



# **COMUNE DI FIRENZE DIREZIONE URBANISTICA**

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

Adozione: D.C.C. 604/93  
Controdeduzioni: D.C.C. 2169/96  
Approvazione: D.C.R. 385/97  
Presca d'atto: D.C.C. 141/98  
(Pubblicata sul B.U.R.T. n. 8 del 25.2.1998)

## **Norme Tecniche di Attuazione**

**Firenze, Giugno 2008**

# INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> -----	<b>5</b>
<b>CAPITOLO I: FINALITA' DEL P.R.G. – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</b> -	<b>5</b>
Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore e suoi elaborati	5
Art. 2 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio	5
<b>CAPITOLO II: INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA</b> -----	<b>6</b>
Art. 3 - Definizione degli interventi	6
Art. 4 - Manutenzione ordinaria	6
Art. 5 - Manutenzione straordinaria	6
Art. 6 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo	7
Art. 7 - Ristrutturazione edilizia	9
Art. 8 - Mutamento della destinazione d'uso	10
Art. 9 - Ristrutturazione urbanistica	10
Art. 10 - "Uso delle risorse naturali"	11
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b> -----	<b>12</b>
<b>CAPITOLO I: PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL P.R.G. - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI</b> -----	<b>12</b>
Art. 11 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	12
Art. 12 - Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.)	12
Art. 13 - Piano Guida	13
<b>TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE</b> -----	<b>14</b>
<b>CAPITOLO I: SISTEMA TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI</b> -----	<b>14</b>
Art. 14 - Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	14
<b>CAPITOLO II - ZONE "A" : CULTURALI E AMBIENTALI</b> -----	<b>14</b>
Art. 15 - Zone Omogenee "A"	14
Art. 16 - Classi di edifici	14
Art. 17 - Edifici di classe 0	15
Art. 18 - Edifici di classe 1	15
Art. 19 - Aree di classe 2	15
Art. 20 - Edifici di classe 3	16
Art. 21 - Edifici di classe 4	16
Art. 22 - Edifici di classe 5	16
Art. 23 - Edifici di classe 6	16
Art. 24 - Edifici di classe 7	16
Art. 25 - Edifici di classe 8	17
Art. 26 - Aree di classe 9	17
Art. 27 - Negozi di interesse storico, artistico e documentario	17
<b>CAPITOLO III : ZONE "B" E "C", A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E MISTE</b> -----	<b>18</b>

Art. 28 - Zona omogenea B-----	18
Art. 29 - Sottozone edificate sature B.1-----	18
Art. 30 - Sottozone edificate sature da tutelare B.1T-----	18
Art. 31 - Sottozone edificate di integrazione B.2.1-----	19
Art. 32 - Sottozone di completamento B.2.2-----	21
Art. 33 - Sottozone edificate in forza di lottizzazioni convenzionate B.L-----	22
Art. 34 - Zone Omogenee C-----	22
Art. 35 - Sottozone C1: di nuovo impianto-----	22
Art. 36 - Sottozone C2: di ristrutturazione urbanistica-----	26
Art. 37 - Sottozone C3: di espansione e di recupero in corso di attuazione-----	28
<b>CAPITOLO IV : ZONE “D”, A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA-----</b>	<b>31</b>
Art. 38 - Zone omogenee D-----	31
Art. 39 - Sottozone D1: artigianali ed industriali esistenti, di completamento, di ristrutturazione-----	31
Art. 40 - Sottozone D2: artigianali ed industriali di nuovo impianto-----	31
Art. 41 - Sottozone D3: terziarie e commerciali esistenti, di completamento, di ristrutturazione-----	32
Art. 42 - Sottozone D4: terziarie e commerciali di nuovo impianto-----	33
Art. 42 bis - Aree per impianti di distribuzione di carburanti-----	33
Art. 43 - Strutture turistico ricettive-----	36
Art. 44 - Attrezzature per lo spettacolo-----	37
<b>CAPITOLO V: ZONE “E”, AGRICOLE-----</b>	<b>37</b>
Art. 45 - Articolazione delle zone E in sottozone-----	37
Art. 46 - Sottozona E1: agricola di particolare interesse culturale-----	37
Art. 47 - Sottozona E2: agricola di particolare interesse paesistico-ambientale-----	38
Art. 48 - Sottozona E3: agricola-----	39
Art. 49 - Parco storico della collina fiorentina e Parco dell'Arno-----	39
<b>CAPITOLO VI: ZONE "F", ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE -----</b>	<b>41</b>
Art. 50 - Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale. Norme generali-----	41
Art. 51 - Sottozone F1: verde pubblico, verde sportivo e campeggi-----	41
Art. 52 - Sottozone F2: attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale-----	42
Art. 53 - Sottozone F3-----	44
Art. 54 - Zone”G”): servizi pubblici di quartiere. Norme generali-----	45
Art. 55 - Sottozone G1: verde pubblico e sportivo di quartiere-----	46
Art. 56 - Sottozone G2: Attrezzature e servizi pubblici di quartiere-----	46
<b>CAPITOLO VII: SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE-----</b>	<b>50</b>
Art. 57 - Zone “H”): Verde privato, servizi privati e pertinenze.-----	50
<b>CAPITOLO VIII: ZONE “T” DI TUTELA-----</b>	<b>51</b>
Art. 58 - Aree di tutela-----	51
Art. 59 - Salvaguardie e potenziamento del verde e delle alberature-----	51
Art. 60 - Prescrizioni geologiche-----	52
Art. 61 - Riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree scoperte-----	54

<b>CAPITOLO IX: PARCHEGGI PRIVATI</b> -----	<b>54</b>
Art. 62 - Parcheggi ed autorimesse private-----	54
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI</b> -----	<b>57</b>
<b>CAPITOLO I: NORME FINALI E TRANSITORIE</b> -----	<b>57</b>
Art. 63 - Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.-----	57
Art. 64 - Costruzioni temporanee-----	57
Art. 65 - Esposizione dei progetti riguardanti edifici di interesse pubblico-----	57
Art. 66 - Manufatti sanati ai sensi della legge n. 47/85-----	57
Art. 67 - Norme per il superamento delle barriere architettoniche.-----	58
Art. 68 - Relazioni tra N.T.A. e Regolamento Edilizio-----	58
Art. 69 - Atto di indirizzo per i PIANI DI SETTORE COMUNALI-----	58
Art. 70 - Emendamento integrativo. Salvaguardia delle aree interessate dai nodi infrastrutturali della mobilità-----	59

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPITOLO I: FINALITA' DEL P.R.G. – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore e suoi elaborati**

1.1 Il Piano regolatore Generale (P.R.G.) disciplina l'uso e la trasformazione dell'intero territorio comunale. Esso è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione generale, con la sintesi delle analisi svolte;
- relazione idrogeolitomorfológica e carta di fattibilità;
- disciplina del suolo e degli edifici: n. 15 planimetrie nel rapporto 1:5.000;
- disciplina del suolo e degli edifici: n. 57 planimetrie nel rapporto 1:2.000;
- aree protette individuate con riferimento alla normativa vigente in materia in scala 1:10.000;
- schemi funzionali della mobilità in scala 1:20.000;
- norme tecniche di attuazione

1.2 La rappresentazione grafica dei contenuti del Piano (tavole di PRG della disciplina del suolo e degli edifici), è quella risultante dagli archivi numerici informatizzati così come deciso con delibera del C.C. n° 4327 del 31.10.'95; pertanto le suddette cartografie sono quelle risultanti dall'archivio numerico informatizzato trascritto in scala 1:5000 per le 15 tavole riguardanti l'intero territorio Comunale e nella scala 1:2000 per le parti di territorio definite:

- Centro storico dentro le Mura,
- Centro storico fuori le mura;
- Centri storici minori.

1.3 Eventuali elementi prescrittivi impropriamente contenuti nella Relazione generale e che contrastino con le N.T.A. non hanno efficacia.

#### **Art. 2 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio**

2.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che il richiedente si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle, a proprie spese, secondo le prescrizioni comunali.

2.2 Gli interventi di trasformazione aventi carattere strutturale, sia dell'assetto edilizio che di quello delle funzioni (ristrutturazione edilizia, riqualificazione e riordino urbano, nuova edificazione) previsti dalla Variante generale al P.R.G., siano essi proposti da operatori pubblici che/o privati, sono mirati a consentire trasformazioni dell'esistente finalizzate a migliorarne le qualità funzionali e morfologiche (urbane ed edilizie) per conseguire nuove risorse essenziali per la città e per il territorio. Detti interventi sono assoggettati:

- all'obbligo di limitare al massimo i nuovi impegni di suolo (particolarmente negli interventi in addizione), in quanto le aree comunque non edificate entro i confini comunali sono da considerarsi anch'esse risorsa essenziale.
- alla preventiva definizione di regole tipologiche e morfologiche e di criteri per il soddisfacimento dei parametri di "condizione urbana" (approvvigionamenti, mobilità, smaltimenti, standards edilizi e tipologici), da differenziare per contesti di intervento, organici o puntuali;
- al prioritario apprezzamento della fattibilità e della compatibilità degli interventi rispetto alle risorse edificate e territoriali presenti, mediante il ricorso a strumenti progettuali aventi i contenuti riferibili a quelli dei Programmi Integrati di Interventi, così come definiti all'art. 29 della L.R. 5/95;
- alla valutazione degli effetti ex comma 3, art. 5, L.R. 5/95, in quanto trasformazione di risorse essenziali.

## **CAPITOLO II: INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA**

### **Art. 3 - Definizione degli interventi**

3.1 Ai fini delle presenti norme si definiscono i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) conservazione, restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) variazione della destinazione d'uso;
- g) nuova edificazione
- h) nuovo impianto
- i) sistemazione delle aree scoperte
- l) uso e tutela delle risorse naturali.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere "a", "b", "c", "d", "e", "f", "i" "l" costituiscono, nel loro insieme, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme.

### **Art. 4 - Manutenzione ordinaria**

4.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "a" della L. 457/78 ed alla lett. "a" dell'allegato alla L.R. 59/80.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria, che non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza (quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili);
- b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi e simili;
- c) le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
- d) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.

4.2 Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare Ministeriale n. 1918 del 16.11.1977.

### **Art. 5 - Manutenzione straordinaria**

5.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "b" della L. 457/78 ed alla lett. "b" dell'Allegato alla L.R. 59/80.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria, che non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico e decorativo dell'edificio, rientrano:

- a) il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, zocolature pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici;
- b) le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
- c) la realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui alla successiva lettera "d";
- d) la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare;
- e) gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione;
- f) la realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
- g) le piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura o chiusura di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti;
- h) le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;

- i) le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando non rispettino i limiti indicati all'articolo precedente per detto tipo di intervento.

5.2 In particolare: per il Centro Storico monumentale non sono consentiti gli interventi di cui al punto a)- ad esclusione del rifacimento di locali da destinare a servizi igienici ed impianti tecnologici e al punto g);

5.3 Per gli edifici di recente formazione può essere consentita anche la sostituzione di elementi strutturali.

5.4 Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile lorda e senza variazione della destinazione d'uso.

## **Art. 6 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo**

### 6.1 Conservazione

6.1.1 Per tutti gli edifici ed aree vincolati ai sensi della L. 1089/39, sino all'individuazione dei siti da assoggettare a protezione secondo le direttive del Consiglio d'Europa e dell'ICOMOS, sono ammessi unicamente interventi atti a garantirne la conservazione secondo le indicazioni fornite dalle Carte del Restauro per i Beni Culturali. Dovranno, inoltre, essere preventivamente conseguiti, presso gli Enti preposti alla tutela del vincolo, i nulla-osta o autorizzazioni previsti dalle rispettive legislazioni in materia. Le restrizioni di cui al comma precedente trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'adozione delle presenti norme e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente, dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, con effetto dalla data di notifica della revoca del vincolo.

### 6.2 Restauro

6.2.1 Si definisce come intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

6.2.2 Detta analisi sarà costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

6.2.3 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);

- c) la ricostituzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critico-stilistica, indicata al punto 6.2.2, l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.  
Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:
- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- i) il mutamento di destinazione d'uso;
- l) le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

6.2.4 L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui al comma 6.2.3 lettera "b" e 6.2.3 lettera "c". E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 6.2.3 lettera "h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

6.2.5 I progetti di restauro dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 6.2.2 che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio. Nel caso delle opere di cui al comma 6.2.3 lettera "h", la stessa relazione dovrà dimostrare come le medesime derivino da effettive esigenze d'uso.

Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico. Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

6.2.6 L'intervento di restauro è riferito alle unità edilizie delimitate nelle planimetrie del Piano.

Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che l'analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 6.2.2 dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

### 6.3 Risanamento conservativo

6.3.1 Si definisce "di risanamento conservativo" l'intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

6.3.2 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
- e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.  
Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:
- f) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- g) il mutamento di destinazione d'uso;

- h) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta delle medesime.
- i) le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio.

6.3.3 L'intervento di risanamento conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 6.3.2.lettere "b" ed "h". E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 6.3.2.lettera "f", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti in materia.

6.3.4 I progetti di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 6.2.2 che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

## **Art. 7 - Ristrutturazione edilizia**

7.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti all'art. 31 lettera "d" della L. 457/78 ed alla lettera "d" dell'Allegato alla L.R. 59/80.

Detti interventi sono pertanto quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte diversa dalla precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7.2 Gli interrati e i seminterrati di nuova costruzione dovranno essere isolati rispetto alla massima altezza di esondazione (o di ristagno) riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato, (comunque non inferiore a quella registrata nel Novembre '66 e/o nel triennio 1991-'93), con un comporta franco di 0,5 ml.

7.3 Ai fini delle presenti norme le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- ristrutturazione edilizia R1
- ristrutturazione edilizia R2
- ristrutturazione edilizia R3

7.4 Ristrutturazione edilizia R1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R1, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterate le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali strutturali e non strutturali, limitatamente alla apertura e chiusura di porte, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché agli elementi costituenti arredo urbano. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare l'impianto distributivo principale.

Sono inoltre ammessi interventi volti al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite aperture di finestre sui fronti secondari.

7.5 Ristrutturazione edilizia R2

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R2, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono:

- a) le opere che, in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale degli edifici anche mediante:
  - costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
  - rialzamento della copertura dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- b) le opere di trasformazione incidenti sugli elementi verticali strutturali dell'edificio, anche con variazione della posizione dei medesimi;
- c) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento volumetrico, di altezza o di S.U.L.;
- d) le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino in qualsiasi parte del medesimo, ivi compresi i sottotetti od il sottosuolo, la formazione di nuova S.U.L.;
- e) le opere di ristrutturazione finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso.

7.6 Ristrutturazione edilizia R3

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R3, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia R1, comprendono le opere che comportino la ristrutturazione e la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Per gli interventi edilizi ricadenti in questa classificazione, anche riferita alle zone agricole, ai fini della adeguatezza delle indagini geologico-tecniche, nonché il rispetto dei contenuti della L.R. 21/84, si dovranno osservare le prescrizioni geologiche di cui all'art. 60 delle presenti norme.

## **Art. 8 - Mutamento della destinazione d'uso**

8.1 Fino all'approvazione dell'apposita disciplina di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 39/94 si applicano le disposizioni di cui alla medesima legge.

8.2 Al fine di favorire il recupero a fini abitativi nei Tessuti Urbani Consolidati, Centro Storico monumentale e Centri Storici minori, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso per il ripristino o il conseguimento della funzione residenziale, purché compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

## **Art. 9 - Ristrutturazione urbanistica**

9.1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all'art. 31 lett. "e" della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni ed alla lettera "e" dell'Allegato alla L.R. 59/80 e successive modifiche ed integrazioni.

9.2 In ogni condizione di pericolosità ove sussistano problematiche di carattere idraulico si dovranno osservare le prescrizioni geologiche di cui all'art. 60 delle presenti norme.

9.3 Per gli interventi edificatori ricadenti in questa classificazione, anche riferita alle zone agricole, ai fini della adeguatezza delle indagini geologico-tecniche nonché del rispetto dei contenuti della L.R. 21/84, si dovranno osservare le prescrizioni geologiche di cui all'art. 60 delle presenti norme.

Ai fini delle presenti norme gli interventi di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- Ristrutturazione urbanistica U1
- Ristrutturazione urbanistica U2

### **9.4 Ristrutturazione Urbanistica U1**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica U1 comprende le opere che eccedono i limiti indicati per la ristrutturazione edilizia R3 e che possono portare, attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, fermi restando i preesistenti parametri urbanistici.

9.4 bis Gli interventi di ristrutturazione urbanistica U1 si attuano per concessione edilizia diretta, salvo i casi per i quali le presenti norme non richiedano la previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.U.E. o Piano di Recupero).

### **9.5 Ristrutturazione Urbanistica U2**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica U2 comprende le opere complesse rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Salvi i casi in cui le presenti norme dettino specifici parametri per l'edificabilità, gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti imposti dalle norme di zona.

9.5.1 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica U2, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedociclabile.

9.6 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica U2 si attuano previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (P.U.E. o Piano di Recupero).

9.7 Per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sia pubblici che privati, è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

## **Art. 10 - "Uso delle risorse naturali"**

- 10.1 Gli interventi di uso delle risorse naturali comprendono il prelievo di acqua dai corsi d'acqua o dalle falde, le escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, la perforazione di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, nonché tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati nel rispetto delle norme vigenti.
- 10.2 Ferme restando le norme vigenti in materia, ogni intervento compreso in questa categoria deve essere compatibile con le norme relative alla specifica zona di P.R.G. in cui ricade ed è soggetto ad autorizzazione del dirigente responsabile, ove prescritta, contenente le disposizioni e prescrizioni atte a garantire la tutela idrogeologica ed ambientale del territorio comunale.
- 10.3 Gli interventi di uso delle risorse naturali definiti dall'art. 2 comma 1 della L.R. 5/95 devono conservare gli equilibri degli ecosistemi a cui appartengono: a tale fine i progetti relativi a trasformazioni morfologiche del territorio, a prelievi di acque dai corsi d'acqua o dalle falde, alla perforazione di pozzi, e che comunque comportino modifiche delle risorse naturali di iniziativa pubblica o privata dovranno evidenziare, oltre a quanto già previsto dalle norme vigenti, le caratteristiche della risorsa naturale interessata, i criteri di tutela seguiti nella progettazione e gli effetti dell'intervento a progetto sulla risorsa stessa.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPITOLO I: PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL P.R.G. - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI**

#### **Art. 11 - Attuazione del Piano Regolatore Generale**

- 11.1 Il P.R.G. si attua per intervento diretto, oppure, ove prescritto, previa approvazione di un Piano urbanistico esecutivo (P.U.E.), nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G.  
Ogni intervento di nuova edificazione è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria o se c'è l'impegno a realizzarle da parte del Comune e/o dai privati interessati.
- 11.2 Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitati i comparti, comprendenti zone diverse, in cui ogni intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato (P.U.C.).  
L'individuazione è precisata nell'allegato n° 1 "capacità insediativa del Piano" che costituisce parte integrante delle presenti norme.
- 11.3 Nella cartografia di P.R.G. sono individuate, con apposito perimetro, aree denominate "Aree di intervento soggette a P.R.U. (art. 11 - L. 493/93) la cui disciplina attuativa di intervento con i relativi parametri urbanistici e gli standard di cui al D.M. 1444/68 saranno stabiliti dal P.R.U. medesimo che costituisce Piano Attuativo (art. 31 lettera f - L.R. 5/95) da approvare mediante Accordo di Programma ai sensi della L.R. 76/96.

#### **Art. 12 - Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.)**

- 12.1 I Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché, quando prescritto dalle presenti norme, degli interventi di ristrutturazione urbanistica.  
Detti Piani possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.  
Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti nonché dalle presenti norme.
- 12.2 Detti Piani dovranno essere accompagnati da uno studio di impatto ambientale in forma semplificata che contenga gli elementi di cui all'art. 12 comma 2 della L.R. 18.3.95 n. 68, ad essere assoggettati alle verifiche di "condizioni urbane" e alla valutazione di cui al 3° comma dell'art. 5 della L.R. 5/95.
- 12.3 Fino all'approvazione del Piano della localizzazione e distribuzione delle funzioni di cui all'art. 5 della L.R. 39/94, nelle sottozone C1.1, C1.2, C2 e D4 il Consiglio Comunale approva apposito Piano Guida allo scopo di orientare la formazione dei P.U.E. relativi a dette sottozone.
- 12.4 Nell'area soggetta a P.U.E. compresa tra Via L. Giordano, Via Buonvicini e Via Botticelli (Ospedale Meyer) si applica quanto previsto dalle N.T.A. dell'Accordo di Pianificazione del 25.3.99 stipulato fra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Azienda Ospedaliera Meyer e Azienda Ospedaliera Careggi.
- 12.5 Nelle aree soggette al P.U.E. di S.Salvi, comprese tra Via di S.Salvi, Via Andrea del Sarto, Via del Mezzetta, Via del Gignoro, la linea F.S. Firenze-Roma e la Via Aretina (area dell'ex Ospedale di S.Salvi), graficizzate negli elaborati "disciplina del suolo e degli edifici" con la perimetrazione di quattro distinte porzioni di territorio, si applica quanto previsto dalle N.T.A. del P.U.E. medesimo.  
Protezione dal rischio idraulico:  
Per le aree ricomprese nell'ambito soggetto a P.U.E. denominato "S.Salvi" poste a nord della ferrovia, nel caso vengano realizzati manufatti che provochino il collegamento idraulico, in caso di esondazione, tra queste e la zona posta a sud, gli edifici residenziali di nuova costruzione dovranno essere messi in sicurezza, rispetto alla piena con tempo di ritorno centennale, con un franco di 0,50 m. considerando il livello idrico corrispondente alla zona sud; i parcheggi di superficie ed interrati, dovranno essere messi in sicurezza rispetto alla piena con tempo di ritorno centennale; dovrà conseguentemente essere realizzato un compenso dei volumi sottratti alla libera espansione delle acque al fine di non aggravare il rischio

delle aree limitrofe; per le prescrizioni normative di dettaglio si rinvia alle norme attuative del P.U.E. medesimo.

