

PIANO
OPERA
TIVO
FIRENZE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

legge regionale 65/2014, art.19

VOLUME 1

DC/2024/00020 del 27.03.2024
DC/2024/00075 del 04.11.2024
DC/2025/00020 del 07.04.2025

efficacia 06.06.2025

Gruppo di lavoro

Sindaca

Sara Funaro

Assessora Urbanistica, Decoro Urbano e Toponomastica

Caterina Biti

Direttore Generale

Lucia Bartoli

Vice Direttore Generale

Vincenzo Tartaglia

Garante della informazione e della partecipazione

Silvia Scarsella

Responsabile del progetto e del procedimento

Stefania Fanfani

Coordinamento ed elaborazioni tecniche

Urbanistica | Eleonora Cappelletti, Elisabetta De Lorenzo, Duccio Del Matto, Silvia Elmi, Elisabetta Fancelli, Camilla Frangioni, Francesco Matteini, Savina Mazzantini, Marcella Panetta, Lapo Pieralli, Annalisa Pontenani, Lucia Raveggi, Andrea Urbani | **Supporto Giuridico Amministrativo** | Domenico Arone, Claudia Ciapetti, Simone Ferretti, Silvia Scarsella, Noemi Vitulano

Hanno collaborato alla redazione del piano

Ambiente | Iacopo Bianchi, Cecilia Cantini, Raffaele Guldani, Gaia Paggetti, Giuseppe Dinoi, Ilaria Nasti, Chiara Tanini

Mobilità | Giuseppe Carone, Elena Del Bono, Valeria Fissi, Stefano Longinotti, Simone Mannucci, Valentina Pierini, Shila Pouladin, Cristina Rabatti, Simona Romanelli, Vincenzo Tartaglia, Andrea Tonelli

Tramvia | Giacomo Bioli-Pini, Luigi Borgogni, Marco Gardenti, Filippo Martinelli, Cristiana Menculini, Michele Priore

Patrimonio Mondiale UNESCO | Carlo Francini, Martina Franco [HERE Lab Comune di Firenze – Unifi], Alessia Montacchini [HERE Lab Comune di Firenze - Unifi]

Servizi Tecnici | Alessandro Dreoni, Giorgio Caselli, Filippo Cioni, Pietro Geroni, Monica Fantappiè

Servizi Sociali | Vincenzo Cavalleri

Statistica | Elisa Bacci, Paola Balzamo, Francesca Crescioli, Gianni Dugheri, Tiziana Scatena, Massimiliano Sifone

Sviluppo Economico | Valentina Brandi, Valerio Cantafio Casamaggi, Lucia De Siervo

Sistemi Informativi | Ferdinando Abate, Annita Bandini, Niccolò Caporalini, Nicolò Galia, Stefano Gecchele, Emanuele Geri, Caterina Graziani, Donatello Mannini, Elena Marrassini, Marco Mencacci Maurizio Parigi, Lorenzo Piras, Antonino Polistena, Leonardo Ricci, Marco Rotonda, Valentino Sestini, Luca Vezzoni

Silfi - Firenze Smart | Gabriele Andreozzi, Bianca Maria Beconi, Francesca Corti

Consulenze e accordi di ricerca

Elaborazione livello conoscitivo risorse archeologiche | Paolo Liverani [SAGAS Unifi], Franco Pocobelli, Monica Salvini [SABAP]

Programmazione degli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche | Luca Marzi [DIDA Unifi]

Classificazione patrimonio edilizio esistente zona omogenea A | Francesco Alberti [DIDA Unifi], Michela Moretti, Paola Raggi

Valutazione Ambientale Strategica | Luca Gardone, Michela Chiti, Emanuele Montini, Ilaria Scatarzi, Daniela Spitoni [Sinergia Progettazione e Consulenza Ambientale srls]

Aspetti geologici | Eros Aiello, Gabriele Grandini [Geo Eco Progetti] | Luciano Lazzeri, Nicolò Sbolci [Geotecno]

Aspetti idraulici | Giacomo Gazzini, Andrea Fanti, Valentina Lanini [Hydrogeo Ingegneria srl]

Aspetti sismici | Stefano Capretti [Hyper STP srl]

VOLUME 1

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Principi e disposizioni generali

art. 1 - natura e contenuti del Piano Operativo	3
art. 2 - elaborati del Piano Operativo	4
art. 3 - efficacia delle previsioni	5
art. 4 - rapporto con il Piano Strutturale	6
art. 5 - rapporto con i piani attuativi/progetti unitari in itinere	7
art. 6 - rapporto con il Regolamento Edilizio	7
art. 7 - rapporto con gli strumenti di settore	8
art. 8 - efficacia delle disposizioni e regime transitorio	9

TITOLO II - Definizioni e classificazioni

CAPO I - Termini, grandezze e parametri urbanistico edilizi

art. 9 - unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi	11
art. 10 - alloggio minimo	11
art. 11 - tipi di intervento	12

CAPO II - Classificazione del patrimonio edilizio e tipi di intervento

art. 12 - relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni	12
art. 13 - lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente	13
art. 14 - lo spazio edificato - gli insediamenti unitari	21
art. 15 - lo spazio aperto privato	22
art. 16 - lo spazio edificato: le aree di trasformazione	26
art. 17 - registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati	28

CAPO III - Usi

art. 18 - usi - disposizioni generali	29
art. 19 - classificazione degli usi	29
art. 20 - disciplina degli usi e impatti urbanistici	33
art. 21 - requisiti per l'insediamento di alcuni usi	34
art. 22 - dotazione di parcheggi privati correlata agli usi	36
art. 23 - tutela di alcuni usi e attività	39
art. 24 - valorizzazione e qualificazione dei luoghi del commercio	40
art. 25 - distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica	41

PARTE 2 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO

TITOLO I - Dotazioni territoriali pubbliche

art. 26 - dotazioni territoriali pubbliche - disposizioni generali	45
art. 27 - piazze e aree pedonali	46
art. 28 - aree per parcheggio	47
art. 29 - verde urbano	48
art. 30 - verde ripariale	51
art. 31 - parchi e giardini di interesse storico	52
art. 32 - aree per impianti sportivi	53
art. 33 - orti sociali	55
art. 34 - scuole e università	55
art. 35 - servizi collettivi	56
art. 36 - complessi ospedalieri	58
art. 37 - housing sociale	58
art. 38 - cimiteri	59

TITOLO II - Dotazioni territoriali private di uso pubblico

art. 39 - dotazioni territoriali private di uso pubblico - disposizioni generali	61
art. 40 - strade, piazze e altri spazi	61
art. 41 - aree per parcheggio privato	62
art. 42 - aree per impianti sportivi privati	63
art. 43 - servizi privati	64

PARTE 3 INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

TITOLO I - Infrastrutture per la mobilità

art. 44 - aeroporto	69
art. 45 - rete ferroviaria	69
art. 46 - rete tramviaria	70
art. 47 - autostrade e Strade di Grande Comunicazione (SGC)	71
art. 48 - strade	72
art. 49 - percorsi ciclabili	73

TITOLO II - Reti e impianti tecnologici

art. 50 - rete per l'approvvigionamento idrico	75
art. 51 - rete fognaria e impianti di depurazione delle acque	75
art. 52 - rete per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani	77
art. 53 - rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica	78
art. 54 - rete e impianti di distribuzione del gas	79

PARTE 4 DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

TITOLO I - Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti

art. 55 - relazione con i sistemi del Piano Strutturale	83
---	----

CAPO I - Il paesaggio rurale

art. 56 - i sub-sistemi del territorio rurale	83
art. 57 - operatori agricoli	84
art. 58 - programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale	84
art. 59 - sub-sistema della pianura coltivata (zona E)	84
art. 60 - sub-sistema della collina coltivata (zona E)	91
art. 61 - sub-sistema del bosco (zona E)	98

Capo II - Il paesaggio urbano

art. 62 - il sub-sistema insediativo - relazione con il Piano Strutturale	104
art. 63 - gli ambiti insediativi urbani	104
art. 64 - ambito del nucleo storico UNESCO (zona A - sottozona A1)	105
art. 65 - ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)	108
art. 66 - ambito della città consolidata/espansioni otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3)	112
art. 67 - ambito della città consolidata/espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)	117
art. 68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)	121
art. 69 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)	126

TITOLO II - Principi e disposizioni generali di carattere ambientale

Capo I - Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali

art. 70 - valutazione degli effetti ambientali - disposizioni generali	131
art. 71 - tutela della risorsa idrica	133
art. 72 - miglioramento del clima urbano e sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi	134
art. 73 - riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana	135
art. 74 - riduzione inquinamento acustico	136
art. 75 - inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell'energia	137
art. 76 - sostenibilità edilizia e risparmio energetico	137
art. 77 - produzione rifiuti ed economia circolare	138
art. 78 - aspetti socio-economici	139
art. 79 - aspetti paesaggistici	139
art. 80 - integrità fisica del territorio - aspetti ambientali	139
art. 81 - monitoraggio degli effetti	140

CAPO II - Integrità fisica del territorio e mitigazione rischi territoriali

art. 82 - integrità del territorio - disposizioni generali	141
art. 83 - fattibilità in relazione agli aspetti geologici	142
art. 84 - fattibilità in relazione al rischio alluvioni	146
art. 85 - fattibilità in relazione agli aspetti sismici	149
art. 86 - fattibilità connessa alla risorsa idrica	154

PARTE 5 LE TRASFORMAZIONI

art. 87 - disposizioni generali	157
art. 88 - perequazione	161
art. 89 - incentivi	162

VOLUME 2

UTOE 1

AT 01.01 Massoni	165
AT 01.02 Poggiosecco	169
AT 01.03 San Paolo	173
AT 01.16 Monna Tessa	177
ATs 01/02.04 Adeguamento Tramvia Linea 3.2.2 e Interventi Connessi	183
ATs 01.05 Area Sosta Mensola	187
ATs 01.06 Aree Sosta Settignano	191
ATs 01.07 Parcheggio Bolognese	197
ATs 01.08 Viabilità/Parcheggio Hub Rovezzano	201
ATs 01.09 Parcheggio Meyer	207
ATs 01.10 Percorso Pedonale Meyer	211
ATs 01/11.11 Percorso Pedonale Pergolino	215
ATs 01.12 Verde Delle Forbici	219
ATs 01.13 Verde Guarlone 1	223
ATs 01.14 Verde Trespiano	227
ATs 01/03.15 Viabilità/Verde Varlungo Rovezzano	231
ATs 01.17 Cimitero Trespiano	235
ATs 01.18 Verde Guarlone 2	239
ATs 01/11.19 Viabilità Sottovia del Sodo	243
Tabella dimensionamento UTOE 1	247

UTOE 2

ATs 02.02 Campo Di Marte Nord	249
ATs 02.03 ERS San Salvi	255
ATs 02.04 Impianti Sportivi Baseball	259
ATs 02.05 Impianti Sportivi Coverciano	263
ATs 02.06 Parcheggi Viabilità San Salvi	267
ATs 02.07 Parcheggio Gignoro	273
ATs 02.08 Parcheggio Palazzeschi/De Robertis	277
ATs 02.09 Scuola Andrea Del Sarto	281
ATs 02.10 Servizi Collettivi San Salvi	285
ATs 02.11 Sottopasso Campo Di Marte	289

ATs 02.12 Università San Salvi	293
ATs 02.13 Verde Faentina	297
ATs 02.14 Verde Jahier Dei Bruni	301
ATs 02.15 Verde Malcantone	305
ATs 02.16 Verde San Salvi	309
ATs 02.17 Viabilità Parcheggio Campo D'Arrigo	313
Tabella dimensionamento UTOE 2	317

UTOE 3

AT 03.01 Campofiore	319
AT 03.02 Ex Enel Colombo	323
AT 03.03 Ex Franchi	327
AT 03.04 Impianti Sportivi Ripoli	333
ATs 03/12.05 Adeguamento Tramvia Linea 3.2.1	337
ATs 03.06 Check Point Bus Turistici Dalla Chiesa	339
ATs 03.07 Ecocentro Rocca Tedalda	343
ATs 03.08 ERP Rocca Tedalda	347
ATs 03.09 Impianti Sportivi Anconella	351
ATs 03/12.10 Impianti Sportivi Tempio	355
ATs 03.11 Parcheggio Hub intermodale Europa/Casa di comunità	359
ATs 03.12 Parcheggio Savi	363
ATs 03.13 Parcheggio Sorgane	367
ATs 03.14 Parcheggio Tramvia Linea 3.2.1	371
ATs 03.15 Percorso Pedonale Nannotti	375
ATs 03.16 Ponte Tramvia Linea 3.2.1	379
ATs 03.17 Verde Parcheggio Albereta	383
ATs 03.18 Verde Rusciano	387
ATs 03.20 Viabilità Varlungo Villamagna	391
ATs 03.21 Villamagna	395
ATs 03.22 Parcheggio Webb	399
Tabella dimensionamento UTOE 3	403

VOLUME 3

UTOE 4

AT 04.01 Barni	405
AT 04.02 Duca Di Calabria	409
AT 04.03 Monte Oliveto	413
ATs 04.04 Area Sosta Paradiso	417
ATs 04.05 Certosa	421
ATs 04/05.06 Ciclabile Ema	427
ATs 04.07 Ecocentro Senese	431
ATs 04/12.08 Parcheggio Porta Romana	435
ATs 04.09 Percorso Ciclopedonale Ponte a Ema	439
ATs 04.10 Poggi	443
ATs 04.11 Scuola Poggio Imperiale	447
ATs 04.12 Verde Assi	453
ATs 04.13 Verde Carraia	457
ATs 04.14 Verde Ex Campeggio	461

ATs 04.15 Verde Michelangelo	465
ATs 04.16 Verde Vinta	469
ATs 04.17 Viabilità Le Bagnese	473
ATs 04/05.18 Viabilità Certosa	477
ATs 04.19 Viabilità Cinque Vie	481
ATs 04.20 Viabilità Ponte a Ema	485
ATs 04.21 Area Sosta Fortini	489
ATs 04.22 Area Sosta Tozzoli	493
Tabella dimensionamento UTOE 4	497
UTOE 5	
AT 05.01 Ex Convento San Gaggio	499
AT 05.02 Ombrellino	503
Tabella dimensionamento UTOE 5	507
UTOE 6	
AT 06.01 Area Camper Nenni	509
AT 06.02 Legnaia	513
AT 06.03 Monticelli	517
ATs 06.04 Chiesa San Lorenzo a Greve	521
ATs 06/07/08.05 Ciclabile Greve	525
ATs 06.06 Parcheggio Pesellino	529
ATs 06.07 Parcheggio Ponte a Greve	533
ATs 06.08 Residenze Spettacoli Viaggianti	537
ATs 06.09 Scuola Meucci Galilei	541
ATs 06/07.10 Sollicciano	545
ATs 06.11 Verde Detti	551
ATs 06.12 Verde Olivuzzo	555
ATs 06.13 Verde Pollaiolo	559
ATs 06.14 Verde Siena	563
ATs 06.15 Viabilità Pisana/Fei	567
ATs 06.16 Viabilità Ponte a Greve	571
ATs 06.17 Percorso Ciclopedonale Pisana	575
ATs 06.18 Verde Parcheggio Filarete	579
ATs 06.19 Viabilità Le Bagnese 2	583
Tabella dimensionamento UTOE 6	587
UTOE 7	
ATs 07.01 Cimitero Sollicciano	589
ATs 07.02 Svincolo A1	593
ATs 07.03 Viabilità Ferrale	597
Tabella dimensionamento UTOE 7	601
VOLUME 4	
UTOE 8	
AT 08.01 Ex Officine Grandi Riparazioni	603
AT 08.02 Impianti Sportivi Ardingrosso	611
AT 08.03 Muricce	615

AT 08.04 Porpora	619
ATs 08.05 Area Spettacoli Viaggianti	623
ATs 08.06 Asilo Cascine	627
ATs 08.07 Ciclabile Argingrosso	631
ATs 08.08 Ciclabile Canova	635
ATs 08/09/10.09 Ciclabile Sottopasso Baracca	639
ATs 08/10.10 Percorso Ciclopedonale Mugnone	643
ATs 08.11 Ciclopista Arno	647
ATs 08.12 Impianti Sportivi Fedi	651
ATs 08.13 Impianti Sportivi Paisiello	655
ATs 08.14 Impianti Sportivi San Bartolo a Cintoia	659
ATs 08.15 Parcheggio Signorelli	663
ATs 08/09.16 Parco Florentia	667
ATs 08.17 Passerella Ciclopedonale Pegaso	673
ATs 08/09/12.18 Tramvia Linea 4.1/Viabilità Rosselli Pistoiese e Interventi Connessi	677
ATs 08.19 Verde Batoni	683
ATs 08.20 Verde Bonsanti	687
ATs 08.22 Verde Carra	691
ATs 08.23 Verde Sansovino	695
ATs 08.24 Verde Santa Maria a Cintoia	699
ATs 08/12.25 Viabilità Ex OGR	703
ATs 08.27 Ecocentro Poderaccio	707
ATs 08.28 Verde San Bartolo a Cintoia	711
Tabella dimensionamento UTOE 8	715

UTOE 9

AT 09.01 Carraia/Geminiani	717
AT 09.03 Ex Esselunga Pistoiese	721
AT 09.05 Gori	725
ATs 09.06 Cimitero Brozzi	729
ATs 09.07 Parcheggio De Bernardi	733
ATs 09/10.08 Parcheggio Scambiatore Check Point Nord	737
ATs 09.09 Percorso Pedonale Campo Sportivo Brozzi	741
ATs 09/10.10 Stazione Guidoni	745
ATs 09/10.11 Svincolo Peretola	749
ATs 09.12 Tramvia Linea 4.2	755
ATs 09.13 Verde Palagio Degli Spini	761
ATs 09.14 Verde Pistoiese	765
ATs 09.15 Verde Treccia	769
ATs 09.16 Viabilità Ex Esselunga	773
ATs 09.17 Viabilità Parcheggio Caproni	777
ATs 09.18 Viabilità Pistoiese Malaparte	781
ATs 09.19 Viabilità Ponte del Pecora	785
ATs 09.20 Parcheggio Percorso Pedonale Dei Cattani	789
Tabella dimensionamento UTOE 9	793

VOLUME 5

UTOE 10

AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente (CAP)	795
AT 10.02 Guidoni	801
AT 10.08 Ex Telecom Guidoni	807
ATs 10.04 Impianti Sportivi Paganelli	811
ATs 10.05 Percorso Pedonale XI Agosto	815
ATs 10.06 Verde Fanfani	819
ATs 10/11/12.07 Viabilità Fortezza Panciatichi	823
Tabella dimensionamento UTOE 10	827

UTOE 11

AT 11.01 Area Camper Calcutta	829
AT 11.02 Bellagio	833
AT 11.03 Carlo Del Greco	837
ATs 11.05 Ex Meccanotessile	841
ATs 11.06 Impianti Sportivi Castello	845
ATs 11.07 Percorso Ciclopedonale Guicciardini	849
ATs 11.08 Verde Montughi	853
ATs 11.09 Verde Sole	857
ATs 11.10 Viabilità Bellagio	861
ATs 11/12.12 Viabilità Sottopasso Cadorna/Lami	865
ATs 11.13 Viabilità Stazione Rifredi	869
Tabella dimensionamento UTOE 11	873

UTOE 12

AT 12.01 Alamanni	875
AT 12.02 Bartolommei	879
AT 12.03 Basilewsky	883
AT 12.04 Belfiore	887
AT 12.05 Donatello	891
AT 12.06 Ex Caserma Ferrucci	895
AT 12.07 Ex Caserma Redi	899
AT 12.08 Ex FS Salvagnoli	903
AT 12.10 Gerini	907
AT 12.11 Libertà	911
AT 12.12 Lorenzo il Magnifico/Lavagnini	915
AT 12.13 Mazzini	919
AT 12.14 Orti Oricellari	923
AT 12.15 Parcheggio Fonderia	927
AT 12.16 Sant'Agnese	929
AT 12.17 Sassetti	933
AT 12.18 Savonarola	937
AT 12.20 Zanella	941
AT 12.28 Ex Ospedale San Giovanni di Dio	945
ATs 12.21 Ex Officine Produzione Gas	949
ATs 12.22 Parcheggio Hub intermodale Mafalda di Savoia	953
ATs 12.23 Parcheggio Cestello	957
ATs 12.24 Santa Rosa	961

ATs 12.27 Viabilità Sottopasso Mannelli Giordano	965
ATs 12.29 Medici Riccardi	969
Tabella dimensionamento UTOE 12	973

DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE 1





Titolo I - Principi e disposizioni generali

art.1 - natura e contenuti del Piano Operativo

1. Due strumenti. La pianificazione a scala comunale, ai sensi della LR 65/2014, si articola in due strumenti, con due diversi gradi di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano Strutturale (strumento di pianificazione territoriale) e il Piano Operativo (strumento di pianificazione urbanistica).

