



COMUNE DI FIRENZE

## PIANO STRUTTURALE

Leonardo Domenici - Sindaco  
Gianni Biagi - Assessore alla  
Urbanistica

### Piano adottato:

responsabile unico del procedimento:  
arch. Eugenio Maccagnani

### progetto:

coordinamento generale:  
arch. Gaetano Di Benedetto  
arch. Eugenio Maccagnani

### direzione operativa:

arch. Oberdan Armani  
arch. Marcello Cocchi  
arch. Maurizio Talocchini

### collaboratori:

arch. Isabella Casalini  
geom. Piero Cecchi  
sig. Fabio Cipriani  
arch. Stefania Grillo  
arch. Giovanni Matarrese  
arch. Antonino Polistena  
arch. Giuseppe Tallarico  
geom. Massimo Taruffi  
arch. Patrizia Vacca  
arch. Simona Villani

### fonti censuarie:

dott. Riccardo Innocenti  
ufficio statistica del comune di Firenze

### consulenze:

valutazione degli effetti ambientali:  
Ambiente Italia srl

metodologia e strumenti normativi:  
prof. Vincenzo Bentivegna

i percorsi pedonali extraurbani  
prof. arch. Augusto Boggiano

sistema insediativo extraurbano:  
arch. Gabriele Capocchi  
arch. Beatrice Mazzanti

riconoscibilità dei luoghi urbani:  
prof. arch. Lorenzino Cremonini  
arch. Biagio Antonio Del Matto

geologia e idrologia:  
Geotecnò

qualità dei sistemi insediativi:  
coordinatore: prof. arch. Francesco Gurrieri  
arch. Giuseppe Centauro  
arch. Maurizio De Vita

il commercio al dettaglio:  
prof.ssa Mirella Loda

sistema delle istituzioni culturali:  
arch. Beatrice Mazzanti

beni paesaggistico-ambientali e L. 490/99:  
prof. arch. Francesco Ventura

mobilità uffici ATAF  
Ing. Michele Basta  
Ing. Piero Sassoli

### collaborazioni:

inventario del patrimonio edilizio:  
arch. Barbara Casini  
arch. Elena Cazzaroli  
arch. Stefania Giannandrea  
arch. Ludovica Gramaglia  
ing. Manola Maini  
dott. arch. Francesca Ricca  
arch. Elettra Ristori  
arch. Anna Maria Scalzi  
(coordinamento) arch. Beatrice Mazzanti

inquadramento Piani territoriali:  
arch. Valentina Battaglini  
arch. Barbara Galligani



## DIREZIONE URBANISTICA

### Seconda Fase:

responsabile del procedimento:  
arch. Gaetano Di Benedetto

progettisti:  
arch. Oberdan Armani/ arch.  
Marcello Cocchi/arch. Maurizio  
Talocchini

coordinamento operativo:  
arch. Marcello Cocchi

organizzazione dei dati e supporto  
tecnico coordinamento operativo:  
referente: arch. Giovanni Matarrese  
collaboratore: geom. Domenico  
Arone

### aree tematiche:

referenti: arch. Amina Anelli / arch.  
Isabella Casalini/ arch. Lucia Chellini/  
arch. Gabriella Davini/ dr. sc. agr.  
Lorenzo De Luca/ arch. Calomira  
Galiotou/ arch. Stefania Grillo/ arch.  
Rinaldo Hoffmann / arch. Pasquale  
Silverii/ arch. Patrizia Vacca/ arch.  
Simona Villani

collaboratori: arch. Remigio  
Canonico / sig. Fabio Cipriani/ geom.  
Alessandro Ciri/ geom. Giuseppe Di  
Noi/ geom. Alessio Frosali / geom.  
Giuseppe luorio / ing. Alessandro  
Margheri/ dott. Francesco Matteini/  
geom. Paolo Minerva/ sig.ra Daniela  
Ottanelli/ arch. Antonino Polistena/  
sig. Stefano Spulcioni/ arch. Angela  
Rosati/ dott. Pietro Rubellini/ arch.  
Fiorenza Tenti/ sig.ra Franca Teri /  
geom. Daniele Vettori

### aspetti giuridico-amministrativi

referente: dott.ssa Silvia Scarsella  
collaboratori: dott.ssa Barbara Belli/  
sig.ra Graziella Mazzanti/ sig.ra  
Roberta Tani

segreteria:  
sig.ra Loredana Barneschi/ sig.ra  
Michela Fedi/ sig.ra Carla Galli/ sig.ra  
Maria Grazia Grazzini/ sig.ra Patrizia  
Lasagni/ sig.ra Sandra Lucoli/ sig.ra  
Maris Maggi/ sig.ra Lucia Martini/  
sig.ra Elisabetta Morandi / sig.ra  
Grazia Sabbatini/ dott. Filippo Sestini

### consulenze

Coordinatore delle analisi del Quadro  
Conoscitivo per le questioni  
ambientali: prof. ing. Fabio Trezzini

aspetti di risanamento acustico del  
Quadro conoscitivo: Società  
Compagnia acustica europea s.r.l.

aspetti agroforestali del Quadro  
conoscitivo: dr. agr. Gianluca Galli

aspetti trasportistici del Quadro  
conoscitivo: ing. Michele Basta, ing.  
Piero Sassoli

aspetti geologici del Quadro  
conoscitivo: Studio associato  
Geotecnò, Geologia tecnica e  
ambientale

studio preliminare alla formulazione  
di interventi per la riqualificazione  
del Quartiere di San Lorenzo come  
contributo metodologico alla  
definizione del Piano strutturale:  
prof.ssa Mirella Loda

aspetti naturalistici e ambientali del  
Quadro Conoscitivo: Società  
Comunità ambiente s.r.l

Team per la Valutazione Integrata:  
prof. dott. Vincenzo Bentivegna  
prof. ing. Fabio Trezzini  
dott. arch. Silvia Viviani

PROGETTO - PARTE STRATEGICA  
NORME DI ATTUAZIONE



# PIANO STRUTTURALE

---

## *Norme di Attuazione*

Gaetano Di Benedetto

---

Responsabile del Procedimento

Gaetano Di Benedetto

Progettisti

Oberdan Armanni, Marcello Cocchi, Maurizio Talocchini

Coordinamento operativo

Marcello Cocchi

Organizzazione dei dati e Supporto tecnico coordinamento operativo:

Giovanni Matarrese



## PIANO STRUTTURALE - PARTE STRATEGICA

### NORME DI ATTUAZIONE

#### Sommario

##### Capo I - Norme di carattere generale

Articolo 1. Strategie generali ed obiettivi comunali

Articolo 2. Fonti normative, coerenza con gli strumenti di programmazione e di pianificazione sovracomunale, conformità allo statuto

Articolo 3. Elaborati costitutivi

Articolo 4. Ambito di applicazione, contenuti, precetti, validità temporale

Articolo 5. Monitoraggio

Articolo 6. La partecipazione nella costruzione e gestione del piano

##### Capo II – Indirizzi per la realizzazione della strategia

Articolo 7. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di massima scala

Articolo 8. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di scala nazionale

Articolo 9. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di scala regionale

Articolo 10. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di scala metropolitana

##### Capo III – Capisaldi strategici

Articolo 10bis . Coordinamento strategico delle infrastrutture e dei dispositivi per la mobilità

Articolo 11. Assetto plurimodale del nodo ferroviario

Articolo 12. Assetto plurifunzionale del nodo autostradale

Articolo 13. Rete delle tramvie

Articolo 14. Circonvallazione Nord

Articolo 15. Assetto dell'interconnessione stradale Firenze-Scandicci

Articolo 16. Rete gerarchizzata della sosta, orientata allo sviluppo della mobilità elementare

Articolo 17. Collocazione dei grandi attrattori in funzione della mobilità collettiva

##### Capo IV - Dimensioni massime sostenibili degli insediamenti

Articolo 18. Dimensione degli insediamenti sul territorio comunale

Articolo 19. Individuazione delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)

Articolo 20. Dimensioni massime degli insediamenti nelle U.T.O.E. e loro disciplina

##### Capo V - Indirizzi programmatici riguardanti l'uso e la qualità delle risorse ambientali

Articolo 21. Indirizzi riguardanti la qualità dell'aria

Articolo 22. Indirizzi riguardanti la qualità dell'acqua e il risparmio idrico

Articolo 23. Indirizzi riguardanti la protezione della flora e della fauna

Articolo 24. Aree protette di interesse naturalistico

Articolo 25. Indirizzi riguardanti l'inquinamento acustico

Articolo 26. Indirizzi riguardanti l'uso razionale dell'energia

Capo VI - Indirizzi programmatici riguardanti la disciplina degli interventi e la sostenibilità sociale

Articolo 27. Quadro conoscitivo del regolamento urbanistico

Articolo 28. Sviluppo dei parchi

Articolo 29. Standards urbanistici

Articolo 30. Integrazione culturale

Articolo 31. Ricettività mirata

Articolo 32. Locazione convenzionata

Articolo 33. Perequazione urbanistica

Articolo 34. Compimento della struttura urbana

Articolo 35. Spazi interni agli isolati

Articolo 36. Mobilità elementare

Articolo 37. Qualità formale delle strade urbane più importanti

Articolo 38. Rete delle attività artigianali

Articolo 39. Rete della attività commerciali

Articolo 40. Parcheggi pertinenziali

Articolo 41. Uso del sottosuolo urbano

Capo VII - Indirizzi programmatici per l'attuazione del piano strutturale

Articolo 42. Finalità degli interventi ammessi

Articolo 43. Sostenibilità degli interventi ammessi

Articolo 44. Definizione delle scelte mediante procedure di evidenza pubblica

Capo VIII - Indirizzi programmatici per la formazione e gestione del regolamento urbanistico, degli eventuali piani complessi d'intervento e dei piani e programmi di settore di competenza comunale