I perimetri delle aree soggette al P.U.E. di S.Salvi sono inseriti nella tavola della "Capacità Insediativa del P.R.G." (allegato 1 alle presenti norme).

### **Art. 13 - Piano Guida**

13.1 Il Piano Guida contiene indirizzi e criteri per:

- la definizione dello spazio pubblico di relazione e degli allineamenti prescritti;
- l'indicazione planovolumetrica degli edifici;
- l'indicazione delle reti tecnologiche;
- la localizzazione degli spazi con prevalente destinazione a verde;
- la localizzazione dei servizi, delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi;
- la perimetrazione degli ambiti di pianificazione esecutiva;
- le previsioni relative alle funzioni pubbliche e private.

13.2 I Piani Guida sono approvati dal Consiglio Comunale per orientare gli interventi pubblici e privati di uso delle risorse naturali nonché, ove necessari, per le aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico di cui ai successivi articoli 50 e 54 (zone "F" e zone "G").

13.3 In particolare i Piani Guida dovranno tener conto dei Piani comunali di Settore, in materia di mobilità, sanità, commercio, verde pubblico e parchi, istruzione.

Essi dovranno inoltre individuare l'ambito di influenza delle funzioni previste e documentarne la compatibilità con il contesto insediativo.

## **TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPITOLO I: SISTEMA TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 14 - Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee**

14.1 Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi dell'art. 2 del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Dette zone omogenee sono così suddivise:

- zona omogenea "A": di interesse culturale ed ambientale
- zona omogenea "B": a prevalente destinazione residenziale e mista, totalmente o parzialmente edificate
- zona omogenea "C": a prevalente destinazione residenziale destinata al recupero, alla ristrutturazione ed alla creazione di nuovi complessi insediativi
- zona omogenea "D": a prevalente destinazione produttiva esistente e di progetto
- zona omogenea "E": a prevalente destinazione agricola
- zona omogenea "F": ad attrezzatura ed impianti di interesse generale esistente e di progetto

Sono inoltre distinte le seguenti zone:

- zona omogenea "G": aree destinate a servizi pubblici di quartiere
- zona omogenea "H": aree destinate a servizi privati
- zona omogenea "T": aree di tutela

### **CAPITOLO II - ZONE "A": CULTURALI E AMBIENTALI**

#### **Art. 15 - Zone Omogenee "A"**

15.1 Le zone omogenee A sono costituite dai tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio Comunale ed articolate secondo i seguenti ambiti organici:

A1 - Edifici monumentali, notificati ex D.Lgs. n. 490/99.

A2 - Centro storico entro le Mura

A3 - Centro storico fuori le Mura (costituito dal tessuto così come definito nella cartografia di Piano)

A4 - Centri storici minori

A5 - Nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio costituiti da edifici ed aree di classe 0, classe 1, classe 2 e classe 8 esterni ai perimetri individuati nei punti precedenti.

#### **Art. 16 - Classi di edifici**

16.1 I singoli immobili, complessi edilizi e aree di pertinenza, ai fini degli interventi ammissibili sui medesimi, sono distinti nelle seguenti classi:

Classe 0 (zero) - Edifici o parte di essi notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 490/99.

Classe 1 - Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale

Classe 2 - Aree notificate e vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99 e pertinenze o giardini di particolare interesse storico-artistico o ambientale

Classe 3 - Edifici con rilevanti caratteri tipologici o che si configurano come "punti nodali" dei tessuti storici e consolidati della città e dei centri minori, coevi ed omogenei ai tessuti stessi.

Classe 4 - Edifici di particolare interesse documentario e ambientale, di realizzazione coeva e non, alla formazione del tessuto, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e consolidati della città e dei centri minori.

Classe 5 - Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto.

Classe 6 - Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti incompatibili con il contesto.

Classe 7 - Edifici incompatibili con il tessuto edilizio.

Classe 8 - Edifici e/o complessi isolati, con i relativi annessi, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario.

Classe 9 - Aree destinate a pertinenza di edifici pubblici e privati.

16.2 Qualora la classificazione di cui al presente articolo riguardi immobili ricadenti nella zone omogenee "F" e "G", essa costituirà prescrizione alla progettazione, che dovrà adeguarsi nei limiti di quanto compatibile con le funzioni pubbliche previste dal PRG per detti immobili.

16.3 Ogni immobile, interessato da notifica di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 titolo I, dovrà essere classificato per la porzione edificata in classe 0, per le parti non edificate in classe 2, con procedura di presa d'atto mediante Determinazione Dirigenziale.

Sono fatti salvi quegli immobili che, seppure interessati dalla notifica di cui sopra, sono oggetto di specifico Piano Attuativo, che mediante un'analisi dei caratteri storico, architettonico e ambientale, potrà disciplinare in modo particolareggiato le funzioni e gli interventi ammessi.

### **Art. 17 - Edifici di classe 0**

17.1 Sono edifici di classe 0 gli edifici, o parti di essi, notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 490/99. Per tali edifici si ammettono esclusivamente interventi di conservazione di cui al precedente art. 6 punto 6.1, nonché interventi di restauro previsti dal D.Lgs. 490/99, previa approvazione dei progetti da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

17.2 I progetti saranno corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili oggetto d'intervento e del contesto, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

17.3 Gli immobili compresi nella classe 0 possono essere destinati esclusivamente a funzioni compatibili con le loro tipologie e con il loro carattere originario.

17.4 Le eventuali porzioni di edificio non interessate da decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 saranno riclassificate sulla base di una documentata relazione storico-critica con deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 18 - Edifici di classe 1**

18.1 Sono edifici di classe 1 gli edifici di particolare interesse storico e/o artistico, monumentale, assimilati o parificati agli edifici notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 490/99.

Sugli edifici inseriti in classe 1 si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di restauro, di cui all'art. 6 punto 6.2.

18.2 I progetti saranno corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e dalla analisi storico-critica, di cui all'art. 6 punto 6.2.1 e 6.2.2, degli immobili oggetto di intervento e del contesto, nonché da un'adeguata documentazione fotografica.

18.3 Gli immobili compresi nella classe 1 possono essere destinati esclusivamente a funzioni compatibili con le loro tipologie e il loro carattere originario.

### **Art. 19 - Aree di classe 2**

19.1 Sono le aree notificate e vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99 e le pertinenze o i giardini di particolare interesse storico-artistico o ambientale.

In dette aree è prescritta la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

Qualsiasi intervento sulle medesime dovrà avvenire nel rispetto del "Regolamento comunale per la tutela del patrimonio arboreo ed arbustivo della città".

19.2 Sugli eventuali edifici presenti in tali aree, riconosciuti congrui e funzionali alle stesse, seppure non classificati secondo le presenti norme, sono ammissibili interventi fino al risanamento conservativo. Sono da demolire eventuali manufatti riconosciuti come superfetazioni o in contrasto con i caratteri delle aree.

19.3 E' inoltre prescritta la conservazione delle pavimentazioni, degli elementi decorativi e degli arredi esistenti, nel rispetto del disegno originario o storicizzato.

### **Art. 20 - Edifici di classe 3**

20.1 Sono edifici di classe 3 gli edifici con rilevanti caratteri tipologici o che si configurano come "Punti Nodali" dei tessuti storici e consolidati della città e dei centri minori, coevi ed omogenei ai centri stessi. Sugli edifici inseriti in classe 3 sono ammessi gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente fino al risanamento conservativo di cui all'art. 6 punto 6.3, con le limitazioni previste all'art. 5, punto 5.2 relativo alla manutenzione straordinaria.

### **Art. 21 - Edifici di classe 4**

21.1 Sono edifici di classe 4 gli edifici di particolare interesse documentario ed ambientale, di realizzazione coeva, o non, alla formazione del tessuto, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e consolidati della città e dei centri minori. Sugli edifici inseriti in classe 4 sono ammissibili gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme fino alla ristrutturazione edilizia R1, con le limitazioni di cui all'art. 6 punto 6.3.

### **Art. 22 - Edifici di classe 5**

22.1 Sono edifici di classe 5 quelli realizzati in epoca successiva di quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti compatibili con il contesto. Sugli immobili inseriti in classe 5 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme, fino alla ristrutturazione di tipo R2 o R3. Non è ammessa la somma degli interventi riferiti ai due tipi di ristrutturazione.

### **Art. 23 - Edifici di classe 6**

23.1 Sono edifici in classe 6 gli edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto. In tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia. È consentito un aumento della superficie utile lorda (S.U.), fino ad un massimo del 10% di quella esistente.

23.2 È inoltre ammessa la ricostruzione, a seguito di interventi di demolizione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la superficie utile lorda non potrà eccedere la capacità edificatoria dell'edificio preesistente calcolata con le modalità previste dal R.E.;
- la ricostruzione dovrà disporsi prevalentemente sugli allineamenti definiti dall'edificio preesistente;
- l'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici che costituiscono il fronte stradale dell'isolato, intendendo per isolato quella porzione di territorio delimitata dalla viabilità pubblica preesistente all'intervento;
- non potranno essere realizzati corpi di fabbrica i cui fronti abbiano dalle pareti finestrate degli edifici esistenti distacchi inferiori alle altezze degli edifici di progetto.

23.3 Gli interventi di ricostruzione sono ammessi soltanto previa approvazione di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa (P.U.E. o Piano di Recupero) quando ricorrano entrambe queste condizioni:

- a) l'intervento superi i 2000 mq. di superficie utile lorda;
- b) l'intervento si collochi nell'ambito di un isolato ad edificazione continua ed il progetto non preveda almeno il 50% della superficie utile lorda in corpi di fabbrica disposti lungo i bordi dell'isolato in allineamento con l'edificio contiguo, fissando in 14 mt. il limite massimo entro il quale considerare il corpo di fabbrica come allineato lungo il bordo dell'isolato.

### **Art. 24 - Edifici di classe 7**

24.1 Sono gli edifici di classe 7 quelli non compatibili con il tessuto edilizio. Gli edifici così classificati dovranno essere demoliti, senza ricostruzione. Tale prescrizione sarà rispettata da progetti di risanamento e da Piani di recupero in cui siano compresi gli edifici suddetti oppure sarà attuata dal Comune, previa acquisizione - anche mediante esproprio dell'immobile.

Sono ammessi la manutenzione ordinaria e gli eventuali interventi necessari a garantire l'incolumità pubblica.

### **Art. 25 - Edifici di classe 8**

25.1 Sono edifici di classe 8 gli edifici e complessi isolati, aventi particolare interesse tipologico e /o documentario.

In tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 (vedi art. 7 punto 7.1) nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici storicizzati.

25.2 Ogni intervento negli edifici di classe 8 è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, corredato da analisi storico-critica e da analisi della consistenza degli edifici, delle sue pertinenze e, ove esista, del patrimonio arboreo di quest'ultime.

25.3 Le aree di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature.

### **Art. 26 - Aree di classe 9**

26.1 Sono le aree destinate a verde privato e ad aree di pertinenza di edifici pubblici e privati.

Salvo i casi esplicitamente previsti dalle presenti norme, le aree inserite in classe 9 sono inedificabili e devono essere mantenute a cura dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde.

26.2 E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo, senza nessun incremento di volumi o superfici.

26.3 Nelle aree classificate 9 è ammessa la collocazione di serre stagionali e smontabili, di elementi di arredo fisso.

26.4 Nelle aree inserite in classe 9 di pertinenza di edifici che ospitano pubblici esercizi è consentita l'installazione temporanea di strutture leggere e smontabili, finalizzate allo svolgimento di attività a carattere stagionale degli esercizi medesimi, previa autorizzazione del Sindaco che fissa anche i termini temporali entro cui dette strutture devono essere rimosse e le relative garanzie convenzionali e fidejussorie.

26.5 Analoga autorizzazione potrà essere concessa, alle condizioni che risultassero necessarie al fine di non apportare pregiudizievoli alterazioni al contesto, per la realizzazione di serre nelle aree facenti parte della classe 9 già destinate a vivai e colture pregiate.

26.6 Nelle aree inserite in classe 9 è ammesso lo svolgimento di attività commerciali ed espositive solo quale estensione di analoghe attività che abbiano sede nell'edificio del quale l'area scoperta costituisce diretta pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e vegetazionali delle aree.

26.7 In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici di cui alla classe 6, è ammessa la realizzazione di volumi edilizi su aree inserite in classe di pertinenza 9.

26.8 Salvo diversa esplicita previsione delle presenti norme, nelle aree inserite in classe 9 non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili.

### **Art. 27 - Negozi di interesse storico, artistico e documentario**

27.1 I negozi di interesse storico, artistico e documentario, elencati all'allegato n° 2 delle presenti norme, costituiscono patrimonio tipico della città di Firenze.

In detti locali non è ammessa la modificazione degli arredi, delle vetrine e delle mostre. E' ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché compatibile con arredi, vetrine e mostre.

27.2 Detto elenco può essere modificato con deliberazione del Consiglio Comunale.

L'elenco stesso sarà articolato in più classificazioni, individuando comunque i locali destinati ad artigianato artistico tradizionale; sino al momento di tale articolazione, i locali utilizzati per artigianato artistico tradizionale nel perimetro dei viali e delle antiche mura non possono subire variazioni della destinazione d'uso.

- 27.3 E' prescritto il mantenimento, con i necessari interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di restauro, delle mostre, degli arredi e delle insegne dei negozi nonché dei manufatti comunque indicati nell'elenco .

### **CAPITOLO III : ZONE "B" E "C", A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E MISTE**

#### **Art. 28 - Zona omogenea B**

- 28.1 Le zone omogenee "B" si suddividono in:

B.1 sottozone edificate sature;  
B.1T sottozone edificate sature da tutelare;  
B.2.1 sottozone di integrazione;  
B.2.2 sottozone di completamento;  
B.L sottozone edificate in forza di lottizzazioni convenzionate.

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai relativi servizi primari. Destinazioni compatibili diverse dalla residenza potranno essere ammesse solo a seguito dell'approvazione dei Piani di settore.

- 28.2 Nelle planimetrie di PRG sono indicate con apposito simbolo le Zone B soggette a Piano di Recupero (vedi anche Regolamento Edilizio Comunale).

#### **Art. 29 - Sottozone edificate sature B.1**

- 29.1 Comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.

In dette sottozone il PRG si attua per intervento edilizio diretto, salvo casi soggetti a intervento preventivo di cui alle norme e previsioni di zona, e vi sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme.

- 29.2 Nel caso ove siano previsti dal Piano interventi di ristrutturazione urbanistica, i nuovi edifici non potranno superare l'altezza media degli edifici costituenti il fronte stradale dell'isolato e la superficie coperta (Sc) di quello preesistente.

- 29.3 Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, o di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni relative alle distanze minime indicate dal D.M. 1444/1968 e dal Codice Civile.

#### **Art. 30 - Sottozone edificate sature da tutelare B.1T**

- 30.1 La planimetria del PRG delimita, con apposito perimetro, le sottozone edificate sature da tutelare, comprendenti aree edificate aventi caratteri unitari, architettonici e di tessuto, dei quali appare opportuno il mantenimento.

Valgono le norme già dettate per le sottozone di cui all'art. precedente, con esclusione della ristrutturazione urbanistica U2.

In tali sottozone, gli eventuali progetti di ristrutturazione urbanistica devono essere corredati dalle analisi storico-critico-stilistica di cui all'art. 6 punto 6.2. comma 6.2.2, estesa all'intera zona.

## Art. 31 - Sottozone edificate di integrazione B.2.1

31.1 Tali sottozone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, già edificate o libere, nelle quali possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti.

In tali sottozone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- tutti quelli previsti dalle presenti norme sul patrimonio edilizio esistente;
- la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

31.2 Per gli interventi di nuova edificazione (ivi comprese nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni) valgono i seguenti parametri massimi:

- U.F.=0.75 mq/mq
- I.F. = 2,5 mc/mq
- altezza massima=13.00 ml.
- distanza minima fra edifici = ml. 10.00, oppure in aderenza.

31.3 Per le sole nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a m. 3,50 nel caso di destinazioni non residenziali.
- le planimetrie del PRG e/o le presenti norme indicano i casi in cui è prescritta l'edificazione sul filo stradale.

31.4 Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare le norme di Regolamento Edilizio stabilite per i lotti liberi.

Gli indici e le prescrizioni di cui al precedente comma 31.2 non si applicano nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali, alla data di adozione della presente Variante, sia stata rilasciata concessione edilizia.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura prevista dalle normative in materia.

31.5 Per l'edificazione dell'area B2.1, soggetta a PUC, posta fra Via Pisana e Via F. Lippi, l'apposita convenzione dovrà contenere le seguenti prescrizioni:

- cedere gratuitamente l'area destinata a parcheggio pubblico interna al perimetro soggetto a PUC e realizzare e cedere gratuitamente il parcheggio stesso;
- realizzare un passaggio privato ad uso pubblico, di larghezza minima non inferiore a m. 7, all'interno della zona B2.1, lungo il confine con la zona G2p-parcheggio, le cui modalità di attuazione verranno precisate nel PUC.

Il perimetro del PUC è riportato nella tavola "Capacità insediativa del P.R.G." – allegato n. 1 alle presenti Norme.

31.6 Per le tre aree di cui al Programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto" denominate *Via Arnoldi*, *Via di Scandicci* e *Via Francesco De Pinedo*, le previsioni si attuano mediante P.U.C.. Per esse prevalgono le specifiche prescrizioni della relazione geologica di fattibilità e gli specifici parametri urbanistici indicati a seguire:

	Via Arnoldi	Via di Scandicci	Via F. De Pinedo
S.U.L. massima	mq 3.200	mq 1.311	mq 2.600

Dovranno essere destinate all'affitto permanente e all'affitto temporaneo le seguenti quote minime:

### Via Arnoldi

S.U.L. minima destinata ad alloggi in affitto: mq 1.500

Numero minimo di alloggi destinati all'affitto: 23 di cui 20 in affitto permanente e 3 in affitto temporaneo

### Via di Scandicci

S.U.L. interamente destinata ad alloggi in affitto permanente

Numero minimo di alloggi in affitto permanente: 20

### Via Francesco De Pinedo

S.U.L. minima destinata ad alloggi in affitto permanente: mq 747

Numero minimo di alloggi in affitto permanente: 10

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore ai seguenti valori:

### Via Arnoldi

H massima : mt. 10,50

### Via di Scandicci

H massima : mt. 13,50

### Via Francesco De Pinedo

H massima : mt. 20,00

Gli interventi dovranno inoltre garantire un alto livello qualitativo tale da concorrere alla riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale del contesto urbano interessato. Si dovrà orientare la progettazione verso l'utilizzo di criteri miranti alla qualità degli insediamenti residenziali in ordine a durabilità, manutenibilità e presenza di elementi di bioedilizia.

E' ammessa sul confine di proprietà, ove indispensabile, la realizzazione di rampe pedonali aperte.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella presente norma, è possibile, in presenza di iniziative che interessino più aree e nell'ottica di una migliore e più razionale distribuzione degli alloggi in locazione, lo spostamento di quote di alloggi destinati all'affitto da un'area ad un'altra di cui al presente Programma. Tale possibilità dovrà essere esplicitata e definita in fase di convenzione.

### Ulteriori prescrizioni

#### **Area di intervento Via Arnoldi - si prescrive:**

- che l'edificazione si attesti sulla parte a sud-ovest dell'area, lasciando inedita la parte prospiciente la collina; inoltre la distribuzione interna dovrà essere garantita attraverso una viabilità di servizio posizionata in modo tale da evitare di frazionare ulteriormente l'area oggetto di intervento e di consentire la realizzazione di un'ampia superficie di verde pubblico;
- che sia garantito il rispetto dei criteri di intervento indicati nel P.T.C.P. "Statuto del Territorio", titolo II, capitolo 8.2, ovvero che gli insediamenti previsti siano comunque finalizzati ad attuare forme di tutela e di valorizzazione delle peculiarità presenti nel contesto paesaggistico ambientale;
- che la superficie di parcheggi pubblici da assicurare sia pari a 160 mq. da reperire all'interno dell'area o nelle adiacenze immediate.

#### **Area di intervento Via di Scandicci – si prescrive:**

- che la superficie di parcheggi pubblici da assicurare sia pari a 66 mq. da reperire all'interno dell'area o nelle adiacenze immediate;
- di osservare i principi d'uso del territorio e gli obiettivi di tutela individuati nel P.T.C.P. "Statuto del Territorio", titolo III - urbanistica del territorio – ed in particolare i "criteri per la città esistente", capitolo 9.2, par. 9.2.4 – direttive I e II.

#### **Area di intervento Via De Pinedo – si prescrive:**

- che i lavori per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio e comunque dovranno essere conclusi prima del rilascio dell'abitabilità. In particolare gli accessi ai garages e le superfici utili dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 47,25. Conseguentemente l'accumulo di acqua di esondazione nella vasca in progetto dovrà essere non inferiore a mc. 232,62 calcolati rispetto ad un piano di campagna attuale di m. 46,95 slm.;
- che eventuali parcheggi privati o pubblici di superficie dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 47,25;

- di osservare i principi d'uso del territorio e gli obiettivi di tutela individuati nel P.T.C.P. "Statuto del Territorio", titolo III - urbanistica del territorio – ed in particolare i "criteri per la città esistente", capitolo 9.2, par. 9.2.4 – direttive I e II.
- che la superficie di parcheggi pubblici da assicurare sia pari a 130 mq. da reperire all'interno dell'area o nelle adiacenze immediate. Dovrà essere verificata la quota d'imposta dei parcheggi esterni al comparto d'intervento n. 9, rispetto alla quota di protezione idraulica prescritta dalle NTA ed, eventualmente, mettere in sicurezza e compensare con le modalità di cui alle medesime NTA.