2. Definizione. Il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

3. Contenuti. Il Piano Operativo si compone di due parti:

a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti (disciplina ordinaria), valida a tempo indeterminato, che individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- le zone connotate da condizioni di degrado.

b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edifici del territorio (disciplina delle trasformazioni), che individua e definisce:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- gli interventi di rigenerazione urbana;
- i progetti unitari convenzionati;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del

territorio urbanizzato;

- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al DM 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica;
- il Piano comunale di Protezione Civile e le relative discipline.

Elementi a supporto delle previsioni. Il Piano Operativo contiene altresì:

- la ricognizione e le disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
- il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- la valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e l'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- il monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e l'individuazione delle azioni conseguenti;
- i criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità;
- le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

art.2 - elaborati del Piano Operativo

1. Elenco elaborati costitutivi

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione (n.5 volumi)
- Elenco particelle catastali/proprietà soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio
- Disciplina del suolo e degli insediamenti (n.32 tavole in scala 1:2000)
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (n.1 tavola in scala 1:15000)
- Pericolosità geologica | aree di trasformazione (n.4 tavole in scala 1:10000)
- Pericolosità sismica | aree di trasformazione (n.4 tavole in scala 1:10000)
- Pericolosità da alluvioni | aree di trasformazione (n.4 tavole in scala 1:10000)
- Rapporto ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (n.3 volumi, elaborato unico PS/PO)
- Conformazione al PIT/PPR (elaborato unico PS/PO).

2. Altri elaborati. Il Piano Operativo contiene inoltre i seguenti elaborati propedeutici alla redazione, integrazione e aggiornamento del Piano di Protezione Civile (art. 7, comma 4.2 delle presenti norme) di cui al punto 3.1 Aree esposte a rischio dell'allegato A al DPGR 5/R/2020:

- carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (n.4 tavole in scala 1:10000);
- carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (n.4 tavole in scala 1:10000);
- carta della vulnerabilità sismica (n.4 tavole in scala 1:10000);
- carta della esposizione sismica (n.4 tavole in scala 1:10000);
- carta delle aree a rischio sismico (n.4 tavole in scala 1:10000);

oltre alla Relazione geologica e idraulica.

3. Quadro conoscitivo. La redazione del Piano Operativo ha richiesto l'approfondimento di alcuni elementi della conoscenza del territorio attraverso le seguenti elaborazioni:

- Analisi morfo-tipologica dei tessuti insediativi storici del Comune di Firenze (UniFi, DIDA)
- Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (UniFi, DIDA)
- Un sistema di indicatori georiferiti a servizio delle politiche cittadine (Comune di Firenze, DSI)
- Analisi delle Condizioni Limite per l'Emergenza (CLE)
- Censimento tabernacoli.

4. Base cartografica. L'elaborazione delle tavole di progetto è stata effettuata su base cartografica costituita dalla carta tecnica regionale CTR in scala 1:2000 escluse le zone A. L'elaborazione relativa agli ambiti insediativi di seguito elencati individuati come zona A ai sensi del DM 1444/1968:

- ambito del nucleo storico UNESCO (zona A - sottozona A1)
- ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)
- ambito della città consolidata / espansioni otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3)
- ambito della città consolidata / espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)

è stata effettuata su base cartografica ibrida costituita dalla CTR in scala 1:2000 per la rappresentazione dello spazio pubblico e dalla cartografia catastale in scala 1:2000 per la rappresentazione dello spazio edificato.

art.3 - efficacia delle previsioni

1. Disciplina delle trasformazioni. Le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (art.95 comma 1 lettera b della LR 65/2014) sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amministrazione comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Piano Operativo. La relativa disciplina è contenuta nelle previsioni di cui alla Parte 5 delle presenti norme.

2. Efficacia. Le previsioni di trasformazioni che si realizzano mediante piani

attuativi di iniziativa pubblica perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo, i piani non siano stati approvati.

Nei casi in cui il Piano Operativo preveda piani attuativi di iniziativa privata, progetti unitari, interventi edilizi diretti convenzionati, la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano, progetto o intervento edilizio.

I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.

art.4 - rapporto con il Piano Strutturale

1. Statuto del territorio. Il Piano Operativo ha assunto principi, indirizzi, direttive e prescrizioni contenuti nello statuto del territorio del Piano Strutturale ed elaborato una disciplina operativa coerente con gli elementi statuari: vincoli, invarianti, tutele, integrità fisica del territorio e mitigazione rischi territoriali, sistemi, sub-sistemi ed ambiti.

2. Strategie per le trasformazioni. Il Piano Operativo ha sviluppato e reso operativi gli interventi strategici da attuarsi nel quinquennio di validità così come regolamentati nella Parte 5 delle presenti norme nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili e delle nuove funzioni con le specifiche di seguito riportate.

3. Dimensionamento. La Parte 5 delle presenti norme individua le trasformazioni rilevanti ($SE > 2000$ mq, SE = Superficie Edificabile ai sensi del DPGR 39/R/2018) previste all'interno del territorio urbanizzato articolate per UTOE e categorie funzionali (da qui in poi destinazioni d'uso), disciplinate attraverso singole schede norma. Fra queste sono state prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale quelle che prevedono nuova edificazione o rilevanti trasformazioni urbane del patrimonio edilizio esistente che per loro natura devono essere soggette a pianificazione attuativa.

4. Flessibilità delle destinazioni d'uso. Ogni singola scheda norma riporta le destinazioni d'uso ammesse e la relativa percentuale da attuarsi secondo le seguenti specifiche:

- qualora la scheda norma riporti le destinazioni d'uso residenziale e direzionale e di servizio è da intendersi che l'insediamento delle due destinazioni è indifferentemente ammesso e/o liberamente articolato nell'ambito dell'intervento previsto senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo;
- qualora la previsione di trasformazione contempli l'insediamento di un mix di destinazioni d'uso, queste ultime possono variare fino al 20% della superficie edificabile (SE) complessiva, di cui sia stata verificata la legittimità. L'applicazione della flessibilità modifica l'articolazione percentuale delle destinazioni d'uso previste, ferma restando la SE complessiva, senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

5. SE esistente. Ogni scheda norma indica una SE esistente stimata. La

dimostrazione dell'effettiva e legittima consistenza del bene oggetto di trasformazione, sulla base della definizione della SE di cui all'art.10 del DPGR 39/R/2018, deve comunque essere contenuta negli elaborati progettuali del piano attuativo ovvero del progetto unitario o del titolo abilitativo in relazione alla modalità d'intervento prescritta. L'eventuale modifica alla SE di progetto derivante da tale verifica non costituisce variante al Piano Operativo.

Nel caso che il Piano Operativo, a seguito di specifica scelta di pianificazione finalizzata a garantire la sostenibilità dell'intervento, abbia ridotto la SE di progetto rispetto a quella stimata, la SE di progetto stabilita dal Piano Operativo resta immodificata e costituisce la SE massima ammissibile a condizione che ne venga integralmente dimostrata la legittimità.

art.5 - rapporto con i piani attuativi/progetti unitari in itinere

1. Efficacia. Ai piani attuativi e ai progetti unitari approvati ma non convenzionati ed a quelli in corso di realizzazione a seguito di convenzionamento individuati con distinta grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000 si applica la propria disciplina fino ad avvenuta realizzazione, a condizione che la convenzione sia stipulata entro la data del 31.12.2023.

2. Norma di raccordo. Una volta completata la realizzazione del piano attuativo, del progetto unitario e dell'intervento edilizio diretto convenzionato e assolti integralmente gli obblighi convenzionali, il nuovo assetto da esso generato è soggetto alla disciplina ordinaria delle presenti norme con la seguente articolazione:

- edifici di nuova costruzione o esito di nuova costruzione previa demolizione sono da classificare come edificato recente e seguono la disciplina dell'art.13 con le specifiche dei sub-sistemi e ambiti di appartenenza;
- edifici già soggetti nel piano attuativo/progetto unitario a interventi conservativi seguono la disciplina dell'art.13 relativa al patrimonio edilizio esistente con le specifiche dei sub-sistemi e ambiti di appartenenza e restano soggetti:
 - all'intervento di ristrutturazione edilizia se classificati come beni culturali (DLgs 42/2004);
 - all'intervento di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 10, se classificati come emergenze di valore storico architettonico, emergenze architettoniche del Novecento, tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945), edifici specialistici (ante 1945), edifici interni agli isolati (ante 1945).

Gli spazi e i servizi pubblici o privati di uso pubblico assumono la disciplina di cui alla Parte 2 delle presenti norme.

art.6 - rapporto con il Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio

comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti norme e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e le disposizioni contenute nel Piano Operativo. Il Regolamento Edilizio può intervenire con norme di dettaglio con specifico contenuto edilizio.

art.7 - rapporto con gli strumenti di settore

1. Coordinamento tra settori. Le attività del Comune in materia di governo del territorio sono improntate alla collaborazione istituzionale, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi settori, nel pieno rispetto delle competenze.

2. Censimento dei piani e regolamenti di settore. Il Piano Operativo costruisce una visione integrata dei processi urbanistico-edilizi e, per gli argomenti che a questi attengono, si configura come cerniera tra il Piano Strutturale e gli strumenti di disciplina settoriale, divenendo riferimento per tali strumenti, senza esaurirne spazio e ruolo.

3. Revisione degli strumenti di settore. Il Piano Operativo assume il carattere di nuova guida per orientare gli strumenti di settore e ne cura il coordinamento. La revisione degli strumenti di settore avviene in coerenza con gli obiettivi, le prestazioni, le procedure che nel Piano Operativo trovano definizione.

4. Piano di Protezione Civile. Il Piano Operativo ed il Piano comunale di Protezione Civile sono coordinati allo scopo di integrare le rispettive previsioni e gli scenari di rischio come previsto dalla normativa statale e regionale in materia. Il coordinamento è altresì garantito in occasione degli eventuali aggiornamenti/modifiche/integrazioni di entrambi i piani. Il recepimento degli aggiornamenti relativi ai quadri conoscitivi, agli studi e all'analisi dei rischi, non costituisce variante al Piano Operativo.

4.1. Aree di emergenza. Il Piano Operativo individua con apposito simbolo: aree di assistenza, centri di assistenza, aree ammassamento.

4.2. Aree esposte a rischio. Il Piano Operativo contiene i seguenti elaborati:

- carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici;
- carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali;
- carta della vulnerabilità sismica, esposizione sismica e delle aree a rischio sismico;

finalizzati all'adeguamento del Piano di Protezione Civile.

5. Programma per l'abbattimento delle barriere all'accessibilità urbana. Il Comune ha l'obiettivo di migliorare le condizioni dell'accessibilità di spazi ed edifici presenti nel proprio territorio al fine di favorire la vita indipendente di tutti i fruitori prescindere dalla loro condizione psico-fisico-cognitiva. La pianificazione, il controllo e il monitoraggio dei fattori che concorrono a definire il livello di fruibilità urbana devono essere gestiti nell'ambito del Programma per l'abbattimento delle barriere all'accessibilità urbana ai sensi dell'art.95 comma 6 della LR 65/2014.

5.1 Strumenti. Il Programma è lo strumento con il quale il Comune individua metodi e tempi necessari a superare e/o attenuare l'insieme delle barriere

urbanistiche, architettoniche, comunicative e di uso presenti nell'ambito urbano (strutture di uso pubblico, spazi e infrastrutture per la mobilità). Il programma deve essere redatto sulla base dello studio "Piano Operativo Comunale. Art.95 comma 6 LR 65/2024 | Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche" ed avendo a riferimento il progetto pilota ad esso allegato, ambedue parte del quadro conoscitivo del presente Piano.

5.2 Aspetti multidisciplinari. Al fine di coordinare gli aspetti multidisciplinari che interessano i temi dell'accessibilità, mediante il Programma il Comune intende coordinare e monitorare i settori funzionali interessati nei processi di progettazione, manutenzione e gestione del territorio.

6. Piano del verde e degli spazi aperti. Il Comune ha l'obiettivo di migliorare le condizioni di comfort urbano attraverso interventi mirati sugli spazi pubblici e privati esistenti, comprese le infrastrutture per la mobilità, dettando al contempo regole per la progettazione e realizzazione delle previsioni contenute nel presente Piano Operativo.

6.1 Strumenti. Il piano integra e specifica la disciplina contenuta nella Parte 2 Disciplina delle dotazioni territoriali pubbliche e private di uso pubblico e la Parte 3 Titolo I - Infrastrutture per la mobilità delle presenti norme.

6.2 Aspetti multidisciplinari. Al fine di coordinare gli aspetti multidisciplinari che interessano il verde e gli spazi aperti, mediante il Piano il Comune intende coordinare e monitorare i settori funzionali interessati nei processi di progettazione, manutenzione e gestione del territorio.

7. Piano Comunale di Classificazione Acustica. La classificazione acustica del territorio e la conseguente assegnazione dei limiti massimi di rumore raggiungibili in periodo diurno e notturno dalle attività economiche e dalle infrastrutture della mobilità viene aggiornata anche tenendo conto delle previsioni contenute nel presente Piano.

7.1 Strumenti. La pianificazione trova nella Mappa Acustica Strategica e nel Piano d'Azione per il contenimento del rumore ambientale gli strumenti operativi volti a misurare i livelli di rumore al ricevitore in periodo notturno e diurno (LDen e LNight) prodotti principalmente dalle infrastrutture di trasporto strategico e/o a prevedere gli interventi infrastrutturali destinati a migliorare la qualità acustica complessiva della città. Ambedue gli strumenti vengono aggiornati sulla base delle previsioni/realizzazioni contenute/esito del presente Piano.

art.8 - efficacia delle disposizioni e regime transitorio

1. Salvaguardia. A decorrere dalla data di adozione del Piano Operativo e fino al conseguimento dell'efficacia, è sospesa ogni determinazione in merito all'autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le previsioni di detto atto o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, fatto salvo quanto di seguito precisato.

La disciplina di salvaguardia non si applica:

- a) agli interventi edilizi diretti per i quali sia stato rilasciato il Permesso di Costruire entro la data di adozione del Piano Operativo;
- b) agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata depositata Segnalazione

Certificata di Inizio Attività (SCIA) conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento del deposito nei casi in cui i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di adozione del Piano Operativo;

- c) ai piani attuativi vigenti/progetti unitari convenzionati e/o in itinere individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000;
- d) agli interventi edilizi diretti già convenzionati e non ricadenti nelle fattispecie di cui alle precedenti lettere a) e b);
- e) ai piani attuativi/progetti unitari approvati ma non convenzionati, e agli interventi edilizi diretti di cui sia stata approvata ma non ancora sottoscritta la convenzione, individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000;
- f) ai piani attuativi/interventi edilizi diretti/progetti unitari non attivati le cui previsioni urbanistiche contenute nelle relative schede norma risultano tuttavia vigenti alla data di adozione del presente Piano Operativo in forza di varianti al Regolamento Urbanistico approvate nel corso della sua validità come evidenziato nelle singole schede norma che sono riproposte ed adeguate dal presente Piano.

2. Efficacia. Il Piano Operativo acquisisce efficacia trascorsi 30 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso della sua avvenuta approvazione. A decorrere da tale data, il Piano Operativo assume efficacia per ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento Urbanistico previgente, con le eccezioni di seguito individuate per talune fattispecie escluse dalla disciplina di salvaguardia:

- le fattispecie escluse dalla disciplina di salvaguardia ai sensi del comma 1 lettere a), b), c) del presente articolo procedono nell'attuazione secondo la disciplina generale/attuativa previgente;
- la fattispecie esclusa dalla disciplina di salvaguardia ai sensi del comma 1 lettera d) procede nell'attuazione secondo la disciplina previgente a condizione che i lavori siano avviati entro tre anni dalla data di adozione del Piano Operativo;
- la fattispecie esclusa dalla disciplina di salvaguardia ai sensi del comma 1 lettera e) può procedere nell'attuazione secondo la disciplina previgente a condizione che la convenzione sia stipulata entro il 31.12.2023.

