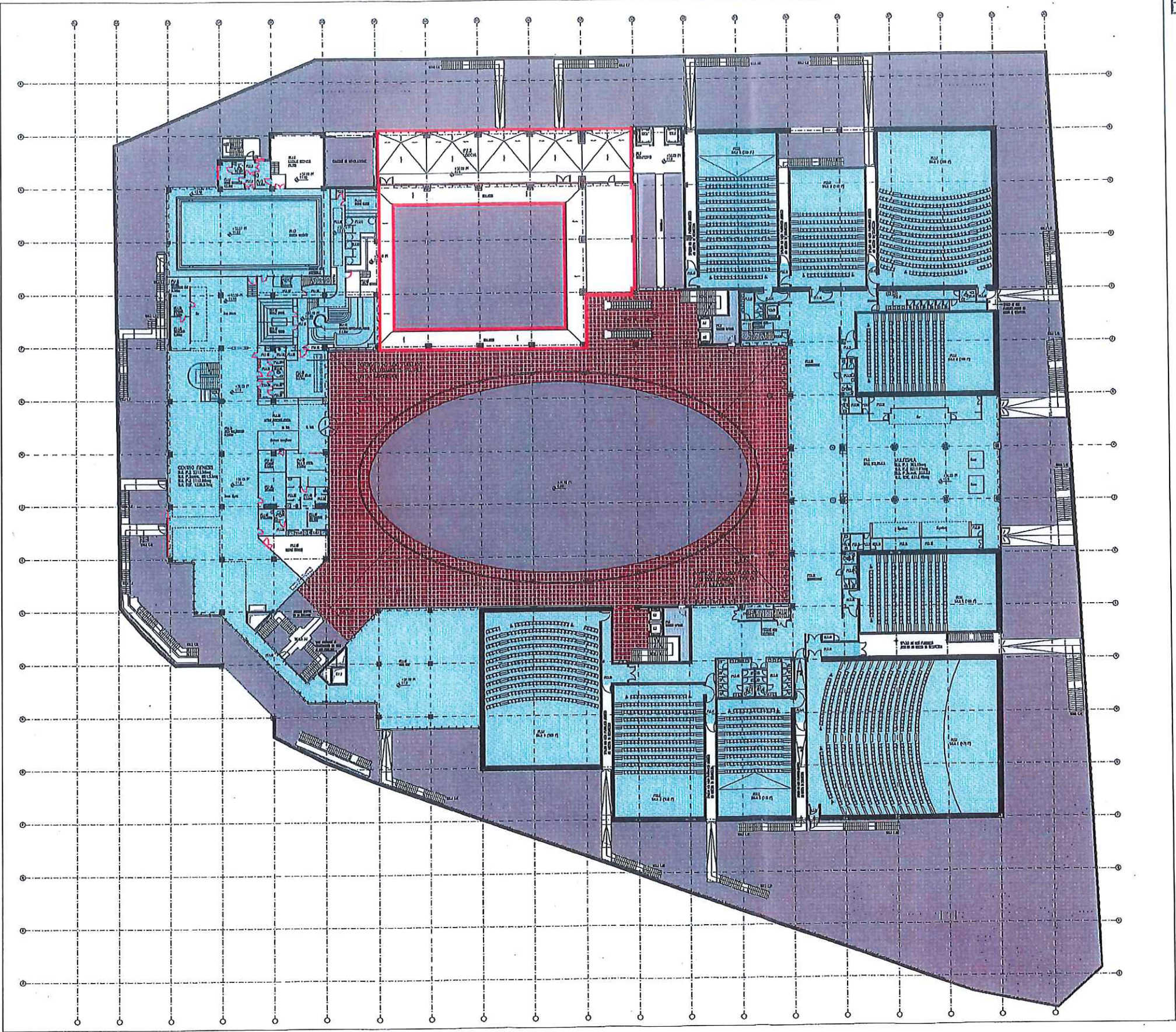
TOTALE 2.227 mq



CONVENZIONE URBANISTICA  
ALLEGATI

ALLEGATO SUB. C3

EDIFICIO DENOMINATO UMI F  
PIANO SECONDO



-  SUPERFICIE DA CEDERE  
820 mq
-  AREE PRIVATE  
IN USO PUBBLICO

TOTALE SUPERFICIE DA CEDERE	
PIANO PRIMO	1.407 mq
PIANO SECONDO	820 mq
TOTALE 2.227 mq	