31.7 Per l'area di cui al programma d'Intervento Speciale per la Realizzazione di 45 Alloggi Sperimentali (D.M. 16 Marzo 2006) - Viale Giannotti, prevalgono le specifiche prescrizioni della "Relazione sulla fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici ed idraulici" e gli specifici parametri urbanistici indicati a seguire:

*Numero di alloggi da realizzare:* 45. I tagli degli alloggi avranno un minimo di 45 mq. ed un massimo di 75 mq. di superficie utile, con una media di circa 62 mq;

L'edificio prospiciente viale Giannotti sarà composto da 5 (cinque) piani fuori terra; è ammissibile la realizzazione di un sesto piano fuori terra a condizione che sia realizzato arretrato, rispetto al fronte dell'edificio medesimo su viale Giannotti, di un minimo di 2 (due) metri;

L'edificio prospiciente via Traversari sarà composto da 3 (tre) piani fuori terra; è ammissibile la realizzazione di un quarto piano fuori terra a condizione che sia realizzato arretrato, rispetto al fronte dell'edificio medesimo su via Traversari, di un minimo di 2 (due) metri. Lo sviluppo di quest'ultimo edificio dovrà avvenire all'interno di un'area di profondità, rispetto al filo marciapiede interno, di 20 (venti) metri;

*Altezza massima dei fabbricati:* inferiore od uguale a 20 (venti) metri;

Dovranno essere tenute in considerazione le indicazioni contenuti nelle cartografie e quanto stabilito nelle Norme di Attuazione del PTCP, nella Relazione Generale, nelle Monografie dei Sistemi Territoriali Locali e nelle prescrizioni e direttive dello Statuto del Territorio;

*Superficie minima per attrezzature di quartiere:* 581 mq.;

*Superficie minima di parcheggio pubblico:* 200 mq. da reperire all'interno dell'area;

Dovrà essere realizzato un spazio pubblico di relazione per garantire il collegamento pedonale tra viale Giannotti e via Traversari in continuità con l'esistente piazza Pellegrino Artusi;

Gli interventi dovranno, inoltre, garantire un alto livello qualitativo tale da concorrere alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale del contesto urbano interessato. Si dovrà orientare la progettazione verso l'utilizzo di criteri miranti alla qualità degli insediamenti residenziali in ordine a durabilità, manutenibilità e presenza di elementi di bioedilizia.

## **Art. 32 - Sottozone di completamento B.2.2**

32.1 Sono le aree a prevalente destinazione residenziale ancora libere in cui possono essere ammesse nuove edificazioni.

In dette sottozone il Piano si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti limiti:

- U.F.=0,45 mq/mq
- I.F. =2,5 mc/mq
- altezza massima = 7.00 ml.
- distanza minima fra edifici = m 10.00 oppure in aderenza

32.2 Per le sole nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a m. 3.50 nel caso di destinazioni non residenziali.
- la distanza minima dai confini di zona è pari a ml. 5.00.
- le planimetrie del PRG e/o le presenti norme indicano i casi in cui è prescritta l'edificazione sul filo stradale.

32.3 Gli indici e le prescrizioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali, alla data di adozione della presente Variante, sia stata rilasciata concessione edilizia.

32.4 Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura prevista dalle normative vigenti in materia.

### **Art. 33 - Sottozone edificate in forza di lottizzazioni convenzionate B.L**

- 33.1 Sulle planimetrie di Piano nonché nella planimetria 1:10.000 (all. n° 3) che costituisce parte integrante delle presenti Norme, sono riportati i perimetri delle lottizzazioni convenzionate già delimitate nel P.R.G. '62, nonché di quelle successive .  
All'interno di tali perimetri resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle convenzioni, e dalle modifiche introdotte con successive varianti di Piano Regolatore approvate fino all'adozione delle presenti norme.
- 33.2 Nelle sottozone B.L già edificate, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sempre che la materia non sia diversamente regolata dalla Convenzione, si applica la disciplina di intervento prevista per le sottozone B.1.

### **Art. 34 - Zone Omogenee C**

- 34.1 Le zone Omogenee C si suddividono in:  
Sottozone C1 di nuovo impianto suddivise in:  
Sottozone C 1.1  
Sottozone C.1.2  
Sottozone C2 di ristrutturazione urbanistica  
Sottozone C3 di espansione e di recupero in corso di attuazione
- 34.2 I parametri urbanistici delle Sottozone C1 e C2 sono riportati nell'allegato n° 1: "Capacità insediativa del PRG".  
Le superfici indicate sotto il simbolo SS nell'allegato di cui sopra, (destinate a servizi ed attrezzature da cedere al Comune), devono essere riservate alla realizzazione:  
- per almeno la metà per standards a verde pubblico e/o parcheggi,  
- per la residua parte per attrezzature di interesse pubblico generale o collettivo per attività sociali, ricreative, socio-sanitarie, culturali.

### **Art. 35 - Sottozone C1: di nuovo impianto**

- 35.1 Tali sottozone comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali e misti. Esse si articolano in due sottozone C1.1 e C1.2 e sono perimetrare nelle planimetrie di P.R.G.  
All'interno di ciascun perimetro, sono indicati gli spazi pubblici destinati a strade e piazze.  
Nella planimetria 1:10.000 che costituisce parte integrante delle presenti Norme (all. n° 1: capacità insediativa del P.R.G.) sono riportate le zone C1.1 e C1.2, nonché in apposita tabella, i valori massimi della volumetria  $V_t$  e della superficie utile lorda  $S_u$  realizzabili, delle rispettive aliquote di competenza pubblica e privata, nonché le funzioni ed attrezzature previste e la superficie minima delle aree da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche ( $S_s$ ).  
Nelle sottozone C1.1 il P.R.G. si attua mediante P.U.E. di iniziativa pubblica.  
Nelle sottozone C1.2 il P.R.G. si può attuare per intervento diretto (progetto unitario convenzionato) nei casi in cui esso stabilisce in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.
- 35.2 Il P.U.E. o le relative Convenzioni definiranno, nel rispetto dei valori massimi e minimi fissati dalla tabella allegata, di cui al precedente comma, il volume complessivo realizzabile ( $V_t$ ), la superficie utile lorda realizzabile ( $S_u$ ), la distribuzione, per funzioni, delle aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune ( $S_s$ ), la aliquota di  $V_t$  e  $S_u$  di competenza pubblica, la minima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici utili lorde destinate alla residenza.
- 35.3 Il P.U.E., esteso a tutta la zona delimitata dal P.R.G., può proporre una ubicazione delle aree destinate a servizi diversa da quella prevista dal P.R.G. e può precisare, completandola, la maglia stradale riportata nella planimetria di Piano.
- 35.4 Prima dell'approvazione del P.U.E., negli edifici eventualmente esistenti nelle sottozone C1, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

35.5 Nelle sottozona C1 sono ammesse la residenza, tutte le destinazioni compatibili con la residenza, ivi comprese le attrezzature commerciali (nel rispetto del Piano del commercio), le attività direzionali ed amministrative pubbliche e private, le attività alberghiere ed i pubblici esercizi, le attività artigianali e di servizio alla produzione, le attività industriali non inquinanti e/o moleste.

In particolare, nella sottozona C1.1 di Castello, si prevede l'insediamento di attività produttive ad alto contenuto di ricerca e di sviluppo che potranno essere anche funzionalmente connesse con le Facoltà scientifiche localizzate nel Comune di Sesto ed inoltre si prescrive che:

- la superficie dell'area da destinare a Parco Pubblico non risulti inferiore a 80 ettari;
- l'edificazione debba essere contenuta nei limiti di 600.000 mc. per l'edilizia pubblica e 800.000 mc. di edilizia privata per congruenza con i caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici e con le caratteristiche morfologiche dell'area interessata, attestando la stessa edificazione lungo l'asse del Viale XI Agosto e distanziando gli edifici quanto più possibile rispetto all'area aeroportuale, sia per motivi di sicurezza, sia per contenere al massimo la superficie oggetto di impermeabilizzazione;
- la tipologia edilizia della futura Scuola Sottoufficiali dei Carabinieri (da Accordo di Programma già sottoscritto) sia configurata secondo i modelli quanto più possibile "aperti" nel territorio in modo da consentire la fruizione alla città ed al sistema metropolitano delle attrezzature presenti non aventi carattere strettamente militare, mediante adeguate forme di convenzionamento;
- le definitive previsioni della tramvia e del tratto della strada di collegamento cosiddetta "Perfetti Ricasoli-Mezzana" siano rimandate al Piano Guida dell'area o a specifici Accordi di Programma o Protocolli di Intesa, in quanto trattasi di indicazioni non rispondenti a quelle che saranno le definitive collocazioni in loco delle infrastrutture, pur essendo confermata in questa sede l'esigenza di realizzare il tratto di pertinenza della suddetta "Perfetti Ricasoli-Mezzana";
- siano realizzate adeguate casse di espansione per il Sistema della Bonifica della Piana di Sesto, tali da compensare gli effetti della impermeabilizzazione derivanti dagli insediamenti previsti, secondo quanto riportato anche dal parere della CRTA/Sezioni Riunite sull'adeguamento del Piano della Bonifica per detto territorio, predisposto dal Comune stesso.

Nelle planimetrie di P.R.G. in località "Gualrone", è riportata un'area C.1.2 identificata con il simbolo "Area attrezzata per Nomadi".

In tale area valgono i seguenti parametri:

volume edificabile	mc. 900
superf. Utile edific.	Mq 250

dovrà inoltre prevedersi una fascia di rispetto di ml. 10 relativa alla strada di progetto in corrispondenza di tale area.

35.6. È sottoposta a preventiva approvazione del Piano Guida di cui al precedente art.13, la sottozona C1.2 del centro Commerciale integrato di S. Lorenzo a Greve. In particolare per l'area commerciale l'altezza massima consentita è pari a m. 12.

35.7 Nell'area C1.2 "Via Aretina" si applica quanto previsto dalle N.T.A. del P.U.E. di cui all'art. 12.5.

Il perimetro ed i parametri urbanistici sono inseriti nella tavola e nella tabella della "Capacità insediativa del P.R.G." (allegato 1 alle presenti Norme).

35.8 Per le quattro aree di cui al Programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto" denominate *Via Pistoiese -Via di Brozzi, La Sala, San Lorenzo a Greve e Via Empoli*, le previsioni si attuano mediante P.U.C.. Per esse prevalgono gli specifici parametri urbanistici indicati nella tabella della Capacità insediativa allegata alle presenti norme e le specifiche prescrizioni della relazione geologica di fattibilità.

Dovranno essere destinate ad alloggi in affitto permanente e ad alloggi in affitto temporaneo le seguenti quote minime:

#### Via Pistoiese -Via di Brozzi

S.U.L. complessiva residenziale mq 2.000 di cui:

S.U.L. mq 1600 a destinazione residenziale di cui S.U.L. minima destinata ad alloggi in affitto permanente: mq 690 per un numero minimo di alloggi in affitto permanente pari a 10;

S.U.L. mq. 400 a destinazione commerciale e/o direzionale previo reperimento – nel caso di destinazione commerciale – del parcheggio per la sosta di relazione di cui alla normativa in vigore, privilegiando le funzioni di carattere sociale quali farmacia, ambulatori, centri di quartiere, ecc.

### La Sala

S.U.L. complessiva residenziale mq 14.600 di cui:

S.U.L. minima destinata ad alloggi in affitto permanente: mq 5.535 per un numero minimo di alloggi in affitto permanente pari a 80.

### San Lorenzo a Greve

S.U.L. complessiva residenziale mq 9.700 di cui:

S.U.L. minima destinata ad alloggi in affitto permanente: mq 3.590 per un numero minimo di alloggi in affitto permanente pari a 50.

### Via Empoli

S.U.L. complessiva residenziale mq 5.000 di cui:

S.U.L. minima destinata ad alloggi in affitto permanente: mq 1470 per un numero minimo di alloggi in affitto permanente pari a 20.

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore ai seguenti valori:

### Via Pistoiese -via di Brozzi

H massima : mt. 17,00

### La Sala

H massima : mt. 15,50

### San Lorenzo a Greve

H massima : mt. 20,00

### Via Empoli

H massima : mt. 20,00

Gli interventi dovranno inoltre garantire un alto livello qualitativo tale da concorrere alla riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale del contesto urbano interessato. Si dovrà orientare la progettazione verso l'utilizzo di criteri miranti alla qualità degli insediamenti residenziali in ordine a durabilità, manutenibilità e presenza di elementi di bioedilizia.

E' ammessa sul confine di proprietà, ove indispensabile, la realizzazione di rampe pedonali aperte.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella presente norma, è possibile, in presenza di iniziative che interessino più aree e nell'ottica di una migliore e più razionale distribuzione degli alloggi in locazione, lo spostamento di quote di alloggi destinati all'affitto da un'area ad un'altra di cui al presente Programma. Tale possibilità dovrà essere esplicitata e definita in fase di convenzione.

### Ulteriori prescrizioni

**Area di intervento Via Pistoiese – Via di Brozzi** - si prescrive:

- che i lavori per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio e comunque dovranno essere conclusi prima del rilascio dell'abitabilità. In particolare gli accessi ai garages e le superfici utili dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 38,01. Conseguentemente l'accumulo di acqua di esondazione nella vasca in progetto dovrà essere non inferiore a mc. 2305,00 calcolati rispetto ad un piano di campagna attuale di m. 37,42 slm.;
- che eventuali parcheggi privati o pubblici di superficie dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 38,01; al fine di minimizzare il rischio idraulico non ci si potrà avvalere della possibilità di cui all'art. 60 delle presenti norme, che permette l'uso di meccanismi tecnologici di protezione al fine di impedire l'eventuale ingressione di acqua di esondazione;
- di osservare i principi d'uso del territorio e gli obiettivi di tutela individuati nel P.T.C.P. "Statuto del Territorio", titolo III - urbanistica del territorio – ed in particolare i "criteri per la città esistente", capitolo 9.2, par. 9.2.4 – direttive I e II;
- che la superficie di parcheggi pubblici da assicurare sia pari a 83 mq. da reperire all'interno dell'area o nelle adiacenze immediate.

#### **Area di intervento La Sala** - si prescrive:

- che i lavori per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio e comunque dovranno essere conclusi prima del rilascio dell'abitabilità. In particolare, ad eccezione del piano di calpestio del piano terra a pilotis (superficie comunque non utilizzabile a parcheggio), ogni altra superficie utile dovrà essere posta a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 38,01; eventuali parcheggi privati o pubblici di superficie dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 38,01; gli accessi ai garages interrati dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 38,01. Conseguentemente l'accumulo di acqua di esondazione nella vasca in progetto dovrà essere non inferiore a mc. 22568,00 calcolati rispetto ad un piano di campagna attuale compreso tra m. 36,00 e m. 36,50 slm.;
- al fine di minimizzare il rischio idraulico non ci si potrà avvalere della possibilità di cui all'art. 60 delle presenti norme, che permette l'uso di meccanismi tecnologici di protezione al fine di impedire l'eventuale ingressione di acqua di esondazione;
- di prestare particolare attenzione a favorire soluzioni architettoniche che rispondano al carattere ambientale dominante (P.T.C.P. "Statuto del Territorio" – titolo III – urbanistica del territorio – ed in particolare "presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti", cap. 8.1, par. 8.1.5 – direttiva D);
- che, data la particolare collocazione dell'area, interclusa tra due borghi storici, le tipologie edilizie siano compatibili con quelle esistenti nel contesto. Si ritiene, cioè, che sia necessario prestare particolare attenzione alla "dimensione" intesa sia in senso qualitativo sia in senso quantitativo, come rapporto tra le parti con il luogo, con le sue morfologie ed i suoi paesaggi. Conseguentemente l'edificazione dovrà avvenire con la creazione di piccoli nuclei lungo la viabilità minore, allontanandola opportunamente anche al fine di creare un'adeguata protezione ambientale dalla zona industriale, seguendo le regole insediative presenti;
- che l'insediamento venga dotato degli spazi per parcheggi pubblici pari a mq. 1460.

#### **Area di intervento S.Lorenzo a Greve** - si prescrive:

- che i lavori per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio e comunque dovranno essere conclusi prima del rilascio dell'abitabilità. In particolare gli accessi ai garages e le superfici utili dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 42,20. Conseguentemente l'accumulo di acqua di esondazione nella vasca in progetto dovrà essere non inferiore a mc. 2373,00 calcolati rispetto ad un piano di campagna attuale di m. 41,70 slm.. Le prescrizioni relative alla compensazione dei volumi di esondazione sottratti potranno essere superate, in sede di rilascio del permesso di costruire, mediante studi di dettaglio dotati di rilievi riferiti a capisaldi certificati IGM, che dimostrino l'impossibilità di inondazione, anche in fase di transito, della zona oggetto di edificazione;
- che eventuali parcheggi privati o pubblici di superficie dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 42,20; al fine di minimizzare il rischio idraulico non ci si potrà avvalere della possibilità di cui all'art. 60 delle presenti norme, che permette l'uso di meccanismi tecnologici di protezione al fine di impedire l'eventuale ingressione di acqua di esondazione;
- che la superficie di parcheggi pubblici da assicurare sia pari a 485 mq. da reperire all'interno dell'area o nelle adiacenze immediate. Dovrà essere verificata la quota d'imposta dei parcheggi esterni al comparto d'intervento n. 7, rispetto alla quota di protezione idraulica prescritta dalle NTA ed, eventualmente, mettere in sicurezza e compensare con le modalità di cui alle medesime NTA.

#### **Area di intervento Via Empoli** - si prescrive:

- che i lavori per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio e comunque dovranno essere conclusi prima del rilascio dell'abitabilità. In particolare gli accessi ai garages e le superfici utili dovranno essere

- posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 41,00. Conseguentemente l'accumulo di acqua di esondazione nella vasca in progetto dovrà essere non inferiore a mc. 849,00 calcolati rispetto ad un piano di campagna attuale di m. 40,60 slm.;
- che eventuali parcheggi privati o pubblici di superficie dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 41,00; al fine di minimizzare il rischio idraulico non ci si potrà avvalere della possibilità di cui all'art. 60 delle presenti norme, che permette l'uso di meccanismi tecnologici di protezione al fine di impedire l'eventuale ingressione di acqua di esondazione;
- di osservare i principi d'uso del territorio e gli obiettivi di tutela individuati nel P.T.C.P. "Statuto del Territorio", titolo III - urbanistica del territorio – ed in particolare i "criteri per la città esistente", capitolo 9.2, par. 9.2.4 – direttive I e II;
- che la superficie di parcheggi pubblici da assicurare sia pari a 250 mq. da reperire all'interno dell'area o nelle adiacenze immediate. Dovrà essere verificata la quota d'imposta dei parcheggi esterni al comparto d'intervento n. 8, rispetto alla quota di protezione idraulica prescritta dalle NTA ed, eventualmente, mettere in sicurezza e compensare con le modalità di cui alle medesime NTA.

35.9 Nell'area C1.2 "Giuncoli 2" le previsioni si attuano mediante P.U.E. di iniziativa pubblica. Per essa prevalgono gli specifici parametri urbanistici indicati nella tabella della "Capacità insediativa del P.R.G." allegata alle presenti norme; per la predetta area, ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è disciplinato dalle N.T.A. del P.U.E. medesimo.

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni finalizzate alla riduzione delle condizioni di rischio idraulico per l'area in esame senza trasferimento delle condizioni di rischio alle aree contermini:

- 1) l'intervento di realizzazione dei nuovi edifici dovrà prevedere l'ubicazione della quota del piano di calpestio dei piani abitabili e/o agibili a quota minima non inferiore a 39,70 m.s.l.m. in modo da garantire un franco di 0,50 metri rispetto al battente idraulico registrato in occasione dell'evento del 1966 (battente dell'evento 1966 di 39,20 m.s.l.m.);
- 2) i locali accessori interrati e/o seminterrati sottostanti i piani abitabili e/o agibili dovranno avere gli accessi isolati mediante predisposizione di soglia altimetrica di accesso posta a quota minima superiore al massimo battente registrato in occasione dell'evento del 1966 (battente dell'evento 1966 di 39,20 m.s.l.m.);
- 3) a seguito della sopra citata modificazione morfologica (comprendente sia le volumetrie sottratte alla possibilità di esondazione delle acque legate alla realizzazione degli edifici sia quelle legate alla realizzazione delle pertinenze esterne) finalizzata all'ottenimento di condizioni di sicurezza idraulica per il comparto da realizzare si dovrà provvedere, per non trasferire condizioni di rischio in zone contermini, ad adeguata compensazione delle volumetrie sottratte alla possibilità di esondazione da calcolarsi fra la quota media dell'attuale piano campagna (38,50 m.s.l.m.) ed il battente duecentenario valutato nella modellazione della Autorità di Bacino del Fiume Arno (38,83 m.s.l.m.);
- 4) tale compensazione volumetrica stimabile pertanto in 2.300 m<sup>3</sup> (0,33 m<sup>3</sup> per 6.940 m<sup>2</sup> di modificazione morfologica da realizzare fra le sopra citate quote di 38,50 e 38,83 m.s.l.m.) dovrà essere realizzata nell'antistante area denominata "Area Cani" (Fig. n. 1 - estratto planimetrico di C.T.R. in scala 1:2.000) che ha una superficie totale di 14.500 m<sup>2</sup>. Nella nuova configurazione morfologica di tale area si dovranno predisporre le opportune modalità di restituzione dei volumi d'acqua temporaneamente immagazzinati.