3. Esclusioni. Il Piano Operativo non si applica alle variazioni minori in corso d'opera, che non comportino la sospensione dei lavori come definite dalle norme di riferimento, relative a permessi di costruire già rilasciati e a SCIA efficaci alla data di entrata in vigore del Piano Operativo.

Titolo II - Definizioni e classificazioni

CAPO I - Termini, grandezze e parametri urbanistico edilizi

art.9 - unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi

Il presente Piano Operativo assume i seguenti termini, grandezze e parametri urbanistico-edilizi contenuti nel DPGR 39/R/2018:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- dotazioni territoriali (DT)
- superficie edificabile (o edificata) (SE)
- superficie coperta (SC)
- Indice di copertura (IC)
- altezza del fronte (HF)
- numero dei piani
- altezza lorda (HL)
- superficie totale (STot)
- volume totale (Vtot)
- sagoma
- superficie permeabile (SP)
- indice di permeabilità (IPT/IPF).

art.10 - alloggio minimo

1. Definizione. Si definisce "alloggio minimo" l'unità immobiliare (compresi i monolocali) a destinazione residenziale che non può avere SE inferiore a 50 mq.

2. Applicazione. Non è consentito realizzare nuove unità immobiliari ottenute attraverso cambio di destinazione d'uso, frazionamento o nuova costruzione con SE inferiore all'alloggio minimo. Fanno eccezione:

- i frazionamenti per la formazione di alloggi nei casi espressamente disciplinati dalla Parte 4 delle presenti norme secondo il criterio della "SE media", da calcolare sulla totalità degli alloggi risultanti all'esito dell'intervento;

- i frazionamenti di alloggi esistenti al di fuori dell'ambito del nucleo storico e quelli non soggetti al criterio della "SE media" in base alla disciplina della Parte 4, per i quali è consentito che una sola delle unità derivate abbia SE inferiore alla SE dell'alloggio minimo prescritta.

art.11 - tipi di intervento

1. Tipi di intervento. Il Piano Operativo detta regole che agiscono sulle parti interne ed esterne dell'edificio e sugli spazi aperti. Le diverse opere sono ricondotte, anche per analogia, alle tipologie di intervento individuate dalla vigente normativa nazionale in materia, alle quali definizioni, di seguito elencate, si rimanda espressamente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

CAPO II - Classificazione del patrimonio edilizio e tipi di intervento

art.12 - relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni

1. Generalità. La disciplina generale per l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale è articolata in due distinte parti:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti comprensivi delle infrastrutture e servizi esistenti;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi nei limiti stabiliti dal Piano Strutturale.

2. Disciplina ordinaria. La disciplina ordinaria si applica agli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- che non comportano mutamento di destinazione d'uso;
- che comportano mutamento di destinazione d'uso su unità immobiliari aventi SE < 2.000 mq al momento dell'adozione del presente Piano, nel rispetto della disciplina generale degli interventi e degli usi e con le limitazioni declinate territorialmente nella Parte 4 riferita a sub-sistemi e ambiti, fatte salve le fattispecie particolari di cui al successivo comma 4.

La disciplina ordinaria da applicare a servizi e infrastrutture esistenti è definita nelle Parti 2 e 3 delle presenti norme, alle quali si rimanda.

3. Disciplina delle trasformazioni. La disciplina delle trasformazioni si applica agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari aventi SE > 2000 mq al momento dell'adozione del presente Piano e alle infrastrutture e servizi di previsione.

Gli interventi di trasformazione sono individuati con apposito perimetro nella

tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000 e gestiti attraverso specifica scheda norma di riferimento nella Parte 5 delle presenti norme.

Gli interventi di trasformazione che per loro natura sono soggetti a piano attuativo incidono sul dimensionamento del Piano Strutturale, declinato per UTOE e destinazioni d'uso.

Gli interventi di nuova previsione riferiti a infrastrutture e servizi sono parimenti individuati con apposito perimetro nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000 e gestiti attraverso specifica scheda norma di riferimento nella Parte 5 delle presenti norme.

4. Fatti specie particolari. Gli interventi su unità immobiliari aventi SE < 2.000 mq al momento dell'adozione del presente Piano che comportano mutamento di destinazione d'uso di SE > 2000 mq devono accedere alla disciplina delle trasformazioni previa variante al Piano Operativo e conseguente individuazione di apposita scheda norma.

art.13 - lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente

1. Generalità. Il patrimonio edilizio esistente viene classificato nell'intero territorio comunale in:

- beni culturali (DLgs 42/2004);
- emergenze di valore storico architettonico;
- emergenze architettoniche del Novecento;
- tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945);
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945);
- edifici specialistici (ante 1945);
- edifici interni agli isolati (ante 1945);
- edificato recente (post 1945).

In base allo statuto del territorio del Piano Strutturale i tipi di intervento ammessi in via generale per classe di edificio, come individuati nei successivi commi, sono soggetti a ulteriori limitazioni riferite ai diversi sub-sistemi e ambiti (Parte 4), fatte salve le particolari casistiche disciplinate nelle Parti 2 e 5 delle presenti norme.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico (precedente al 1945), devono garantire il mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e materici e delle loro componenti, previa verifica del loro effettivo interesse storico documentario attraverso l'analisi storico-critica di cui al successivo comma 10.1, consentendo al contempo gli adeguamenti necessari al loro utilizzo.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio devono in via generale garantire, oltre all'adeguamento alle esigenze d'uso, l'innalzamento della qualità dell'insediamento e dei diversi usi del territorio comunale sotto i profili della sostenibilità ambientale, dell'accessibilità, dell'immagine urbana, della vivibilità.

La classificazione e la disciplina generale definite per singoli edifici/tessuti sono integrate con riferimento agli insiemi di edifici di impianto unitario disciplinati all'art.14 delle presenti norme.

2. Beni culturali (DLgs 42/2004)

2.1. Definizione. Si intendono per beni culturali, gli edifici di valore storico artistico

architettonico vincolati ai sensi della Parte II, Titolo I del DLgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

2.2. Individuazione. Gli edifici riconosciuti come beni culturali sono contraddistinti da specifica grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000. Tale cartografia è periodicamente aggiornata mediante determinazione dirigenziale di mero adeguamento con riferimento agli immobili interessati da decreti di dichiarazione di interesse culturale successivi all'entrata in vigore del presente Piano Operativo; la rappresentazione cartografica degli immobili sottoposti a tutela *ope legis* in base al combinato dell'art.10 comma 1 e dell'art.12 comma 1 del DLgs 42/2004 non è esaustiva; agli immobili di riconosciuto interesse culturale e a quelli tutelati *ope legis* fino all'esito della verifica di interesse culturale di cui all'art.12 del DLgs 42/2004, individuati o meno nella tavola sopra citata, si applica la disciplina del presente comma.

2.3. Disciplina degli interventi. Gli interventi devono garantire le finalità di tutela e conservazione di rango costituzionale per le quali sono stati assoggettati al vincolo di bene culturale, ai sensi del DLgs 42/2004.

Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

L'intervento di ristrutturazione edilizia applicato ai beni culturali è finalizzato alla piena applicazione del principio del restauro di cui all'art.29 del DLgs 42/2004.

Gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art.21 del DLgs 42/2004. Qualora all'interno degli immobili riconosciuti come beni culturali siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi su tali porzioni non è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza e devono applicarsi le disposizioni di cui al successivo comma 10.2.

2.3.1. Fattispecie particolari. Il recupero della SE di superfetazioni previa loro demolizione è subordinato ad un'approfondita analisi storico-critica; il recupero della SE è sottoposto a verifica di compatibilità con le esigenze di tutela del bene tutelato da compiersi nel procedimento autorizzativo di competenza della Soprintendenza.

3. Emergenze di valore storico architettonico

3.1. Definizione. Si intendono per emergenze di valore storico architettonico gli edifici di valore storico artistico architettonico, non ricompresi tra gli immobili riconosciuti come "beni culturali" ai sensi della Parte II, Titolo I del DLgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

3.2. Individuazione. Le emergenze di valore storico architettonico sono contraddistinte da specifica grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000.

3.3. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

4. Emergenze architettoniche del Novecento

4.1. Definizione. Si intendono per emergenze architettoniche del Novecento gli edifici realizzati successivamente alla prima guerra mondiale, individuati sulla base del riconoscimento critico loro attribuito dalla letteratura di settore.

4.2. Individuazione. Le emergenze architettoniche del Novecento sono

contraddistinte da specifica grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000.

4.3. Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

5. Tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945)

5.1. Definizione. Si intendono per tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945) i tessuti che danno luogo ad un edificato continuo, costituiti dall'aggregazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale riconducibili a tipologie edilizie ricorrenti. Ricomprendono i tessuti di più antica formazione del centro storico e degli insediamenti storici minori e le espansioni antecedenti al 1945.

5.2. Individuazione. L'individuazione dei tessuti storici prevalentemente seriali in tipi di edificati è contraddistinta da specifiche grafie nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000, secondo l'articolazione elencata all'art.63.3 delle presenti norme.

5.3. Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

5.3.1. Interventi straordinari. Interventi di generale riconfigurazione plano-altimetrica all'interno dell'involucro edilizio, senza incrementi di volumetria, sono ammessi, con riferimento a taluni tipi di edificati, nelle particolari casistiche e con le prescrizioni dettagliate nella disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

6. Edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945)

6.1. Definizione. Si intendono per edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945) quegli edifici o complessi edilizi isolati o aggregati a formare nuclei o porzioni di tessuto, antecedenti al 1945, che si caratterizzano come permanenze storiche all'interno dell'insediamento recente e del territorio rurale.

6.2. Individuazione. Gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale sono contraddistinti da specifica grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000.

6.3. Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

7. Edifici specialistici (ante 1945)

7.1. Definizione. Si intendono per edifici specialistici (ante 1945) gli edifici realizzati per attività diverse dalla residenza precedentemente al 1945 con caratteri tipologici e/o architettonici di interesse storico documentale. Rientrano in questa classe edifici adibiti a funzioni pubbliche (scuole, edifici di culto, caserme, ecc.), opifici artigianali o industriali, edifici commerciali, produttivi, magazzini, rimesse o simili.

7.2. Individuazione. Gli edifici specialistici (ante 1945) sono contraddistinti da

specificata grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000.

7.3. Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

7.3.1. Interventi straordinari. Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fino a parità di SE con mantenimento di sagoma, sedime e senza incrementi di volumetria sono ammessi limitatamente alle parti edilizie prive di valore storico documentario, da dimostrare tramite analisi storico-critica, con le modalità di cui al successivo comma 10.1. Gli interventi devono garantire un coerente inserimento nel contesto.

8. Edifici Interni agli Isolati (ante 1945)

8.1. Definizione. Si intendono per edifici interni agli isolati (ante 1945) gli edifici, solitamente di un piano fuori terra, realizzati precedentemente al 1945 perlopiù per attività commerciale o produttiva, ubicati all'interno degli isolati.

8.2. Individuazione. Gli edifici interni agli isolati (ante 1945) sono contraddistinti da specifica grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000.

8.3. Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

8.3.1. Interventi straordinari. Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fino a parità di SE, con mantenimento di sagoma, sedime e senza incrementi di volumetria sono ammessi limitatamente alle parti edilizie prive di valore storico documentario, da dimostrare tramite analisi storico-critica, con le modalità di cui al successivo comma 10.1. Gli interventi devono garantire un coerente inserimento nel contesto.

9. Edificato recente (post 1945)

9.1. Definizione. Si intendono per edificato recente gli edifici realizzati successivamente al 1945, non individuati tra le "Emergenze architettoniche del Novecento" e non individuati tra gli insediamenti unitari di cui al successivo art.14 (APU e CRU), quali:

- edifici o insiemi di edifici presenti nel tessuto storico;
- tessuto che forma l'insediamento urbano sviluppatosi a partire dal secondo dopo-guerra;
- edifici o insiemi di edifici sparsi nel territorio rurale.

9.2. Individuazione. L'edificato recente è contraddistinto da specifica grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" 1:2000, esclusivamente quando ricade all'interno delle parti del territorio assimilate a zona omogenea "A" ai sensi del DM 1444/68.

Costituiscono inoltre edificato recente:

- gli edifici posti nelle parti di territorio diverse da quelle assimilate a zona omogenea "A" ai sensi del DM 1444/68 e che non siano singolarmente individuati con specifica grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" 1:2000;

- gli edifici inclusi nei resedi di pertinenza di edifici singolarmente individuati nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" 1:2000, ancorché non contraddistinti da specifica grafia, qualora ne sia dimostrata e documentata la realizzazione dopo il 1945;
- gli edifici non riconosciuti quali beni culturali o emergenze, dei quali sia documentata e dimostrata la realizzazione dopo il 1945, ancorché siano stati puntualmente individuati nelle classi dedicate al patrimonio edilizio realizzato anteriormente a tale data (di cui ai precedenti commi da 5 a 8).

9.3. Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione a parità di SE e volumetria (Vtot) fuori terra, nuova costruzione, ferme restando le specifiche disposizioni di cui alle Parti 4 e 5 delle presenti norme.

9.3.1. Fattispecie particolari. Gli ampliamenti di SE e Vtot fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per:

- dotazioni territoriali pubbliche o private di uso pubblico, nelle particolari casistiche di ampliamenti disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni;
- le specifiche casistiche individuate nella disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

È sempre ammessa la demolizione di porzioni dell'edificio, per migliorarne la fruizione, senza ricostruzione e senza recupero della relativa SE.

10. Norme comuni di tutela, riqualificazione ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente

10.1. Analisi storico-critiche a supporto degli Interventi. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente, con esclusione dell'edificato recente, la redazione del progetto deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento dei valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici dell'immobile oggetto d'intervento, da attente analisi e letture storico-critiche. Quanto sopra anche per gli edifici sottoposti a tutela *ope legis* ai sensi dell'art. 10, comma 1, del DLgs 42/2004.

Gli studi devono riguardare l'edificio originario e le eventuali aggiunte o modifiche ed evidenziare sia gli elementi tipologici, architettonici, stilistici, decorativi distintivi dell'edificio compresi i tabernacoli di cui al censimento contenuto nel Quadro conoscitivo del presente Piano, che le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originale, nonché le superfetazioni, ovvero le porzioni di unità immobiliari esistenti frutto di ampliamenti successivi poste in continuità con l'originale edificio e prive di valore.

In ogni caso per gli edifici oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo (esclusi quelli di cui al DLgs 42/2004) è prescritto il mantenimento:

- della consistenza dell'unità immobiliare legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata in relazione alla possibilità di frazionamento o fusione di unità immobiliari;
- delle superfici degli orizzontamenti strutturali esistenti, con la sola eccezione di puntuali ricostituzioni di porzioni crollate;
- della distribuzione dei locali legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata;
- degli elementi tipologici;

- della composizione dei prospetti sulla via pubblica, salvo il recupero di originari e documentati elementi o assetti.

Tali limitazioni devono intendersi estese anche agli interventi di manutenzione straordinaria.

10.2. Limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Ai fini della tutela e dell'adeguamento del patrimonio edilizio storico e storicizzato, gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici diversi dall'edificato recente sono soggetti alle limitazioni di seguito definite.

Morfologia:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente;
- non sia incrementato il Volume (V_{tot}) fuori terra né sia modificata la sagoma, fatta salva la possibilità di inserire impianti elevatori, ove non sia possibile operare entro la sagoma, e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture, quali il raccordo pendenze, la formazione di abbaini di dimensioni limitate.

Inserimento urbano:

- non sia modificata la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non siano realizzati nuovi elementi in aggetto sul fronte principale e sui fronti laterali;
- non sia prevista la chiusura di terrazze, balconi, logge e porticati;
- non sia prevista la frammentazione del resede originario o storicizzato con delimitazioni fisiche.

Elementi tipologici:

- siano mantenuti gli elementi tipologici, architettonici, stilistici e decorativi che caratterizzano l'immobile;
- non siano modificati i principali componenti della distribuzione interna e le parti comuni degli edifici (androni, corpi scale, ecc.);
- non sia modificata l'imposta e i materiali degli orizzontamenti strutturali esistenti;
- non sia modificata la quota di imposta e la geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- non sia prevista la realizzazione di terrazze a tasca, salve le fattispecie espressamente ammesse dalla disciplina della parte 4 delle presenti norme, alle relative condizioni.

Eccezioni. Costituiscono eccezione alle limitazioni ed ai divieti di cui sopra le seguenti fattispecie:

a. interventi su porzioni di edificio già oggetto di alterazione o manomissione, nonché interventi di ripristino di elementi o configurazioni originarie, da documentare tramite l'analisi storico-critica di cui al comma 10.1 del presente articolo;

b. interventi di riqualificazione fino a parità di SE e di V_{tot} fuori terra, quali:

- riconfigurazione plano-volumetrica del piano attico frutto di sopraelevazioni successive al 1945 per una migliore integrazione con l'edificio originario, anche tramite accorpamento e minimizzazione degli impianti esterni e dei volumi tecnici;
- riordino del fronte secondario tergale nell'ambito di un progetto unitario per il recupero di assetti originari, la rimozione delle superfetazioni, la mitigazione degli impianti esterni;

- realizzazione di coperture verdi limitatamente alle coperture piane/lastrici solari di corpi di fabbrica aggiunti successivamente al 1945;

c. interventi specificamente ammessi nella Parte 2 e nella Parte 4 delle presenti norme quali:

- recupero della SE di superfetazioni previa loro demolizione, per finalità di recupero e riqualificazione dello spazio aperto privato degli edifici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile, nonché delle specifiche limitazioni e prescrizioni disciplinate nella Parte 4;
- ampliamenti di SE e V_{tot} fuori sagoma per dotazioni territoriali pubbliche o private di uso pubblico esistenti, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

Nel rispetto delle limitazioni individuate sono ammessi i seguenti interventi:

- mutamento di destinazione d'uso come individuato all'art.19 purché compatibile con le limitazioni sopra evidenziate;
- recupero della SE all'interno della sagoma e del volume (V_{tot}) fuori terra di cui al successivo comma 11;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui al successivo comma 12;
- frazionamento.