Articolo 45. Atti di governo del territorio

Articolo 46. Precessione degli Atti

Articolo 47. Piani di settore

Articolo 48. Piano territoriale degli orari

Articolo 49. Programmi d'area

Articolo 50. Residenza sociale

Capo IX - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali

Articolo 51. Criteri

Articolo 52. Compatibilità

Capo X - Misure di salvaguardia del piano strutturale

Articolo 53. Elementi strategici oggetto di salvaguardia

Articolo 54. Contenuto della salvaguardia

Articolo 55. Previsioni del piano regolatore vigente fatte salve

Articolo 56. Opere sempre ammesse

Capo XI - Norme finali e transitorie

Articolo 57. Periodo antecedente l'approvazione del primo regolamento urbanistico

ALLEGATO: Monografie delle Unità Territoriali Organiche Elementari e relative dimensioni massime sostenibili degli insediamenti

## Capo I - Norme di carattere generale

### Articolo 1. Strategie generali ed obiettivi comunali

Il piano strutturale si pone come obiettivi, nel rispetto dei principi di sostenibilità e di tutela delle risorse essenziali del territorio ed in coerenza con gli obiettivi della strategia tematica per l'ambiente urbano:

- il potenziamento di Firenze come centro internazionale della cultura e della formazione;
- lo sviluppo di Firenze come città del dialogo e dell'accoglienza;
- lo sviluppo di Firenze come porta della Toscana verso l'Europa;
- il potenziamento di Firenze come città-regione, cioè come luogo esponenziale dei diversi distretti economici, sia urbani che rurali, della Toscana;
- la maturazione di Firenze come cerniera dell'universo rurale e dell'universo urbano della Toscana;
- il coordinamento delle azioni di governo del territorio a livello di area vasta, al fine di formare, nell'arco di un decennio, il Piano Strutturale unitario per l'area metropolitana;
- il riallineamento della struttura fisica della città con la struttura economico-sociale della comunità che l'abita e che la frequenta;
- la riduzione della febbre della mobilità;
- il rilancio delle funzioni trainanti;
- l'affermazione di uno standard diffuso della qualità urbana;
- lo sviluppo di un sistema di parchi e di spazi verdi come elemento portante della struttura e del paesaggio urbano;
- la promozione di politiche finalizzate a ridurre la perdita di habitat naturali e di biodiversità;
- il contrasto alla rendita fondiaria urbana.

Le azioni per conseguire gli obiettivi sono sviluppate garantendo la partecipazione dei cittadini al processo di trasformazione della città.

Per il perseguimento degli obiettivi il piano strutturale:

- costituisce quadro di riferimento (limitatamente al territorio comunale di Firenze) per la strategia di sviluppo dell'area metropolitana, verificando la sostenibilità delle scelte alla luce delle prescrizioni dello Statuto del Territorio, affinché non si alterino in modo irreversibile le risorse essenziali, se ne migliori la fruibilità e se ne prevenga il degrado;
- individua l'articolazione del territorio del comune di Firenze in sistemi funzionali ed unità territoriali organiche elementari;
- detta gli indirizzi e i criteri da osservare nella pianificazione operativa e nella programmazione, ed in particolare stabilisce le direttive e il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, che dovranno essere osservati dal regolamento urbanistico e dai piani complessi d'intervento nel definire le trasformazioni fisiche e funzionali consentite e prescritte;
- enuncia gli elementi da considerare per la valutazione integrata delle trasformazioni previste o prevedibili.

## Articolo 2. Fonti normative, coerenza con gli strumenti di programmazione e di pianificazione sovracomunale, conformità allo statuto

Il piano strutturale, redatto in coerenza con i contenuti strategici del vigente Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana e del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 45 del 4 aprile 2007, e del vigente Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Firenze, è strumento di pianificazione del territorio comunale ai sensi e con le finalità dell'art. 52 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

Il piano strutturale per i fini suesposti assume e specifica gli obiettivi e gli indirizzi di cui ai Titoli III e V ed attua le misure di salvaguardia fissate dal Titolo VII del P.I.T. vigente ed è coerente con gli obiettivi, gli indirizzi e le salvaguardie del P.I.T. adottato.

Le presenti Norme e tutte le indicazioni costituenti la parte strategica del piano strutturale sono applicate in conformità allo Statuto del territorio.

## Articolo 3. Elaborati costitutivi

Sono elaborati costitutivi della parte strategica del piano strutturale:

la Relazione di piano;

le presenti Norme e relativi Allegati (Monografie delle 28 U.T.O.E.);

i seguenti elaborati grafici:

6. Sistema della Mobilità: Subsistema della sosta
7. Sistema della Mobilità: Subsistema della mobilità collettiva su ferro
8. Sistema della Mobilità: Subsistema della mobilità elementare
9. Sistema della Mobilità: Subsistema della mobilità su strada
10. Sistema della Formazione e della Cultura
11. Sistema della Qualità Urbana
12. Unità Territoriali Organiche Elementari.

I Sistemi della Mobilità, della Formazione e della Cultura e della Qualità Urbana sono "sistemi funzionali" ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, primo comma, lettera a) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1. Le indicazioni in ordine ai suddetti sistemi contenute nelle tavole da 7 a 11 sono specificazioni della strategia.

## Articolo 4. Ambito di applicazione, contenuti, precetti, validità temporale

Il piano strutturale si applica all'intero territorio comunale ed ha validità a tempo indeterminato.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 52 della LR 1/05, il piano strutturale:

- contiene disposizioni vincolanti ed indirizzi per la redazione del regolamento urbanistico e degli eventuali piani complessi d'intervento di cui agli artt. 55 e 56 della LR 1/05;

- contiene indirizzi programmatici per i piani o programmi di settore suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio;
- recepisce gli interventi previsti da atti di programmazione e pianificazione sovracomunale, nonché da intese, accordi di programma o altri atti di concertazione di livello sovracomunale.

Il piano strutturale prevede al successivo capo X, in applicazione dell'art. 61 della legge regionale 1/05, specifiche salvaguardie che sospendono, sino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, l'efficacia di disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione ove contrastino con il piano strutturale medesimo.

Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico comunale si applicano inoltre le misure di salvaguardia di cui agli artt. 75-81 delle Norme di attuazione del P.I.T.

#### Articolo 5. Monitoraggio

L'attuazione del piano strutturale è soggetta a monitoraggio.

Il monitoraggio prende in esame:

- il complesso delle attività e degli atti che il piano strutturale prevede o raccomanda;
- gli indicatori ambientali significativi ai fini del controllo complessivo dell'evoluzione dello stato dell'ambiente urbano;
- gli indicatori di efficacia e di risultato appropriati in ragione degli obiettivi e delle azioni previste dal piano;
- le valutazioni sull'attuazione del piano formulate dai Consigli di Quartiere.

Gli elementi salienti del monitoraggio sono riportati nell'omonimo capitolo della Relazione di Valutazione.

Gli uffici competenti redigono ogni due anni una relazione sullo stato di attuazione del piano strutturale, del regolamento urbanistico, degli eventuali piani complessi d'intervento e dei piani e programmi di settore suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio.

La Giunta comunale presenta al Consiglio la relazione di cui al terzo comma, accompagnata da valutazioni e proposte, ed eventualmente provvede all'aggiornamento del quadro conoscitivo, qualora se ne ravvisi la necessità al fine di un adeguamento o della variazione del piano strutturale.

#### Articolo 6. La partecipazione nella costruzione e gestione del piano

La pianificazione e la gestione del territorio comunale sono improntate alla partecipazione attiva e condivisa di tutti i cittadini, sulla base di regole certe e di supporti adeguati messi a disposizione dall'Amministrazione comunale.

L'attivazione dei processi di partecipazione per l'attuazione del piano strutturale è di competenza e responsabilità del Comune di Firenze anche attraverso i Consigli di Quartiere. Il Regolamento comunale per la Partecipazione definisce le modalità attuative della partecipazione.

Si individuano tre livelli di gestione partecipata del piano:

- linee generali di indirizzo;
- monitoraggio e gestione del piano;
- validazione dell'informazione e dei processi.

Gli ambiti da sottoporre a percorsi partecipativi saranno:

- le proposte di variante al piano strutturale stesso;
- l'adozione del regolamento urbanistico;
- l'adozione di piani urbanistici attuativi espressamente designati dal regolamento urbanistico.

Il regolamento urbanistico potrà individuare anche altri interventi di trasformazione che per la loro particolare natura saranno oggetto di progettazione partecipata.

Potranno essere promossi laboratori di progettazione partecipata per interventi su spazi pubblici attivati con la collaborazione dei Consigli di Quartiere.

Il piano strutturale individua nella Consulta per il Territorio l'organo consultivo per la partecipazione alla costruzione e gestione del piano con il compito di estendere la partecipazione della cittadinanza attiva al governo del territorio, fatta salva la possibilità di attivare i laboratori disciplinati dal comma precedente.

La Consulta per il Territorio è costituita dai rappresentanti del tessuto civile, sociale, culturale ed economico della città, individuati come espressione delle varie aree di interesse e del territorio.