## **Art. 36 - Sottozone C2: di ristrutturazione urbanistica**

36.1 Tali sottozone comprendono le parti del territorio comunale, destinate alla trasformazione degli insediamenti esistenti mediante ristrutturazione urbanistica. In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E., oppure per intervento diretto, (progetto unitario convenzionato), nei casi in cui il Piano stabilisce in maniera particolareggiata la disciplina di uso e di intervento.

36.2 Le sottozone C2 in cui il P.R.G. si attua mediante intervento diretto (Progetto unitario convenzionato), e quelle in cui il P.R.G. si attua mediante P.U.E. sono delimitate, nelle planimetrie di P.R.G., con appositi perimetri, all'interno dei quali sono indicati gli spazi pubblici destinati a strade e piazze. Nella planimetria 1:10.000, che costituisce parte integrante delle presenti Norme (capacità insediativa del P.R.G.) sono riportate le zone C2 nonché, in apposita tabella, i valori massimi della volumetria Vt e della superficie utile lorda Su realizzabili, delle rispettive aliquote di competenza pubblica e privata, nonché le funzioni e at-

trezzature previste e la superficie minima delle aree da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze, verde e attrezzature pubbliche (Ss)..

L'aliquota dei volumi e delle superfici destinati alle residenze è di norma fissata nel 40% ove non diversamente stabilito dall'allegato n° 1 Capacità insediativa del Piano). Tale aliquota può essere modificata in sede di convenzione.

36.3 Prima dell'approvazione del P.U.E. o del progetto unitario convenzionato, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte del Consiglio Comunale.

36.4 L'edificabilità privata e/o pubblica, prevista nelle aree classificate quali sottozona C2, deve essere riservata alla funzione residenziale ed ai servizi primari ad essa connessi.

36.5 Le destinazioni d'uso dell'area "Gondrand" di via R. Giuliani sono esclusivamente destinate alla funzione residenziale ed ai suoi servizi primari, con esclusione di insediamenti produttivi in quanto non congrui con il contesto urbanistico particolare nonché con la classificazione adottata C2.

36.6 L'area "ex ATAF - P.zza Alberti " è destinata prevalentemente ad attrezzature pubbliche. E' ammessa la realizzazione di alloggi di servizio e di negozi al piano terreno.

36.7 Nell'area C2 "S. Salvi" si applica quanto previsto dalle N.T.A. del P.U.E. di cui all'art. 12.5.

Gli interventi edilizi al suo interno sono soggetti a P.U.C.

Il perimetro ed i parametri urbanistici sono inseriti nella tavola e nella tabella della "Capacità insediativa del P.R.G." (allegato 1 alle presenti Norme).

36.9 La sottozona C2 denominata "Ex-Campolmi" è inserita all'interno di uno specifico perimetro P.U.E. di iniziativa privata; i contenuti del P.U.E. dovranno adeguarsi ai lineamenti del Piano Guida redatto dal Comune che sarà approvato preventivamente.

I perimetri del P.U.E. e della sottozona C2 sono riportati nella tavola della "Capacità insediativa del PRG"(allegato 1 alle presenti norme); i valori massimi della superficie utile lorda realizzabile e la quantità minima di aree da cedere gratuitamente al Comune per attrezzature pubbliche sono riportati nella tabella contenuta nel medesimo allegato 1 delle N.T.A.

All'interno di detta area, fatto salvo il rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali prevista dalla L. 122/89 e dei parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68, si potranno realizzare ulteriori parcheggi interrati sia pubblici che privati, la cui realizzazione sarà regolata da apposita convenzione con l'A.C.

L'altezza massima degli edifici privati, indipendentemente dalla destinazione, non dovrà superare i 20 ml.

36.10 Per le due aree di cui al Programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto" denominate *Via Allori* e *Via di Quarto*, le previsioni si attuano mediante P.U.C.. Per esse prevalgono gli specifici parametri urbanistici indicati nella tabella della Capacità insediativa allegata alle presenti norme e le specifiche prescrizioni della relazione geologica di fattibilità.

Dovranno essere destinate all'affitto permanente e all'affitto temporaneo le seguenti quote minime:

Via Allori

S.U.L. interamente destinata ad alloggi in affitto permanente

Numero minimo di alloggi in affitto permanente: 60

Via di Quarto

S.U.L. minima destinata ad alloggi in affitto permanente: mq 5.865

Numero minimo di alloggi in affitto permanente: 95

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore ai seguenti valori:

Via Allori

H massima : mt. 20

Via di Quarto

H massima : mt. 16,50

Gli interventi dovranno inoltre garantire un alto livello qualitativo tale da concorrere alla riqualificazione

edilizia, urbanistica e ambientale del contesto urbano interessato. Si dovrà orientare la progettazione verso l'utilizzo di criteri miranti alla qualità degli insediamenti residenziali in ordine a curabilità, manutenibilità e presenza di elementi di bioedilizia.

E' ammessa sul confine di proprietà, ove indispensabile, la realizzazione di rampe pedonali aperte.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella presente norma, è possibile, in presenza di iniziative che interessino più aree e nell'ottica di una migliore e più razionale distribuzione degli alloggi in locazione, lo spostamento di quote di alloggi destinati all'affitto da un'area ad un'altra di cui al presente Programma. Tale possibilità dovrà essere esplicitata e definita in fase di convenzione.

#### Ulteriori prescrizioni

##### **Area di intervento Via Allori - si prescrive:**

- che i lavori per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio e comunque dovranno essere conclusi prima del rilascio dell'abitabilità. In particolare, ad eccezione del piano di calpestio del piano terra a pilotis (superficie comunque non utilizzabile a parcheggio), gli accessi ai garages ed ai piani superiori dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 41,57. Conseguentemente l'accumulo di acqua di esondazione nella vasca in progetto dovrà essere non inferiore a mc. 1874,55 calcolati rispetto ad un piano di campagna attuale di m. 39,10 slm.;
- che eventuali parcheggi privati o pubblici di superficie dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica slm. non inferiore a m. 41,57; al fine di minimizzare il rischio idraulico non ci si potrà avvalere della possibilità di cui all'art. 60 delle presenti norme, che permette l'uso di meccanismi tecnologici di protezione al fine di impedire l'eventuale ingressione di acqua di esondazione;
- di osservare i principi d'uso del territorio e gli obiettivi di tutela individuati nel P.T.C.P. "Statuto del Territorio", titolo III - urbanistica del territorio - ed in particolare i "criteri per la città esistente", capitolo 9.2, par. 9.2.4 - direttive I e II;
- che la superficie di parcheggi pubblici da assicurare sia pari a 259 mq. da reperire all'interno dell'area o nelle adiacenze immediate.

##### **Area di intervento Via di Quarto - si prescrive:**

- che sia garantito il rispetto dei criteri di intervento indicati nello Statuto del Territorio, titolo II, capitolo 8.2, ovvero che gli insediamenti previsti siano comunque finalizzati ad attuare forme di tutela e di valorizzazione delle peculiarità presenti nel contesto paesaggistico, evitando quindi l'inserimento di attività che rechino pregiudizio alla conservazione della tipicità dei luoghi. Potrà essere prevista la realizzazione di spazi pubblici da destinare ad attività sociale e culturale anche eventualmente a scomputo di altri spazi di standard;
- che la distribuzione interna dovrà essere garantita attraverso una viabilità di servizio ed una collocazione dei parcheggi pubblici, posizionati in modo tale da evitare di frazionare ulteriormente l'area oggetto di intervento e di consentire la realizzazione di un'ampia, ben fruibile e più sicura, superficie di verde pubblico.

#### **Art. 37 - Sottozone C3: di espansione e di recupero in corso di attuazione**

37.1 Tali Sottozone comprendono le aree oggetto dei seguenti strumenti urbanistici già approvati:

- piani di recupero delle aree Fiat e Carapelli di Novoli;
- P.E.E.P '92;
- Piano Casa '87.

37.2 In tale Sottozona il PRG si attua secondo la disciplina urbanistica contenuta in detti strumenti urbanistici.

Inoltre sono contenuti nelle Sottozone C3 i seguenti interventi:

- Piano di recupero del complesso di Villa Demidoff e della chiesa di San Donato in Polverosa;  
L'area comprendente la ex Villa Demidoff e la Chiesa di S. Donato in Polverosa, nonché la piazza pedonale di collegamento con il Parco urbano di Novoli, delimitata nella planimetria di Piano, è soggetta a Piano di recupero unitario.

Tale piano sarà redatto tenendo conto dell'analisi storico-tipologica e delle categorie di intervento e destinazioni d'uso di cui alle figure n. 5 e 6 (allegato 6), che sono parte integrante delle presenti Norme.

- I progetti unitari di recupero del:
  - complesso ex carcerario di S. Verdiana
  - complesso ex carcerario di S. Teresa
  - complesso ex carcerario delle Murate
  - complesso della Fortezza da Basso.

Per tali complessi vige la seguente norma:

*Complessi ex carcerari di S. Teresa e di S. Verdiana.*

Essi sono destinati ad accogliere la Facoltà di Architettura.

L'intervento di recupero è subordinato alla approvazione di un progetto edilizio unitario che dovrà assicurare il recupero dei caratteri originari dei complessi conventuali, il mantenimento di alcune parti della struttura carceraria e l'integrazione dei due complessi nel tessuto circostante.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, purché sia mantenuto un equilibrato rapporto fra l'edificato e gli spazi vuoti (chiostri, giardini, cortili) e purché siano rispettati i seguenti parametri:

S. VERDIANA:

superficie totale = mq. 8.435

superficie coperta = mq. 5.700

volume fuori terra = mc.50.500

Il volume fuori terra comprende anche quello esistente ed è da considerarsi come un massimo. Il progetto deve comunque tenere conto dell'analisi tipologica e delle categorie d'uso e di intervento di cui alle figure 1 e 2 (vedi allegato 6) che sono parte integrante delle presenti norme.

S. TERESA

Volume fuori terra: non superiore a quello esistente. E' ammessa la realizzazione di volumi interrati per parcheggi, volumi tecnici, laboratori e attività didattiche nel rispetto della normativa edilizia e di igiene esistente.

*Complesso ex-carcerario delle Murate.*

Esso è destinato ad accogliere attrezzature di interesse urbano-territoriale, residenze speciali, servizi socio-sanitari ed attrezzature sportive, ricreative e culturali, attività commerciali di base ed artigianali di servizio, spazi pedonali pavimentati e sistemati a verde, destinati alla popolazione del quartiere o agli studenti, nell'ambito dei servizi connessi con il diritto allo studio.

Il progetto edilizio unitario, che potrà costituire l'oggetto del secondo grado del Concorso in via di espletamento, dovrà assicurare il recupero dei caratteri originari del complesso conventuale ed un equilibrato rapporto fra pieni e vuoti, assicurando la massima percorribilità pedonale del complesso, secondo percorsi che tengano conto delle caratteristiche morfologiche e spaziali del complesso stesso.

Si prescrivono il restauro e risanamento conservativo degli edifici preesistenti al 1851 e la ristrutturazione del corpo centrale degli edifici carcerari realizzati successivamente. E' ammessa la demolizione ed eventuale ricostruzione degli altri edifici per un volume massimo non superiore ai mc. 36.000, tenendo conto dell'analisi storico-tipologica e delle categorie di intervento di cui alle figure 3 e 4 (vedi all. 6) che sono parte integrante delle presenti norme.

*Complesso della Fortezza da Basso.*

Esso sarà oggetto di un progetto unitario di recupero che garantisca l'adeguamento qualitativo e dimensionale degli spazi espositivi per manifestazioni altamente qualificate, liberando spazi e strutture da destinare a verde pubblico ed attività culturali. Nella redazione del progetto suddetto che sarà esteso alla attrezzatura degli spazi sottostanti al rilevato ferroviario in corrispondenza di Viale Belfiore, si terrà conto degli interventi in corso e dei progetti già predisposti.

- 37.3 Per le funzioni riconducibili a quelle definite dalle sottozone F2, fino all'approvazione del Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, è richiesto che mediante il progetto di fattibilità sia individuato l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e se ne documenti la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurarne il corretto inserimento.

Nella cartografia di PRG sono individuate con apposito simbolo (attrezzature collettive) Zone F, la cui funzione sarà stabilita con successivi specifici provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

- 37.4 Nelle zone C3, perimetrare nelle cartografie di Piano, e nella planimetria 1:10.000 che costituisce parte integrante delle presenti Norme, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nei piani esecutivi vigenti, fino alla data di scadenza di questi ultimi, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G..

## **CAPITOLO IV : ZONE ‘D’, A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

### **Art. 38 - Zone omogenee D**

38.1 La zona omogenea D, a prevalente destinazione produttiva e commerciale comprende le parti del territorio destinate a tali funzioni.

Essa è articolata nelle seguenti sottozone:

- Sottozona D1 - artigianale-industriale esistenti e di completamento;
- Sottozona D2 - artigianale industriale di nuovo impianto;
- Sottozona D3 - terziaria e commerciale: esistente, di completamento e di ristrutturazione.
- Sottozona D4 - terziaria e commerciale di nuovo impianto.

38.2 Le attrezzature commerciali dovranno rispettare le disposizioni del Piano di settore relativo.

38.3 In tali sottozone, perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni: sottozone D1 e D2:

- a) attività artigianali e industriali di produzione e commercializzazione dei relativi prodotti;
- b) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini frigorifero, attività di trasporto complementari;
- c) servizi pubblici e privati per le zone industriali;
- d) residenze degli addetti.

sottozone D3 e D4:

- e) attività commerciali, depositi e servizi relativi, artigianato di servizio;
- f) impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione;
- g) attività amministrative e terziarie;
- h) attività ricettive e ricreative;
- i) servizi pubblici e privati per le zone commerciali, terziarie e ricettive;
- l) residenze degli addetti.

### **Art. 39 - Sottozone D1: artigianali ed industriali esistenti, di completamento, di ristrutturazione**

39.1 Comprendono le aree a destinazione industriale e artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.

In tali sottozone, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.

39.2 Sono ammessi, inoltre, interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- U.F. = 0,60 mq./mq.
- superficie minima del lotto = 1.500 mq.
- distanza delle strade = 6.00 ml.
- distanza dai confini = 5.00 ml. o a confine, previo accordo fra i proprietari.

39.3 Nel caso in cui il parametro relativo alla superficie minima sia conseguibile intervenendo su più lotti, è necessario che l'attuazione avvenga mediante P.U.E.

Solo qualora l'intera sottozona D1 sia inferiore a 1500 mq. di superficie sarà comunque possibile eseguire nuova edificazione, purché il progetto sia esteso all'intera sottozona D1.

### **Art 40 - Sottozone D2: artigianali ed industriali di nuovo impianto**

40.1 Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali ed industriali.

In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.U.E., nel rispetto dei seguenti indici:

- U.T. = 0.36 mq./mq. – U.F. = 0,60 mq./mq.
- distanza minima dai confini: = 5.00 m. o a confine, previo accordo tra i proprietari;
- lotto minimo di intervento: = 1.500 mq. per le destinazioni artigianali-commerciali;
- 5.000 mq. per le destinazioni industriali-commerciali;

- aree pubbliche, escluse le strade interne, 25% della superficie territoriale (S.T.) di cui almeno il 40% a parcheggio.
- 40.2 Le aree sottoposte a Piano degli insediamenti produttivi (P.I.P.), già approvato alla data di adozione delle presenti norme, per quanto non specificato nel presente articolo, si attuano secondo la normativa del P.I.P. vigente.
- 40.3 Per la sottozona di Via Calderara la previsione si attua mediante P.U.E., di iniziativa privata. Per essa prevalgono gli specifici parametri urbanistici indicati nella tabella allegata alle presenti N.T.A.
- 40.4 Per la Sottozona Via del Fossetto – Osmannoro la previsione si attua mediante P.U.E., di iniziativa privata. Per essa prevalgono gli specifici parametri urbanistici indicati nella Tabella allegata alle presenti norme e le specifiche prescrizioni della relazione geologica.  
Dal punto di vista della qualità architettonica, l'intervento dovrà garantire un alto livello qualitativo tale da concorrere alla qualificazione dell'intera area.  
All'interno di un più ampio discorso sull'uso razionale dell'energia, si dovrà orientare la progettazione dell'intero comparto verso l'utilizzo di tecnologie e sistemi che minimizzino i consumi energetici e che utilizzino fonti rinnovabili.  
Si prescrive che l'attuazione della variante sia coerente con il P.T.C.P. approvato con delibera del C.P. n. 94 del 15/06/1998, e che tenga conto delle disposizioni nello stesso contenute ed in particolare di tenere presenti i contenuti del paragrafo 9.5 "gli insediamenti nuovi: ipotesi e prospettive" dello Statuto del Territorio, Titolo Terzo – Urbanistica del Territorio.

#### **Art. 41 - Sottozone D3: terziarie e commerciali esistenti, di completamento, di ristrutturazione**

- 41.1 Comprendono le aree destinate ad attività terziarie e commerciali che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.  
In tali sottozone, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme, con esclusione della ristrutturazione urbanistica U2.
- 41.2 Potranno essere ammessi interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica U2 previa approvazione di apposito P.U.E., ovvero per interventi al di sotto di 2000 mq di s.u.l. di apposito P.U.C.  
Detti interventi dovranno rispettare i seguenti indici:
- U.F. = 0,80 mq/mq
  - Aree pubbliche o di uso pubblico = 30% della S.T. di cui il 75% a parcheggio
  - Distanza minima dal ciglio della strada = ml. 6,00.
- 41.3 Agli impianti di distribuzione carburanti, individuati con apposita simbologia nella cartografia di PRG, si applicano le norme di attuazione dello specifico Piano di Settore, nonché del successivo art. 42 bis delle presenti norme.
- 41.4 Nell'area D3 posta in Via Masaccio angolo Via Pico della Mirandola (Ex Ospedale Oftalmico) si applica quanto previsto dalle N.T.A. dell'Accordo di Pianificazione del 25.3.99 stipulato fra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Azienda Ospedaliera Meyer e Azienda Ospedaliera Careggi.
- 41.5 Per il complesso immobiliare, catastalmente censito al Foglio 24, particella 98, è ammessa la destinazione terziaria con esclusione di quella commerciale.
- 41.6 Per l'edificazione dell'area D3 soggetta a PUC, posta in Via del Barco, la specifica convenzione dovrà contenere le seguenti prescrizioni:
- la proprietà si impegna a cedere gratuitamente tutta l'area (circa i due terzi della superficie totale) destinata a sottozona G2p con simbolo di parcheggio;
  - la proprietà nella fase della progettazione esecutiva si impegna a garantire che gli interventi previsti siano comunque finalizzati ad attuare forme di tutela e valorizzazione delle peculiarità presenti nel contesto paesaggistico ambientale (ai sensi dell'art. 10 delle N.A. del P.T.C.P.), evitando quindi l'inserimento di interventi che rechino pregiudizio alla conservazione della tipicità dei luoghi.
- Gli interventi urbanistico-edilizi sono subordinati alla realizzazione del progetto di messa in sicurezza del T. Mugnone, per tempi di ritorno 200 anni il cui progetto preliminare è stato approvato dalla Regione

Toscana con Del.G.R. n. 624 del 23.06.03 e dal Comune di Firenze con Del.G.C. n. 855/649 del 14.10.03 nell'ambito del protocollo d'intesa fra Regione Toscana, Comune di Firenze, Ministero delle Infrastrutture, Provveditorato OO.PP. (ora Provincia di Firenze), Autorità di Bacino, FSS Spa e TAV Spa.

- 41.7 La realizzazione dell'area D3 soggetta a PUC, posta in Via Canova angolo Via delle Muricce, dovrà adeguarsi al Piano Guida, redatto dal Comune, che sarà approvato dal Consiglio Comunale in base all'art. 13 N.T.A.  
All'interno dell'area si prevede il mantenimento della S.U.L. attuale già realizzata e la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a sottozona F3 viabilità di progetto a raso.  
Il perimetro del PUC è riportato nella tavola della "Capacità insediativa del PRG" (allegato 1 alle presenti Norme); i valori massimi della S.U.L. realizzabile e la quantità minima di aree da cedere gratuitamente al Comune per viabilità sono riportati nella tabella contenuta nel medesimo allegato 1 delle N.T.A.

#### **Art 42 - Sottozone D4: terziarie e commerciali di nuovo impianto**

- 42.1 Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti destinati ad attività terziarie e commerciali. In tali sottozone il P.R.G. si attua mediante P.U.E., secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto dei seguenti indici:
- U.T. = 0,40 mq/mq.
  - U.F. = 0,70 mq/mq.
  - Aree pubbliche e di uso pubblico 50% di S.T., comprese strade e piazze
  - Distanza minima dei manufatti dai confini = ml. 5,00.
- Nel computo della Superficie Utile Lorda realizzabile sono da considerare gli spazi interrati destinati a magazzini, mentre ne sono esclusi quelli destinati a parcheggio ed a servizi tecnici.
- 42.2 Le sottozone D4 oggetto di Piani esecutivi approvati, di iniziativa pubblica o privata, in corso di attuazione, sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e per esse è confermata la disciplina vigente.
- 42.3 Per l'area Longinotti prevalgono gli specifici parametri urbanistici indicati nella tabella allegata alle presenti N.T.A.
- 42.4 Per l'area "Fila" il PRG si attua attraverso le specifiche norme del relativo Accordo di Programma.
- 42.5 Per l'area D4 in località Pontignale è possibile operare con progetto edilizio diretto purché venga sottoscritta tra gli attori e il Comune di Firenze specifica convenzione che garantisca la realizzazione e la manutenzione degli spazi ad uso pubblico a carico degli attori.
- 42.6 Per l'area D4 del centro Commerciale del Galluzzo prevalgono i parametri urbanistici e le distanze dai confini indicati nel P.U.E.