Tali interventi sono altresì consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili notificati ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004, nei limiti del progetto autorizzato ai sensi degli artt.21 e 22 del Decreto medesimo e nel rispetto delle relative prescrizioni.

10.3 Disposizioni specifiche per gli ampliamenti una tantum. Gli ampliamenti una tantum ammessi dal presente Piano devono garantire un coerente inserimento nell'edificio e nel contesto, limitando le modifiche di sagoma dei prospetti sulla pubblica via ai soli casi in cui comportino un organico riassetto del fronte. Tali ampliamenti sono attivabili nella misura in cui non già usufruiti in forza della disciplina del Regolamento Urbanistico previgente e/o del Piano Casa (DL 112/2008) ed a tale scopo per il calcolo dell'ampliamento attivabile si procede come segue:

- la quantità massima di ampliamento una tantum secondo le percentuali definite nelle Parti 2 e 4 del presente Piano deve essere applicata alla consistenza dell'immobile detratta dell'ampliamento eventualmente già realizzato in vigenza del RU;
- la quantità massima di ampliamento, come sopra determinata, deve essere decurtata dell'ampliamento eventualmente già usufruito in vigenza del RU, ad eccezione delle attività economiche ricadenti nell'ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D) disciplinate dall'art.69.

11. Ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente. Coerentemente con le finalità espresse nel Piano Strutturale di ottimizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero della SE all'interno della sagoma o al piano interrato dell'unità immobiliare purché:

- non venga modificata la destinazione d'uso nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- non venga incrementato il numero delle unità immobiliari nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- sia garantito il parametro di alloggio minimo, o di alloggio medio ove prescritto, al netto delle superfici ottimizzate, nei casi in cui si operi con frazionamento per formazione di alloggi;

- non alteri parti o assetti riconosciuti di pregio garantendo la conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali che ne sostanziano il valore;
- sia garantita la dotazione di parcheggi stanziali con le modalità di cui all'art.22;
- sia contenuto entro il limite del 50% della SE esistente, ridotto al 30% in caso di contestuale frazionamento.

11.1. Fattispecie particolari. Nel caso che il recupero di SE all'interno della sagoma e del Vtot fuori terra dell'unità immobiliare sia contenuto entro 30 mq non è richiesto:

- il rispetto del limite percentuale di incremento della SE esistente, nelle diverse casistiche;
- il rispetto della dotazione di parcheggi stanziali di cui all'art.22.

L'ottimizzazione è ammessa anche contestualmente all'intervento di ampliamento una tantum a condizione che la superficie recuperata non si collochi all'interno dei volumi in ampliamento.

11.2. Limitazioni. L'incremento come ottimizzazione non è ammesso in caso di:

- interventi di nuova costruzione previa demolizione;
- usi esclusi come definiti nella Parte 4 delle presenti norme.

12. Recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010. Negli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art.1 della LR 5/2010, nei limiti e con le prescrizioni di cui alla medesima Legge Regionale, nonché nel rispetto:

- della disciplina degli interventi, con particolare riguardo alla tutela delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali degli edifici in relazione alla loro classificazione;
- delle norme del Regolamento Edilizio inerenti l'aspetto esteriore degli edifici, con la sola eccezione delle limitazioni di numero e dimensioni di abbaini e lucernari ai fini del raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo prescritto dalla LR 5/2010, pari a 1/16, per i soli locali di abitazione primaria;
- di ogni altra normativa incidente sull'attività edilizia;
- delle ulteriori prescrizioni di carattere igienico-sanitario definite ai sensi dell'art.3, comma 6, della LR 5/2010, allo scopo di garantire livelli prestazionali analoghi a quelli derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie nazionali, come da tabella che segue.

Fattispecie di riferimento ex LR 5/2010	Requisito da garantire	Ulteriore prescrizione ex art.3, comma 6 LR 5/2010
Altezza media dei locali di abitazione inferiore a 2,70 m (ma almeno pari a 2,30 m)	Cubatura minima prescritta dalle norme nazionali per i vani di abitazione, pari al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05.07.1975	Incremento proporzionale della superficie dei vani in modo che il prodotto tra superficie ed altezza media sia almeno pari alla cubatura minima pari a: - 24,30 mc per camera singola - 37,80 mc per camera doppia e soggiorno
Rapporto aeroilluminante dei nuovi locali inferiore ad 1/8 (ma almeno pari ad 1/16) e conseguito esclusivamente tramite aperture a parete	Incremento del ricambio d'aria	Installazione impianti di immissione ed estrazione aria trattata con ricambio pari a 2 vol/h con sistema di recuperatore di calore

Ferma la necessità di adeguamento alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici, ove non già conseguita, devono inoltre essere garantiti i rapporti aeroilluminanti anche per superfici di spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla LR 5/2010, nel caso in cui tali spazi siano mantenuti in collegamento con i locali recuperati allo scopo di poter utilizzare fonti di luce diretta.

In recepimento dell'art.3bis della LR 5/2010, e nei relativi limiti, il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti di unità immobiliari a destinazione residenziale.

art.14 - lo spazio edificato - gli insediamenti unitari

1. Generalità. Si intendono per insediamenti unitari ambiti urbani appartenenti a diverse epoche storiche realizzati sulla base di un disegno urbano che ne ha definito in maniera integrata i caratteri dello spazio edificato e dello spazio aperto, sia pubblico che privato.

Gli insediamenti unitari comprendono:

- ambiti di progetto unitario (APU);
- comparti residenziali unitari (CRU).

1.1 Ambiti di progetto unitario (APU). Sono insediamenti unitari caratterizzati da un'immagine coordinata degli edifici organizzati intorno al progetto dello spazio pubblico nell'ambito di piani di espansione, ristrutturazione e ricostruzione di luoghi nodali dell'insediamento storico. Tale categoria comprende le aree delle piazze ottocentesche realizzate ai margini e dentro il centro storico (Piazza Beccaria, Piazza della Libertà e Piazza della Repubblica) con le relative quinte urbane e le aree interessate dal piano di ricostruzione e risanamento post bellico della zona del Ponte Vecchio (1950).

1.2 Comparti residenziali unitari (CRU). Sono insediamenti unitari costituiti da isolati a destinazione esclusivamente residenziale, caratterizzati da un disegno organico dei volumi e dei prospetti degli edifici e degli spazi aperti comuni.

2. Individuazione. Gli insediamenti unitari come articolati ai punti 1.1 e 1.2 sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono volti a tutelare il carattere unitario dell'insediamento con le seguenti specifiche.

3.1 Ambiti di progetto unitario (APU). Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui all'art.13 comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti, oltre alle specifiche prescrizioni che seguono.

Allo scopo di garantire la tutela del carattere unitario dell'insediamento è prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e materici degli elementi stilistico-decorativi degli edifici e riqualificazione dello spazio pubblico, nel rispetto delle regole geometriche e compositive del disegno urbano originario.

3.2 Comparti residenziali unitari (CRU). Categorie di intervento applicabili:

- CRU precedenti al 1945. Gli interventi consentiti sono: manutenzione

ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui all'art.13 comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti, oltre alle specifiche prescrizioni che seguono.

- CRU successivi al 1945. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 e 5 delle presenti norme, oltre alle specifiche prescrizioni che seguono.

È prescritto in via generale, per tutti i CRU, il mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e materici degli elementi stilistico-decorativi degli edifici nonché dei rapporti spaziali fra:

- edificio/resede di pertinenza;
- lotto/strada;
- lotto/spazio pubblico.

3. Disciplina degli usi. I mutamenti di destinazione d'uso sono soggetti alla disciplina generale degli usi di cui al successivo Capo III (artt. da 18 a 25), nonché alla disciplina specifica degli usi contenuta nella Parte 4 delle presenti norme.

4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di cui ai precedenti commi, sono soggetti alla disciplina generale definita all'art.15 delle presenti norme.

art.15 - lo spazio aperto privato

1. Definizione. Lo spazio aperto privato in relazione alle funzioni proprie si articola in:

- resede di pertinenza tipicamente di servizio all'edificio ad esso direttamente relazionato;
- verde di permeabilità ecologica, porzioni di paesaggio rurale all'interno degli ambiti insediativi urbani con il duplice ruolo di caratterizzazione paesaggistica del tessuto urbano di margine e di relazione fra il paesaggio urbano e quello rurale nonché aree aventi valenza ecologica, non direttamente relazionate ad edifici;
- spazio residuale, aree residue non edificate all'interno degli ambiti insediativi urbani non direttamente relazionate ad edifici.

2. Individuazione. Il verde di permeabilità ecologica è individuato con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000, mentre le restanti tipologie di spazio aperto privato sono individuate attraverso la dimostrazione della posizione catastale/stato giuridico del bene.

3. Disciplina degli interventi. In tutte le fattispecie di spazio aperto privato definite dal comma 1 è fatto salvo quanto stabilito nella Parte 4 delle presenti norme, nonché nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana.

3.1. Resedi di pertinenza

3.1.1 Opere pertinenziali su resede esistenti. Nei resedi di pertinenza che contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano o costituiscono inclusioni all'interno del paesaggio rurale è consentita la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali per un miglior godimento dell'immobile:

- formazione o modifica di aree pavimentate scoperte strettamente necessarie al corretto utilizzo, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e della permeabilità dei suoli. Nell'ambito di interventi di riconfigurazione di resedi esistenti non è ammesso ridurre le superfici totalmente o parzialmente permeabili, fatto salvo quanto strettamente necessario al corretto utilizzo nonché nei casi di ripristino di configurazioni originali documentate. Le superfici non pavimentate devono essere ombreggiate mediante il mantenimento o la piantagione di alberi con copertura arborea minima del 50% a maturità. Qualora fosse dimostrata l'impossibilità della piantagione in piena terra è consentito l'inserimento di alberi in contenitori fuori terra;
- parcheggi pertinenziali (art.9 L 122/1989) e parcheggi stanziali, interrati o a raso. I posti auto a raso realizzati in spazi condominiali/di uso comune devono avere fondo del tutto permeabile con terreno stabilizzato in materiale arido;
- realizzazione di elementi accessori appoggiati a terra nel rispetto delle prescrizioni di dettaglio definite dal Regolamento Edilizio;
- realizzazione di piscine, campi da gioco e analoghe attrezzature scoperte;
- installazione, qualora non siano già presenti manufatti accessori, di un singolo manufatto per ciascuna proprietà/area di pertinenza in materiale leggero e smontabile, semplicemente appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, di superficie netta ≤ 6 mq e con altezza in gronda non superiore a 2,20 m, per il ricovero di attrezzi e materiali.

Esclusivamente nei resedi e sui lastrici solari di pertinenza di attività economiche possono essere realizzati, per le finalità di miglioramento funzionale dell'attività in essere, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, elementi accessori di copertura tali da offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici (tettoie) di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta del resede/lastrico nel quale si colloca la tettoia, privi di tamponamenti verticali, da rimuovere al cessare delle attività. Tali installazioni, quando interessino i lastrici solari, dovranno comunque essere contenute entro un massimo di 30 mq di superficie coperta ed essere opportunamente arretrate dai fronti in modo tale da evitarne o minimizzarne la visibilità dagli spazi pubblici, adottando materiali e soluzioni tali da garantire un coerente inserimento nel contesto.

3.1.2. Manufatti accessori esistenti. Per documentate esigenze di risanamento i manufatti accessori presenti nei resedi di pertinenza che non presentano alcun elemento di pregio possono essere demoliti e ricostruiti anche prevedendone l'accorpamento entro i limiti della Sc esistente con altezza massima in gronda di 2,20 m. La limitazione di altezza in gronda non si applica in caso di demolizione e ricostruzione in sedime con pieno mantenimento di sagoma.

È sempre vietato accorpare manufatti accessori e volumi tecnici all'edificio principale.

Per tali manufatti deve comunque permanere la funzione accessoria.

3.1.3. Resedi di nuovi edifici. Nei resedi di nuovi edifici posti all'interno degli ambiti insediativi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova

costruzione e nuova costruzione previa demolizione, si devono garantire i seguenti requisiti:

- le superfici pavimentate non devono superare il 20% della superficie scoperta e devono essere dotate di sistema di raccolta delle acque piovane mediante realizzazione di aree di infiltrazione in area contigua, con eccezione di:
 - spazi strettamente necessari all'accesso e manovra degli automezzi a condizione che siano realizzati con pavimentazioni semipermeabili;
 - spazi strettamente necessari all'accesso, manovra e alla sosta dei mezzi pesanti nelle attività produttive;
- le superfici non pavimentate devono essere totalmente permeabili e sistemate a verde/inghiaiate;
- le superfici non pavimentate devono garantire l'ombreggiamento mediante piantagione di alberi a chioma larga con copertura arborea minima del 70% a maturità. Qualora fosse dimostrata l'impossibilità della piantagione in piena terra è consentito l'inserimento di alberi in contenitori fuori terra.

3.2 Verde di permeabilità ecologica. Gli spazi definiti verde di permeabilità ecologica devono permanere con il duplice ruolo di elementi qualificanti il paesaggio e di servizi ecosistemici:

- elementi lineari di connessione ecologica;
- elementi di riequilibrio del microclima urbano;
- elementi di riequilibrio della falda acquifera sotterranea;
- elementi di mitigazione a corredo della sede stradale.

È da privilegiare il loro mantenimento utilizzandoli quali orti per l'autoconsumo, frutteti, spazi alberati e spazi per attività all'aperto, ecc.

Qualora siano presenti manufatti accessori che non presentano alcun elemento di pregio, questi possono essere demoliti e ricostruiti prevedendone l'accorpamento entro i limiti della Sc esistente con altezza massima in gronda di 2,20 m. La limitazione di altezza in gronda non si applica in caso di demolizione e ricostruzione in sedime con pieno mantenimento di sagoma.

È sempre vietato accorpare manufatti accessori e volumi tecnici all'edificio principale.

Per tali manufatti deve comunque permanere la funzione accessoria.

Eventuali manufatti non accessori assumono i limiti di intervento dell'ambito di appartenenza.

È consentita:

- l'installazione, qualora non siano già presenti manufatti accessori, di un singolo manufatto per ciascuna proprietà/area di pertinenza nella consistenza presente al momento dell'adozione del presente Piano, in materiale leggero e smontabile, semplicemente appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, di superficie netta ≤ 6 mq e con altezza in gronda non superiore a 2,20 m, per il ricovero di attrezzi e materiali legati agli utilizzi colturali;
- la permanenza di depositi a cielo aperto di vario genere (rimessaggio per camper, depositi materiali, ecc.) ed in generale di attività legittimamente presenti, senza incremento di Sc e senza riduzione della superficie a fondo naturale (è vietato l'uso di autobloccanti, asfalto drenante, cemento);
- la realizzazione di aree di sosta a fondo permeabile (terreno stabilizzato in materiale arido) ad esclusivo uso di biciclette, ciclomotori e monopattini, nonché dei mezzi necessari alla coltivazione e manutenzione del terreno,

entro un limite del 10% della superficie dell'area, a condizione che:

- l'accessibilità dalla via pubblica sia garantita senza formazione di nuova viabilità;
- siano collocati in posizioni prive di alberature o degli utilizzi da privilegiare per le funzioni proprie, sopra indicati;
- siano corredati di alberature ad alto fusto da collocare prevalentemente all'interno dell'area di sosta e comunque all'interno del verde di permeabilità ecologica, per potenziarne le funzioni proprie utili per il miglioramento dei servizi ecosistemici e del comfort urbano.

3.3. Spazi residui. Gli spazi residui devono rimanere ineditati e privi di qualsiasi manufatto coperto e possono essere dedicati alle seguenti funzioni ed attività private:

- parcheggi di superficie a condizione che non siano ridotte le superfici permeabili a fondo naturale e le alberature esistenti e che garantiscano:
 - una corretta accessibilità dalla strada pubblica;
 - il 50% della superficie del tutto permeabile, della quale almeno la metà sistemata a verde, e la restante parte sistemata con terreno stabilizzato in materiale arido;
 - ombreggiamento mediante piantagione di alberi a chioma larga con copertura arborea minima del 70% a maturità;
 - postazioni attrezzate e riservate per la ricarica dei veicoli elettrici;
- rimessaggi e depositi a cielo aperto, ivi comprese le esposizioni di merci ed esclusi i depositi per materiali edili, a condizione che non siano ridotte le superfici permeabili a fondo naturale e le alberature esistenti e che siano garantiti:
 - una corretta accessibilità dalla strada pubblica;
 - il 50% della superficie del tutto permeabile della quale almeno la metà sistemata a verde, e la restante parte sistemata con terreno stabilizzato in materiale arido;
 - opportune schermature e sistemazioni a verde anche mediante la realizzazione di strutture verticali ombreggianti per specie rampicanti piantate a terra o inserite in contenitori in relazione alla tipologia del deposito.

Fanno eccezione all'obbligo di mantenimento delle superfici permeabili a fondo naturale esistenti gli spazi di accesso sulla pubblica via che, per evitare il trasporto di materiali sciolti sulla sede stradale, potranno essere realizzati con pavimentazione parzialmente permeabile, riconducibile a SP ai sensi delle definizioni regionali unificate.

Qualora nello spazio residuale insistano manufatti esistenti privi di propria autonomia funzionale come definita al comma 3.1.2, questi possono essere demoliti e ricostruiti anche prevedendone l'accorpamento entro i limiti della Sc esistente con altezza massima in gronda di 2,20 m, ed utilizzati a servizio delle attività insediabili.

È sempre ammesso l'accorpamento degli spazi residui agli edifici ed ai resedi esistenti.

4. Edifici dotati di autonomia funzionale nello spazio aperto privato. Qualora la tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" non abbia individuato, all'interno dello spazio aperto privato, edifici dotati di propria autonomia funzionale, ovvero aventi destinazione riconducibile agli usi e relative articolazioni di cui all'art.19,

questi assumono i limiti d'intervento dello spazio edificato corrispondente di riferimento, salvo che ne sia dimostrata la realizzazione successiva al 1945, nel qual caso assumono la disciplina degli edifici recenti. Per i relativi interventi si applica la disciplina generale definita agli artt.13 e 19, oltre alla disciplina specifica contenuta nella Parte 4 delle presenti norme.