In particolare la Consulta:

- si pronuncia sullo stato di attuazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico;
- partecipa alla costruzione e alla gestione del programma di monitoraggio del piano strutturale;
- si pronuncia sulle modifiche sostanziali riguardanti gli strumenti urbanistici vigenti ed il regolamento edilizio;
- collabora col Garante della comunicazione nella diffusione delle informazioni.

La Consulta per il Territorio è presieduta dal Presidente della Commissione consiliare permanente che si occupa di assetto e gestione del territorio. La sua composizione, azione e funzionamento sono disciplinati da apposito regolamento.

Al Garante della comunicazione spetta il ruolo di vigilanza e validazione dei processi partecipativi, dalle fasi informative e di accesso, all'attuazione sino alla diffusione degli esiti.

Per le attività partecipative relative al governo del territorio è istituito annualmente un congruo capitolo di spesa nel bilancio comunale.

## Capo II – Indirizzi per la realizzazione della strategia

### Articolo 7. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di massima scala

In relazione all'obiettivo del potenziamento di Firenze come centro internazionale della cultura e dell'alta formazione, il Comune è impegnato:

- a promuovere, sostenere e regolare lo sviluppo e la localizzazione nell'area metropolitana fiorentina di centri, istituzioni e strutture nazionali e straniere per la formazione universitaria e post-universitaria, per la cultura e per la ricerca;
- a incentivare, agevolare e sostenere la loro reciproca e sinergica collaborazione, anche tramite specifiche strutture e spazi a ciò dedicati e la costruzione di reti specializzate;
- a fornire il sostegno politico, tecnico e amministrativo a progetti di alta formazione e di ricerca che possano essere considerati di eccellenza;
- a incentivare il soggiorno di studenti e docenti mediante idonei servizi e strutture, assicurando livelli di mobilità adeguati ed efficaci tra queste strutture e la città, e favorendo un efficace sistema di collegamenti nazionali e internazionali ;
- a individuare spazi e strutture per l'accoglienza, la residenza e l'attività di giovani artisti internazionali e nazionali, al fine di valorizzare gli scambi culturali della città di Firenze con gli altri Paesi e contribuire ad affermare la centralità della contemporaneità in campo artistico;
- a individuare spazi e luoghi pubblici per la sperimentazione e le mostre delle nuove tecnologie al servizio della persona;
- a promuovere, incentivare e sostenere l'integrazione dei centri, istituzioni e strutture con la città e il territorio metropolitano.

A tal fine il Comune, in concorso con gli enti e le istituzioni competenti, è impegnato a promuovere la formazione di un piano quadro delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture per la formazione universitaria e post-universitaria nell'area fiorentina volto al perseguimento dei succitati obiettivi che individui, tra l'altro, norme, linee guida ed eventuali forme di incentivazione sia per la realizzazione di residenze dedicate sia per la creazione di reti.

In relazione all'obiettivo dello sviluppo di Firenze come città del dialogo e dell'accoglienza, il Comune è impegnato:

- a realizzare insediamenti integrati e a creare luoghi di identificazione per le diverse culture presenti nel territorio;
- a promuovere la realizzazione di strutture alberghiere ed extralberghiere di qualità differenziata e la creazione di strutture dedicate al turismo giovanile;
- ad attivare meccanismi di selezione delle proposte di impresa e di ricerca che privilegino progetti identitari;
- a costruire il coordinamento tra i luoghi della città e dell'area metropolitana deputati per questo obiettivo;

- ad assicurare la consultazione permanente degli operatori di pace e delle organizzazioni non governative;
- a favorire la localizzazione a Firenze delle sedi delle organizzazioni non governative, anche tramite la realizzazione di una sede permanente;
- a realizzare una struttura permanente adeguata per ospitare incontri ufficiali tra le rappresentanze delle popolazioni, con particolare riferimento a quelle provenienti dalle città gemellate con Firenze.

A tal fine, il Comune è impegnato a promuovere, con la più ampia partecipazione, la formazione di un piano quadro degli interventi necessari ad innalzare il livello dell'attrezzatura generale della città in funzione dell'ospitalità e della trattativa tra le popolazioni, che individui, tra l'altro: norme, linee guida e eventuali forme di incentivazione che favoriscano la realizzazione di strutture ricettive differenziate; regole per la selezione delle proposte di impresa a contenuto identitario; l'individuazione dei luoghi idonei per iniziative pilota; le linee guida per gli insediamenti integrati.

I piani quadro di cui al secondo e quarto comma entrano a far parte integrante del primo regolamento urbanistico, sono sostenuti da un programma pluriennale di attuazione e sono soggetti a monitoraggio ai sensi dell'art. 5.

#### Articolo 8. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di scala nazionale

In relazione all'obiettivo dello sviluppo di Firenze come porta della Toscana verso l'Europa, il Comune è impegnato:

- a sviluppare tutte le azioni necessarie ad attuare i capisaldi strategici connessi con l'accessibilità territoriale e con il trasporto collettivo, così come descritti ai successivi articoli da 12 a 17. A questo fine, con atto della Giunta Comunale è costituita una cabina di regia per il coordinamento delle azioni, attività e atti necessari e utili per realizzare questo obiettivo, a cui sono chiamati a concorrere gli enti e gli organismi direttamente coinvolti e che verrà sostenuto da uno specifico monitoraggio di efficienza. Entro la vigenza del primo regolamento urbanistico sono compiuti tutti gli atti di coordinamento di competenza del Comune per l'attuazione dell'obiettivo.
- a sviluppare tutte le azioni necessarie a potenziare la logistica del sistema che connette Livorno alla linea ferroviaria ad Alta Velocità, così come descritto nel PIT. Specificatamente, l'amministrazione comunale si impegna a promuovere, presso la Regione, le Province e i Comuni interessati, in particolar modo con i Comuni di Livorno e Prato, la formazione del Master Plan delle strutture logistiche, da redigersi entro due anni dall'approvazione del piano strutturale, ed a sostenere la formazione di reti di coordinamento dedicate;
- a sostenere le iniziative imprenditoriali legate all'interscambio Europa – Mediterraneo;
- ad attivare iniziative di formazione linguistica e di mediazione culturale tra Europa e Mediterraneo.

#### Articolo 9. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di scala regionale

In relazione all'obiettivo del potenziamento di Firenze come città-regione, cioè come luogo esponenziale dei diversi distretti economici, sia urbani che rurali, della Toscana, il Comune è impegnato:

- ad assumere o agevolare tutte le iniziative volte ad ospitare nella città le rappresentanze o gli eventi rappresentativi delle produzioni e della attività economiche di ogni area della Toscana;
- ad attivare meccanismi di selezione e promozione di allocazioni privilegiate per nuove attività produttive in Toscana;
- ad attivare collegamenti più efficaci con tutte le sub-regioni della Toscana;
- ad attivare rappresentanze all'estero per relazioni di scambio con luoghi emblematici dell'economia mondiale;
- ad organizzare a Firenze eventi promozionali dell'economia toscana (convegni, workshop, mostre ecc.);
- ad incentivare la creazione di luoghi di rappresentanza dell'economia toscana a Firenze.

In relazione all'obiettivo della maturazione di Firenze come cerniera dell'universo rurale e dell'universo urbano della Toscana, il Comune è impegnato:

- ad ospitare le attività e ad assumere o agevolare tutte le iniziative volte a favorire l'integrazione delle diverse realtà urbane e rurali che compongono la Toscana;
- ad attivare meccanismi di selezione delle proposte d'impresa e di ricerca alla luce di un'affinità con i temi portanti dell'identità fiorentina.

#### Articolo 10. Indirizzi per la realizzazione degli obiettivi di scala metropolitana

In relazione all'obiettivo della formazione, nell'arco di un decennio, del piano strutturale unitario per l'area metropolitana fiorentina, il Comune è impegnato:

- a sottoporre a coordinamento, di concerto con la Provincia, le azioni di governo del territorio a livello di area vasta; in particolare, concordando con i Comuni dell'area metropolitana l'attivazione di procedure integrate:
  - a) per il rilevamento, la classificazione, e l'interpretazione e lo scambio delle informazioni territoriali;
  - b) per la formulazione di programmi di investimento coordinati in materie e settori concordati con gli altri Comuni;
  - c) per la realizzazione di infrastrutture sulla base di un programma pluriennale unitario;
- a promuovere:
  - d) la formazione di un Quadro conoscitivo unitario;
  - e) la creazione di strutture tecniche a servizio dell'insieme delle Amministrazioni coinvolte;
  - f) l'introduzione di pratiche mirate per il monitoraggio delle trasformazioni a scala metropolitana.

A tal fine, entro il periodo di vigenza del primo regolamento urbanistico, presso l'Assessorato all'urbanistica del Comune viene costituito, individuato dalla Conferenza dei Sindaci dell'Area metropolitana di concerto con la Provincia di Firenze, l'ufficio di coordinamento territoriale, la cui attività sarà monitorata ai sensi dell'art. 5.

### Capo III – Capisaldi strategici

#### Articolo 10bis . Coordinamento strategico delle infrastrutture e dei dispositivi per la mobilità

In relazione ai capisaldi strategici relativi al sistema della mobilità (articoli da 11 a 17), in sede di monitoraggio del Piano si procederà a specifiche valutazioni sull'effettiva raggiungibilità degli obiettivi di riequilibrio che ne sono il presupposto, sui diversi scenari della mobilità urbana che potranno accompagnare le fasi di realizzazione, nonché sulla fruizione reale delle diverse infrastrutture e servizi.