#### **Art. 42 bis - Aree per impianti di distribuzione di carburanti**

- 42bis.1** Le aree per impianti di distribuzione carburanti per autotrazione (benzina, GPL, metano, altro) sono individuate nella cartografia di P.R.G. con specifico simbolo "area di distribuzione carburanti", cui è equiparata a tutti gli effetti la preesistente unica area individuata con simbolo di distribuzione carburante metano. Esse sono graficizzate come sottozona D3 (esistenti, di completamento, di ristrutturazione e di ampliamento) o come sottozona D4 (nuovi impianti).
- 42bis.2** Gli impianti di distribuzione carburanti della tipologia "chioschi", ubicati su sede stradale, sono individuati nella cartografia di P.R.G. con specifico simbolo "Area di distribuzione carburanti" e graficizzate come sottozona D3, limitatamente alla porzione di terreno corrispondente all'area occupata dalla struttura di ricovero; a prescindere dalla superficie effettivamente utilizzata per la distribuzione in regime di suolo pubblico. Si precisa che per tali impianti non valgono i parametri urbanistici stabiliti al punto 42 bis.3.
- 42bis.3** Nelle aree con simbolo "Area di distribuzione carburanti" il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Le caratteristiche architettoniche degli impianti, pur nel rispetto delle specifiche linee che caratterizzano nel settore commerciale le diverse “marche” dei vari prodotti, dovranno tenere conto dei valori ambientali e paesistici del contesto circostante.

Per quanto concerne i parametri urbanistici da rispettare per la realizzazione di nuovi impianti o per l’adeguamento di quelli esistenti, il rapporto di copertura (R.C.) non dovrà superare il 25% dell’intera superficie del lotto e l’altezza massima dovrà essere contenuta in ml. 7 (massimo 2 piani).

Le pensiline dei distributori di carburanti non configurano area coperta né volume se ad esclusiva protezione dell’impianto di distribuzione.

Nella realizzazione dei nuovi impianti dovrà essere riservata una superficie minima pari al 10% dell’area di intervento sistemata a verde con messa a dimora di essenze vegetazionali riconducibili alle colture della tradizione toscana e dovrà essere posta particolare cura nel sistema di recinzione delle aree stesse.

Ogni impianto dovrà contenere motivi artistici e decorativi sia strettamente inseriti nella forma architettonica che nel suo contesto di pertinenza, considerando come riferimento quantitativo ed economico da destinare alla realizzazione di tali aspetti decorativi ed artistici, la misura minima del 2% dell’intero ammontare del costo di realizzazione dei suddetti impianti, ritenendo di poter assimilare per similitudine la funzione di interesse pubblico e quindi riconducibile, per tale aspetto, alle vigenti normative di legge sulla presenza di opere d’arte in strutture di tale interesse.

Dovranno essere rispettate le normative nazionali e regionali, in particolare per quanto concerne le distanze dai confini e dagli edifici, gli accessi all’impianto dalla viabilità pubblica, le norme di sicurezza e di prevenzione incendi.

Nelle stazioni di rifornimento e di servizio dovranno essere previste adeguate aree di sosta oltre quelle necessarie alla distribuzione di carburanti.

**42bis.4** Agli effetti della localizzazione degli impianti ed alla definizione della loro tipologia, si ripartisce il territorio comunale in quattro zone stabilendo le caratteristiche tipologiche degli impianti funzionali a ciascuna zona, secondo le indicazioni del Piano Regionale di cui alla D.C.R. 359/96.

ZONA 1	CENTRI STORICI (ZONA A di cui all’art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444)
ZONA 2	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E/O ESPANSIONE (ZONA B/C di cui al citato art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444)
ZONA 3	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, INDUSTRIALI-ARTIGIANALI, PER SERVIZI COMMERCIALI DI VARIO TIPO E ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ZONA D/F di cui al citato art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444)
ZONA 4	ZONE AGRICOLE (ZONA E di cui al citato art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444)

Alle suddette zone omogenee comunali dovranno corrispondere le seguenti specifiche funzionali dei singoli impianti:

ZONA 1	L’impianto assolve una funzione di servizio nei confronti degli utenti “itineranti”, oltre che degli utenti localizzati nei centri storici stessi. Si indicano, pertanto, tipologie di impianto “agili”, preferibilmente nella classe “chioschi”.
ZONA 2	L’impianto assolve prioritariamente la funzione di fronteggiare la domanda abituale in relazione, quindi ad un’utenza “stanziale”. Si indicano, pertanto, tipologie di impianto orientate nella classe “Stazione di servizio – Stazione di rifornimento” con prevalente dotazione di servizi al mezzo.
ZONA 3	L’impianto assolve prioritariamente un compito di rifornimento congiuntamente allo svolgimento di altre attività commerciali. Si indicano, pertanto, tipologie di impianto orientate nella classe “Stazione di servizio – Stazione di rifornimento” con annessa attività commerciale di prodotti per l’autoveicolo e l’automobilista.
ZONA 4	L’impianto assolve prioritariamente la funzione di fronteggiare la domanda “itinerante”.

	Si indicano tipologie di impianto orientate nella classe “Stazione di servizio – Stazione di rifornimento” con la presenza prevalente di attrezzature per i servizi alla persona, anche se non vengono esclusi alcuni servizi essenziali al mezzo.
--	--

Per ciascuna delle zone del territorio comunale la superficie minima dei nuovi insediamenti degli impianti, compresi i percorsi di ingresso e di uscita, è fissata dall’art. 5 della D.C.R. n° 359/96 e più precisamente in mq.:

<b>TIPO DI IMPIANTO</b>	<b>ZONA 2</b>	<b>ZONA 3</b>	<b>ZONA 4</b>
Stazione di servizio	1.000	1.600	2.000
Stazione di rifornimento	800	1.500	2.000
Chiosco	400	600	900

Per la Zona 1 non sono state indicate le superfici minime in quanto non sono ammessi nuovi insediamenti.

**42bis.5** Potranno essere realizzati nuovi impianti di distribuzione carburanti nell’ambito degli interventi attuativi delle previsioni di P.R.G. relativi alle sottozone F3, con simbolo parcheggio, unitamente ad altri servizi alle auto quali autofficina, elettrauto, lavaggio e lubrificazione, ufficio gestore ed altri servizi complementari di cui all’articolo 53.4. delle N.T.A. Tali interventi si attuano a condizione che la superficie da destinare ai servizi di cui sopra non superi il 25% dell’area complessiva della sottozona F3, con simbolo parcheggio, al netto della superficie minima del 20% per le sistemazioni a verde. Dovranno altresì essere applicati i seguenti parametri:

- Realizzazione di impianti della tipologia “Stazioni di servizio” - “Stazioni di rifornimento” rispettivamente con una superficie minima di mq. 1.600 e mq. 1.500.
- Rapporto di copertura (R.C.) non superiore al 25% della superficie destinata ad impianti di distribuzione carburanti ed ai servizi di cui sopra; altezza massima contenuta in ml. 7.

**42bis.6** Nell’ambito delle zone C sono ammissibili nuovi impianti a condizione che rispettino le seguenti prescrizioni:

- Area non inferiore a 1.000 mq. di superficie
- Tipologia di impianto orientata nella classe “Stazione di servizio”
- Rapporto di copertura (R.C.) pari al 25% dell’area di intervento e altezza massima non superiore ai 7 ml.

**42bis.7** Relativamente all’installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti si precisa quanto segue:

- Fra gli impianti di nuovo insediamento, in considerazione del particolare assetto del territorio comunale, dell’alto grado di urbanizzazione e di densità edilizia, nonché per particolari esigenze della viabilità e del traffico, non sono previste distanze minime.
- Gli impianti di erogazione di metano per autotrazione di nuova installazione devono rispettare la distanza, da impianti erogatori di metano preesistenti, di 15 Km. sulle strade di grande comunicazione a quattro corsie e di 3 Km. sulla viabilità ordinaria (da misurarsi con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti).
- Per la realizzazione di nuovi insediamenti di impianti G.P.L per uso autotrazione o per l’eventuale successiva aggiunta di erogazione di G.P.L. in impianti già esistenti per l’erogazione di altri prodotti liquidi, deve essere rispettata la distanza minima da altri impianti preesistenti che già erogano tale prodotto, così come determinata dalla deliberazione del Consiglio Regionale Toscano n. 99 del 29.2.2000 e cioè di m. 200 per le zone omogenee comunali 2, di m. 500 per le zone omogenee comunali 3, di m. 5.000 per le zone omogenee comunali 4. Tale distanza dovrà essere misurata con riferimento al percorso stradale minimo tra i due impianti.

**42bis.8** Relativamente agli adeguamenti funzionali degli impianti di distribuzione riconfermati dal Piano Carburanti '98 si dispone quanto segue:

- tutti gli impianti del tipo “chioschi” devono essere dotati di servizi igienici a disposizione del gestore; qualora non sia possibile l’allacciamento alla rete fognaria, si può provvedere a dotare tali strutture di servizio igienico chimico.

- Le "Stazioni di servizio", presenti sul territorio comunale devono essere dotate anche di servizio igienico per disabili (ai sensi della L. 13/89).

**42bis. 9** Le prescrizioni generali di carattere geologico, da applicarsi sia per le nuove previsioni che per le ristrutturazioni e nuove costruzioni degli impianti esistenti posti in classe 3 di fattibilità, sono le seguenti:

- a) La progettazione dell'impianto deve obbligatoriamente contenere adeguate soluzioni tecnologiche per garantire l'isolamento da esondazioni ed allagamenti.
- b) Nelle aree soggette ad allagamenti ricorrenti, la quota degli impianti sarà posta a +0,50 metri sulla massima quota raggiunta dall'allagamento stesso.
- c) Per prevenire infiltrazioni nel sottosuolo da sversamenti accidentali o perdite di sostanze inquinanti, gli impianti dovranno essere dotati di sistema di recupero collegato con pozzetti opportunamente isolati. Sulla verticale di acquiferi sabbioso - ghiaiosi, non dovrà essere intercettata la falda.
- d) Nelle aree, su terreni scoperti, gli effetti dell'impermeabilizzazione dovranno essere contenuti mantenendo o recuperando l'efficienza del microreticolo idrologico e realizzando la temporanea (anche parziale) ritenzione delle acque di pioggia.
- e) Per il rilascio della concessione edilizia è condizione vincolante che il progetto esecutivo sia preceduto da indagini idrologiche sulle acque di superficie ed idrogeologiche con piezometro.

Per le aree di nuovo impianto poste in zona 3a di fattibilità le prescrizioni geologiche si riferiscono esclusivamente ai punti c), d), e).

Per le aree di nuovo impianto poste in zona 3 di fattibilità le prescrizioni geologiche si riferiscono anche ai punti a), b), oltre che ai punti c), d), e).

Si precisa infine che per tutte le nuove aree previste di nuovo impianto si applicano anche le prescrizioni del punto 4 della Relazione della Carta di Fattibilità geologica, parte integrante della variante di P.R.G. del Piano Carburanti '98.

Per le aree n. 3, 4, 9, ricadenti in ambito B (<<comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua>>, di cui all'Art. 5 e all'Art. 6 comma 1 della D.C.R. 230/94), in sede di richiesta di concessione edilizia dovrà anche essere eseguito uno studio idraulico con tempo di ritorno di 200 anni, realizzando, se e ove risultato necessario, gli interventi di mitigazione del rischio e compensativi per l'eventuale rischio idraulico accresciuto intorno di cui all'Art. 7 comma 1 di cui alla D.C.R. 230/94.

## **Art. 43 - Strutture turistico ricettive**

43.1 Le strutture turistico ricettive, comprendono ai sensi delle recenti disposizioni regionali, le seguenti tipologie:

- 1) alberghi;
- 2) residenze turistiche alberghiere;
- 3) campeggi;
- 4) aree di sosta.

43.2 Sulle strutture turistico-ricettive esistenti ricadenti all'interno del Centro Storico monumentale, del Centro Storico fuori le mura, dei Centri Storici minori, del Parco delle Colline e del Parco dell'Arno, sono consentiti gli interventi previsti dalla classificazione degli immobili interessati, con la possibilità, in tale ambito, di poter accorpate strutture ricettive contigue.

Nell'ambito di dette perimetrazioni, sono inoltre ammessi gli interventi volti alla riqualificazione delle strutture ricettive esistenti nonché al loro adeguamento alle normative vigenti.

43.3 Sulle strutture esistenti ricadenti all'interno delle restanti zone "B" e delle sottozone "D3" sono consentiti esclusivamente gli interventi di adeguamento tecnologico, di messa in sicurezza dell'esercizio, di adeguamento alle normative vigenti.

43.4 La realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive nell'ambito delle sottozone B, C1, C2, D1 e D3, o derivanti da cambi di destinazione d'uso su edifici esistenti, sarà ammessa solo a seguito dell'approvazione da parte del C.C. del Piano delle funzioni, o di specifico Piano di settore.

## **Art. 44 - Attrezzature per lo spettacolo**

- 44.1 Le attrezzature per lo spettacolo esistenti, anche se non espressamente indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G., sono soggette alle seguenti prescrizioni:
- a) per quelle ricadenti all'interno del Centro Storico monumentale, del Centro Storico fuori le mura, dei Centri Storici minori gli interventi consentiti sono quelli derivanti dalla classificazione degli immobili;
  - b) per quelle ricadenti all'interno delle restanti zone "B" e delle sottozone D3", sono inoltre consentiti esclusivamente gli interventi di adeguamento tecnologico e alle normative vigenti nonché quelli per la messa in sicurezza dell'esercizio.
- 44.2 Nell'ambito delle attrezzature dello spettacolo ricadenti nelle altre zone di addizione o di ristrutturazione (C1, C2 e D4), sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:
- a) ristoranti, bar e simili;
  - b) centri integrati di artigianato tradizionale e artistico, che possono comprendere le attività di esposizione e vendita;
  - c) attività commerciali al minuto;
  - d) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
  - e) parcheggi.
- 44.3 Tali previsioni sono consentite esclusivamente a seguito di approvazione da parte del C.C. di specifico piano di settore.
- 44.4 Per le sale cinematografiche dismesse, il Consiglio Comunale, con propria motivata deliberazione, può consentire, in attuazione di quanto previsto dal D.P.C.M. del 29.3.94, interventi in deroga a quanto indicato alle precedenti lettere "a e b" del primo comma, limitatamente alle destinazioni individuate al secondo comma, a condizione che siano verificate le prescrizioni indicate al successivo comma.

## **CAPITOLO V: ZONE "E", AGRICOLE**

### **Art. 45 - Articolazione delle zone E in sottozone**

- 45.1 La zona omogenea "E", a prevalente destinazione agricola, è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. ed è destinata all'esercizio delle attività di cui all'art. 2 della Legge Regionale 14 aprile 1995 n. 64 e successive.
- 45.2 Nell'ambito della zona omogenea "E" si distinguono le seguenti sottozone:
- sottozona "E1": agricola di particolare interesse culturale;
  - sottozona "E2": agricola di particolare interesse paesistico-ambientale;
  - sottozona "E3": agricola.
- 45.3 Ogni intervento di trasformazione territoriale nelle zone a prevalente funzione agricola deve tenere conto delle caratteristiche culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio in cui deve inserirsi, tramite la individuazione degli elementi del tessuto rurale presenti nel fondo su cui è previsto l'intervento, da riportarsi in uno specifico elaborato costituente il quadro conoscitivo progettuale.
- 45.4 Tutti gli interventi nelle zone a prevalente funzione agricola devono assicurare la permeabilità dei suoli, evitando alterazioni che possano comprometterla.  
E' prescritta l'esecuzione degli interventi di sistemazione superficiale dei terreni e di mantenimento dei terrazzamenti, al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione e di dissesto.
- 45.5 Sono vietati interventi di demolizione, anche parziale, degli antichi muri a retta e di recinzione.

### **Art. 46 - Sottozona E1: agricola di particolare interesse culturale**

- 46.1 La sottozona "E1", individuata nelle cartografie del P.R.G., comprende le aree collinari del territorio comunale, parte del più vasto sistema storico ed ambientale della collina fiorentina che costituisce, nel suo insieme, una "unità ambientale" meritevole di attenta tutela, caratterizzata da un equilibrio mirabile fra

natura dei luoghi e opera dell'uomo, arricchita dalla presenza di edifici e manufatti di grande interesse storico-artistico e documentario.

46.2 Nella sottozona "E1" non sono ammesse nuove edificazioni.

46.3 Negli interventi che riguardano la sottozona "E1", è prescritto il mantenimento delle sistemazioni del terreno, delle vegetazioni esistenti di alto e medio fusto e delle colture tradizionali.

Per gli edifici non classificati compresi nella sottozona "E1" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 per gli edifici con datazione anteriore al 1942 e fino alla ristrutturazione R3 per gli edifici più recenti.

Nella planimetria di piano sono riportati gli edifici, complessi e manufatti di particolare interesse storico, artistico e/o documentario per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti per le classi 0, 1, 2, 8.

46.4 Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree scoperte che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità.

I progetti relativi agli interventi suddetti devono essere corredati da adeguata documentazione fotografica.

46.5 Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche di cui all'art. 10 "Uso delle risorse naturali" delle presenti Norme.

46.6 E' vietata la installazione di condotte aeree, di piloni, di antenne ripetitrici di grande dimensione. Sono invece ammessi interventi di mantenimento e di adeguamento delle condotte aeree esistenti.

46.7 Sono vietate le colture florovivaistiche e le serre, ad eccezione di quelle stagionali, smontabili. Sono vietati gli allevamenti di tipo industriale e gli interventi di nuova viabilità privata non finalizzati alle attività agricole.

46.8 L'installazione di serre stagionali potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco ai sensi del comma 12 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

#### **Art. 47 - Sottozona E2: agricola di particolare interesse paesistico-ambientale**

47.1 La sottozona "E2", individuata nelle cartografie del P.R.G., comprende le aree vallive dell'Arno e dei suoi affluenti che possiedono caratteri di interesse paesistico e ambientale, parte del più vasto sistema idrologico e morfologico che si estende sul territorio dei Comuni limitrofi e che costituisce, nel suo insieme, una "unità ambientale" decisamente caratterizzata e quindi meritevole di attenta tutela.

47.2 Nella sottozona "E2" non sono ammesse nuove edificazioni ad eccezione delle serre stagionali purché smontabili, previa comunicazione al Dirigente Responsabile ai sensi del comma 12 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

47.3 Negli interventi che riguardano la sottozona "E2" è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione.

Per gli edifici non classificati compresi nella sottozona "E2" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 per gli edifici con datazione anteriore al 1942 e fino alla ristrutturazione R3 per gli edifici successivi.

Nella planimetria di piano sono riportati gli edifici, complessi e manufatti di particolare interesse storico, artistico e/o documentario per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti per le classi 0, 1, 2, 8.

47.4 Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità.

I progetti relativi agli interventi suddetti devono essere corredati da adeguata documentazione fotografica.

47.5 Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, a norma dell'art. 10 "Uso delle risorse naturali" delle presenti Norme.

#### **Art. 48 - Sottozona E3: agricola**

48.1 La sottozona "E3", individuata nella cartografia del PRG, comprende le aree del territorio comunale destinate alla produzione agricola prive di peculiarità storiche, culturali o ambientali.

48.2 Nella sottozona "E3" sono ammessi gli interventi consentiti dalle disposizioni regionali vigenti in materia ( L.R. 64 e successive), ferma restando l'inedificabilità lungo tutti i corsi d'acqua pubblici secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Nella planimetria di piano sono riportati gli edifici, complessi e manufatti di particolare interesse storico, artistico e/o documentario per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti per le classi 0, 1, 2, 8.

48.3 Gli interventi sugli insediamenti devono essere tesi al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo alla nuova edificazione solo quando non sussistano alternative e concorrendo, anche in questo caso, alla riqualificazione degli assetti territoriali esistenti;

48.4 La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo non è consentita fino a quando il Comune non avrà approvato, tramite nuovo piano regolatore generale o apposita variante, la disciplina prevista dal comma 8 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

48.5 Nella cartografia di PRG è perimetrata e individuata da uno specifico simbolo "Impianto Agricolo Industriale", un'area in località Ponte a Greve, all'interno della quale è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati per una superficie coperta di mq.10.671 ed un volume di mc. 57.997,8, destinati all'ampliamento e potenziamento dell'attività agricolo-commerciale esistente.

#### **Art. 49 - Parco storico della collina fiorentina e Parco dell'Arno**

49.1 Nelle planimetrie di Piano è delimitato con apposito perimetro il "Parco Storico della Collina" che sarà esteso alle aree collinari dei Comuni contermini, sulla base di appositi protocolli di intesa o di accordi di programma fra Comuni interessati, la Provincia e la Regione.

E' inoltre delimitato, con lo stesso perimetro, il "Parco Dell'Arno e dei suoi affluenti", che sarà esteso alle aree fluviali dei Comuni contermini, sulla base di appositi protocolli di intesa o di accordi di programma fra i Comuni interessati, la Provincia e la Regione.