L'autonomia funzionale degli edifici presenti all'interno di spazi aperti è riconoscibile in presenza di:

- idonee condizioni di accessibilità garantite dalla via pubblica o di uso pubblico;
- dimensioni idonee, per altezza e superfici, a garantire i requisiti dei locali per le diverse destinazioni d'uso.

La trasformazione in alloggi di edifici dotati di autonomia funzionale, anche senza mutamento destinazione d'uso, deve garantire un idoneo accesso dalla pubblica via.

5. Esclusioni. La disciplina di cui al presente articolo non si applica alle aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme, a condizione che i manufatti esistenti risultino legittimi e costituiscano SE ai sensi del DPGR 39/R/2018.

art.16 - lo spazio edificato: le aree di trasformazione

1. Aree di trasformazione. Il Piano Operativo individua le aree di trasformazione ovvero quelle situazioni che per le loro condizioni sono sottoposte a interventi strategici di rigenerazione. Esse si articolano nelle seguenti 2 tipologie individuate puntualmente nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000:

- AT aree di trasformazione costituite da edifici aventi SE>2000 mq che mutano la destinazione d'uso originaria e/o la configurazione;
- ATs aree di trasformazione per dotazioni territoriali.

2. Schede norma AT

2.1. Contenuti. Le aree di trasformazione sono dotate di scheda norma specifica contenente:

- Numero progressivo;
- Denominazione/ubicazione/UTOE/quartiere;
- SE interessata dall'intervento;
- SE declinata per destinazione d'uso;
- Modalità d'intervento;
- Zona di recupero n. (per AT in zona A soggette a piano di recupero);
- Tipo di intervento;
- Prescrizioni specifiche/compensazioni;
- Valutazioni/Mitigazioni effetti ambientali;
- Elenco particelle catastali (per AT soggette a piano attuativo);
- Criteri di fattibilità e prescrizioni.

2.2. Disciplina. La scheda norma costituisce disciplina speciale all'interno del perimetro individuato, definendo il parametro di riferimento (SE di progetto), il tipo di intervento, le prescrizioni specifiche/compensazioni per l'attuazione della trasformazione. Ferma restando la SE di progetto individuata dalla scheda,

l'eventuale incremento di V_{tot} , in relazione ai limiti definiti nella Parte 4, è ammesso per interventi diversi dalla nuova costruzione previa demolizione, nei seguenti casi:

- per esigenze di riqualificazione, entro il limite del 2% del V_{tot} esistente;
- per esigenze funzionali, entro il limite del 10% del V_{tot} esistente, per gli usi industriale e artigianale, commerciale, direzionale e di servizio e turistico-ricettivo, nei soli ambiti di cui agli artt. 68 e 69 delle presenti norme.

2.3 Dotazioni territoriali. Gli interventi strategici disciplinati attraverso schede norma soggetti a pianificazione attuativa devono contribuire al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali ed ecologiche. Nel caso non fosse possibile reperire l'adeguata dotazione di cui al DM 1444/1968, che l'A.C. con deliberazione n. 2011/G/00093 del 03.05.2011 ha stabilito di dimezzare, rispetto alla dotazione minima, esclusivamente nella zona A, questa può essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana straordinaria o interventi di riqualificazione e potenziamento delle dotazioni ecologiche. La mancata cessione totale o parziale delle dotazioni è trasformata in un corrispettivo economico definito dal Comune. Tale corrispettivo deve essere impiegato per la realizzazione delle opere indicate nella scheda o in altre opere che l'Amministrazione comunale ritiene più urgenti al momento dell'elaborazione del piano attuativo, valutando prioritariamente le necessità a livello di UTOE. Per le modalità operative si fa riferimento a:

- DGC 93 del 03.05.2011 "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei Piani Urbanistici Attuativi";
- DGC 127 del 10.05.2013 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Aggiornamento dei criteri e nuovi indirizzi per la stesura di una bozza di convenzione";
- DGC 11 del 22.01.2014 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Deliberazione 2013/00169 di aggiornamento dei criteri. Approvazione nuovo schema di convenzione".

In via del tutto residuale, solo nel caso in cui l'AC non individuasse alcuna opera da realizzare con la monetizzazione delle dotazioni collettive, in sede di convenzionamento sarà versato il relativo corrispettivo.

2.4 Compensazioni e interventi diretti/progetti unitari convenzionati. Gli interventi strategici disciplinati attraverso schede norma che per le loro caratteristiche sono soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato devono compensare gli impatti generati dall'incremento/modifica del carico urbanistico esito del mutamento di destinazione d'uso in misura pari al 50% della dotazione costituita dalle superfici minime di cui al DM 1444/1968, avendo a riferimento quanto disposto dalla deliberazione n. 2011/G/00093 del 03.05.2011 per le zone A.

Nel caso non fosse possibile reperire l'adeguata dotazione di cui sopra, questa deve essere compensata dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana straordinaria o interventi di riqualificazione e potenziamento delle dotazioni ecologiche disciplinati nella convenzione. La mancata cessione totale o parziale delle dotazioni è trasformata in un corrispettivo economico sulla base della stima fornita dal Comune. Tale corrispettivo deve essere impiegato per la realizzazione delle opere indicate nella scheda o in altre opere che l'Amministrazione comunale ritiene più urgenti al momento della redazione della convenzione, anche in contesti diversi da quelli dell'intervento privato, valutando prioritariamente le

necessità a livello di UTOE. Per le modalità operative si fa riferimento a:

- DGC 93 del 03.05.2011 "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei Piani Urbanistici Attuativi";
- DGC 127 del 10.05.2013 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Aggiornamento dei criteri e nuovi indirizzi per la stesura di una bozza di convenzione";
- DGC 11 del 22.01.2014 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Deliberazione 2013/00169 di aggiornamento dei criteri. Approvazione nuovo schema di convenzione".

In via del tutto residuale, solo nel caso in cui il Comune non individuasse alcuna opera da realizzare con la monetizzazione delle dotazioni collettive, in sede di convenzionamento sarà versato il relativo corrispettivo. In alternativa all'intervento edilizio diretto convenzionato è ammessa l'attuazione attraverso progetto unitario convenzionato, come disciplinato dall'art.121 della LR 65/2014.

3. Aree di trasformazione per servizi. Il Piano Operativo individua aree di trasformazione per servizi (infrastrutture per la mobilità e standard) per la realizzazione delle quali è necessario attivare la procedura espropriativa ai sensi degli artt.9 e 10 del DPR 08.06.2001, n.327. Esse configurano opere pubbliche o di pubblica utilità comportanti apposizione di vincolo quinquennale finalizzato alle espropriazioni programmate per il quinquennio di validità del presente Piano Operativo.

3.1 Schede norma ATs. Le aree di trasformazione per servizi (infrastrutture per la mobilità e standard) sono dotate di scheda norma specifica contenente:

- Numero progressivo;
- Denominazione/ubicazione/UTOE/quartiere;
- Superficie per dotazioni territoriali;
- Zona di recupero n. (per ATs in zona A soggette a interventi di recupero mediante progetti unitari e/o piani di recupero di iniziativa pubblica);
- Modalità d'intervento;
- Prescrizioni specifiche/mitigazioni;
- Valutazioni/Mitigazioni effetti ambientali;
- Elenco particelle catastali;
- Criteri di fattibilità e prescrizioni.

3.2 Apposizione del vincolo. Nelle schede norma relative alle aree di trasformazione ATs, sulle quali l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è in corso con procedimento di variante specifica al Regolamento Urbanistico previgente o altri atti comunque comportanti varianti al RU, è inserita puntuale segnalazione con riferimento ai relativi atti.

art.17 - registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati

1. Registro dei crediti. Il Comune con apposito atto, successivo all'approvazione del Piano Operativo, può istituire il registro dei crediti edilizi con l'obiettivo di eliminare forme di degrado fisico e sociale.

1.1. Comparto discontinuo. Nelle more della approvazione del comparto discontinuo secondo le modalità disciplinate nell'art.88 delle presenti norme, la

SE oggetto di demolizione può essere iscritta nel registro dei crediti.

1.2. Edifici abbandonati e degradati. Al fine di incentivare la tempestiva eliminazione di situazioni di degrado, il registro dei crediti può essere utilizzato anche per interventi di nuova costruzione previa demolizione in loco, non soggetti a pianificazione attuativa, le cui modalità devono essere disciplinate nell'atto di costituzione del registro.

2. Iscrizione nel registro. L'iscrizione nel registro dei crediti edilizi degli edifici abbandonati e degradati è effettuata sulla base del buon esito della verifica di legittimità della SE esistente che si intende demolire.

3 Incentivi per il recupero di edifici abbandonati e degradati. Gli interventi edilizi volti all'eliminazione del degrado derivante dalla presenza di edifici abbandonati da almeno 1 anno antecedente alla data dell'efficacia del Piano Operativo e causa di criticità in termini di sicurezza, igiene e decoro urbano, ma non già costituenti rischio concreto di danno grave e imminente per l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana, ove soggetti a contributo di costruzione, possono beneficiare, a titolo di premialità per il solerte concorso alla rigenerazione urbana, ad una riduzione del contributo di costruzione. Con separato atto il comune regolerà il beneficio della riduzione del contributo di costruzione limitatamente ai titoli edilizi di cui sia presentata domanda, o che siano rilasciati/formati entro 18 mesi dall'efficacia del Piano Operativo.

4. Penalizzazioni in caso di inerzia. Decorsi 24 mesi dall'efficacia del Piano Operativo senza che sia stata presentata domanda o rilasciato il titolo edilizio per il recupero di edifici abbandonati e degradati, come definiti al precedente comma, è preclusa la possibilità di operare mutamento di destinazione d'uso.

CAPO III - Usi

art.18 - usi - disposizioni generali

Gli articoli del presente capo, coordinati con le norme relative agli usi contenute nella Parte 4 e le specifiche destinazioni d'uso riferite alle aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme, costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi degli articoli 98 e 99 della LR 65/2014. Il termine "usi" identifica le categorie funzionali definite all'art.99 della LR 65/2014.

art.19 - classificazione degli usi

1. Generalità. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono riconducibili all'elenco riportato al comma 2 del presente articolo, che li classifica e li articola in attività. L'elencazione delle attività riconducibili ai diversi usi non è esaustiva, ma esemplificativa: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. Resta fermo che, stante il carattere esemplificativo dell'articolazione, la modifica delle norme di settore sovraordinate

riferite alle diverse attività si intende automaticamente recepita dal presente Piano. In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto gli spazi accessori ad esse collegate e/o correlate. Nel presente Piano, il riferimento ad un uso implica il riferimento a tutte le relative articolazioni.

2. Usi e loro articolazioni. Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:

- **residenziale (1):**

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi volano, case appartamenti vacanza, bed and breakfast, affittacamere, residenze d'epoca;

- **industriale e artigianale (2):**

(2a) produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali);

(2b) artigianato artistico e produzioni tipiche;

- **direzionale e di servizio (3):**

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di agenzie, aziende private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

(3b) attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza, svolte in singole unità immobiliari, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere e/o di produzione diretta di alimenti senza somministrazione degli stessi, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie, box-office per spettacoli musicali, teatrali, cinematografici, ecc.), depositi e box auto dotati di autonomia funzionale non legati da vincolo di pertinenzialità, agenzie di spettacolo e animazione, onoranze funebri, istituti di bellezza, centri wellness, parrucchieri, tatuatori e piercing e simili;

(3c) centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive;

(3d) servizi culturali e ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre, spazi espositivi e museali, discoteche e sale da ballo, sale da gioco e sale scommesse, centri e sale polivalenti;

(3e) attività per servizi a carattere socio-sanitario, ambulatori medici, centri e laboratori di analisi cliniche, cliniche private e case di cura, centri di assistenza socio-sanitaria comprese residenze protette con servizi socio-assistenziali, centri di riabilitazione fisioterapica, veterinari;

(3f) attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n.338 e dell'Allegato A, DM MIUR 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune;

(3g) attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, campus per la formazione

professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole;

- **commerciale all'ingrosso e depositi (4):**

(4a) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), commercio all'ingrosso (associato al dettaglio consentito);

(4b) deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con vendita;

(4c) attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto;

- **commerciale al dettaglio (5):**

(5a) commercio in grandi strutture (con superficie di vendita $S_v > 2.500$ mq);

(5b) commercio in medie strutture di vendita (con superficie di vendita $300 \text{ mq} < S_v \leq 2.500$ mq);

(5c) commercio in esercizi di vicinato (con superficie di vendita $S_v \leq 300$ mq);

(5d) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili;

(5e) distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);

- **turistico-ricettivo (6):**

(6a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, residenze turistiche alberghiere, case per ferie, ostelli (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di assistenza alla clientela, ecc.), albergo diffuso ai sensi della normativa regionale;

(6b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, villaggi turistici, aree sosta per camper);

- **servizi pubblici/dotazioni territoriali (7) (esclusi i servizi privati ad uso pubblico) aree a standard:**

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi, amministrativi;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari, amministrativi;

(7c) servizi per la formazione universitaria (campus e sedi);

(7d) servizi per la mobilità (stazioni, autostazioni, parcheggi pubblici);

(7e) servizi culturali e ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero;

- **agricolo e funzioni connesse ai sensi di legge (8):**

(8a) coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature), allevamento;

(8b) attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale).

3. Usi principali. Si definiscono usi principali quelli funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al successivo comma 4. Sono usi principali ai sensi del presente Piano quelli individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 al precedente comma 2.

3.1 Articolazione dell'uso residenza (1). All'interno dell'uso residenziale è distinto l'uso per residenza temporanea coincidente con:

- le locazioni turistiche brevi di cui all'art.59 della LR 61/2024 e le strutture extra-alberghiere di cui all'art.144, comma 1, della medesima legge;
- fino al 01.07.2026, le strutture ricettive extra-alberghiere di cui all'art.41 della LR 61/2024.

La regolamentazione dell'insediamento di tale articolazione è contenuta nella Parte Quarta delle presenti NTA.

4. Mutamento della destinazione d'uso. Si considera destinazione d'uso attuale, quella risultante da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla data di adozione del presente Piano, ovvero dallo stato legittimo degli immobili ai sensi dell'art.9bis, comma 1bis, del DPR 380/2001 e dell'art.99, comma 4, della LR 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'art.83 per gli edifici situati nel territorio rurale.

La destinazione d'uso di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, ovvero superiore al 50%. I restanti usi (non prevalenti) devono essere complementari e accessori a quello prevalente. Resta fermo che l'insediamento di medie strutture di vendita, anche per ampliamento di esercizi di vicinato, comporta in ogni caso il mutamento di destinazione d'uso nella categoria commerciale al dettaglio.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso verso l'uso direzionale e di servizio (articolazione d'uso (3b)) l'insediamento di parcheggi in immobili esistenti qualora non siano legati da vincoli di pertinenzialità.

Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'uno all'altro degli usi principali. Tali passaggi, ancorché non accompagnati da opere, sono subordinati a titolo edilizio come stabilito dalla normativa regionale in materia, nonché al rispetto della disciplina e dei requisiti generali di cui ai successivi artt.20, 21, 22, oltre che alla disciplina specifica per ambiti e sub-sistemi contenuta nella Parte 4 delle presenti norme.

4.1. Usi liberamente insediabili. Le attività di cui al comma 2 di artigianato artistico e produzioni tipiche (articolazione d'uso (2b)), di servizio alla persona e di servizio alla residenza (articolazione d'uso (3b)) possono insediarsi indifferentemente in locali posti al piano terra a destinazione artigianale, commerciale e direzionale e di servizio senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso a condizione che l'attività si insedi:

- senza effettuare opere edilizie o effettuando opere riconducibili alla manutenzione straordinaria;
- la superficie aperta al pubblico sia < 100 mq.

L'insieme delle attività di promozione sociale, culturale, sportiva e ambientale, di assistenza e di volontariato, senza scopo di lucro svolte per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale da soggetti privati iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) ai sensi degli artt.45 e segg. del Codice del Terzo Settore (Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117), nonché le sedi e i servizi per il culto possono insediarsi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, in locali destinati a qualsivoglia uso, senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso. Sono inoltre liberamente insediabili i servizi pubblici/dotazioni territoriali.

4.2 Usi temporanei. Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo (max 60 giorni), a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (3f) alle seguenti condizioni:

- min 30% dei posti letto convenzionati;
- max 60 giorni nell'anno solare (dei quali il mese di agosto obbligatorio);
- comunicazione della programmazione annuale dei periodi/posti letto di utilizzo a fini turistico-ricettivi.

Le modalità applicative sono da definire con separato provvedimento.

Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (7c).

Al fine di mitigare il degrado generato dall'abbandono, non costituisce mutamento della destinazione d'uso l'uso temporaneo di immobili esistenti dismessi, con le limitazioni stabilite nel Regolamento Edilizio.

Per l'insediamento temporaneo di servizi collettivi in immobili esistenti dismessi, con apposito atto la Giunta Comunale può stabilire tempi e modalità differenti da quelli stabiliti nel Regolamento Edilizio.

art.20 - disciplina degli usi e impatti urbanistici

1. Competenze e finalità. La disciplina dell'uso dei suoli per una corretta composizione e organizzazione degli insediamenti compete al Piano Operativo sulla base dei principi espressi nel Piano Strutturale. In particolare il Piano Operativo regola gli usi al loro insediarsi attraverso i titoli edilizi prescritti dalla normativa regionale, ancorché non siano accompagnati da opere edilizie. L'esercizio delle attività nonché gli adempimenti per la loro attivazione dovranno rispettare le normative specifiche e la regolamentazione di settore. Nella regolazione degli usi sul territorio comunale il Piano Operativo:

- persegue l'obiettivo di favorire l'articolazione e la compresenza di usi molteplici e vari negli insediamenti, il loro modificarsi e rinnovarsi in quanto fattori di vitalità e qualità degli insediamenti;
- definisce requisiti e limitazioni allo scopo di prevenire le situazioni di conflitto, derivanti dall'insediarsi di usi differenti in condizioni specifiche di contesto, che determinino potenziale pregiudizio dell'obiettivo perseguito.