Le indicazioni contenute nelle tavole da 7 a 9 del piano strutturale, relative ai capisaldi strategici, non costituiscono vincoli preordinati all'espropriazione dei rispettivi sedimi.

#### Articolo 11. Assetto plurimodale del nodo ferroviario

L'assetto plurimodale del nodo ferroviario, come scaturito dagli accordi sottoscritti in sede di Conferenza di Servizi del 3 marzo 1999 per i progetti dell'Alta Velocità e rappresentato nella cartografia di piano, assume il carattere di caposaldo strategico in quanto delinea un sistema funzionale integrato di trasporto su ferro in cui un insieme di nuovi interventi, quali il passante sotterraneo e la nuova stazione AV di Firenze, a servizio dei collegamenti di lunga percorrenza, consente di attivare una rete dedicata per il Servizio Ferroviario Metropolitano e il Servizio Ferroviario Regionale, con il potenziamento della rete ferroviaria attuale e le nuove fermate urbane.

#### Articolo 12. Assetto plurifunzionale del nodo autostradale

La soluzione del nodo autostradale della Autostrada A1 e delle opere complementari e connesse di cui agli Accordi sottoscritti in sede di Conferenza di Servizi del 17 giugno 1999 e rappresentata nella cartografia di piano, viene assunta come caposaldo strategico.

Essa prevede, oltre alla realizzazione della terza corsia della A1 con la rifunzionalizzazione dei caselli autostradali e la realizzazione di parcheggi scambiatori, una serie di opere di viabilità importanti per la città, tra cui la ristrutturazione funzionale e l'adeguamento dello svincolo di Peretola, il raccordo tra il casello di Firenze Certosa e il Galluzzo, il completamento della viabilità di scorrimento a est di Firenze dal ponte di Varlungo a Coverciano e la nuova viabilità di collegamento degli abitati di Mantignano-Ugnano con il Viadotto dell'Indiano.

#### Articolo 13. Rete delle tramvie

Si assume come caposaldo strategico il sistema delle linee tramviarie nell'area fiorentina rappresentato nella cartografia di piano o come risulterà dalla progettazione esecutiva, e costituito da tre linee primarie che collegano le direttrici Scandicci - Careggi, Peretola - Guarlone e diramazione per Bagno a Ripoli, le quali si intersecano nel centro di Firenze

e hanno una futura diramazione verso Sesto Fiorentino.

La rete delle tramvie, il Servizio Ferroviario Metropolitano e Regionale e i parcheggi d'interscambio modale previsti dal piano, costituiscono il sistema integrato della mobilità collettiva su ferro.

#### Articolo 14. Circonvallazione Nord

Si assume come caposaldo strategico la Circonvallazione stradale a nord della città, tra Varlungo e Castello, secondo il “corridoio infrastrutturale” rappresentato nella cartografia di piano, quale completamento del semianello costituito dalla circonvallazione ovest e dall'autostrada A1 potenziata dalla terza corsia, in un'ottica di integrazione metropolitana e di miglioramento delle condizioni di traffico e ambientali della città interna.

La realizzazione di tale circonvallazione, destinata ad assorbire gran parte del traffico di attraversamento est-ovest, consentirà di ridurre il carico sui Viali del Poggi, riportandoli all'uso essenzialmente urbano, e determinando un elemento fondamentale per la qualificazione delle aree contermini agli stessi.

L'indicazione della Circonvallazione Nord assume valore di caposaldo strategico solo dopo che i Consigli comunali dei due Comuni interessati dal tracciato abbiano preso atto, dopo aver valutato gli effetti del sistema di mobilità collettiva su ferro in corso di attuazione, dello studio di fattibilità dell'opera, comprensivo anche di adeguate verifiche di inserimento ambientale e paesaggistico e depurato dell'ipotesi di svincolo in Val di Mugnone, ed abbiano valutato l'effettiva raggiungibilità degli obiettivi di riequilibrio che ne sono il presupposto, nonché i diversi scenari della mobilità urbana che potranno accompagnare le fasi di realizzazione.

#### Articolo 15. Assetto dell'interconnessione stradale Firenze-Scandicci

Costituisce caposaldo strategico la soluzione stradale del settore sud-ovest della città, tra Firenze e Scandicci, come riportato nella cartografia di piano, che prevede il potenziamento della direttrice di via Baccio da Montelupo - Centro Direzionale in località Casellina, il miglioramento dei collegamenti tra lo svincolo del lotto “0” della Strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno e la località Ponte a Greve – V.le Nenni - S. Lorenzo a Greve e San Giusto - Torregalli con la rifunzionalizzazione della rotonda tra via di Scandicci e via delle Bagnese e il miglioramento dei tracciati stradali di collegamento dei borghi rurali tra Mantignano, Ugnano, Badia a Settimo e San Colombano, di cui all'Intesa Preliminare relativa all'Accordo di Pianificazione del 27 ottobre 2003 tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comune di Firenze e Comune di Scandicci.

#### Articolo 16. Rete gerarchizzata della sosta, orientata allo sviluppo della mobilità

elementare

Si assume come caposaldo strategico la rete orientata della sosta, così come prevista nella cartografia del piano, costituita da: 1) una serie di parcheggi scambiatori in relazione al semianello della A1 connessi al sistema della tramvia e/o Servizio Ferroviario Metropolitano e/o bus, lungo le direttrici principali di accesso alla città; 2) i parcheggi di corrispondenza già programmati che consentono l'interscambio con modalità di trasporto alternative al mezzo privato; 3) i parcheggi di servizio già programmati in corrispondenza dei più importanti poli di attrazione della città.

Nell'ambito delle aree destinate ad essere prevalentemente pedonali, individuate nella tavola 8, sono reperite con appositi atti di governo del territorio all'interno delle singole U.T.O.E. le aree da pedonalizzare prioritariamente allo scopo di riqualificarne l'uso, attraverso il recupero dell'identità urbana.

#### Articolo 17. Collocazione dei grandi attrattori in funzione della mobilità collettiva su ferro

La realizzazione di un sistema di trasporto su ferro costituisce uno degli elementi forti del progetto urbanistico per la città del futuro; al fine di incentivare l'uso di tale sistema, limitando al contempo la mobilità veicolare individuale, i grandi attrattori (ossia le principali funzioni pubbliche e private che sono in grado di polarizzare le maggiori frequenze) eventualmente previsti all'interno delle U.T.O.E. dal presente piano, dal regolamento urbanistico o dai piani complessi d'intervento, non potranno essere collocati ad una distanza maggiore di 300 metri dalle fermate della rete di trasporto collettivo su ferro. Tale prescrizione costituisce caposaldo strategico del piano.

Al fine di rendere più incisiva l'attuazione della prescrizione di cui al primo comma, entro due anni dall'approvazione del piano strutturale viene formato il piano quadro dei grandi attrattori pubblici e privati, che individua le azioni da svolgere, con le relative priorità, le localizzazioni preferenziali e gli eventuali incentivi, sulla base di criteri funzionali e di effettiva fattibilità.

#### Capo IV - Dimensioni massime sostenibili degli insediamenti

##### Articolo 18. Dimensione degli insediamenti sul territorio comunale

Le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nell'intero territorio comunale sono la somma di quelle indicate per ciascun ambito funzionale (residenza, commerciale direzionale, turistico ricettivo, produttivo artigianale industriale) nelle schede dimensionali delle singole unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), riportate in forma esplicita nelle 28 monografie, allegato "A" alle presenti norme, tabella "Progetto Piano Strutturale e verifiche art. 5 DM 1444/68", righe 6., 15., 24. e 33..

La dimensione massima sostenibile per ciascun ambito funzionale all'interno delle singole U.T.O.E. è data dalla sommatoria dei seguenti addendi:

1. la capacità edificatoria corrispondente al patrimonio edilizio esistente cui si

sommano le indicazioni del piano regolatore vigente già attivate (rigli 1., 10., 19. e 28. della tabella citata);

2. la capacità edificatoria residua del piano regolatore vigente, non modificata dal piano strutturale e pertanto riportata in forma esplicita nella tabella citata ai rigli 2., 11., 20. e 29.;
3. la dimensione di insediamento incrementale o decrementale, espressa in metri quadrati di superficie utile lorda, individuata in forma esplicita dal piano strutturale e riportata nella tabella citata, ai rigli 4., 13., 22. e 31. per gli interventi di recupero del patrimonio urbanistico edilizio esistente, e ai rigli 5., 14., 23. e 32. per gli interventi comportanti nuovo impegno di suolo.

Ai fini della verifica del dimensionamento degli insediamenti ammissibili per le diverse funzioni all'interno delle singole U.T.O.E., da attuarsi con il regolamento urbanistico, si dovranno considerare i soli interventi di trasformazione urbana.

Determinano trasformazione urbana gli interventi che comportano la riduzione di risorse essenziali e non rinnovabili del territorio, oppure la formazione di nuovi carichi urbanistici, cioè l'impegno di suolo non edificato o la trasformazione dei complessi edilizi e urbanistici esistenti mediante opere di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. Determinano altresì trasformazione urbana gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia se associate al mutamento di destinazione d'uso ed applicate a edifici già destinati ad attrezzature o funzioni pubbliche o ad una consistenza di oltre 2.000 mq di superficie utile lorda. Sono computati ai fini della verifica del dimensionamento anche gli interventi aventi le caratteristiche predette, previsti dal vigente PRG ed esplicitamente fatti salvi dalla presente disciplina, cioè quelli non in contrasto con le invarianti strutturali; per l'attuazione di tali interventi vale la disciplina vigente al momento della approvazione degli interventi stessi, essendo un valore stimato la capacità edificatoria residua riportata ai rigli 2., 11., 20. e 29. della tabella citata.