A tal fine il Comune predispone il quadro conoscitivo delle risorse territoriali dell'ambito interessato e individua le invarianti strutturali ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. 5/95 e successive modificazioni;

49.2 Le perimetrazioni di cui al comma precedente, ai sensi dell'art. 1 comma 4° della L.R. 64/95 e successive modifiche, individuano nell'ambito delle sottozone "E1" ed "E2" aree soggette a particolare normativa di tutela al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

##### **49.3 *Parco Storico della Collina***

a) Salvo diversa previsione delle presenti norme, all'interno del perimetro del "Parco Storico della Collina" non sono ammesse nuove edificazioni e gli interventi ammessi nelle sottozone "E1" ed "E2" sono soggetti alle specifiche limitazioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

b) Nell'ambito delle sole zone "F e G" ricadenti nel perimetro del "Parco Storico della Collina" è ammessa la realizzazione di impianti sportivi che non comportino, con consistenti movimenti di terra, sbancamenti, muri di sostegno e simili, alterazioni della morfologia dei luoghi.  
I progetti dovranno prevedere tutte le opere di recupero e di restauro ambientale necessarie.

c) I progetti degli interventi che non rispettino i limiti di cui al precedente art. 45, comma 45.3 nonché al precedente punto b), dovranno essere accompagnati da uno studio di impatto ambientale in forma

semplificata che contenga gli elementi di cui all'art. 12, comma 2°, della Legge Regionale 18 aprile 1995 n. 68.

La valutazione di detto studio è affidata alla C.E.I. comunale.

- d) Gli interventi privati, anche se non comportanti nuove costruzioni, che per l'entità o la natura della alterazione siano assimilabili a quelli di cui alle zone "F" e "G" potranno essere ammessi solo con la stessa procedura prevista per i medesimi al comma precedente.
- e) L'abbattimento o la sostituzione delle alberature esistenti è ammessa solo previa autorizzazione del Dirigente responsabile.

#### **49.4 Parco dell'Arno e dei suoi affluenti**

- a) All'interno del perimetro del "Parco dell'Arno e dei suoi affluenti" valgono le stesse norme già dettate al precedente art. 49 comma 49.1 per il "Parco Storico della Collina".
- b) Le opere di regimazione dei corsi d'acqua e di difesa del suolo devono inoltre essere progettate nel rispetto dei caratteri naturali ed ambientali, evitando rivestimenti murari di alvei e di sponde.
- c) Nelle aree fluviali dell'Arno e della Greve, che nella cartografia di PRG non hanno una specifica simbologia, sono consentiti solamente gli interventi di regimazione idraulica previsti e disciplinati dalle Autorità competenti.
- d) Nel tratto della sponda dell'Arno compresa tra il Lungarno Colombo, il Ponte da Verrazzano, il corso dell'Arno, la foce del torrente Affrico, si applicano le norme del P.R.G. con le seguenti limitazioni:
  - in ogni singola ripartizione delle sottozone "F2e" e sottozone "F2p" con simbolo "attrezzature ricreative/cinema/teatro", sono ammessi interventi sulle strutture edilizie attualmente esistenti senza aumento di volume e di superficie coperta; è consentita, in tali sottozone "F2", la ricostruzione dei manufatti esistenti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda, a parità di volume e di superficie coperta, quest'ultima comunque non eccedente mq. 200; deve in ogni caso essere mantenuta una superficie permeabile non inferiore al 25% del lotto;
  - nella sottozona "F1e" ed "F1p" con simbolo di funzione "attrezzature sportive" sono ammessi interventi sulle strutture edilizie attualmente esistenti fino alla loro totale demolizione e ricostruzione senza aumento di volume e di superficie coperta; è consentita, in tali sottozone F1, la ricostruzione dei manufatti esistenti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia dei 10 metri dal ciglio di sponda, a parità di volume e di superficie coperta, quest'ultima comunque non eccedente mq. 200; deve in ogni caso essere mantenuta una superficie permeabile non inferiore al 25% del lotto;
  - le recinzioni e le costruzioni esistenti saranno comunque arretrate non meno di 10 m. dal ciglio di sponda;
  - i progetti di ricostruzione dei manufatti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia di 10 m. dal ciglio di sponda, dovranno prevedere la sistemazione e attrezzature di detta fascia a verde, al fine di garantire la pubblica fruibilità;
  - nelle sottozone F1e "verde pubblico" e F1p "verde pubblico" sono vietate costruzioni di qualunque genere (compresi depositi, baracche, capanne e parcheggi) nell'area compresa tra il corso dell'acqua e il limite dei 10 m. dal ciglio di sponda; è altresì vietato porre a dimora piantagioni ad una distanza minore di m. 4.00 dal ciglio di sponda, nonché tutte quelle opere che comportino comunque rischio di erosione delle sponde durante le piene;
  - per gli interventi nelle aree con classe di fattibilità 3 condizionata (sottozona F2 "attrezzature ricreative/cinema/teatro") dovranno essere redatti progetti che definiscano preliminarmente le soluzioni delle problematiche idrauliche relativamente alle caratteristiche del lotto di intervento e gli accorgimenti necessari alla minimizzazione del rischio per gli utenti

#### **49.5 Incentivi per le sottozone E1 ed E2.**

- a) Ai fini del mantenimento e del corretto uso del patrimonio culturale ed ambientale delle sottozone E1 ed E2, e nell'ambito di appositi programmi, tesi a fornire un quadro di riferimento unitario di attuazione delle politiche territoriali, tramite la predisposizione di specifiche azioni di valorizzazione delle risorse del paesaggio integrate con le iniziative della Provincia, individuando forme e modalità di intervento e fonti finanziarie; il Comune promuoverà la stipula di apposite convenzioni con i proprietari. Tali convenzioni potranno prevedere anche la concessione di adeguati incentivi - in conto capitale o in conto interessi - per il mantenimento e/o il ripristino delle opere di sistemazione del terreno e dei terrazzamenti, della vegetazione esistente e della viabilità minore e privata e per la conversione dell'agricoltura in senso biologico secondo le normative CEE, nonché per la manutenzione, il risanamento conservativo ed il restauro degli edifici di valore storico e documentario. Nella stessa convenzione saranno disciplinati sia l'uso pubblico di determinati percorsi e di aree di sosta chiaramente individuate, sia la visita, anche a pagamento, di edifici di particolare interesse storico e delle relative pertinenze.

49.6 L'Amministrazione Comunale si impegna alla conservazione ed al restauro delle pavimentazioni stradali realizzate con lastricati in pietra di tradizione locale, nonché al mantenimento delle strade comunali e vicinali non asfaltate.

49.7 E' ammessa l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, non soltanto per attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura e per la residenza, ma anche per attività culturali, di agriturismo, purché siano compatibili con i caratteri degli edifici e dei luoghi.

## **CAPITOLO VI: ZONE "F", ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 50 - Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale. Norme generali**

50.1 Tali zone comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale. Esse sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

50.2 Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie di PRG con apposita simbologia e/o con perimetrazione e si distinguono nelle seguenti sottozone:

- sottozona "F1": verde pubblico, parchi pubblici, verde sportivo, campeggi
- sottozona "F2": attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano-territoriale
- sottozona "F3": viabilità, parcheggi di interesse generale, ferrovie, reti tecnologiche, aeroporti, di recupero ambientale

50.3 Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto, che risulteranno specificate dal piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni previsto dalla L.R. 39/94 definito in base all'Atto di indirizzo per i piani di settore di competenza comunale previsto dall'art. 69.

50.4 Fino alla approvazione del suddetto Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, per i soli interventi ricadenti nella sottozona F1 "aree destinate ad attrezzature sportive", nella sottozona F2, è richiesto che mediante il progetto di fattibilità sia individuato l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e si documenti la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurarne il corretto inserimento. Nella cartografia di PRG sono individuate con apposito simbolo (attrezzature) Zone F, la cui funzione sarà stabilita con successivi specifici provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 51 - Sottozone F1: verde pubblico, verde sportivo e campeggi**

51.1 Tali sottozone comprendono le aree destinate a verde pubblico, a parchi pubblici, ad attrezzature sportive di interesse urbano territoriale, a campeggi di proprietà pubblica, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del PRG.

a) *Aree destinate a verde pubblico e parchi pubblici.*

Nelle sottozone "F1" destinate a verde e parchi pubblici, sono ammesse opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.

b) *Aree destinate ad attrezzature sportive.*

Nelle sottozone "F1" destinate ad attrezzature sportive è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi relativi.

In dette zone valgono le seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta, o comunque resa impermeabile, deve essere contenuta nei limiti di cui all'art.61;
- l'area scoperta deve essere sistemata a verde ed alberata per almeno il 40% della sua superficie.

Le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio ed i percorsi di collegamento ciclabili, pedonali e riservati a mezzi leggeri, devono essere pavimentati in conformità con quanto disposto dall'art. 61 delle presenti norme.

c) *Aree destinate a campeggi.*

Nelle sottozone "F1" destinate a campeggi, indicate con apposito perimetro ed apposita simbologia nelle planimetrie del PRG, il piano stesso si attua mediante progetto unitario.

Le superfici destinate a viabilità e piazzole, non potranno essere superiori al 30% della superficie totale.

Dette superfici devono essere pavimentate con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

E' ammessa la realizzazione di piccoli edifici, nella misura strettamente indispensabile, per servizi igienici, bar, vendita di giornali e alimentari, ricezione.

Le alberature e le sistemazioni a verde esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

## **Art. 52 - Sottozone F2: attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale**

52.1 Tali sottozone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, ospedaliere, sanitarie, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, di istruzione media superiore ed universitaria, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.

Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di PRG.

52.2 In tali sottozone il PRG si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

52.3 Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

52.4 Per quanto riguarda le strutture sanitarie, anche al fine dell'emanazione da parte del Sindaco di linee di indirizzo per le attività sanitarie (art. 3, parag. 14, decreto legislativo 30/12/92, n. 502), potrà essere predisposto da parte dell'Amministrazione Comunale un Piano Guida di Settore Socio-Sanitario.

Tale Piano, per quanto concerne le aree ospedaliere, sarà costituito da:

- Area di Torregalli
- Area di Santa Maria Nuova
- Area di Careggi C.T.O.
- Area Osp. Oftalmico
- Area Basilewski
- Area I.O.T.
- Area del polo pediatrico "A. Meyer"

le cui funzioni dovranno essere coerenti con quanto previsto dal Piano Sanitario Regionale.

52.5 In attesa dell'adozione del Piano Guida sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme.

- 52.6 In particolare nell'ambito dell'area di Careggi, su un'area di circa mq. 19.000, è ammessa la realizzazione di un edificio polifunzionale della superficie complessiva di mq. 6.250 per un'altezza massima di m. 20 (previa la demolizione di due edifici esistenti) ed il restauro conservativo di due edifici esistenti su via Alderotti e viale Morgagni.
- 52.7 Nelle aree universitarie di villa Tolomei e di villa La Quiete alle Montalve sono consentiti piccoli aumenti di volume per gli edifici di classe 5 e 6.
- 52.8 Gli impianti tecnologici di depurazione da realizzarsi nelle sottozone F2 devono avere una fascia di rispetto alberata di larghezza non inferiore a m. 100.
- 52.9 Nell'area ospedaliera Villa Ognissanti (Nuovo Ospedale Meyer) F2p con simboli "attrezzatura sanitaria ospedaliera" e "Università", si applica quanto previsto dalle N.T.A. dell'Accordo di Pianificazione del 25.03.99 stipulato fra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Azienda Ospedaliera Meyer e Azienda Ospedaliera Careggi.

## Art. 53 - Sottozone F3

- 53.1 Sono le sottozone destinate alla viabilità, ai parcheggi di interesse generale, alle ferrovie, alle reti tecnologiche agli aeroporti, al recupero ambientale, nonché alle relative fasce di rispetto.
- 53.2 Le indicazioni del PRG, relative al sistema infrastrutturale viario e ferroviario saranno ulteriormente precisate e specificate dall'amministrazione comunale in relazione alle specifiche funzioni loro attribuite dal Piano urbano della mobilità e del traffico redatto secondo quanto previsto dall'art. 69 od in sede di progettazione delle opere .
- 53.3 Viabilità.
- Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico: non potranno tuttavia avere larghezza inferiore a ml. 10.00 (corrispondente a due corsie di transito e due marciapiedi della profondità di ml. 2.00).  
Per le strade a fondo cieco, purché di lunghezza inferiore a ml. 40, è ammessa la riduzione dei marciapiedi a ml. 1.00.
  - Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a ml. 4.00 ed essere sistemato con idonee alberature.  
Le corsie ciclabili, ove previste, avranno larghezza non inferiore a ml. 2.50.
- 53.4 Parcheggi pubblici di interesse generale.
- I parcheggi pubblici di interesse generale sono specificamente indicati nelle planimetrie del PRG. Essi possono essere realizzati in superficie, impegnando anche parte degli spazi stradali ove ciò non comporti riduzione della fluidità della circolazione, ovvero in uno o più piani entro o fuori terra..
  - La cartografia di PRG individua i seguenti parcheggi a specifica destinazione:
    - autotrasporto merci,
    - bus turistici,
    - depositaria comunale autovetture,
    - parcheggio camper e autocaravan.
  - Le aree a parcheggio coperte o scoperte avranno le seguenti caratteristiche:
    - corsie di transito: larghezza = ml. 3,00
    - spazio di sosta auto: larghezza = ml 2,50, lunghezza = ml. 5,00
    - larghezza corsia di alimentazione parcheggi a pettine a 90°= ml. 6,00
    - larghezza corsia di alimentazione parcheggi a pettine a 45°= ml. 5,50
    - larghezza corsia di alimentazione parcheggi a pettine a 30°= ml. 5,00
  - I parcheggi pubblici vengono realizzati dalla Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. Tale concessione è regolata da apposita convenzione che ne stabilisce la durata ed il passaggio al Comune, al termine di essa, degli impianti e delle aree.  
La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto. Detta quota dovrà sempre e comunque risultare inferiore al 50%.
  - Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima al 20% dell'area per le sistemazioni a verde, sul perimetro e all'interno dell'area, ad eccezione degli spazi di sosta situati sui margini delle carreggiate stradali.  
Le pavimentazioni degli spazi di sosta, ad eccezione di quelli che occupano parte degli spazi stradali, devono essere eseguite con materiale drenante, limitando alle corsie di manovra le superfici impermeabili asfaltate, salvo casi particolari per i quali occorre presentare una documentazione giustificativa.
  - Nei parcheggi di interesse generale è ammessa la sosta anche di autobus e di autocaravan e saranno dotati di presidio igienico-sanitario, dotato di idonei pozzetti autopulenti.  
Potranno inoltre essere ammessi servizi quali: autocarrozzeria, autofficina, elettrauto, riparazione pneumatici, distribuzione carburanti, lavaggio e lubrificazione, ufficio, guardiana, locale custode ed altri servizi complementari (attività commerciali, edicole, servizi bancari, ecc.).
  - Nella realizzazione di parcheggi multipiano in sottosuolo, i progetti dovranno prevedere contestualmente la sistemazione dell'intera superficie esterna in conformità con le destinazioni di PRG.  
I parcheggi multipiano sono condizionati alle esigenze funzionali ed alla compatibilità con la viabilità e con i valori ambientali e paesistici della zona circostante, nonché alla sua situazione idraulica e idrogeomorfologica.

In ogni caso i progetti debbono ottemperare ai vincoli posti dal D. Lgs 285/92 "Codice della strada" che disciplina anche le fasce di rispetto stradali.

#### 53.5 Area aeroportuale.

L'area aeroportuale è delimitata nelle planimetrie del PRG ed è destinata a uso aeroportuale ed ai relativi servizi.

Nell'ambito di detta area si applicano le specifiche norme vigenti in materia, le quali determinano anche le relative fasce di rispetto.

#### 53.7 Aree ferroviarie.

Le aree ferroviarie sono delimitate nelle planimetrie del PRG e sono destinate ad attrezzature ferroviarie.

Le relative fasce di rispetto sono stabilite dalla normativa vigente in materia.

#### 53.8 Sistema di trasporto collettivo in sede propria.

Nella planimetria di PRG - schemi funzionali della mobilità in scala 1:20.000 - sono individuate le stazioni e le fermate per l'attuazione del sistema metropolitano di mobilità. In particolare per quanto riguarda la linea tranviaria Firenze - Santa Maria Novella - Scandicci, si fanno salve le specifiche contenute nell'Accordo di Programma e di Pianificazione approvato con D.P.G.R. n. 142/97.

La linea tranviaria prevista nei viali di circonvallazione sarà realizzata quando sia dimostrata la sua compatibilità con una effettiva diminuzione del traffico passante e/o di attestazione per il centro storico.

#### 53.9 Elettrodotti.

Gli elettrodotti, esistenti e da realizzare, dovranno avere zone di rispetto secondo quanto prescritto dalla legislazione in materia.

#### 53.10 Aree di recupero ambientale.

Le aree di recupero ambientale, delimitate nella planimetria di PRG, sono pubbliche o preordinate all'acquisizione da parte del Comune. La disciplina degli interventi e degli usi è determinata da progetti approvati dal Consiglio Comunale.

#### 53.11 In particolare nella zona di recupero delle scorie di S. Donnino è vietato qualsiasi intervento secondo quanto prescritto dallo specifico Piano di risanamento delle scorie.

Entro una fascia di 10 metri dai limiti della zona suddetta è vietata qualsiasi modifica dello stato di fatto, entro una ulteriore fascia di 100 metri non possono essere utilizzati i pozzi esistenti e non ne possono esserne scavati altri; entro una terza fascia di m. 100 non possono essere scavati nuovi pozzi per emungere la falda di Firenze II.

Gli impianti di depurazione devono avere una fascia di rispetto alberata di larghezza non inferiore a m. 100.

#### 53.12 Le aree nelle quali esistono pozzi che alimentano la rete idrica comunale, sono pubbliche.

Intorno a ciascun pozzo è prevista una fascia di rispetto recintata, di adeguate dimensioni, e comunque non inferiore a m. 10.

### **Art. 54 - Zone "G": servizi pubblici di quartiere. Norme generali**

#### 54.1 Sono le aree di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, e destinate alle attrezzature specificate nel presente articolo.

Dette aree sono individuate nelle planimetrie di PRG con apposita simbologia.

#### 54.2 Nelle aree "G" il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Qualora all'interno di esse esistano edifici dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero per attrezzature integrative dei servizi stessi.

#### 54.3 Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zone "G" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto, che risulteranno specificate dal piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni previsto dalla

L.R. 39/94 definito in base all'Atto di indirizzo per i piani di settore di competenza comunale previsto dall'art. 69.

Fino alla approvazione del suddetto Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, per i soli interventi ricadenti nella zona G "zone per attrezzature civili di interesse comune", è richiesto che mediante il progetto di fattibilità sia individuato l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e si documenti, la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurarne il corretto inserimento.

Nella cartografia di PRG sono individuate con apposito simbolo (attrezzature collettive) Zone G, la cui funzione sarà stabilita con successivi specifici provvedimenti dell'Amministrazione.

54.4 Eventuali deroghe alle prescrizioni delle presenti norme per le zone "G" possono essere concesse dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto.

54.5 Ai fini delle presenti norme si distinguono:

- Sottozone "G1": destinate a verde pubblico di quartiere
- Sottozone "G2": destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere

54.6 Le destinazioni specifiche previste per le singole zone "G" possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 55 - Sottozone G1: verde pubblico e sportivo di quartiere**

55.1 Aree per verde sportivo. Sono le aree destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 40% dell'area.

Sia per gli impianti coperti che per quelli scoperti devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 61.

55.2 Aree per verde pubblico. Sono le aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate.

Fra le zone a verde pubblico è compreso il limite percorribile dell'organismo urbano, costituito da un percorso continuo pedo-ciclabile e da una fascia alberata di larghezza variabile, con aree attrezzate per la sosta, per il ristoro, gli orti urbani, per i servizi igienici.

Sono ammesse solo piccole costruzioni, quali chioschi e padiglioni ad un piano per servizi pubblici e/o pubblici esercizi complementari e compatibili alla destinazione di verde pubblico o verde sportivo di quartiere.

### **Art. 56 - Sottozone G2: Attrezzature e servizi pubblici di quartiere**

56.1 Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere specificati nei successivi commi del presente articolo.

56.2 Aree per attrezzature per l'istruzione.

Sono le aree destinate ad asili nido, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo.

56.3 Aree per attrezzature civili di interesse comune.

Sono le aree destinate alla costruzione di attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, nonché di mercati comunali, scoperti o coperti.

Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici unitari, individuati nelle planimetrie di PRG o nei PUE, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25% di quella complessiva.

56.4 Aree per attrezzature religiose di interesse comune.

Sono le aree destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale.

56.5 Aree per parcheggi pubblici di quartiere.

- a) I parcheggi pubblici di quartiere sono specificatamente indicati nelle planimetrie del PRG. Essi possono essere realizzati in superficie, impegnando anche parte degli spazi stradali, ove ciò non comporti riduzione della fluidità della circolazione, ovvero in uno o più piani, al di sopra e/o al di sotto di esso.

- b) I parcheggi pubblici di quartiere vengono realizzati dalla Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. Tale concessione è regolata da apposita convenzione che ne stabilisce la durata ed il passaggio al Comune, al termine di essa, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto. Detta quota dovrà sempre e comunque risultare inferiore al 50%.
- c) Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima pari al 20% dell'area per le sistemazioni a verde, sul perimetro e all'interno dell'area, ad eccezione degli spazi di sosta situati sui margini delle carreggiate stradali.
- d) Le pavimentazioni degli spazi di sosta, ad eccezione di quelli che occupano parte degli spazi stradali, devono essere eseguite con materiale drenante, limitando alle corsie di manovra le superfici impermeabili asfaltate, salvo casi particolari per quali occorre presentare una documentazione giustificativa.
- e) Nella realizzazione di parcheggi multipiano in sottosuolo, i progetti dovranno prevedere contestualmente la sistemazione dell'intera superficie esterna in conformità con le destinazioni di PRG.

I parcheggi multipiano sono condizionati alle esigenze funzionali ed alla compatibilità con la viabilità e con i valori ambientali e paesistici della zona circostante, nonché alla sua situazione idraulica e idrogeologica.