2. Classificazione degli Impatti urbanistici. I fattori impattanti correlati agli usi a cui è riferita la conseguente disciplina si distinguono in:

- fattori di deficit infrastrutturale: possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto in cui l'uso si insedia, con effetti di sovraccarico sulle reti infrastrutturali esistenti;
- fattori di pericolosità: possono compromettere le condizioni di salubrità del contesto in cui l'uso si insedia, con effetti di rischio per la salute delle persone;
- fattori di disagio/disturbo: possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto in cui l'uso si insedia, con effetti di malessere psico-fisico delle persone;
- fattori di impoverimento dell'immagine urbana;
- fattori di impoverimento ecologico: possono compromettere o peggiorare sensibilmente le condizioni di efficienza dell'ecosistema urbano con riferimento all'habitat locale e alla rete ecologica.

3. Disciplina degli usi. Gli usi da insediare sono soggetti a:

- i requisiti generali e di dotazione di parcheggi privati definiti agli artt.21 e 22;
- la disciplina generale per i piani terra e seminterrati definita al successivo punto 3.1;
- il rispetto della disciplina specifica per i mutamenti di destinazione uso contenuta nella Parte 4 delle presenti norme.

Le norme di sub-sistemi e ambiti definiscono gli usi esclusi, in relazione alle specifiche condizioni di contesto, gli usi soggetti a verifica e le relative specifiche verifiche di compatibilità con riferimento ai fattori impattanti correlati in ragione delle particolari condizioni di contesto, le prescrizioni per i mutamenti d'uso ammessi.

Gli usi soggetti a verifica devono essere oggetto di valutazione preventiva in fase di progettazione da verificare in sede di formazione del titolo edilizio con riferimento ai fattori d'impatto definiti al precedente comma 2.

Gli usi che non siano esclusi o condizionati al rispetto dei requisiti contenuti negli artt.21 e 22 e nelle norme di sub-sistemi e ambiti sono ammessi.

3.1. Piani terra e seminterrati. Allo scopo di garantire idonee condizioni di sicurezza, riservatezza ed igiene per la funzione abitativa, ai piani terra e seminterrati degli edifici è vietato in via generale:

- il cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza di vani seminterrati per la costituzione di nuovi alloggi;
- il cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti quando si vengano a costituire alloggi con accesso diretto dalla pubblica via o da spazi di uso pubblico ad eccezione di:
 - recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale;
 - accorpamento ad alloggi preesistenti confinanti;
 - interventi unitari ammessi dalla Parte 4 delle presenti norme;
 - particolari esigenze di superamento delle barriere architettoniche.

Ai piani terra e seminterrati degli edifici sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso verso usi diversi dalla residenza purché i locali non siano adibiti al pernottamento.

art.21 - requisiti per l'insediamento di alcuni usi

1. Generalità. L'insediamento degli usi di seguito elencati e l'ampliamento degli stessi ove richieda cambio d'uso è soggetto al rispetto dei requisiti generali e specifici di seguito individuati in relazione ai fattori impattanti fatto salvo il rispetto delle norme nazionali e regionali afferenti l'attività edilizia.

2. Attività commerciali

2.1 Commercio in grandi strutture di vendita. E' ammesso l'ampliamento di medie strutture di vendita esistenti fino a configurare una grande struttura di vendita a condizione che l'incremento di superficie di vendita sia realizzato all'interno della medesima unità immobiliare, nel rispetto dei requisiti richiesti per le grandi strutture di vendita dalle leggi e regolamenti regionali. L'insediamento della GSV è soggetto alla conferenza di co-pianificazione di cui all'art.26 della LR 65/2014.

2.2 Commercio in medie strutture di vendita. Il commercio in medie strutture di vendita può insediarsi in unità immobiliari aventi i requisiti generali e specifici di seguito elencati:

Requisiti generali. Le medie strutture di vendita possono insediarsi:

- in unità immobiliari a destinazione commerciale;
- in unità immobiliari destinate a spazi e servizi pubblici senza la necessità di acquisire specifica destinazione commerciale, fermo restando il rispetto dei

requisiti specifici e la dotazione dei parcheggi di relazione di cui all'art.22.

Requisiti specifici:

- servizi igienici per i clienti distinti e separati da quelli destinati agli addetti;
- superficie di vendita < 1000 mq, almeno un servizio igienico accessibile anche da parte dei soggetti diversamente abili;
- superficie di vendita > 1000 mq, un servizio igienico per donne, uomini e uno accessibile anche da parte dei diversamente abili.

È dovuto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui anche al presente comma:

- per la quota di superficie di vendita in ampliamento;
- nel caso di accorpamento di esercizi di vicinato a formare media struttura di vendita.

Sono esenti dai requisiti specifici sopraelencati esclusivamente le medie strutture al servizio esclusivo di attività turistico-ricettive

2.3 Esercizi di somministrazione. Gli esercizi di somministrazione possono insediarsi in unità immobiliari aventi i requisiti generali e specifici di seguito elencati:

Requisiti generali. Gli esercizi di somministrazione possono insediarsi:

- in unità immobiliari a destinazione commerciale;
- in unità immobiliari destinate a spazi e servizi pubblici senza la necessità di acquisire specifica destinazione commerciale, fermo restando il rispetto dei requisiti specifici.

Requisiti specifici:

- superficie di somministrazione aperta al pubblico, comprensiva dei servizi al pubblico e del bancone almeno pari al 60% della superficie utile abitabile o agibile dell'unità immobiliare. Sono esclusi dal computo gli spazi esterni di qualsiasi tipo ancorché adibiti a somministrazione;
- area per magazzino appositamente individuata pari ad almeno il 7% dell'unità immobiliare;
- servizio igienico di cortesia per i clienti, distinto e separato da quelli destinati agli addetti, dotato di wc e lavabo, accessibile ai soggetti diversamente abili;
- locale o spazio rifiuti pari ad almeno il 3% dell'unità immobiliare destinato alla gestione differenziata ed igienica dei rifiuti. Per esercizi di dimensione complessiva superiore a 300 mq devono essere previsti locali interni per la gestione rifiuti con le seguenti specifiche dimensionali:

TIPO RIFIUTO	REQUISITO MINIMO
residui organici alimentari	apposito contenitore da 150 litri
vuoti e imballaggi in vetro, plastica, lattine	apposito contenitore da 150 litri
rifiuti non riciclabili	apposito contenitore da 150 litri
carta e cartone	spazio adeguato

Sono esenti dai requisiti generali e specifici sopraelencati esclusivamente:

- le fattispecie escluse dal rispetto dei requisiti comunali elencate dall'art.53 della LR 62/2018;
- le attività di somministrazione svolte in forma accessoria all'uso turistico-ricettivo.

3. Direzionale e di servizio

3.1 Sale giochi e spazi per il gioco, centri scommesse. È vietata l'apertura di centri di scommesse, di spazi per il gioco con vincita in denaro, nonché la

nuova installazione di apparecchi per il gioco lecito all'interno dei centri e degli spazi medesimi, che siano ubicati ad una distanza inferiore a 500 m, misurata in base al percorso pedonale più breve, dai ricettori sensibili come da normativa regionale vigente e dal regolamento comunale per le sale gioco e strutture affini.

art.22 - dotazione di parcheggi privati correlata agli usi

In relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema della sosta, ciascun intervento deve garantire la dotazione minima di posti auto privati come di seguito articolata sulla base del tipo di intervento, ogniquale volta si configuri un incremento del carico urbanistico.

Per incremento del carico urbanistico si intende:

- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili. In tal caso la dotazione di parcheggi è dovuta quando il mutamento delle destinazioni d'uso è riferito all'intero edificio o a porzioni > 50% della SE;
- incremento del numero delle unità immobiliari. In tal caso la dotazione di parcheggi privati è da calcolare sulle unità derivate;
- incremento della SE degli edifici, ovvero recupero di SE all'interno della sagoma superiori a 30 mq. In tal caso la dotazione di parcheggi è dovuta per la SE in ampliamento/recupero.

Le tabelle che seguono contengono la dotazione minima richiesta in termini di:

1. Parcheggi pertinenziali (L 122/1989). Quantità di parcheggi privati da garantirsi, anche oltre i minimi di legge, nelle nuove costruzioni, per il corretto funzionamento degli insediamenti.

2. Parcheggi stanziali. Quantità minime di parcheggi privati necessari a sostenere gli impatti generati anche nel caso di interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente, da garantirsi in loco e da realizzarsi nell'unità edilizia, nel lotto di intervento o in altra area immediatamente prossima (lotti confinanti o immediatamente prossimi a quello di intervento), purché appartenente alla medesima proprietà o permanentemente asservita.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare (per le caratteristiche dell'intervento o per inaccessibilità) la quantità minima di parcheggi richiesta a compensazione delle dotazioni prescritte per la sosta stanziale eventualmente non reperite, l'Amministrazione comunale dispone adeguate forme di monetizzazione.

La monetizzazione non può applicarsi alle quantità minime di parcheggio pertinenziale richieste dalla legge (L 122/89) per la nuova costruzione, mentre può applicarsi alla quota integrativa di parcheggi pertinenziali definita dalle presenti norme e corrispondente alla differenza tra la quantità totale individuata nelle successive tabelle e quella dovuta ai sensi di legge.

Le norme di sub-sistemi e ambiti definiscono le casistiche di riduzione o annullamento del reperimento delle superfici destinate a sosta stanziale per l'uso direzionale e di servizio in ragione delle particolari condizioni di contesto.

3. Parcheggi biciclette. Negli interventi di nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione e solo per la ristrutturazione edilizia di interi edifici, deve

essere garantito 1 posto bicicletta/35 mq di SE da reperire all'interno dell'edificio o in spazi pertinenziali.

4. Sosta di relazione per le attività commerciali. Quantità minime di parcheggi privati dovute per sostenere gli impatti generati dalla realizzazione di nuova superficie di vendita o di somministrazione anche nel caso di interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente.

Sono comunque escluse dal rispetto delle quantità minime di cui alla tabella le seguenti fattispecie:

- gallerie d'arte;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 100 mq riferiti esclusivamente al patrimonio edilizio esistente;
- esercizi di vicinato/somministrazione e medie strutture di vendita esistenti che non aumentano la superficie di vendita.

RESIDENZIALE

Tipi di intervento	Parcheggi pertinenziali	Parcheggi stanziati
Restauro e risanamento conservativo		0,33mq/1mq di SE
Ristrutturazione edilizia		0,33mq/1mq di SE
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	1 posti auto/alloggio	
Ristrutturazione urbanistica	1 posti auto/alloggio	
Nuova costruzione previa demolizione	1 posti auto/alloggio	

INDUSTRIALE ARTIGIANALE/COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

Tipi di intervento	Parcheggi pertinenziali	Parcheggi stanziati
Restauro e risanamento conservativo		0,33mq/1mq di SE
Ristrutturazione edilizia		0,33mq/1mq di SE
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	0,50 mq/1mq di SE	
Ristrutturazione urbanistica	0,50 mq/1mq di SE	
Nuova costruzione previa demolizione	0,50 mq/1mq di SE	

DIREZIONALE E DI SERVIZIO

Tipi di intervento	Parcheggi pertinenziali	Parcheggi stanziati
Restauro e risanamento conservativo		0,25mq/1mq di SE
Ristrutturazione edilizia		0,25mq/1mq di SE
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	0,40 mq/1mq di SE	
Ristrutturazione urbanistica	0,40 mq/1mq di SE	
Nuova costruzione previa demolizione	0,40 mq/1mq di SE	

COMMERCIALE - ESERCIZI DI VICINATO/SOMMINISTRAZIONE

Tipi di intervento	Parcheggi pertinenziali	Sosta di relazione
Restauro e risanamento conservativo		1mq/1mq di SV
Ristrutturazione edilizia		1mq/1mq di SV
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	0,33mq/1mq di SE	1mq/1mq di SV
Ristrutturazione urbanistica	0,33mq/1mq di SE	1mq/1mq di SV
Nuova costruzione previa demolizione	0,33mq/1mq di SE	1mq/1mq di SV

COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Tipi di intervento	Parcheggi pertinenziali	Sosta di relazione
Restauro e risanamento conservativo		1,5mq/1mq di SV
Ristrutturazione edilizia		1,5mq/1mq di SV
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	0,33mq/1mq di SE	1,5mq/1mq di SV
Ristrutturazione urbanistica	0,33mq/1mq di SE	1,5mq/1mq di SV
Nuova costruzione previa demolizione	0,33mq/1mq di SE	1,5mq/1mq di SV

COMMERCIALE - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Tipi di intervento	Parcheggi pertinenziali	Sosta di relazione
Restauro e risanamento conservativo		2mq/1mq di SV
Ristrutturazione edilizia		2mq/1mq di SV

TURISTICO-RICETTIVO

Tipi di intervento	Parcheggi pertinenziali	Parcheggi stanziali
Restauro e risanamento conservativo		1 posto auto/3 camere
Ristrutturazione edilizia		1 posto auto/3 camere
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	1 posto auto/1 camera	
Ristrutturazione urbanistica	1 posto auto/1 camera	
Nuova costruzione previa demolizione	1 posto auto/1 camera	

I parcheggi per le grandi e medie strutture di vendita devono garantire i requisiti di cui agli artt.10, 11 e 12 del DPGR 23/R/2020. Le aree per la sosta di superficie devono essere ombreggiate mediante piantagione di alberi di prima e seconda grandezza, con copertura arborea minima del 70% a maturità.

Le norme di sub-sistemi e ambiti definiscono ai sensi degli artt.9, 10 e 11 del DPGR 23/R/2020 le casistiche di riduzione o annullamento del reperimento delle superfici destinate a sosta di relazione in ragione delle particolari condizioni di contesto.

5. Aree di sosta per impianti sportivi pubblici e privati di uso pubblico. Quantità indicative di aree di sosta dovute con riferimento alla delibera del Consiglio Nazionale del CONI 1379 del 25.06.2008, art.6.3 "aree di sosta", da sottoporre a verifica preliminare sulla base dell'utenza attesa e del tipo di attività da svolgere (agonistica/di esercizio/complementare). Le aree per la sosta di superficie devono essere ombreggiate mediante piantagione di alberi di prima e seconda grandezza con copertura arborea minima del 70% a maturità.

art.23 - tutela di alcuni usi e attività

1. Esercizi storici. Il Piano Operativo individua specificatamente nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" gli esercizi (Categoria A - Eccellenze storiche e Categoria B - Attività tradizionali) rientranti nella Lista della Attività Economiche Storiche e Tradizionali aggiornata annualmente ai sensi del Regolamento per la tutela e la valorizzazione delle Attività Economiche Storiche e Tradizionali approvato con deliberazione 2018/C/00029, cui si rimanda.

2. Via del Tornabuoni, Via Maggio, Lungarno Corsini e Via del Fossì, Piazza di Santa Trinita, Piazza degli Antinori, Piazza del Frescobaldi, Via dei Martelli, Via dei Servi, Via della Condotta e Borgo San Iacopo. È vietato insediare nei locali direttamente prospicienti la pubblica via attività diverse da:

- a. commercio al dettaglio del settore di alta moda, prêt-à-porter e abbigliamento firmati;
- b. librerie;
- c. gallerie d'arte e antiquari;
- d. arredamento e design;
- e. banche e assicurazioni;
- f. commercio di oggetti preziosi;
- g. commercio di orologi;
- h. commercio di oggetti d'arte, cose antiche o articoli di antiquariato, articoli di numismatica e filatelia;
- i. artigianato tradizionale e artistico come definito dalla LR 53/2008 purché compatibile con il contesto in base alle normative tecniche vigenti;
- j. commercio al dettaglio di fiori e piante.

3. Ponte Vecchio. È vietato insediare il commercio di generi diversi da:

- a. oggetti preziosi;
- b. orologi;
- c. oggetti d'arte, cose antiche o articoli di antiquariato, articoli di numismatica e filatelia.

4. Librerie. Con riferimento alle librerie esistenti e fermo quanto previsto al comma 1 nei casi in cui si tratti di esercizi storici, allo specifico fine di favorire la permanenza di tali attività ritenute qualificanti e culturalmente rilevanti per la

città è vietato l'insediamento di nuovi usi, nonché di altre tipologie di commercio al dettaglio diverse dalla libreria, ad eccezione di funzioni complementari, da contenere nella misura massima del 30%.

art.24 - valorizzazione e qualificazione dei luoghi del commercio

1. Relazione con il Piano Strutturale. Il Piano Operativo, coerentemente con gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione dei luoghi del commercio avendo come riferimento i seguenti elementi contenuti nella tavola 14 "Parti di città" e nell'art.32 delle NTA del Piano Strutturale:

- "Centralità", ossia lo spazio costruito e non, caratterizzato da multifunzionalità, da facile accessibilità pedonale e ciclabile e con trasporto pubblico dotato di spazi pubblici, in particolare piazze e verde pubblico, e attrezzature collettive tali da costituire nuovi luoghi identitari della città;
- "Nodi da riqualificare", ossia le aree che, alla luce di trasformazioni in atto o previste, necessitano di una sostanziale riqualificazione, sia in termini di accessibilità che di integrazione con il contesto esistente;
- "Strade da riqualificare", ossia i tratti di strada da riqualificare per consentire un'adeguata fruizione sia veicolare che pedonale e ciclabile in condizioni di sicurezza. La riqualificazione può riguardare non solo le caratteristiche fisiche della strada, ma anche il potenziamento delle attività commerciali e la valorizzazione dei fronti commerciali.

2. Valorizzazione. Il Comune deve adoperarsi per facilitare la valorizzazione dei luoghi del commercio attraverso le seguenti azioni:

- istituzione di aree pedonali, limitazione della circolazione veicolare, istituzione di zone 30;
- completamento e realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- accessibilità con i mezzi pubblici.