La realizzazione di strutture e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, comprese quelle che abbiano un bacino di utenza che travalica i confini dell'U.T.O.E., è considerata come non incidente sulla dimensione massima ammissibile dell'insediamento, in quanto generatrice non di carico urbanistico, ma viceversa di compensazione.

Il regolamento urbanistico, nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi, non può superare per ciascun ambito funzionale la quota del cinquanta per cento della dimensione di insediamento incrementale, maggiorata dell'eventuale capacità edificatoria residua del piano regolatore vigente, stabilita dal piano strutturale sull'intero territorio comunale.

#### Articolo 19. Individuazione delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)

Il piano strutturale suddivide il territorio comunale in ventotto unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).

- 01 - Castello – Le Panche
- 02 - Piana di Castello
- 03 - Pistoiese
- 04 - Il Lippi - Barsanti
- 05 - Novoli
- 06 - Cascine - Argingrosso
- 07 - Ugnano - Mantignano
- 08 - Oltregreve
- 09 - Cintoia - Isolotto
- 10 - Pisana
- 11 - Soffiano
- 12 - S.Jacopino
- 13 - Il Prato - Pignone
- 14 - Val di Greve - Val d’Ema
- 15 - Galluzzo
- 16 - S.Gaggio
- 17 - La Fortezza
- 18 - Careggi
- 19 - Leopoldo - Rifredi
- 20 - Viali
- 21 - Duomo - Oltrarno
- 22 - Campo di Marte - Le Cure
- 23 - Bellariva - Gavinana
- 24 - La Rondinella
- 25 - Sorgane
- 26 - Settignano
- 27 - Collina nord
- 28 - Ponte a Ema.

#### Articolo 20. Dimensioni massime degli insediamenti nelle U.T.O.E. e loro disciplina

La disciplina di ciascuna U.T.O.E. è contenuta nelle singole monografie di cui all’allegato “A” alle presenti norme.

Per ciascuna unità territoriale organica elementare sono definite le dimensioni massime sostenibili dell’insediamento che costituiscono riferimento per il regolamento urbanistico e per gli eventuali programmi, progetti e piani di settore, gli indirizzi per la formazione del regolamento urbanistico nonché le eventuali destinazioni d’uso incompatibili in funzione della sostenibilità della strategia generale del piano strutturale.

La pianificazione operativa può disporre il travaso di quote d’insediamento tra U.T.O.E. confinanti, entro il limite massimo del cinque per cento della dimensione massima sostenibile per l’insediamento definita dal presente piano per l’U.T.O.E. ricevente.

Non costituiscono variante al piano strutturale le modificazioni di modesta entità ai perimetri delle U.T.O.E., né i travasi di modesta entità tra le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti per i diversi ambiti funzionali, qualora dette modificazioni

o travasi derivino da atti di pianificazione di iniziativa pubblica o privata, che comunque dimostrino il rispetto degli indirizzi del piano strutturale.

## Capo V - Indirizzi programmatici riguardanti l'uso e la qualità delle risorse ambientali

### Articolo 21. Indirizzi riguardanti la qualità dell'aria

Le risposte per affrontare l'inquinamento atmosferico devono coinvolgere ed interessare la struttura e la qualità della mobilità sia interna sia da e verso il territorio comunale.

Pertanto tutte le trasformazioni previste dal regolamento urbanistico e dagli eventuali piani complessi d'intervento devono tener conto delle indicazioni del piano di azione comunale ed in ogni caso devono essere tali da non aumentare la pressione sulla qualità dell'aria e/o dovranno essere gradualmente legate alla contestuale adozione e attuazione di misure ed interventi che ne attenuino gli effetti negativi.

### Articolo 22. Indirizzi riguardanti la qualità dell'acqua e il risparmio idrico

In generale, il regolamento urbanistico deve essere coordinato nelle scelte localizzative e temporali con l'applicazione del Piano d'Ambito dell'ATO 3. In particolare, il regolamento urbanistico prevede che trasformazioni consistenti e/o particolarmente idroesigenti siano soggette a certificazione dell'Autorità di Ambito ovvero del gestore del servizio idrico.

Al fine di perseguire il massimo risparmio idrico il regolamento urbanistico fornisce indicazioni sulla possibilità della realizzazione negli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue, al fine di incentivare il riutilizzo delle prime; di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonare progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi; di reimpiegare le acque reflue, depurate e non.

Negli insediamenti di nuovo impianto la rete duale per lo smaltimento è obbligatoria.

### Articolo 23. Indirizzi riguardanti la protezione della flora e della fauna

Considerando l'esiguità degli spazi verdi e la loro estrema fragilità, il regolamento urbanistico prevede azioni che tutelino la flora e la fauna esistente ponendo una attenzione speciale agli *habitat* in cui vivono le specie più rare. I tratti di sponda dell'Arno dalla biodiversità più elevata (riva sinistra tra Ponte alle Grazie e Ponte San Niccolò, sponda delle Cascine, sponda dell'Argingrosso) sono oggetto di azioni mirate alla conservazione e alla valorizzazione degli equilibri vegetazionali esistenti.

Non sono ammessi la distruzione degli *habitat* (abbattimento di boschi ripariali, rimozione delle siepi e canneti, abbattimento di vecchi alberi), le azioni di disturbo e

l'utilizzo di pesticidi.

#### Articolo 24. Aree protette di interesse naturalistico

Il piano strutturale individua in apposita cartografia le Aree protette di interesse naturalistico, da mantenere e salvaguardare in coerenza con la disciplina di settore.

#### Articolo 25. Indirizzi riguardanti l'inquinamento acustico

La distribuzione e la riorganizzazione delle funzioni previste dal regolamento urbanistico e dagli eventuali piani complessi d'intervento deve tener conto del clima acustico ponendosi l'obiettivo di diminuire i livelli acustici attualmente riscontrati, con particolare riferimento al traffico veicolare.

#### Articolo 26. Indirizzi riguardanti l'uso razionale dell'energia

Il regolamento urbanistico e gli eventuali piani complessi d'intervento devono indicare le misure e gli accorgimenti più idonei ad assicurare il contenimento degli sprechi e il miglioramento delle prestazioni in relazione all'uso razionale e integrato dell'energia, sia in forma passiva che attiva.

In particolare, nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti e del tracciato di nuove strade, la norma dovrà assicurare:

- l'accesso ottimale della radiazione solare, per gli edifici inseriti e per gli edifici circostanti. L'utilizzazione ottimale della radiazione solare è garantita dal calcolo delle ombre portate nelle sei ore centrali del giorno 21 dicembre, che non devono interessare altezze superiori ai due metri dal primo piano di calpestio destinato alla presenza permanente, salvo accordi specifici per un uso congiunto dell'energia solare;
- la presenza di schermature opportune per la riduzione del carico termico sociale estivo;
- l'accorto utilizzo dei venti prevalenti per la climatizzazione e il raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- la riduzione dell'effetto "sacca termica" e la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.

Nelle ristrutturazioni edilizie o nella realizzazione di impianti per l'impiego dell'energia solare, la norma dovrà assicurare che non sia ridotta l'entità della radiazione solare attualmente ricevuta dagli edifici o dai resedi, verificata con le ombre portate nelle sei ore centrali del giorno 21 dicembre, salvo specifici accordi per un uso congiunto dell'energia solare.

Al fine di determinare una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili il regolamento urbanistico e i piani complessi d'intervento favoriscono l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici; l'utilizzino di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia; ecc., in accordo con quanto previsto dalla Direttiva Europea 2002/91/CE Parlamento e Consiglio del 16 dicembre 2002. Le disposizioni degli atti di governo suddetti risolvono le eventuali problematiche di ordine morfologico.

Per gli interventi relativi all'utilizzo della fonte solare termica e solare fotovoltaica il regolamento urbanistico e i piani attuativi indicano norme specifiche in merito ai criteri costruttivi da utilizzare.

In generale, il regolamento urbanistico, i piani complessi d'intervento e i piani di settore dovranno assicurare nelle trasformazioni urbanistiche l'uso ed il recupero energetico, l'uso delle fonti rinnovabili, incrementando l'efficienza del sistema urbano in coerenza con gli obiettivi definiti dalla Regione nel Piano Energetico Regionale (PER) e con la legislazione nazionale di recepimento dei trattati internazionali in materia. In particolare gli atti di governo del territorio pongono l'obbligo di esplicitare, nel caso di interventi di trasformazione urbana aventi consistenza edilizia superiore ai 2.000 mq di superficie utile lorda, i consumi energetici previsti, come saranno soddisfatti e quali eventuali modifiche si rendano necessarie agli attuali impianti di fornitura dell'energia, dell'acqua, del gas e a quelli di smaltimento dei reflui.

Al fine di contenere i consumi energetici legati al settore dei trasporti, i piani di settore recepiscono gli indirizzi del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica (PRML) per la razionalizzazione della domanda e dell'offerta.