## **56.6 AREE CIMITERIALI**

Le aree cimiteriali sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. secondo le indicazioni del Piano di Settore Cimiteriale. Nel caso in cui tali aree ricadano all'interno del Parco Storico della Collina o del Parco dell'Arno non sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 49 delle presenti norme.

### **56.6.1 Classificazione dei cimiteri esistenti:**

1 - Le aree cimiteriali esistenti nel territorio del Comune di Firenze sono classificate dal Piano di Settore Cimiteriale nel modo seguente:

- aree cimiteriali o cimiteri monumentali;
- aree cimiteriali o cimiteri parzialmente monumentali;
- aree cimiteriali o cimiteri comuni.

### **56.6.2 Cimiteri monumentali - Interventi ammissibili**

1 - Nei cimiteri monumentali, i singoli immobili, i manufatti e i giardini sono soggetti unicamente a: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, conservazione, restauro e risanamento conservativo.

2 - Per gli immobili soggetti ai vincoli diretti di cui alle L. 1089/39 e L. 1497/39 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di conservazione.

3 - Quando il vincolo diretto riguarda solo una parte del cimitero o i singoli immobili o manufatti del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma avrà valore solo per dette parti o immobili, ferma restando la disciplina prevista dalle presenti norme per le parti del cimitero e per i manufatti non soggetti a vincolo diretto.

4 - Nei cimiteri monumentali, con l'esclusione del cimitero della Certosa e dell'Ebraico del Viale Ariosto, è ammessa anche la costruzione di nicchie per urne cinerarie interrate, con le modalità ed i limiti quantitativi riportati negli elaborati del Piano di Settore Cimiteriale.

### **56.6.3 Cimiteri parzialmente monumentali - Interventi ammissibili**

1 - Nei cimiteri parzialmente monumentali è ammessa la nuova edificazione nei limiti previsti nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale ed al successivo art.56.6.5.

2 - Nei suddetti cimiteri, sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 ed è, altresì, ammessa la demolizione e ricostruzione.

3 - Agli immobili soggetti a vincoli diretti di cui alle L. 1089/39 e L. 1497/39 si applicano le disposizioni di cui all'art. 56.6.2 commi 2, 3 e 4.

#### **56.6.4 Cimiteri comuni - Interventi ammissibili**

1 - Nei cimiteri comuni o di normale rilevanza storico ambientale, è ammessa la nuova edificazione nei limiti previsti nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale ed al successivo art. 56.6.5.

2 - Nei suddetti cimiteri, sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 ed è, altresì, ammessa la demolizione e ricostruzione.

3 - Agli immobili soggetti a vincoli diretti di cui alle L. 1089/39 e L. 1497/39 si applicano le disposizioni di cui all'art. 56.6.2 commi 2, 3 e 4.

#### **56.6.5 Progetti di ampliamento e di riuso**

1 - Gli ampliamenti e le sistemazioni interne dei cimiteri sono stabiliti nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale.

2 - La superficie massima dell'ampliamento, la quantità massima delle fosse a sterro e la relativa superficie lorda, la quantità massima dei loculi in colombaro e la relativa superficie edificabile lorda, la quantità massima di ossarini in colombaro e la relativa superficie edificabile lorda, la quantità di nicchie per urne cinerarie, la quantità di superficie da destinare alla costruzione di sepolture private, sono stabilite per ogni cimitero nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale.

3 - L'altezza massima sottogronda degli edifici di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica all'interno dei cimiteri non potrà essere superiore a mt.10 in elevazione e in ogni cimitero le cappelle private in concessione non potranno superare l'altezza massima riscontrabile nelle cappelle già esistenti nello stesso cimitero.

4 - Sono ammesse costruzione ipogee.

5 - L'edificato potrà essere localizzato sia in zona di ampliamento sia nell'area cimiteriale esistente, o in parte nell'una e in parte nell'altra, secondo le scelte del progetto architettonico, purché non siano superate le quantità prescritte.

#### **56.6.6 Fasce di rispetto**

1 - Le fasce di rispetto cimiteriale intorno sia al cimitero esistente che all'ampliamento previsto, e il loro raggio di vincolo, sono riportate per ogni cimitero nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale e nella cartografia di P.R.G.. All'interno delle fasce di rispetto è vietata la realizzazione di nuovi edifici; per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti norme per le singole destinazioni; sono comunque vietati gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica.

7 - E' prescritta la realizzazione di una fascia a verde alberata di mt.5.00 di rigiro esterno alla recinzione delle aree cimiteriali, così come indicato nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale; tali fasce nella cartografia di P.R.G., sono comprese nel perimetro delle sottozone G2 - Aree Cimiteriali.

#### **56.6.7 Criteri e prescrizioni generali di fattibilità**

1 - Classe 2 (normali condizioni); si riferisce esclusivamente alle aree a verde ed a piccoli parcheggi senza problematiche geologiche ed idrauliche.

PRESCRIZIONI:

## 2 - Classe 3a (condizionata alle prescrizioni in fase esecutiva);

a) . nei campi di inumazione il terreno nelle fosse a sterro deve essere reso idoneo mediante sostituzione con la miscelazione di "terre" del seguente tipo o con simili caratteristiche granulometriche:

- sabbia lavata di fiume 25%
- terra vegetale o compost 50%
- scoperchiatura di scavo 25%

b) . nei campi di inumazione la profondità della falda dovrà essere documentata mediante piezometri di numero e disposizione tali da consentire la determinazione del campo di moto della falda.

Nel caso che la serie storica di osservazioni piezometriche non sia estesa a più cicli stagionali si assumerà la quota dell'isopieza di morbida aumentata di 1 metro.

Nel raggio di 200 metri dal contorno dei campi di inumazione è vietato lo scavo di nuovi pozzi e l'utilizzo delle acque se non a servizio delle opere cimiteriali.

Nel caso che le direzioni di flusso interessino aree nel raggio di influenza di captazioni di acquedotto pubblico o di insediamenti non serviti da acquedotto che utilizzano pozzi privati ad uso potabile devono essere previste eventuali opere di drenaggio profondo.

c) . per i manufatti di tumulazione (colombari) o altri edifici, il progetto esecutivo dovrà essere corredato da indagini geognostiche per le fondazioni come previsto dal D.M. 11.03.1988.

d) . i nuovi parcheggi, piazzali, viabilità di servizio, verranno realizzati con materiali e sistemi atti a ridurre al minimo l'impermeabilizzazione; gli eventuali scavi e rilevati saranno contenuti entro 2 metri di altezza.

## 3 - Classe 3 (condizionata a prescrizioni limitative);

e) . per le modifiche morfologiche necessarie alla realizzazione di nuovi campi di inumazione, ove possibile, si dovranno ridurre gli scavi ed i riporti sino ad un massimo di 2 - 3 metri, anche mediante terrazzamenti.

Nel caso di uso intensivo ed obbligo di continuità con strutture adiacenti già realizzate con il criterio della colmata (Trespiano), i campi dovranno essere posti su più livelli adeguandosi alla morfologia. Per garantire la stabilità dei materiali di riempimento e limitare l'impatto ambientale si adotteranno soluzioni con modellamento geometrico e/o opere di sostegno elastiche con geosintetici ("terre rinforzate"), oltre il mantenimento del drenaggio con adeguati intubamenti. Sono vietate le colmate in corrispondenza di terreni con pendenza superiore al 25% e/o coperte da bosco.

f) . per i nuovi campi di inumazione su terreni pianeggianti a substrato argilloso, a causa dell'affioramento della falda le condizioni di franco dal fondo della fossa dovranno essere conseguite mediante idoneo rialzamento del piano campagna.

g) . la costruzione di nuovi manufatti su terreni al limite dell'equilibrio (pericolosità 3), è subordinata all'individuazione di idonee soluzioni per le fondazioni e le opere di contenimento, previa indagine geologica geotecnica preliminare con verifiche di stabilità e progetto di regimazione delle acque.

h) . per i nuovi interventi in aree soggette a rischio idraulico gli ingressi alla recinzione, che dovrà essere realizzata in muratura continua (di legge alta metri 2,50), saranno rialzati di metri 0,50 a prevenzione di ristagno ed allagamenti locali. Nei riguardi di episodi eccezionali di esondazione si prescrive la realizzazione di chiusure a tenuta che conferiscano isolamento all'area cimiteriale le cui acque interne dovranno essere sollevate meccanicamente con opportuni impianti.

In fase di approvazione del progetto esecutivo potranno essere accettate in alternativa soluzioni progettuali anche diverse tese comunque a ridurre al minimo possibile il livello di rischio idraulico.

## 4 - Classe 4 (limitata);

Per l'elevato rischio geomorfologico di norma si riferiscono a tutte le destinazioni con esclusione dell'utilizzo di aree-giardino di corredo ambientale.

i) . nel caso di depositi di discariche (Trespiano) l'utilizzo è possibile solo dopo bonifica geotecnica dei riporti."

## CAPITOLO VII: SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE

### Art. 57 - Zone “H”: Verde privato, servizi privati e pertinenze.

57.1 Tali zone sono destinate a verde privato oppure a servizi privati, quali impianti sportivi, campeggi, attrezzature scolastiche, socio-sanitarie, culturali. Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti bar, ritrovi, locali di spettacolo ed alloggi per il personale di sorveglianza.

57.2 Le zone H si dividono in tre sottozone:

- H1: verde privato e aree di pertinenza;
- H2: attrezzature private sportive;
- H3: campeggi ed altre attrezzature private.

57.3 Le sottozone H1 destinate a verde privato e ad aree di pertinenza di edifici pubblici e privati sono inedificabili e devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piccoli edifici esistenti, senza nessun incremento di volume e delle superfici utili.

Nelle sottozone H1 destinate a vivai e colture pregiate è ammessa soltanto l'installazione temporanea di serre smontabili, previa autorizzazione da parte del dirigente responsabile, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 46 commi 7 e 8. Nelle sottozone H1 non sono ammesse attività commerciali ed espositive; inoltre non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili.

Nelle sottozone H1 destinate esclusivamente ad aree di pertinenza di edifici che ospitano pubblici esercizi è consentita l'installazione temporanea di strutture leggere e smontabili, finalizzate allo svolgimento di attività a carattere stagionale dei pubblici esercizi stessi, previa autorizzazione del Dirigente Responsabile che fissa anche i termini temporali entro cui le strutture suddette devono essere rimosse.

57.4 Le sottozone H2 destinate ad attrezzature private sportive sono sottoposte ai seguenti parametri:

- impianti coperti : U.F. = 0,25 mq/mq
- impianti scoperti: U.F. = 0,50 mq/mq

Detti impianti dovranno essere immersi nel verde che deve impegnare almeno il 40% dell'area.

57.5 Le sottozone H3 destinate a campeggi privati sono sottoposte alla seguente disciplina:

La superficie destinata a viabilità e piazzole, non sarà superiore al 30% della superficie totale.

E' ammessa la realizzazione di piccoli edifici precari, nella misura strettamente indispensabile per servizi igienici, bar, vendita giornali ed alimentari, servizi generali.

È consentita in non più del 25% delle piazzole l'installazione di strutture temporanee ancorate al suolo per l'intero periodo di permanenza del campeggio nell'area autorizzata.

Le superfici destinate alle piazzole e viabilità devono essere pavimentate con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

Le alberature e le sistemazioni a verde esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

Le sottozone H3 destinate ad altre attrezzature private (scolastiche, universitarie, socio-sanitarie, di interesse comune e parcheggi) sono sottoposte alla seguente disciplina:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| attrezzature di interesse ed uso pubblico:  | U.F. = 0.90 mq/mq                     |
|   | Hm = 16 m. (4 piani + P.T.)           |
| attrezzature religiose di interesse comune: | U.F. = 0,50 mq/mq                     |
|   | Hm = 15 m ad esclusione dei campanili |

Nel computo della Su realizzabile sarà computata anche quella degli edifici esistenti.

57.5bis Le sottozone H3, individuate con apposito simbolo “Attrezzature private caratteristiche del Centro Storico” nella cartografia di PRG, identificano quelle attività gestite da privati che caratterizzano e qualificano il Centro Storico di Firenze quali: Cinema – teatri, Librerie.

Per gli edifici, individuati col simbolo sopradeterminato, fermo restando la disciplina di cui al Capitolo II° delle NTA, sono consentite, nelle parti degli stessi già destinate alle attività tutelate dal presente comma, soltanto le destinazioni di uso sopradescritte e destinazioni a queste assimilabili, incluse quelle a servizio della residenza.

Sono ammissibili inoltre destinazioni commerciali e di pubblici esercizi, di supporto alla funzione principale, in misura non superiore al 30% della S.U.L. complessiva dell'intervento.

La possibilità di prevedere destinazioni d'uso assimilabili a quelle espressamente consentite e la possibilità di inserire attività di supporto a queste ultime, sono condizionate alla stipula di apposita convenzione, da

approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che garantisca il sostanziale rispetto della disciplina di tutela di cui al presente comma.

57.6 Al di fuori del perimetro delle vecchie mura e dei viali e al di fuori dei limiti del Parco collinare e del Parco dell'Arno, nelle sottozone H1 e H2 può essere ammessa, previa deliberazione del Consiglio Comunale, la realizzazione di strutture di accoglienza per anziani nel rispetto degli indici previsti per le Sottozone H3 di cui al precedente comma 57.5.

57.7 Nei casi in cui le zone H interessano le aree di pertinenza ed i giardini costituenti la classe 2, si applica quanto disposto dal precedente art. 19.

57.8 La realizzazione e l'uso delle attrezzature private di interesse pubblico, comprese quelle di cui ai precedenti articoli 54, 55, 56, saranno regolati da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

57.9 Per la Sottozona H3 in località "Il Ferrale", con simbolo di funzione "centro di depurazione/attività di riciclaggio/smaltimento rifiuti", le previsioni si attuano mediante P.U.C. e dovranno rispettare i seguenti indici:

Superficie fondiaria: mq.40.980

S.U.L. massima: mq.14.000

Altezza massima: m.13,00

Il P.U.C. è esteso anche all'area confinante con destinazione di verde pubblico per una superficie di mq.19.760 e contiene inoltre la strada di accesso alla Sottozona H3 dalla Via Minervini.

L'intervento è soggetto anche alle specifiche prescrizioni della Relazione geologica di fattibilità.

Si raccomanda di rispettare comunque i contenuti del paragrafo 8.1.8 "Criteri per la rete viaria" dello Statuto del territorio del P.T.C.P.- Titolo II "Il territorio aperto".

## **CAPITOLO VIII: ZONE "T" DI TUTELA**

### **Art. 58 - Aree di tutela**

58.1 Nelle planimetrie di P.R.G. sono riportate le perimetrazioni delle aree soggette a particolare tutela in quanto aree boscate, archeologiche.

58.2 Per gli edifici esistenti, fatte salve norme più restrittive previste dal presente piano, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3.

58.3 Nelle aree boscate e archeologiche indicate nelle planimetrie di P.R.G., sono vietate nuove costruzioni. Sono sempre ammesse le attività indicate all'art. 10 delle presenti norme "Uso delle risorse naturali", per quanto non in contrasto con la tutela delle aree boscate e archeologiche.

### **Art. 59 - Salvaguardie e potenziamento del verde e delle alberature**

59.1 Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle zone "F", pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto, sistemazioni a verde, e dovrà essere realizzata, ove possibile, la schermatura con alberi di alto e basso fusto lungo tutti i tracciati autostradali esistenti.

59.2 Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di alto e medio fusto, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche.

59.3 Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale, produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finite a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento di profondità non inferiore ai 10 metri.

59.4 Qualsiasi intervento che interessi le aree a verde o le alberature dovrà rispettare le prescrizioni del "Regolamento comunale per la tutela del patrimonio arboreo ed arbustivo della città".

### Art. 60 - Prescrizioni geologiche

60.1 Le prescrizioni geologiche relative agli interventi di nuova previsione, per i quali il P.R.G. prevede l'attuazione mediante approvazione di P.U.E o P.U.C., sono contenute nelle corrispondenti relazioni di fattibilità di supporto e tengono obbligatoriamente conto delle prescrizioni approvate nell'ambito del P.R.G. vigente.

60.2 In tutto il territorio comunale la fattibilità delle opere relative ad edifici esistenti o di nuova costruzione che si attuano mediante intervento edilizio diretto viene definita in base alla seguente tabella "Fattibilità geologica delle opere in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità dell'area"; sono fatte salve eventuali specifiche prescrizioni geologiche connesse ai Piani di Settore Comunali e contenute nel P.R.G. vigente.

TABELLA

#### FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE OPERE IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA D'INTERVENTO E DELLA PERICOLOSITÀ DELL'AREA

TIPOLOGIA D'INTERVENTO	GLI INTERVENTI NON HANNO RILEVANZA GEOLOGICA					
TIPOLOGIA DELLE OPERE	PERICOLOSITA'					
	P2	P3a	P3	P3i	P3b/4	P4i
	FATTIBILITA'					
Manutenzione ordinaria	GLI INTERVENTI NON HANNO RILEVANZA GEOLOGICA					
Manutenzione straordinaria	GLI INTERVENTI NON HANNO RILEVANZA GEOLOGICA					
Conservazione, restauro, risanamento conservativo	GLI INTERVENTI NON HANNO RILEVANZA GEOLOGICA					
Ristrutturazione edilizia R1	GLI INTERVENTI NON HANNO RILEVANZA GEOLOGICA					
Ristrutturazione edilizia R2	1	2	2	2	3	2
Ristrutturazione edilizia R3	2	2	3a	3i	3	3i
Ristrutturazione urbanistica	2	2	3a	3i	4	4i
Nuova edificazione	2	3	3	3i	4	4i
Interrati e seminterrati all'interno di Ristr. Edilizia e Ristr. Urbanistica	3a	3	4	3i	4	4

60.3 Le classi di fattibilità e relative prescrizioni sono le seguenti:

Classe 0 (zero) – Non si attribuisce fattibilità quando l'intervento non determina interazioni col terreno.

Classe 1 – Si attribuisce quando le caratteristiche dell'intervento possono realizzarsi senza alcuna limitazione in relazione alla sua tipologia.

Classe 2 – Si attribuisce ad interventi in un contesto geologico senza problematiche, da confermare nella fase di progetto esecutivo quando fossero coinvolte opere di fondazione o incrementi di carico maggiori di 0,1 kg/cmq.

Classe 3a – Si attribuisce a situazioni in contesto geologico sostanzialmente stabile ma le cui interazioni terreno/struttura dovranno essere definite con apposite indagini geognostiche, in rapporto alla tipologia dei manufatti, al momento della progettazione delle opere fondali e/o di contenimento.

Classe 3 – Si riferisce a situazioni geologiche con potenziali problematiche che possono essere aggravate dall'intervento. Il progetto dovrà contenere le opportune verifiche, basate su indagini geognostiche in situ, per motivare la scelta delle opere fondali, con valutazione della stabilità anche di eventuali manufatti circostanti.

Classe 3i – Si attribuisce alle aree con potenziale rischio idraulico con le prescrizioni di cui alle zone 1, 1a e 1b perimetrata nella cartografia delle "aree allagate". Tali prescrizioni sono superabili documentando con appositi studi idrologico-idraulici un tempo di ritorno dell'evento esondativo  $Tr > 100$  anni.

Classe 4 - Si attribuisce a situazioni geologiche con elevato grado di pericolosità. La fattibilità delle opere è subordinata alla approvazione di un progetto di consolidamento e messa in sicurezza, basato su approfondite indagini geognostiche e riferito ad un conveniente intorno.

Classe 4i - Si attribuisce alle aree soggette a ricorrenti esondazioni con le prescrizioni di cui alle zone 2,2a e 3 (con ammissibilità di soli interventi fino a R.E.) perimetrata nella cartografia delle "aree allagate". Tali prescrizioni sono superabili documentando con appositi studi idrologico-idraulici l'avvenuta messa in sicurezza con un tempo di ritorno dell'evento esondativo  $Tr > 200$  anni, salvo altre norme più restrittive.

60.4 Per nuove costruzioni ricadenti in aree soggette a rischio idraulico valgono le norme riferite alla "Carta delle aree allagate e dei vincoli idraulici" (norme 2, 3 e 6 della delibera del D.C.P.M. 226 del 5.11.1999 e vincoli della Del. del C.I. Bacino dell'Arno n.139 del 29.11.1999) e individuate nella tav. A in scala 1/10.000 denominata "Quadro d'unione illustrativo":

ZONA 1 - Comprende le aree all'interno del perimetro delle "aree allagate" (cartografia collegata con la norma n.6 del Piano di Bacino di cui al DPCM n.226 del 05.11.1999) di cui si ha la conferma documentaria dell'esondazione eccezionale del novembre 1966 assunta come riferimento di massimo evento.