3. Qualificazione. Nell'ottica della qualificazione dei luoghi del commercio, richiamando i principi espressi nel Codice del Commercio (LR 62/2018), al fine di garantire un'offerta commerciale diversificata, fatte salve le disposizioni degli ambiti insediativi urbani contenute nelle norme relative agli usi, è da privilegiare ed incentivare nelle "centralità", nodi e strade da riqualificare:

- la permanenza o il nuovo insediamento di esercizi di vicinato;
- lo sviluppo di iniziative di vendita diretta di produzioni tipiche locali di qualità, favorendo anche l'organizzazione fra più produttori per incentivare lo sviluppo della "filiera corta";
- la permanenza o il nuovo insediamento di attività di servizio alla residenza e alla persona;
- l'istituzione di centri commerciali naturali come definiti all'art.111 della LR 62/2018.

art.25 - distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica

1. Impianti esistenti. Negli impianti esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza. In caso di ristrutturazione totale dell'impianto, come definita dalla normativa regionale in materia, devono applicarsi i requisiti definiti dalla medesima normativa (art.66.4 LR 62/2018), ivi comprese le infrastrutture di ricarica elettrica del tipo prescritto.

La riconversione di impianti di carburanti esistenti in infrastruttura di sola ricarica elettrica è ammessa a condizione che sia garantita la ricarica di potenza elevata almeno veloce di cui all'art.2, comma 1, lett. e) numero 1) del DLgs 257/2016.

2. Nuovi Impianti. È escluso l'insediamento di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti e di nuove infrastrutture di sola ricarica elettrica nei seguenti sub-sistemi ed ambiti:

- sub-sistema della collina;
- sub-sistema del bosco;
- ambito del nucleo storico (zona A-sottozona A1);
- ambito dei centri storici minori (zona A-sottozona A2);
- ambito della città consolidata / espansioni otto-primonovecentesche (zona A-sottozona A3);
- ambito della città consolidata / espansioni novecentesche (zona A-sottozona A4);

I nuovi impianti e le nuove infrastrutture di sola ricarica elettrica devono garantire i requisiti definiti dalla normativa regionale in materia (art. 61 LR 62/2018), ivi comprese le infrastrutture di ricarica elettrica del tipo prescritto.

3. Attività e servizi Integrativi. Stante la natura di servizio complementare alle infrastrutture per la circolazione stradale, nella realizzazione di nuovi impianti e nella ristrutturazione degli impianti esistenti, anche del tipo di sola ricarica elettrica, è ammessa la realizzazione di manufatti per servizi integrativi all'automobile e all'automobilista e per attività e servizi accessori e integrativi individuati dalla normativa regionale in materia, (art.65 della LR 62/2018), a condizione che siano contenuti entro i seguenti parametri:

- superficie coperta $\leq$ 15% (con esclusione delle pensiline e di impianti tecnici coperti) e comunque inferiore a 500 mq;
- altezza massima dei fabbricati (escluso pensiline): un piano, di altezza idonea alla funzione ospitata.

La realizzazione e l'ampliamento degli impianti e dei servizi deve contenere al massimo gli impatti sulle condizioni di vivibilità del contesto in cui si inseriscono, operando la preventiva verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20.

La superficie di vendita e/o di somministrazione delle attività e servizi integrativi diversi da quelli specificamente rivolti all'automobile e all'automobilista non può complessivamente essere superiore a 300 mq.

DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO

PARTE 2





Titolo I - Dotazioni territoriali pubbliche

art.26 - dotazioni territoriali pubbliche - disposizioni generali

1. Oggetto. Le norme riferite alla manutenzione e realizzazione dello spazio aperto e dei servizi pubblici, interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale.

2. Destinatari. Destinatari della norma sono i soggetti pubblici che operano direttamente sul territorio.

3. Individuazione. Gli spazi e i servizi pubblici esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Qualora la ricognizione (Quadro Conoscitivo) non abbia individuato spazi e servizi pubblici esistenti alla data di adozione del Piano Operativo (13.03.2023), essi assumono la disciplina di cui al presente titolo previa dimostrazione della loro presenza a tale data. Gli spazi e i servizi pubblici di progetto sono individuati con la sigla ATs e disciplinati da apposita scheda norma, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Disciplina particolare. Gli interventi di adeguamento necessari per garantire la funzionalità e le prestazioni dei diversi servizi pubblici, nelle relative componenti, non sono tenuti all'applicazione della disciplina definita nelle Parti 1 e 4 delle presenti norme.

5. Funzioni di Interesse pubblico storicizzate. Per le funzioni di interesse pubblico storicizzate, individuate ai sensi dell'art.19, comma 3, della LR 41/2018, relativamente alle aree di tutela di cui all'art.3 della medesima legge e previa valutazione, effettuata dal Comune, di condizioni locali e di specifiche esigenze di tutela delle acque e degli argini che garantiscano lo sfruttamento, il libero deflusso e la tutela delle acque, sono consentiti interventi sostitutivi o interventi di parziale demolizione. Gli interventi devono essere finalizzati a garantire tali funzioni ed il miglioramento delle condizioni idrauliche del patrimonio edilizio esistente che le ospita, previa verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell'art.3, comma 5, della LR 41/2018, qualora tali interventi ricadano a distanze diverse di quelle di cui all'art.96, comma 1, lettera f) del RD 523/1904.

art.27 - piazze e aree pedonali

1. Definizione. Si considerano piazze e aree pedonali gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire. Le piazze, esistenti e di progetto, concorrono per analogia funzionale agli spazi di verde urbano alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. Le componenti di piazze e aree pedonali più ricorrenti sono:

- aree dedicate ai pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali.

3. Individuazione. Le piazze e le aree pedonali esistenti e di progetto sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le piazze e le aree pedonali di progetto sono disciplinate da apposita scheda norma ATs, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Prestazioni. L'obiettivo è aumentare e migliorare la dotazione di questi spazi nei differenti sub-sistemi e ambiti. Le centralità (esistenti e di progetto) e le strade da riqualificare individuate dal Piano Strutturale sono prioritariamente candidate per questo tipo di sistemazione. Negli interventi di riqualificazione di piazze e aree pedonali le prestazioni richieste sono di seguito elencate ed articolate per temi.

4.1 Fruizione pedonale

- organizzare le relazioni fra flussi/soste veicolari e flussi pedonali, affinché le diverse attività - soprattutto stanziali - possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
- accordare prevalenza ai pedoni negli spazi di uso promiscuo e separare nettamente laddove non siano possibili forme di compresenza sicura;
- organizzare la circolazione veicolare privilegiando quella tangenziale e, in caso di necessario attraversamento, trovare soluzioni formali e d'uso, adatte al tipo di traffico previsto, che non compromettano la fruizione dello spazio in condizioni di sicurezza e comfort.

4.2 Inserimento paesaggistico ed elementi della funzionalità

- interpretare i caratteri morfologici e del sito e risolvere progettualmente l'inclusione di preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
- utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti;

- recuperare spazi aperti residuali e/o degradati, favorendo l'innescio di processi di riqualificazione diffusa;
- progettare attentamente il limite della piazza articolandone i diversi gradi di apertura/chiusura in relazione alle caratteristiche del contesto;
- organizzare le relazioni con l'intorno, raccordando i percorsi nella piazza con quelli esterni;
- considerare le linee e le fermate dei mezzi pubblici all'interno o sul margine della piazza come elementi fondamentali di organizzazione del progetto.

4.3 Molteplicità degli usi

- valutare le condizioni di efficienza e compatibilità delle diverse attività e utenze che possono occupare lo spazio della piazza e dell'area pedonale;
- considerare la funzione di presidio esercitata dalla presenza di attività e residenze nell'immediato intorno;
- prevedere, all'interno o in prossimità, la presenza di strutture e attrezzature utili per l'insediarsi di attività sociali, per bambini, adulti e anziani;
- evitare la creazione di parti nascoste o comunque poco visibili;
- differenziare le parti destinate ad usi diversi e renderle idonee allo svolgimento delle attività previste mediante la sistemazione delle superfici e la scelta degli arredi;
- garantire aderenza e stabilità delle pavimentazioni in relazione agli usi pedonali e veicolari previsti;
- garantire durevolezza e facilità di manutenzione per i singoli manufatti.

art.28 - aree per parcheggio

1. Definizione. Si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte e/o aree con presenza di strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Tali aree, esistenti e di progetto, ad esclusione dei parcheggi scambiatori, concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968). Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallone e delle necessarie superfici complementari) è di 50 mq, 35 mq per quelli a raso lungo strada per la realizzazione del necessario ombreggiamento e delle opere di mitigazione richieste.

2. Componenti. Le aree per parcheggio possono essere costituite da:

- posto auto/moto/pullman (stallo) e sue aggregazioni;
- posti bici, bike-box e velostazioni;
- percorsi veicolari interni;
- percorsi pedonali;
- ingressi e uscite veicolari;
- ingressi e uscite pedonali;
- delimitazioni (costituite eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni, muri, dossi, ecc.);
- pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- coperture;
- servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);

- sistemazioni a verde (alberi, arbusti, prati, ecc.);
- installazione di colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto, moto e biciclette.

3. Individuazione. Le aree per parcheggio esistenti sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le aree per parcheggio di progetto sono disciplinate da apposita scheda norma ATs, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di parcheggi e qualificarla rispetto ai diversi tipi di domanda occorre:

- mitigare l'impatto dei grandi parcheggi a raso curandone l'ambientazione, in particolare attraverso un uso il più possibile esteso degli elementi verdi per contribuire anche con queste dotazioni al benessere bioclimatico della città;
- massimizzare la permeabilità (senza rischi per le falde acquifere) per minimizzare il deflusso superficiale che, quando le caratteristiche lo permettono, deve convergere nella fognatura pubblica stradale esistente;
- ombreggiare mediante piantagione di alberi di prima e seconda grandezza a chioma larga con copertura arborea minima del 70% a maturità;
- privilegiare la realizzazione di aree pavimentate utilizzando materiali drenanti naturali;
- prevedere le sistemazioni a verde alla quota delle aree pavimentate per consentire il naturale deflusso delle acque superficiali;
- articolare l'impianto con zone d'ombra e di servizio, anche allo scopo di facilitare l'orientamento e disincentivare gli usi impropri.

art.29 - verde urbano

1. Definizione. Le aree a verde urbano possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggendo svolgendo pertanto funzioni ecosistemiche, paesaggistiche e sociali.

In relazione ai tipi di utenza prevalenti, esse possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti. Tali aree concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. Le componenti principali delle aree verdi sono:

- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, riserve floreali, ecc.);
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti) dotati di irrigazione almeno fino all'attecchimento mediante idoneo sistema a goccia, utilizzando prioritariamente sistemi di recupero dell'acqua piovana (cisterne);
- bacini e corsi d'acqua (laghi, vasche, canali, ruscelli);

- aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
- aree per la sosta (sedute, chioschi e gazebo, aree pic-nic);
- percorsi pedonali;
- piste ciclabili;
- percorsi carrabili di attraversamento;
- elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, recinzioni e cancellate, parapetti, ringhiere, muretti, ecc.);
- elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
- aree per cani;
- orti urbani.

All'interno delle aree destinate a verde urbano è possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. La loro installazione/realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande. In tale ultimo caso i nuovi locali/manufatti o l'ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti devono essere dotati di certificato di agibilità, qualora realizzati da privati, e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21. Chioschi e locali/manufatti devono essere dotati di copertura verde (tetti verdi); in alternativa possono essere installate strutture verticali ombreggianti per specie rampicanti piantate a terra o inserite in contenitori. La scelta localizzativa e le caratteristiche di chioschi/locali/manufatti deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento tenendo conto che:

- i chioschi non devono avere dimensione superiore a 20 mq;
- i locali /manufatti non devono avere dimensione superiore a 50 mq.

Chioschi/locali/manufatti di dimensione superiore possono essere autorizzati dalla Giunta comunale con proprio atto deliberativo.

All'interno delle aree destinate a verde urbano è altresì ammessa la realizzazione di manufatti/infrastrutture non diversamente localizzabili, necessari al funzionamento di servizi pubblici (quali ad esempio armadi/cabine/sottostazioni elettriche) a condizione che tali manufatti siano interrati ove possibile, altrimenti adeguatamente integrati nel contesto, e che con l'opera sia proposta un'adeguata sistemazione delle componenti su elencate e presenti all'interno dell'area prima dell'intervento.

3. Individuazione. Le aree a verde urbano esistenti sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le aree a verde urbano di progetto sono individuate con la sigla ATs e disciplinate da apposita scheda norma, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Il Piano Operativo promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio urbano, che costituisca un efficace connettivo rispetto alla struttura complessiva della rete ecologica e al generale miglioramento del comfort urbano. Negli interventi di riqualificazione delle aree a verde urbano le prestazioni richieste sono di seguito elencate ed articolate per temi.

4.1 Connessione ecologica

- incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi elementi vegetali, soprattutto estendendo zone già alberate, con particolare attenzione al controllo delle piante infestanti;
- accrescere le potenzialità ambientali ed ecologiche delle aree interessate;
- considerare la vegetazione come parte integrante del progetto, studiandone la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;
- trattare con opportuni accorgimenti le parti che hanno una funzione fondamentalmente di mitigazione ambientale (protettiva da fonti di inquinamento acustico e atmosferico) o realizzate per la sicurezza idraulica (bacini di laminazione);
- scegliere specie vegetali adatte allo scopo, adottare criteri di progettazione che rendano compatibili le forme di fruizione, creare le condizioni per una manutenzione agevole;
- prevenire il dilavamento e favorire l'assorbimento nel terreno dell'acqua piovana;
- prevedere forme di attraversamento faunistico che siano aperte verso gli spazi aperti circostanti in maniera tale che la trasformazione non interrompa, o ripristini, la continuità di movimento della fauna soprattutto in direzione dei corridoi ecologici.

4.2 Sicurezza e comfort degli utenti

- prevedere l'ubicazione delle strutture atte a garantire il presidio (sfruttando sempre, quando presenti, gli edifici preesistenti) destinandole ad attività di interesse collettivo: culturali, associative, ricreative e/o connesse alla somministrazione di alimenti e bevande;
- prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
- progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta. Nel caso di percorsi ciclabili progettare la separazione dei flussi e la specializzazione dei percorsi;
- garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.

4.3 Accessibilità, molteplicità degli usi

- prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni dall'area verde, connettendo con piste ciclabili e percorsi pedonali le altre aree pubbliche o di uso pubblico (altre aree verdi, impianti sportivi, scuole, sedi istituzionali o di associazioni, ecc.) presenti nell'intorno;
- posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i percorsi per raggiungere le fermate del trasporto pubblico;
- prevedere (ove possibile) la presenza di uno spazio per la fermata del trasporto pubblico;
- prevedere (ove possibile) la presenza di un parcheggio pubblico sul margine dell'area o nelle sue vicinanze;
- garantire l'accessibilità a tutti gli utenti eliminando ogni tipo di barriera;
- progettare il limite valutando le necessità di separazione o di integrazione rispetto al contesto;

- articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali;
- progettare attentamente la composizione di attrezzature e superfici destinate ai diversi usi, valutando i gradi di compatibilità, separando ove necessario (con gli opportuni accorgimenti) e integrando ovunque possibile;
- collocare e attrezzare le aree per lo sport libero in modo da non disturbare le altre attività e da renderne possibili usi autonomi;
- collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal caldo, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti, resi a norma di sicurezza utilizzando materiale naturale.

art.30 - verde ripariale

1. Definizione. Le aree di verde ripariale si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso d'acqua che svolgono importanti funzioni di carattere idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento; di carattere ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico e della biodiversità; di carattere paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali. All'interno della rete ecologica svolgono funzione di corridoio.

2. Componenti. Le aree di verde ripariale includono terreni sia di proprietà pubblica che privata.

3. Individuazione. Le aree di verde ripariale sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

4. Interventi. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica delle acque pubbliche nonché le direttive e prescrizioni contenute nell'art.8 dell'elaborato 8 del PIT-PPR, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua del reticolo idrografico, devono:

- conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque;
- non compromettere i caratteri eco-sistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- In particolare, per quanto concerne i caratteri ecosistemici ambientali si vedano le seguenti schede di vincolo interessate dalla presenza di corsi d'acqua:

DM	GU	denominazione
27.10.1951	258-1951	Territorio della località Careggi e delle colline adiacenti ad Ovest del torrente Mugnone sito nell'ambito del Comune di Firenze
05.11.1951	262-1951	Territorio delle colline a Sud della città di Firenze e ad Est della via Senese, sito nell'ambito del Comune di Firenze
05.11.1951	274-1951	La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole
23.12.1952	24-1953	Massiccio di monte Morello, sito nell'ambito del territorio dei comuni di Firenze, Vaglia e Sesto Fiorentino
31.08.1953	218-1953	Due zone in riva al fiume Arno, site nel Comune di Firenze
25.05.1955	132-1955	Zona dei viali di Circonvallazione, sita nell'ambito del Comune di Firenze
30.10.1956	288-1956	Zona della Villa "La Massa" e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole
20.01.1965	36-1965	Zona collinare e di parte della pianura sita nel Comune di Scandicci (Firenze)
23.06.1967	182-1967	La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze

art.31 - parchi e giardini di interesse storico

1. Definizione. Tra le aree a verde urbano si distinguono i seguenti parchi e i giardini di interesse storico vincolati ai sensi del DLgs 42/2004:

- Parco delle Cascine;
- Parco di Boboli;
- Parco Stibbert;
- Giardino dell'Orticoltura;
- Villa di Rusciano;
- Villa Favard;
- Boschetto di Villa Strozzi;
- Giardino della Pace;
- Viale dei Colli.

In quanto spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici detengono particolare valore e svolgono un particolare ruolo a livello cittadino sia in termini di fruizione che di dotazione ecologica. Tali aree concorrono insieme alle aree a verde urbano alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. I parchi e i giardini di interesse storico possono essere dotati di servizi igienici, chioschi e manufatti per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. La loro installazione/realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande. In tale ultimo caso i nuovi locali/manufatti o l'ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti devono essere dotati di certificato di agibilità, qualora realizzati da privati, e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21. La scelta localizzativa e le caratteristiche di chioschi/locali/manufatti deve essere adeguata al contesto ambientale, storico-

paesaggistico di riferimento tenendo conto che:

- i chioschi non devono avere dimensioni superiori a 20 mq;
- i locali/manufatti non devono avere dimensioni superiori a 50 mq.

Chioschi/locali/manufatti di dimensioni superiori possono essere autorizzati dalla Giunta comunale con proprio atto deliberativo.