## Capo VI - Indirizzi programmatici riguardanti la disciplina degli interventi e la sostenibilità sociale

### Articolo 27. Quadro conoscitivo del regolamento urbanistico

Il quadro conoscitivo che forma parte integrante del piano strutturale non esaurisce né conclude il processo di acquisizione delle conoscenze che deve supportare la pianificazione operativa e gli eventuali aggiornamenti del piano strutturale medesimo. Il quadro viene approfondito e condiviso, in prima istanza per la formazione del primo regolamento urbanistico.

In particolare:

- viene estesa all'intera città storica una lettura del sistema edificato che consenta la codifica delle trasformazioni avvenute, e fornisca un strumento conoscitivo e operativo capace di leggere le differenze morfologiche, tipologiche e funzionali dei diversi edifici e delle diverse parti della città e, conseguentemente, consenta la definizione di norme di trasformazione edilizia coerenti e differenziate, e individui i casi in cui è consentito il recupero degli edifici e la loro trasformazione per le nuove esigenze abitative, privilegiando criteri morfologici e non astrattamente tipologici come guida per le trasformazioni edilizie ed urbane.

- viene assicurata l'organicità, anche operativa a livello di U.T.O.E., del Sistema informativo territoriale, che dovrà raccogliere, elaborare e restituire in modo sistematico le informazioni sull'uso e il consumo delle risorse ambientali e territoriali disponibili presso le varie fonti (Comune, A.T.O., A.R.P.A.T., A.S.L., Università, ecc.) e finalizzate alla conoscenza, valutazione *ex ante* e verifica degli effetti delle azioni e degli interventi al fine di migliorare la sostenibilità ambientale delle scelte.

#### Articolo 28. Sviluppo dei parchi

La pianificazione operativa si pone l'obiettivo di destinare e utilizzare come verde metropolitano una quota del 10% della superficie del territorio comunale, estendendo il subsistema del verde urbano e dei parchi territoriali fino a raggiungere tale dimensione.

In particolare vengono stabilite le seguenti priorità: realizzazione del parco dell'Argingrosso, realizzazione del parco della Nave, realizzazione del parco del Mensola, realizzazione di nuovi parchi di quartiere, creazione del parco fluviale dell'Arno.

#### Articolo 29. Standards urbanistici

La pianificazione operativa tende a superare lo schematicismo delle normative vigenti in materia di standards e ad assicurare la qualità degli insediamenti, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime previste dalla legge, attraverso un sistema integrato di attrezzature e servizi, garantiti anche secondo criteri di sussidiarietà.

In attesa della ridefinizione della normativa nazionale e regionale, il piano strutturale dispone che nella formazione del regolamento urbanistico sia perseguito l'obiettivo di ricomprendere la residenza sociale tra i servizi di interesse generale già previsti tra gli standard urbanistici di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, senza che ciò comporti decremento delle stesse dotazioni minime già previste.

#### Articolo 30. Integrazione culturale

La pianificazione operativa privilegia le scelte di insediamento che favoriscono l'accoglienza e la compresenza di una pluralità di culture. A tal fine promuovere la realizzazione di insediamenti integrati con la compresenza di funzioni abitative in proprietà e/o permanentemente destinate alla locazione e la creazione di luoghi di identificazione per le diverse culture presenti nel territorio.

#### Articolo 31. Ricettività mirata

La pianificazione operativa privilegia le scelte di ricettività che consentono a tutte le categorie sociali di accedere al patrimonio culturale e ambientale fiorentino. A tal fine promuove la realizzazione di strutture alberghiere e extralberghiere di qualità differenziata e la creazione di strutture dedicate al turismo giovanile.

#### Articolo 32. Locazione convenzionata

La pianificazione operativa al fine di garantire l'inserimento della residenza sociale ed economica nel processo di trasformazione urbana, prevede, per tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica o la sostituzione edilizia che superino la soglia dei 2.000 metri quadrati di superficie utile lorda e ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse, l'obbligo che una quota non inferiore al 20% in termini di superficie utile lorda sia destinata alla residenza nelle forme dell'affitto permanente o in altra forma di edilizia convenzionata, sulla base di accordi con l'Amministrazione Comunale, tramite apposito regolamento.

L'applicazione di questa norma è soggetta al monitoraggio ai sensi dell'art. 5.

#### Articolo 33. Perequazione urbanistica

La pianificazione operativa privilegia il metodo della perequazione urbanistica. In particolare pone a carico degli interventi di trasformazione urbana la cessione al Comune di non meno del 50% delle aree costituenti la superficie territoriale, da destinare in primo luogo al reperimento degli standards ed alimentare altresì una riserva di aree pubbliche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi pubblici prefissati.

La prescrizione di cui al comma precedente si applica anche attraverso la previsione di comparti d'intervento che comprendano aree distinte, non necessariamente adiacenti, dall'una all'altra delle quali sia possibile trasferire la capacità edificatoria, al fine di garantire un riequilibrio insediativo e funzionale all'interno delle singole U.T.O.E. o tra U.T.O.E. contigue.

#### Articolo 34. Compimento della struttura urbana

La pianificazione operativa tende a incrementare la disponibilità di alloggi per la popolazione residente a Firenze attraverso la tutela e la valorizzazione della residenza in ogni ambito urbano ed in ogni U.T.O.E., e attraverso il compimento della struttura urbana in tutti i casi in cui la città consolidata presenta dei tasselli planimetrici o altimetrici mancanti.

Al regolamento urbanistico è demandato di individuare i lotti rimasti inedificati e gli edifici sviluppati non oltre il primo piano fuori terra o comunque in modo disarmonico rispetto al contesto, che potranno essere oggetto di nuova edificazione, sopraelevazione o ampliamento in coerenza con l'impianto urbanistico originario secondo le prescrizioni dell'art. 35, secondo comma, per la realizzazione di nuove residenze,

anche in funzione delle esigenze dei nuclei familiari esistenti, ottimizzando l'uso delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

Il regolamento urbanistico individua gli immobili incompatibili con il contesto da preordinare alla delocalizzazione.

Il regolamento urbanistico prescrive quali immobili di consistenza superiore a 2.000 mq di Sul, con particolare riferimento alle porzioni o all'intera consistenza di complessi immobiliari dismessi o in via di dismissione, oggetto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche assoggettabili dal regolamento urbanistico ad intervento diretto e che non siano stati proposti nell'ambito delle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 44, comma 2 o non siano stati oggetto di esito positivo all'interno delle stesse, possano recuperare la capacità edificatoria *in situ* nei limiti del 70% di quella loro attribuibile.

Il regolamento urbanistico individua gli ulteriori immobili incompatibili con il contesto aventi consistenza inferiore a 2.000 mq di S.u.l., soggetti ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, ai quali applicare le prescrizioni di cui al comma precedente.

#### Articolo 35. Spazi interni agli isolati

La pianificazione operativa subordina la ristrutturazione urbanistica degli edifici e manufatti esistenti all'interno degli isolati caratterizzati da edificazione lungo i bordi, a particolari limitazioni di intervento al fine di evitare l'intasamento degli spazi aperti interni all'isolato, intesi come componente fondamentale di un ordinato assetto degli insediamenti.

A tal fine il regolamento urbanistico individua, all'interno del territorio interessato dall'Invariante strutturale A3 (Inalterabilità dell'insediamento storico urbano) e dall'Invariante strutturale A4 (Indeformabilità dell'impianto urbano recente consolidato), le unità edilizie, o le parti di esse, sorte in qualunque epoca nell'interno degli isolati urbani ad edificazione continua lungo il bordo, quali quelle classificate dal Piano Regolatore vigente come edifici di classe 6 o 7 di cui agli artt. 23 e 24 delle NTA, ovvero inserite in sottozona B1 di cui all'art. 29 delle medesime Norme, e pertanto individuabili come alterazioni dell'insediamento storico urbano o dell'impianto urbano recente consolidato, per le quali gli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica sono consentiti soltanto, in coerenza con il comma precedente, mediante il trasferimento della consistenza edilizia in collocazione idonea a concretizzare il compimento della struttura urbana di cui all'articolo 34 o un altro obiettivo del piano strutturale o dello stesso regolamento urbanistico, anche attraverso le procedure previste dall'art. 44.

Il regolamento urbanistico può disporre interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica *in situ* delle unità edilizie di cui al comma precedente, o parti di esse, solo qualora la capacità edificatoria venga ridotta nei limiti del 70% di quella loro attribuibile.

### Articolo 36. Mobilità elementare

La pianificazione operativa assegna prioritaria importanza allo sviluppo della mobilità elementare, ampliando il sistema delle piste ciclabili e dei percorsi e delle aree pedonali nel suo complesso, e cioè anche al di fuori dell'U.T.O.E. 21. In particolare il regolamento urbanistico individua le aree suscettibili di pedonalizzazione finalizzate al recupero della identità urbana con particolare riferimento all'Invariante strutturale A3 (Inalterabilità dell'insediamento storico urbano). Ovunque possibili saranno previsti nuovi collegamenti elementari fra le due sponde dell'Arno e attraverso i corsi d'acqua minori, con attraversamenti pedonali e ciclabili che integrino ed avvicinino fra di loro le funzioni collocate sulle sponde opposte, e garantiscano la continuità dei percorsi collinari e di pianura indicati nel quadro conoscitivo.

### Articolo 37. Qualità formale delle strade decisive per l'immagine urbana

La pianificazione operativa dispone l'obbligo, per la realizzazione delle nuove strade previste dal piano strutturale, e per la modificazione di quelle esistenti esplicitamente individuate come decisive per l'immagine urbana nella tavola allegata alle presenti Norme, di una progettazione di tipo architettonico estesa all'intera asta, che garantisca una soglia definita e irrinunciabile di qualità formale.