1. Il piano di calpestio di locali di abitazione permanente, sia di edifici pubblici che privati di nuova costruzione, o derivanti da interventi di Ristrutturazione urbanistica e Ristrutturazione edilizia R.3, nonché quelli derivanti da cambio di destinazione (per edifici la cui concessione edilizia sia stata rilasciata successivamente all'entrata in vigore delle seguenti norme), devono essere posti alla quota di sicurezza superiore di 0,50 metri al massimo battente di esondazione registrato.  
La norma non si applica nel caso specifico di Ristrutturazione Edilizia R3 o di cambio di destinazione, a condizione che venga dimostrato, mediante uno studio idrologico - idraulico, che il tempo di ritorno dell'evento esondativo, relativo all'ambito dell'intervento, sia superiore a 100 anni ( $Tr > 100$  anni).
2. Gli accessi carrai, aperture lucifere e prese d'aria di parcheggi seminterrati o interrati di nuova costruzione dovranno essere posti ad una quota di sicurezza superiore al massimo battente registrato, ovvero essere dotati di meccanismi tecnologici di protezione dall'allagamento.  
Potranno essere ammessi impianti di protezione di tipo non meccanico previa dimostrazione della efficacia della soluzione tecnologica che si intende adottare e comunque solo a seguito di formale assunzione di responsabilità da parte dell'operatore che sollevi esplicitamente da ogni e qualsiasi responsabilità, per il ricorso alla soluzione tecnica alternativa, il Comune e gli altri Enti comunque interessati.
3. Le strutture ad elevata vulnerabilità (per es. contenitori di beni artistici o culturali, depositi di sostanze pericolose o inquinanti, strutture strategiche per la protezione civile, impianti tecnologici) di nuova costruzione devono essere poste ad una quota di sicurezza superiore al massimo battente di esondazione registrato ovvero totalmente isolati dall'ingresso delle acque, ovvero messe in sicurezza idraulica con sistemi indiretti rispetto a piene con adeguato tempo di ritorno
4. Nei locali interrati esistenti le trasformazioni d'uso in abitazioni, locali pubblici, parcheggi, ove consentite, dovranno comunque essere accompagnate da tecnologie che impediscano fenomeni di rigurgito dalla fognatura pubblica a funzionamento automatico.

ZONA 1a - Comprende le aree esterne al perimetro delle "aree allagate" (di cui alla cartografia del DPCM n.226 del 05.11.1999) ma ricadenti nelle aree colpite dall'esondazione eccezionale del novembre 1966

1. Valgono le prescrizioni 1., 2., 3., 4., della precedente zona 1

ZONA 1b - Comprende le aree interne al perimetro delle “aree allagate” (di cui alla cartografia del DPCM n.226 del 05.11.1999) ma esterne alle aree colpite e documentate dall’evento eccezionale del novembre 1966

1. Le strutture ad elevata vulnerabilità (per es. contenitori di beni artistici o culturali, depositi di sostanze pericolose o inquinanti, strutture strategiche per la protezione civile, impianti tecnologici) di nuova costruzione devono essere poste ad una quota di sicurezza superiore al massimo battente di esondazione registrato ovvero totalmente isolati dall’ingresso delle acque.

ZONA 2 - Comprende le aree interne al perimetro delle aree a rischio e pericolosità molto elevate individuate con delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino dell’Arno n.139 del 29.11.1999

1. Si applicano le norme di legge al momento del rilascio delle autorizzazioni e concessioni. Le aree B1 non trovano ulteriori limitazioni ricadendo già nell’ambito B di cui all’art.77 della DCR 12/2000 e relative prescrizioni.

ZONA 2a - Comprende le aree esterne alla ZONA 2 ma colpite da esondazioni ed allagamento nel triennio 1991-1993 e quindi equiparabili nei criteri di individuazione a quelle perimetrate ai sensi della delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino dell’Arno n.139 del 29.11.1999

1. Con procedura corrispondente alla classe 4 di pericolosità idraulica di cui all’art.79 della DCR 12/2000 il superamento del rischio relativo all’evento 1991-1993 deve essere documentato con verifiche idrauliche con  $T_r = 30$  anni

ZONA 3 - Corrisponde alle aree A e B vincolate per la realizzazione di casse di esondazione ai sensi delle norme n.2 e n.3 del DPCM n.139 del 05.11.99 (Piano di Bacino)

1. Ogni nuova previsione o variante urbanistica e l’attuazione delle destinazioni vigenti è subordinata ai vincoli e salvaguardie di cui alle norme 2 e 3 del DPCM 05.11.1999.

60.5 - Le aree ricadenti negli ambiti A1, A2 e B delle salvaguardie idrauliche di cui alla DCR 12/2000 sono soggette alle relative norme degli articoli 74 - 80 e sono rappresentate nella cartografia denominata “Cartografia degli ambiti ai sensi della D.C.R. 230/94”, facente parte del P.R.G..

60.6 - Il reticolo idrografico minore, dichiarato acque pubbliche ai sensi dell’art.32 della Legge del 05.01.94 n° 36, è soggetto al vincolo di cui all’art.96.f del Regio Decreto 523/1904 per una fascia di metri 10 dalle sponde.

## **Art. 61 - Riduzione dell’impermeabilizzazione delle aree scoperte**

- 61.1 Tutti gli interventi che interessino sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, nonché nuovi edifici, fino all’emanazione di apposita normativa comunale, saranno soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale di cui all’art. 4 comma 10 e art. 6 comma 3 della Delibera Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230.

## **CAPITOLO IX: PARCHEGGI PRIVATI**

### **Art. 62 - Parcheggi ed autorimesse private**

62.1 Nel rispetto della legislazione nazionale vigente in materia (art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell’art. 2 della L. 122/89), gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Ai fini della determinazione di detta dotazione minima di spazi per parcheggi, il volume da considerarsi è determinato come stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale.

In ottemperanza al disposto della legislazione nazionale già richiamata (art. 11, primo comma, L. 122/89), gli spazi per parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell’art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

- 62.2 I parcheggi privati si distinguono nelle seguenti categorie:
  - parcheggi da realizzarsi quali pertinenze degli edifici esistenti

- parcheggi da realizzarsi in assenza di rapporto giuridico di pertinenza
  - parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche
  - parcheggi da realizzarsi su aree ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L. 122/1989
- Per ciascuna di dette categorie valgono i limiti e le prescrizioni del presente articolo.

62.3 I parcheggi pertinenziali individuati dal vigente Programma Urbano dei parcheggi sono individuati nelle planimetrie di PRG con apposita simbologia e/o con perimetrazione. Tali indicazioni saranno integrate a seguito della definizione del piano urbano della mobilità e del traffico redatto secondo l'atto di indirizzo di cui all'art. 69.

Al fine di agevolare la realizzazione dei parcheggi privati su aree destinate ad attrezzature pubbliche, anche ai sensi della L. 122/89, coordinando le iniziative pubbliche e private, l'Amministrazione comunale renderà tempestivamente pubblica ogni iniziativa tendente ad utilizzare le aree di PRG nelle quali è ammessa la realizzazione dei suddetti parcheggi. A tal fine entro 6 mesi dall'entrata in vigore del PRG, l'Amministrazione comunale, approva uno specifico regolamento.

62.4 Parcheggi da realizzarsi quali pertinenze degli edifici esistenti. In tutte le parti del territorio comunale è ammessa la realizzazione di parcheggi ad uso pertenziale delle singole unità immobiliari:

- nei locali siti al piano terreno dei fabbricati,
- nel sottosuolo dei fabbricati o delle aree contigue di pertinenza,
- nel sottosuolo delle aree di proprietà, anche non contigue, quando ricadenti in zona omogenea "E".

E' fatta eccezione per gli edifici ricadenti nelle classi 0, 1, 2 e 3 per i quali è vietata la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo.

Il requisito delle pertinenzialità non è richiesto quando l'intervento preveda la utilizzazione a parcheggi di locali esistenti già computabili ai fini della S.U.L.

E' consentita inoltre la realizzazione di parcheggi privati sotterranei, anche non pertinenziali, negli immobili individuati nella classe 7, a condizione che gli edifici esistenti vengano demoliti e le aree di risulta siano pavimentate e sistemate a verde, nel rispetto del contesto.

Nelle zone omogenea "A" la realizzazione di parcheggi privati sotterranei potrà essere ammessa solo sulla base di una attenta analisi della situazione di fatto, con particolare riferimento al patrimonio archeologico, ai caratteri ambientali e storico-artistici, alla consistenza del verde e delle alberature.

I parcheggi devono essere progettati ponendo particolare attenzione ai problemi di impatto ambientale e prevedendo tutte le opere necessarie a minimizzare l'impatto.

I parcheggi privati scoperti in superficie non potranno occupare più del 50% delle aree scoperte, al fine di garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde con alberature.

Le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno comunque essere eseguite con materiali drenanti.

62.5 Parcheggi da realizzarsi in assenza di rapporto giuridico di pertinenza

Nelle zone omogenee "A" e "B" le aree libere inedificate potranno essere destinate alla realizzazione di parcheggi privati scoperti in superficie che non potranno occupare più del 50% delle aree scoperte, al fine di garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde con alberature.

Le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno comunque essere eseguite con materiali drenanti.

Nel caso in cui privati intendano realizzare parcheggi coperti, fuori od entro terra, in assenza del rapporto giuridico di pertinenza, questi potranno essere ammessi con le modalità di seguito indicate:

- a) Il progetto dovrà essere preceduto da una richiesta preliminare corredata da uno studio di fattibilità che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.
- b) L'Amministrazione comunale potrà poi autorizzare il progetto, eventualmente prescrivendo i limiti dimensionali dell'intervento ed impartendo le altre prescrizioni necessarie per il corretto inserimento nel contesto.
- c) L'Amministrazione Comunale potrà inoltre stabilire che una quota di posti auto sia riservata ad uso pubblico, introducendo in tal caso l'obbligo di stipulare apposita convenzione.
- d) Il successivo progetto dovrà conformarsi alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e potrà poi trovare attuazione mediante intervento diretto, previa stipula della convenzione quando prescritta.
- e) Gli adempimenti procedurali di cui alle lettere "b" e "c" non sono richiesti nel caso di parcheggi della capacità complessiva inferiore a 10 posti auto. Resta fermo l'obbligo di corredare i progetti con lo studio di fattibilità di cui alla lettera "a", sul quale si esprimerà l'Amministrazione Comunale in sede di esame del progetto.

- f) Potrà essere ammessa l'utilizzazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti solo a condizione che il progetto preveda nuovi spazi per parcheggio a servizio di detti edifici, legati ai medesimi da vincolo pertinenziale ed in misura non inferiore a quella prevista dalle norme vigenti.
- g) Nella zona omogenea "A" i parcheggi coperti fuori terra di cui al presente comma saranno ammessi solo riutilizzando volumetrie preesistenti escludendosi nuove edificazioni all'uopo preposte.

#### 62.6 Parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche

Potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi privati sotterranei in aree destinate dal PRG a strade, piazze servizi pubblici e sportivi ove compatibili alle destinazioni di superficie.

Detti parcheggi potranno essere ammessi con le modalità di seguito indicate:

- a) Il progetto dovrà essere preceduto da una richiesta preliminare corredata da uno studio di fattibilità che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.
- b) Il dirigente responsabile potrà poi autorizzare il progetto, eventualmente prescrivendo i limiti dimensionali dell'intervento ed impartendo le altre prescrizioni necessarie per il corretto inserimento nel contesto.  
L'Amministrazione Comunale potrà inoltre stabilire che una quota di posti auto sia riservata ad uso pubblico.
- c) Il proprietario si impegnerà a cedere gratuitamente al Comune le aree di superficie interessate da destinazione pubblica e le relative sistemazioni che saranno definite in sede di convenzione.
- d) Il successivo progetto dovrà conformarsi alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e potrà poi trovare attuazione mediante intervento diretto, previa stipula della convenzione.

#### 62.7 Parcheggi da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L. 122/89

Ai sensi dell'art. 9 comma 4° della L. 122/89 e successive modificazioni, il Comune può cedere il diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi sotterranei da destinare a pertinenza di immobili privati, su aree di proprietà comunale al di fuori del perimetro delle vecchie mura e dei viali, ferme restando le destinazioni previste dal PRG in superficie ad eccezione delle aree interessate dalle rampe e dai volumi tecnici del parcheggio.

Per tali progetti sarà valutata la compatibilità con il contesto urbano, il rispetto degli assetti architettonici ed ambientali e la congruità con le previsioni urbanistiche.

#### 62.8 Salvaguardia idraulica ed idrogeologica

Per la realizzazione di nuovi parcheggi interrati o seminterrati si dovranno osservare le prescrizioni geologiche di cui all'art. 60 delle presenti norme.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI**

### **CAPITOLO I: NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 63 - Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.**

- 63.1 Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. o l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme e potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
- 63.2 Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria: in particolare per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.
- 63.3 Gli impianti di distribuzione carburanti, del tipo chioschi su sede stradale, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e non in contrasto con lo specifico Piano di Settore e con le disposizioni del Codice della Strada, potranno permanere fino alla revisione del suddetto Piano di Settore.

#### **Art. 64 - Costruzioni temporanee**

- 64.1 Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione, se non nelle zone residenziali, previa concessione edilizia.
- 64.2 Potrà essere concessa la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio, anche su terreno demaniale, solo nell'ambito di Piani e Regolamenti che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e previo rilascio di concessione edilizia che fisserà anche i termini di durata della concessione, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali e criteri da utilizzare nella costruzione.
- 64.3 E' ammessa la realizzazione di manufatti precari, quali baracche di cantiere e di servizio, previa autorizzazione del dirigente responsabile che fissa anche i termini entro i quali i manufatti stessi dovranno essere eliminati, e le relative garanzie.
- 64.4 I Piani e i Regolamenti comunali di cui al presente articolo potranno prevedere la demolizione di costruzioni temporanee esistenti, qualora esse contrastino con le esigenze di tutela ambientale o con un corretto uso del territorio.

#### **Art. 65 - Esposizione dei progetti riguardanti edifici di interesse pubblico**

- 65.1 E' prescritta l'esposizione degli elaborati più significativi dei progetti relativi a nuovi edifici di interesse pubblico (scuole, uffici amministrativi e giudiziari, ospedali, supermercati, impianti sportivi ecc.), all'interno degli stessi edifici.  
A tal fine i progettisti, dopo l'approvazione del progetto e prima del rilascio della concessione, dovranno presentare una copia del progetto particolarmente curata nel disegno ed eventualmente a colori.  
Il Dirigente responsabile si riserva la facoltà di chiedere ai progettisti una copia predisposta con la stessa cura anche per i progetti di edifici di carattere privato ritenuti particolarmente interessanti.

#### **Art. 66 - Manufatti sanati ai sensi della legge n. 47/85**

- 66.1 I manufatti abusivi sanati ai sensi della legge 47/85, compresi in progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di nuova costruzione, potranno essere consolidati e riusati nel sedime, con i volumi e con le destinazioni d'uso sanati.
- 66.2 Nel caso in cui essi non potessero essere riusati, in quanto non coerenti con il progetto sotto il profilo igienico-sanitario, storico-architettonico, e/o ambientale, essi dovranno essere abbattuti senza che i loro volumi

e le loro superfici possano essere trasferiti. Nel caso in cui le opere sanate fossero, al momento della loro realizzazione, ammissibili secondo le previsioni del P.R.G. vigente, è consentito il trasferimento dei volumi e delle superfici utili di cui necessita la demolizione.

#### **Art. 67 - Norme per il superamento delle barriere architettoniche.**

67.1 Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono automaticamente derogate per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 68 - Relazioni tra N.T.A. e Regolamento Edilizio**

68.1 Le disposizioni regolamentari contenute nelle presenti Norme, prevalgono, in caso di difformità, su quelle del Regolamento Edilizio. Il Sindaco ha la facoltà di motivare il proprio diniego al rilascio di una concessione edilizia anche per motivi estetico-ambientali e ciò anche in presenza di pareri diversi espressi da enti istituzionalmente preposti.

#### **Art. 69 - Atto di indirizzo per i PIANI DI SETTORE COMUNALI**

69.1 Allo scopo di conformarsi agli indirizzi di cui all'art. 5, comma 5 bis, della L.R. 5/95, il Consiglio comunale approverà entro sei mesi dall'entrata in vigore della variante generale al P.R.G., un Atto di indirizzo per i piani di settore comunali aventi effetti sulla distribuzione delle funzioni e sulla mobilità, con il quale:

- siano esplicitati, in coerenza con le previsioni del PRG, gli obiettivi comuni che ciascuno di essi deve concorrere a concretizzare;
- si definiscono i criteri per la valutazione dei piani di settore e dei loro effetti sulle risorse territoriali così come definite dall'art. 2 della LR 5/95;
- si fissino i criteri per valutare gli effetti dei piani di settore su gli atti di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 36, comma 3°, della L. 142/90 e successive modifiche.

69.2 Per quanto attiene al "Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" di cui alla LR 39/94, l'Atto di indirizzo dovrà:

- a) Integrare, ove ritenuto necessario in relazione agli obiettivi specifici del PRG, il sistema dei capisaldi individuato come segue dall'art. 16 dello schema strutturale dell'area metropolitana Fi-Po-Pt approvato con DCR 212/90:
  - Campo di Marte-S.Salvi-Area FS;
  - Centro storico di Firenze;
  - Area stazione S.M. Novella-Fortezza;
  - Area di Novoli;
  - Area di Castello-Rifredi, anche in relazione al polo universitario di Sesto Fiorentino;
  - Il centro servizi ferroviari dell'Osmannoro.Le integrazioni potranno riguardare nuove previsioni derivanti da una più approfondita definizione del sistema delle nuove centralità così come definite dalla relazione generale al PRG, che potrebbero delineare ulteriori aree ed ambiti di valenza territoriale.
- b) Specificare le principali funzioni ammissibili da localizzare all'interno dei diversi capisaldi, i criteri per il loro dimensionamento ed adeguamento funzionale, ove necessario, individuando fra le zone F e le zone G quelle di Piano da destinare alla concretizzazione dei capisaldi stessi;
- c) Suddividere il territorio in ambiti organici, indipendenti dalla suddivisione in zone omogenee, rispetto ai quali individuare in base ai criteri di nuova centralità e di spazi di relazione espressi dalla Relazione generale, le azioni di riqualificazione degli insediamenti specificando le funzioni da insediare o da riconsiderare ed individuando fra le zone F e G del PRG quelle a ciò riservate;

69.3 - Per quanto attiene al "Piano urbano della mobilità e del traffico", lo stesso Atto di indirizzo dovrà indicare le modalità, criteri e priorità al fine di:

- a) Classificare in forma gerarchica il sistema delle infrastrutture stradali in relazione alla funzione loro assegnata dal PRG tenuto conto delle esigenze collegate con la localizzazione delle funzioni. Tale classificazione sarà effettuata tenendo conto del recupero e della salvaguardia della rete infrastrutturale esistente quale risorsa essenziale del territorio a norma dell'Art 2 della LR 5/95;
- b) Dare direttive, in particolare, rispetto alla rete principale, così come risulterà dalla classificazione:

- per le verifiche di fattibilità e per definire l'assetto dei nodi di traffico al fine di assicurare la fluidità del sistema viario;
  - per il recupero della funzionalità di tale rete, individuando le funzioni in conflitto e formulando indirizzi per la loro rilocalizzazione;
  - per la disciplina e la realizzazione programmata di spazi destinati a parcheggi di tipo pertinenziale per le funzioni da confermare, che ne risultino sprovviste, con l'obiettivo di ridurre l'uso a tal fine degli spazi strutturali da destinarsi di norma a parcheggi pubblici di interesse generale e di quartiere ove ciò non contrasti con la fluidità della circolazione, in particolare nelle aree individuate all'art. 70 punto 1.
- c) Dare direttive per la individuazione della rete delle tramvie e del trasporto pubblico in sede propria, tenendo conto:
- della necessità di interscambio con le stazioni e le fermate esistenti e previste dal servizio ferroviario di area metropolitana e dalla necessità di servire le aree ed i Comuni contermini non inseriti nel sistema ferroviario;
  - della necessità di individuare itinerari di servizio al centro storico ed agli altri capisaldi del sistema delle funzioni;
  - della opportunità di non occupare sedi stradali costituenti la rete principale;
- d) Dare direttive per la definizione del sistema dei parcheggi e della sosta, confermando, modificando e dando attuazione programmata al Piano urbano dei parcheggi di cui alla L. 122/89, secondo gli indirizzi di cui al presente articolo.
- e) Dare direttive per contenere l'uso degli spazi stradali quale sede sostitutiva di parcheggi pertinenziali al fine di recuperare spazi di relazione.

69.4 L'Atto di indirizzo individuerà gli altri piani o programmi di settore comunali aventi influenza sul sistema della mobilità e sul riordino delle funzioni, specificando obiettivi, indirizzi e direttive per il loro coordinamento.

69.5 L'Atto di indirizzo stabilisce i tempi per la predisposizione degli adempimenti da esso previsti, comunque non superiore a 12 mesi dalla sua approvazione.

#### **Art. 70 - Emendamento integrativo. Salvaguardia delle aree interessate dai nodi infrastrutturali della mobilità**

70.1 Gli interventi previsti nelle aree limitrofe a quelle in cui dovranno realizzarsi i progetti di riorganizzazione della viabilità e del trasporto collettivo di seguito elencati non devono interferire con questi né condizionarne la realizzazione.

- Ponte sull'Arno della viabilità di raccordo con casello Firenze Sud A1 (viabilità di "Varlungo"),
- sottopasso ferroviario via Aretina - via del Gignoro,
- collegamento fra la viabilità tangente la Caserma di Coverciano ed il nodo di traffico ad Est dell'Ospedale di San Salvi,
- nuovo collegamento viario a Sud Ospedale di San Salvi,
- nodo delle Cure-Viale dei Mille,
- zona Piazza della Libertà-Ponte Rosso,
- nodo della Fortezza da Basso
- tangenziale Ovest Ponte a Greve-Galluzzo,
- accesso casello autostradale Certosa,
- viabilità Certosa-Firenze Sud,
- ruolo Stazione Santa Maria Novella nel sistema A.V. ,
- servizio ferroviario area metropolitana-Stazione Cure-Perfetti Ricasoli-Piagge-San Donnino,
- rete tramviaria Firenze-Santa Maria Novella-Peretola e Firenze--Santa Maria Novella-Scandicci e collegamento con stazione Castello con Rovezzano, con Gavinana e Bagno a Ripoli.

70.2 L'atto di indirizzo per la formazione del Piano della Mobilità stabilirà le direttive per verifica di fattibilità e la definizione dell'assetto dei nodi sopraelencati che dovranno essere rispettati dai singoli interventi.