Tale progettazione ha finalità di tutela e recupero della qualità propria per le strade di impianto anteriore alla seconda guerra mondiale, e di introduzione di elementi continui di qualità per le strade di impianto successivo.

### Articolo 38. Rete delle attività artigianali

La pianificazione operativa tutela gli insediamenti commerciali ed artigianali storici della città, indicando strumenti operativi adeguati. In particolare il regolamento urbanistico garantisce il mantenimento delle attività artigianali e di servizio alla residenza, come condizione per il mantenimento della qualità del sistema insediativo, in tutto il territorio delle U.T.O.E. 12-13-17-20-21, e nelle aree individuate come Invariante strutturale A3 (Inalterabilità dell'insediamento storico urbano) all'interno delle altre U.T.O.E.. In tal senso sono da prevedere specifiche normative che integrino le normative nazionali e regionali vigenti nel settore attraverso l'identificazione di speciali categorie merceologiche ed attività da tutelare.

### Articolo 39. Rete delle attività commerciali

La pianificazione operativa esclude ulteriori aperture di centri commerciali, nonché di medie o grandi strutture di vendita, al di fuori di quanto previsto nell'elenco approvato con la delibera del consiglio comunale in vigore all'atto dell'approvazione delle presenti Norme.

Solo nei casi previsti nelle monografie delle U.T.O.E. è consentita la formazione di nuove medie strutture di vendita.

Nelle U.T.O.E. 13, 20 e 21 il regolamento urbanistico può, anche attraverso piani di settore della funzione commerciale:

- ammettere medie strutture di vendita esclusivamente se finalizzate alla qualificazione del sistema commerciale di settori urbani;
- disciplinare le opportune limitazioni all'apertura di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande negli ambiti ad elevata tensione commerciale, con l'obiettivo di tutelare degli assetti storici e tradizionali e garantire un'equilibrata compresenza delle funzioni residenziale, commerciale, artigianale e direzionale di servizio alla residenza oltre a tutte le funzioni (turistica, culturale, ecc..) che caratterizzano il rilievo internazionale della città.

#### Articolo 40. Parcheggi

La pianificazione operativa, per garantire il mantenimento e la prevalenza della funzione residenziale, in particolare nelle U.T.O.E. interessate dalla presenza delle Invarianti strutturali A3 (Inalterabilità dell'insediamento storico urbano) e A4 (Indeformabilità dell'impianto urbano recente consolidato), agevola, nell'ambito della disciplina edilizia all'interno del regolamento urbanistico, gli interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ovunque ciò non contrasti con l'assetto tutelato dalle Invarianti.

Nel caso di parcheggi, pertinenziali e non, realizzati nel sottosuolo di spazi aperti in ambito urbano non è consentita la sistemazione finale a parcheggio del soprassuolo, che viene riservato al verde ovvero all'uso pedonale o ciclabile.

#### Articolo 41. Uso del sottosuolo urbano

L'Amministrazione comunale, allo scopo di garantire la priorità sociale nell'uso del sottosuolo urbano, è impegnata alla formazione, entro la data di adozione del primo regolamento urbanistico, di uno statuto del sottosuolo urbano che riconosca la titolarità dei relativi diritti d'uso e disciplini gli interventi nel sottosuolo delle aree pubbliche o destinate a formare spazi pubblici.

#### Articolo 41/bis. Vivibilità del Centro storico

Il piano strutturale assume il Centro storico quale luogo della rappresentanza della città nei confronti del mondo ed al contempo quale luogo di vita, di lavoro ed identità cittadina. Il piano strutturale assume quindi il Centro storico come luogo di vita sociale e di aggregazione nell'ambito di una forte compatibilità con la residenza, che resta la priorità da correlare con il ruolo della città nel mondo. Tale assunzione informa lo sviluppo di atti di governo volti ad esaltare le funzioni di eccellenza nella compatibilità

complessiva dei diversi diritti di cittadinanza, a partire dalle tutele attive previste anche dall'art. 32 dello Statuto del Territorio.

Il regolamento urbanistico attiva quindi piani di riqualificazione urbana, anche riferiti ad ambiti territoriali ristretti nell'ambito delle U.T.O.E. 13, 20 e 21, che prevedano:

- una pianificazione urbanistica finalizzata ad evitare aggregazioni di funzioni che possano innescare fenomeni di vulnerabilità sociale;
- una riqualificazione dell'arredo urbano finalizzata a rendere i luoghi più fruibili, consoni all'immagine della città e ben illuminati, strutturando la viabilità pubblica in modo da non consentire fenomeni di sosta selvaggia e di intralcio costante alla circolazione;
- l'attivazione di politiche della sosta che favoriscano l'uso residenziale del centro storico;
- la progressiva estensione della Zona a traffico limitato e delle aree pedonali;
- la predisposizione di specifici servizi per la mobilità pubblica, diurna e notturna, coinvolgendo le società di gestione del trasporto pubblico locale, gli operatori degli autoservizi pubblici non di linea e le associazioni di rappresentanza degli esercizi commerciali, artigianali e delle attività turistiche;
- la più adeguata organizzazione dei servizi di pulizia degli spazi pubblici;
- la tutela e valorizzazione degli esercizi storici che concorrono a caratterizzare l'identità della città;
- la regolamentazione delle attività commerciali ed artigianali che miri ad innalzare la qualità di vita diurna e notturna, anche attraverso specifici limiti nell'esercizio di talune tipologie di attività, con l'obiettivo di armonizzare tali discipline per l'intera area metropolitana fiorentina al fine di evitare fenomeni di migrazione giovanile;
- l'attivazione di servizi per la consegna a domicilio delle merci a favore dei residenti;
- una programmazione delle attività culturali e ricreative che favoriscano la fruizione dei luoghi della città.

Alla definizione dei piani di riqualificazione di cui al comma 2 concorrono, per mezzo dei laboratori di progettazione partecipata di cui al comma 6 dell'art. 6, anche le rappresentanze del tessuto sociale e di comunità.

Nell'U.T.O.E. 21 il piano di settore della funzione commerciale di cui al comma 3 dell'art. 39 potrà essere definito anche in anticipo rispetto alla formazione del regolamento urbanistico.

## Capo VII - Indirizzi programmatici per l'attuazione del piano strutturale

### Articolo 42. Finalità degli interventi ammessi

Gli interventi pubblici e privati potranno riguardare il potenziamento delle attrezzature e dei servizi, la modernizzazione delle urbanizzazioni primarie, il miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio, l'assetto della viabilità meccanizzata di servizio e di quella pedonale e ciclabile, la formazione di spazi di relazione, la rimozione del degrado urbano, la mitigazione degli inquinamenti atmosferico e acustico, la valorizzazione e il potenziamento degli spazi verdi privati, la riqualificazione della

forma urbana, gli interventi edilizi puntuali di saturazione e sostituzione.

#### Articolo 43. Sostenibilità degli interventi ammessi

I programmi e i progetti che interessano la risorsa insediativa devono caratterizzarsi per la previsione di spazi, attrezzature, servizi e impianti pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive, che, oltre a soddisfare le esigenze del carico urbanistico aggiuntivo, concorrano ad aumentare la dotazione di tali spazi, attrezzature e servizi dell'ambito territoriale interessato dal progetto, nella misura e con destinazioni d'uso che il Comune stabilirà nel regolamento urbanistico o negli eventuali piani complessi d'intervento nel corso dell'esame del progetto preliminare.

I fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta dei rifiuti solidi e di erogazione energetica devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti generali e principali esistenti; solo al fine di migliorare l'efficienza energetica ed agevolare l'uso delle fonti rinnovabili, con adeguata motivazione tecnica secondo le specifiche che saranno definite dal regolamento urbanistico, in coerenza con il precedente art. 22, l'eventuale condizione di incompatibilità. A tali fini dovrà essere richiesta ai soggetti competenti attestazione della disponibilità e adeguatezza delle risorse, e degli adeguamenti possibili.

#### Articolo 44. Definizione delle scelte ed attuazione degli interventi mediante procedure di evidenza pubblica

Gli interventi di trasformazione urbana che costituiscono previsione del regolamento urbanistico sono prioritariamente scelti mediante procedure di evidenza pubblica.

Ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico, il Consiglio comunale fissa, anche attraverso l'elaborazione di progetti urbani, le priorità pubbliche da attuare definendo gli obiettivi sociali, le opportunità per la città, i livelli di qualità da conseguire, ed i criteri di attuazione, oltre a definire per ciascuna U.T.O.E. le quote della dimensione massima sostenibile di insediamento che si intende attivare nel rispetto della prescrizione di cui all'art. 18 ultimo comma, nonché le proprietà pubbliche da sottoporre a trasformazione. Stabilisce inoltre l'attivazione di procedure di evidenza pubblica senza vincolo di accettazione da parte dell'Amministrazione, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, per la raccolta di proposte e idee concorrenti agli obiettivi pubblici prefissati, anche in riferimento agli artt. 1, 7, 8, 10, 50, e facendo luogo anche ad interventi su immobili appartenenti al patrimonio pubblico, e l'attivazione di processi di partecipazione.

Le proposte d'intervento positivamente valutate entrano a far parte del regolamento urbanistico nel provvedimento di adozione.

È facoltà del Comune formare il regolamento urbanistico secondo opzioni indipendenti dagli esiti della procedura di cui ai precedenti commi che ha esclusivamente valore consultivo.

Il regolamento urbanistico, per quanto concerne gli interventi di trasformazione urbana di consistenza superiore a 2000 mq di S.u.l., si attua di norma tramite procedure comparative e competitive di evidenza pubblica disciplinate attraverso apposito Regolamento, senza obbligo di accettazione da parte dell'Amministrazione comunale, volte a garantire la concorrenza di una pluralità di risposte agli obiettivi pubblici prefissati e prescelti per quella specifica attuazione.

Ciascuna procedura competitiva e comparativa è preceduta da un atto di indirizzo approvato dal Consiglio comunale, anche utilizzando lo strumento della progettazione urbana, che precisa gli obiettivi pubblici da privilegiare nell'occasione nonché le relative priorità, stabilisce le conseguenti indicazioni sui parametri di valutazione da adottare, definisce i percorsi di partecipazione da attuare.

#### Capo VIII - Indirizzi programmatici per la formazione e gestione del regolamento urbanistico, degli eventuali piani complessi d'intervento e dei piani e programmi di settore di competenza

##### Articolo 45. Atti di governo del territorio

La gestione del piano strutturale si attua attraverso il regolamento urbanistico, i programmi integrati di intervento, i programmi e i piani di settore, i piani attuativi, i progetti di insediamento, il regolamento edilizio, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle definizioni, alle condizioni d'uso delle risorse, alle misure di salvaguardia contenute nelle presenti norme.

##### Articolo 46. Precessione degli Atti

Il Comune, una volta approvato il piano strutturale, può attivare in qualunque momento il regolamento urbanistico.

Concorrono alla corretta attuazione del presente piano, e pertanto possono precedere la formazione del regolamento urbanistico, i piani di settore, nonché il programma triennale delle opere pubbliche, da redigersi in coerenza con la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente disciplina, e le eventuali varianti parziali al vigente Piano regolatore che siano coerenti col Piano Strutturale.

##### Articolo 47. Piani di settore

I piani di settore sono strumenti operativi del piano strutturale. Le indicazioni in essi contenute devono costituire coerente applicazione degli indirizzi del piano medesimo.

Fatti salvi i piani di cui al comma successivo, i piani di settore oggi in vigore devono essere resi coerenti col piano strutturale entro tre anni dalla sua approvazione.

Eventi varianti ai seguenti piani di settore sono redatte nel rispetto dei principi e delle indicazioni del presente piano e sono approvate con le procedure dettate dalle rispettive leggi istitutive:

- piano di urbanistica commerciale
- piano di settore sanitario
- piano di settore cimiteriale.

#### Articolo 48. Piano territoriale degli orari

Il regolamento urbanistico e gli eventuali piani complessi d'intervento devono essere elaborati in coerenza con le indicazioni contenute nello statuto del territorio o con quelle desumibili dal presente quadro conoscitivo e dalle sue estensioni, anche per quanto riguarda i tempi e gli orari.

Una volta che il piano territoriale degli orari (L.r. 53/2000) sia stato definitivamente approvato, il regolamento urbanistico e gli eventuali piani complessi d'intervento devono dare atto della conformità con le indicazioni del piano stesso.

#### Articolo 49. Programmi d'area

Una volta approvato il regolamento urbanistico, la sua applicazione all'interno di ciascuna delle U.T.O.E. avviene previa approvazione da parte della Giunta di un "programma d'area" che stabilisca in maniera coerente non solo gli interventi urbanistici che nel periodo quinquennale di valenza delle previsioni regolamentari si attueranno nell'U.T.O.E., ma anche il quadro complessivo delle azioni che l'Amministrazione comunale intende promuovere per sostenere lo sviluppo organico dell'U.T.O.E. medesima.

Il Programma d'area è redatto in conformità con lo schema stabilito dall'Amministrazione comunale. Del contenuto del Programma d'area di ciascuna U.T.O.E. si dovrà tener conto in sede di bilancio comunale.

#### Articolo 50. Residenza sociale

Oltre all'apporto di cui al precedente art. 32, al fine di assicurare una casa ad ogni famiglia residente, con specifico riferimento alle famiglie che non sono nella condizione economica idonea per affrontare le ordinarie offerte del mercato, saranno attivate le forme più idonee di pianificazione di settore per la residenza sociale, che pongano le condizioni urbanistiche ed economiche per garantire questo fondamentale diritto.

A tal fine il regolamento urbanistico, nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, stabilisce che la quota degli interventi con finalità residenziali riservata alla residenza sociale non può essere inferiore al 50%.

A tutela della coesione sociale ed in attesa che la normativa nazionale e regionale, in ottemperanza all'art. 5 della Legge 8 febbraio 2007, n. 9, definisca le caratteristiche e i requisiti dell'alloggio sociale, il piano strutturale dispone che l'edilizia residenziale sociale comprende l'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative primarie di coloro che per ragioni economiche non sono in grado di accedere ad un alloggio dignitoso ed adeguato sotto il profilo della salute e della sicurezza.

## Capo IX - Elementi per la valutazione integrata

### Articolo 51. Criteri

Il presente articolo, in attuazione della norma risultante dall'articolo 14 della L.R. 1/05, definisce i criteri di giudizio e di valutazione per gli strumenti di gestione urbanistica comunale.

Piani e programmi, compresi quelli di settore, e progetti di iniziativa pubblica e privata, debbono essere valutati preventivamente in base a criteri e indicatori ambientali costituiti, per quanto riguarda il presente piano, dalle condizioni d'uso delle risorse e dalla strategia del piano, con riferimento alle condizioni di trasformabilità che verranno indicate dal regolamento urbanistico per ciascuna U.T.O.E..

### Articolo 52. Compatibilità

La compatibilità degli interventi e delle opere è soggetta ai limiti di seguito indicati:

- gli interventi e le opere, di qualsiasi tipo e dimensione, sono tenuti ad osservare le condizioni dei vincoli e limitazioni all'uso delle risorse di cui al Titolo III°;
- ove non specificatamente vietati dal presente piano strutturale, da quanto indicato nelle monografie delle U.T.O.E. e nella pianificazione pregressa confermata dal piano strutturale, gli interventi di nuova edificazione, a destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, commerciale e direzionale, con esclusione di quella agricola, devono interessare esclusivamente suolo urbanizzato, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni, o compatibile e/o adeguabile ai medesimi; la nuova edilizia deve inoltre risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente o tramite realizzazione di viabilità nuova che non apra ad urbanizzazioni di nuovo impianto e sia interna alla risorsa sistemi insediativi;
- gli interventi e le opere di adeguamento, modificazione e nuovo impianto della viabilità di transito automobilistico, non previste espressamente dal piano strutturale, devono riguardare esclusivamente strade di servizio agli insediamenti residenziali,

produttivi e agricoli esistenti; i percorsi pedonali, al contrario, sono assimilati a opere compatibili, realizzabili in ogni parte del territorio comunale, se non specificatamente vietati in determinate parti del territorio stesso.

## Capo X - Misure di salvaguardia del piano strutturale

### Articolo 53. Elementi oggetto di salvaguardia

Sono soggette a misura di salvaguardia, ai sensi dell'art. 61 della Legge regionale 1/2005:

- le aree interessate dalle Invarianti strutturali di cui agli articoli da 9 a 18 dello Statuto del territorio;
- le aree interessate dai capisaldi strategici di cui agli articoli da 11 a 15 delle presenti norme.

La salvaguardia relativa al caposaldo di cui all'articolo 14 si estende all'area del corridoio individuato nella Tavola di piano n. 9 "Sistema della mobilità".

È inoltre soggetta a salvaguardia, ai sensi del medesimo articolo, la prescrizione relativa alla tutela dell'Invariante strutturale A3, espressa nell'art. 16, ultimo capoverso, dello Statuto del territorio.

È altresì soggetta a misura di salvaguardia, ai sensi dell'art. 61 della L.R.1/05, la prescrizione di cui all'art. 37 delle presenti Norme, nel senso che sono considerati in contrasto col piano strutturale, fino all'approvazione del regolamento urbanistico, gli interventi di modificazione della struttura, della morfologia, dell'arredo, del corredo vegetale, nelle strade individuate ai sensi del citato art. 37, qualora non siano preceduti dall'approvazione del relativo atto di progettazione esteso all'intera asta.

Nelle aree di cui ai precedenti commi, per il periodo di durata della salvaguardia, è sospesa ogni determinazione sugli interventi che pregiudichino l'integrità delle risorse tutelate dallo Statuto del territorio e la coerenza con gli indirizzi dettati dalle presenti norme.

Sono inoltre in contrasto col piano strutturale le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente relative agli interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica o la sostituzione edilizia che superino la soglia dei 2.000 metri quadrati di superficie utile lorda e ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse, qualora non prevedano che una quota non inferiore al 20% in termini di S.u.l. sia destinata alla residenza nelle forme dell'affitto permanente o in altra forma di edilizia convenzionata, sulla base di accordi con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dell'apposito regolamento.

Sono infine soggetti a salvaguardia gli interventi relativi ai piani urbanistici esecutivi previsti dal vigente piano regolatore generale e non attivati alla data di adozione del piano strutturale, qualora non siano stati dichiarati compatibili da una procedura di valutazione integrata.







Planimetria allegata all'art. 37 delle Norme d'attuazione.