3. Individuazione. I parchi e i giardini di interesse storico sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

4. Prestazioni. Il Piano Operativo persegue l'obiettivo di garantire la conservazione di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile per una corretta manutenzione. La fruizione pubblica deve essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

5. Cave di pietre ornamentali. Sono ammesse le escavazioni di pietre ornamentali nell'ambito delle cave storiche definite dal PRAER e riportate nella tavola Vincoli del PS esclusivamente per operazioni di restauro così come stabilito dall'art.10.9 del PS. È ammessa l'estrazione dei soli quantitativi necessari alla realizzazione dei manufatti per il restauro con eventuali maggiorazioni, autorizzate dalla Soprintendenza, di pezzi da magazzino per eventuali integrazioni successive.

art.32 - aree per impianti sportivi

1. Definizione. Gli impianti sportivi individuano attrezzature che possono avere diversa estensione e sistemazione e costituiscono una dotazione irrinunciabile per garantire una compiuta abitabilità del territorio. Tali aree esistenti e di progetto concorrono insieme alle aree a verde urbano alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. Le attrezzature sportive possono essere costituite da:

- impianti di varia natura coperti e scoperti;
- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, riserve floreali, ecc.);
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti);
- aree per il gioco;
- aree per la sosta (sedute, chioschi e gazebo);
- percorsi pedonali;
- piste ciclabili;
- percorsi carrabili di attraversamento;
- elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, recinzioni e cancellate, parapetti, ringhiere, muretti, ecc.);
- elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.).

All'interno delle aree destinate ad impianti sportivi è possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio che siano con essi compatibili. La loro installazione/realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole degli impianti quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi commerciali di vicinato, attività private di servizio. In tale caso i nuovi locali/manufatti o l'ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti devono essere dotati di certificato di agibilità, qualora realizzati da privati, e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21. La scelta localizzativa e le caratteristiche di locali/chioschi/manufatti deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento tenendo conto che:

- i chioschi non devono avere dimensione superiore a 20 mq;
- i locali/manufatti non devono avere dimensione superiore a 200 mq.

La Giunta comunale con proprio atto deliberativo può autorizzare attività complementari di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra. La proposta deve contenere, oltre al progetto del locale/manufatto, un progetto economico che dimostri il sostegno dell'attività complementare alla gestione dell'impianto.

3. Individuazione. Gli impianti sportivi esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le aree per impianti sportivi di progetto sono individuate con la sigla ATs e disciplinate da apposita scheda norma, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di attrezzature sportive e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda occorre garantire:

- una corretta accessibilità e sosta;
- l'accessibilità a tutti gli utenti eliminando ogni tipo di barriera;
- il corretto inserimento paesaggistico per le aree tutelate ai sensi della Parte III del DLgs 42/2004;
- l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni);
- una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area sia ciclabili che pedonali, con superfici pavimentate prevalentemente drenanti e comunque dotate di sistema di raccolta delle acque piovane mediante realizzazione di aree di infiltrazione in area contigua (trincee);
- l'insediamento di attività economiche (somministrazione di alimenti e bevande, esercizi commerciali di vicinato, attività private di servizio) in grado di finanziare la realizzazione e/o gestione degli impianti, atte a garantire l'equilibrio economico e finanziario della gestione dell'impianto sportivo;
- ombreggiatura delle aree scoperte mediante piantagione di alberi a chioma larga con copertura arborea minima del 70% a maturità.

5. Interventi. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici. Nel caso di riassetto generale del servizio è presupposto per il rilascio del titolo abilitativo la preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di uno schema

progettuale che fornisca gli elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità sulla base dei fattori di impatto con il contesto di cui all'art.20 e con eventuali elementi da tutelare, siano essi di carattere territoriale che architettonico.

art.33 - orti sociali

1. Definizione. Si definiscono orti sociali i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso privato, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. Nelle aree a orti sociali, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi a servizio di più unità ortive (per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc.) di dimensioni non superiori a 20 mq ogni 20 unità, sviluppati su un solo piano fuori terra, in materiale leggero ancorati al suolo e non dotati di fondazioni.

2. Componenti. Gli orti sociali sono comunemente costituiti da:

- superfici coltivabili;
- elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali);
- elementi di protezione/delimitazione (siepi, arbusti e cespugli, recinzioni, ecc.);
- impianti di irrigazione/raccolta acque piovane;
- percorsi di distribuzione interna;
- aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.

3. Prestazioni. Creazione di nuove aree e miglioramento estetico-funzionale delle colonie ortive esistenti riconoscendo agli orti una fondamentale funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione).

art.34 - scuole e università

1. Definizione. Le aree per scuole e sedi universitarie comprendono: i servizi educativi, le scuole per l'infanzia, primarie e secondarie di primo grado (scuola dell'obbligo), le scuole secondarie di secondo grado (scuole superiori) e le sedi universitarie (università). Tali aree, esistenti e di progetto, escluse le scuole secondarie superiori e le sedi universitarie, concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. Le aree per scuole e università comprendono: le scuole per l'infanzia (asili nido e materne), le scuole elementari e medie (scuola dell'obbligo), le scuole secondarie superiori e le sedi universitarie.

3. Individuazione. Le scuole (divise per tipologia) e le sedi universitarie esistenti sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Gli immobili sono cartograficamente individuati come scuole e sedi universitarie in ragione dell'uso prevalente, ma non è esclusa la presenza di usi differenti in porzione

degli stessi. In tal caso essi assumono la disciplina del sub-sistema o ambito di appartenenza. All'interno dei perimetri dei piani attuativi in corso di realizzazione possono essere presenti aree destinate a sedi di scuole e università che non vengono cartograficamente individuate fino al loro completamento. Le aree per scuole e università di nuova realizzazione sono specificatamente trattate nelle schede norma ATs, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di scuole e sedi universitarie e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda occorre:

- garantire una corretta accessibilità e sosta;
- prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area sia ciclabili che pedonali;
- garantire l'accessibilità a tutti gli utenti eliminando ogni tipo di barriera;
- aprire l'utilizzo dei plessi scolastici ad altri utenti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata) soprattutto per quanto riguarda palestre e impianti sportivi annessi.

All'interno delle aree destinate a scuola e università è possibile insediare attività complementari di servizio che siano con esse compatibili. La loro realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica.

Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi quali somministrazione di alimenti e bevande. In tale caso i locali devono essere dotati di certificato di agibilità e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21.

Tali attività complementari possono essere fruite anche da utenti esterni solo se ubicati in locali autonomi dagli spazi utilizzati per la didattica.

5. Interventi. Su queste aree è sempre consentito il passaggio verso i servizi collettivi di cui all'art.35. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici.

Nel caso di riassetto generale del servizio è presupposto per il rilascio del titolo abilitativo la preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di uno schema progettuale che fornisca gli elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità sulla base dei fattori di impatto con il contesto di cui all'art.20 e con eventuali elementi da tutelare, siano essi di carattere territoriale che architettonico.

Qualora il servizio pubblico esistente venga dismesso, è sempre consentito l'insediamento della destinazione direzionale e di servizio di cui al comma 2 (USO 3) dell'art.19 in immobili aventi SE<2000 mq. L'eventuale mutamento di destinazione d'uso di immobili con SE>2000 mq è subordinato alla definizione di una specifica previsione secondo quanto disciplinato all'art.12, comma 3, delle presenti NTA, fermo quanto previsto dall'art.29 del DL 30.09.2003 n.269 convertito nella L 24.11.2003 n.326.

art.35 - servizi collettivi

1. Definizione. Le aree per servizi collettivi individuano le molteplici attività erogate da soggetti pubblici nel territorio comunale. Tali aree, esistenti e di

progetto, concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. I servizi collettivi comprendono: spazi per il culto (anche di proprietà privata ma di interesse pubblico), sedi per attività culturali, sociali, assistenziali e sanitarie, amministrative, per attività ecologiche o volte alla sostenibilità ambientale ed in generale per pubblici servizi, compresi i mercati coperti.

3. Individuazione. I servizi collettivi esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Gli immobili sono cartograficamente individuati come servizi in ragione dell'uso prevalente, ma non è esclusa la presenza di usi differenti in porzione degli stessi. In tal caso essi assumono la disciplina del sub-sistema o ambito di appartenenza. All'interno dei perimetri dei piani attuativi in corso di realizzazione possono essere presenti aree destinate a sedi di servizi che non vengono cartograficamente individuate fino al loro completamento. Le aree per servizi collettivi di nuova realizzazione sono specificatamente trattate nelle schede norma ATs, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Il Piano Operativo individua l'elenco delle seguenti prestazioni da garantire nel caso di ampliamento o riqualificazione delle attrezzature esistenti:

- facile accessibilità mediante collegamenti alla rete pedonale e ciclabile;
- prossimità alle fermate del trasporto pubblico;
- accessibilità a tutti gli utenti eliminando ogni tipo di barriera;
- riconoscibilità dei servizi;
- integrazione fra servizi in particolare fra quelli sanitari e sociali nelle case di comunità.

5. Interventi. Su queste aree è sempre consentito il passaggio da un tipo di servizio ad un altro come anche verso i servizi per l'istruzione di cui all'art.34. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici.

Nel caso di riassetto generale del servizio è presupposto per il rilascio del titolo abilitativo la preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di uno schema progettuale che fornisca gli elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità sulla base dei fattori di impatto con il contesto di cui all'art.20 e con eventuali elementi da tutelare, siano essi di carattere territoriale che architettonico.

All'interno delle aree destinate a servizi collettivi è possibile insediare attività complementari che siano con essi compatibili. La loro realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi quali somministrazione di alimenti e bevande. In tale caso i locali devono essere dotati di certificato di agibilità e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21.

Qualora il servizio pubblico esistente venga dismesso, è sempre consentito l'insediamento della destinazione direzionale e di servizio di cui al comma 2 (USO 3) dell'art.19 in immobili aventi SE<2000 mq. L'eventuale mutamento di destinazione d'uso di immobili con SE>2000 mq è subordinato alla definizione

di una specifica previsione secondo quanto disciplinato all'art.12, comma 3, delle presenti NTA, fermo quanto previsto dall'art.29 del DL 30.09.2003 n.69 convertito nella L 24.11.2003 n.326.

art.36 - complessi ospedalieri

1. Definizione. Le aree per complessi ospedalieri individuano il servizio erogato dal soggetto pubblico nel territorio comunale. Tali aree, esistenti e di progetto, concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. I complessi ospedalieri esistenti sono:

- Santa Maria Nuova;
- Azienda Ospedaliero Universitaria Careggi;
- Azienda Ospedaliero Universitaria Meyer;
- San Giovanni di Dio.

3. Individuazione. I complessi ospedalieri esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

4. Interventi. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici. Nel caso di riassetto generale del servizio è presupposto per il rilascio del titolo abilitativo la preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di uno schema progettuale che fornisca elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità sulla base dei fattori di impatto di cui all'art.20 con il contesto e con eventuali elementi da tutelare, siano essi di carattere territoriale che architettonico.

All'interno delle aree destinate a complessi ospedalieri è possibile insediare attività complementari che siano con essi compatibili. La loro realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi. In tale caso i locali devono essere dotati di certificato di agibilità e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21.

art.37 - housing sociale

1. Definizione. Il Piano Operativo considera l'housing sociale una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi, necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio garantendo l'accesso all'alloggio anche alle fasce più deboli.

2. Componenti. L'housing sociale comprende le seguenti tipologie di alloggio:

- edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Firenze in gestione a Casa Spa (ERP);
- edilizia convenzionata nelle forme dell'affitto calmierato, acquisto a riscatto, acquisto calmierato, secondo la normativa vigente in materia, di proprietà comunale (ERS) o di proprietà privata (ERC).

3. Individuazione. L'edilizia residenziale pubblica (ERP) è individuata, in ragione della prevalenza della proprietà comunale degli alloggi, con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le altre forme di housing sociale non sono cartografate in forza della specificità delle relative convenzioni.

4. ERP. Fatta salva la classificazione del patrimonio edilizio (Parte 1, Titolo II, Capo II) e la disciplina di cui alla Parte 4, Titolo I, Capo II delle presenti norme è sempre consentito l'ampliamento preferibilmente tramite sopraelevazione. Le operazioni di trasformazione complessiva del patrimonio sono specificatamente trattate nelle schede norma ATs, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4.1 Qualora all'interno degli insediamenti individuati come ERP nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" vi siano unità immobiliari di proprietà privata, esse sono soggette alla disciplina dell'art.13 e dell'ambito di riferimento.

5. ERS/ERC. Nelle aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme con SE superiore a 2000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, soggette ad interventi:

- di trasformazione (nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica);
- conservativi (con mutamento di destinazione d'uso);

deve essere sempre reperita una quota pari al 20% della SE da destinare alla residenza convenzionata (ERC), anche rivolta alla popolazione studentesca, nei termini stabiliti dall'apposito Regolamento ed eventuali adeguamenti, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5.

La convenzione ha durata ventennale.

5.1 Divieti. Non è ammessa la monetizzazione negli interventi di nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica. Non è ammessa la delocalizzazione negli interventi di nuova costruzione. Le modalità relative alla delocalizzazione saranno contenute nello specifico Regolamento.

5.2 Monetizzazione. La monetizzazione della quota del 20% di ERC obbligatoria per gli interventi conservativi (con mutamento di destinazione d'uso) di cui allo specifico Regolamento dovrà essere utilizzata per finanziare l'acquisto da parte del Comune di immobili da destinare ad ERS e/o interventi di ristrutturazione del patrimonio ERP/ERS esistente a garanzia dell'accesso alla casa a tutte le fasce di popolazione anche studentesca. Le modalità relative alla monetizzazione saranno contenute nello specifico Regolamento.

art.38 - cimiteri

1. Oggetto. Il presente articolo disciplina le distanze dei cimiteri esistenti dall'edificato (fasce di rispetto) ed il vincolo di inedificabilità ad esse relativo.

2. Fasce di rispetto. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Ampliamenti dei cimiteri. Gli ampliamenti dei cimiteri esistenti sono



specificatamente trattati nelle schede norma ATs, di cui all'art.87 delle presenti norme.

3.1 È sempre ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato in chioschi e manufatti per attività complementari al servizio cimiteriale.

4. Vincolo di Inedificabilità. L'edificabilità in prossimità dei cimiteri non è comunque consentita entro i 200 metri calcolati dal perimetro esistente ovvero dal perimetro del previsto ampliamento. Gli immobili già compresi nel vincolo di inedificabilità (200 metri) assumono la disciplina contenuta nelle presenti norme con i limiti del sub-sistema o ambito di appartenenza, nel rispetto della disciplina di cui al RD 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie).

Titolo II - Dotazioni territoriali private di uso pubblico

art.39 - dotazioni territoriali private di uso pubblico - disposizioni generali

1. Oggetto. Le norme riferite alla manutenzione, trasformazione e ampliamento degli spazi e servizi privati di uso pubblico, interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale tenendo presente che:

- gli spazi, ad eccezione degli impianti sportivi e dei parcheggi di servizio alla residenza ed alle attività economiche, concorrono al bilancio degli standard di cui al DM 1444/1968 in forza dell'uso pubblico regolamentato;
- i servizi sono considerati attività private e conseguentemente compresi nel dimensionamento del Piano Strutturale alla voce direzionale e di servizio e non concorrono pertanto al bilancio degli standard di cui al DM 1444/1968.

2. Destinatari. Destinatari della norma sono i soggetti privati che erogano un servizio complementare ed analogo al servizio pubblico.

3. Individuazione. Gli spazi e i servizi privati esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Qualora la ricognizione (Quadro Conoscitivo) non abbia correttamente individuato spazi e servizi privati di uso pubblico esistenti alla data di adozione del Piano Operativo (13.03.2023), essi assumono la disciplina di cui al presente titolo previa dimostrazione della loro presenza a tale data. Gli spazi e i servizi privati di progetto sono disciplinati da apposita scheda norma AT, di cui all'art.87 delle presenti norme.

art.40 - strade, piazze e altri spazi

1. Definizione. Gli spazi privati di uso pubblico comprendono strade, piazze, percorsi pedonali, verde urbano che per effetto di atti convenzionali sottoscritti tra il Comune ed i soggetti privati permangono di proprietà privata con l'uso pubblico regolamentato.

2. Componenti. Per la descrizione delle componenti degli spazi si vedano gli artt.26-36 di cui alla Parte 2, Titolo I, delle presenti norme.

3. Individuazione. Il Piano Operativo non individua gli spazi privati di uso pubblico di cui al presente articolo.

4. Prestazioni. Fermo restando quanto disciplinato e regolamentato nelle specifiche convenzioni devono essere garantite:

- una corretta manutenzione al fine di non creare disagio e/o pericolo agli utenti;
- un'adeguata segnaletica che evidenzia la possibilità di fruizione da parte del pubblico e le condizioni d'uso (chiusura e apertura, ingresso e uscita, ecc).

art.41 - aree per parcheggio privato

1. Definizione. Le aree per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte e/ o aree con presenza di strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Possono anche occupare edifici esistenti che per caratteristiche e localizzazione possono accogliere tale funzione. Tali aree/manufatti, esistenti e di progetto, non concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968) e non costituiscono opere di urbanizzazione.

2. Componenti. Le aree per parcheggio possono essere costituite da:

- posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;
- percorsi veicolari interni;
- percorsi pedonali;
- ingressi e uscite veicolari;
- ingressi e uscite pedonali;
- delimitazioni (costituite eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni, muri, dossi, ecc);
- pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- sistemazioni a verde (alberi, arbusti, prati, ecc);
- colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.

3. Individuazione. Le aree per parcheggio esistenti sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le aree/manufatti di nuova realizzazione sono specificatamente trattate nelle schede norma AT, di cui all'art.87 delle presenti norme, ad eccezione del caso di parcheggi a raso da realizzarsi negli spazi aperti residuali (art.15) che non presentano alcuna individuazione nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" e che sono soggetti alla disciplina di cui al medesimo articolo.

Nel caso di utilizzo di edifici esistenti devono essere effettuate le seguenti ulteriori verifiche in ordine a:

- fattibilità rispetto alle caratteristiche dell'edificio;
- valutazione di effetti di disagio/disturbo sulla popolazione residente (rumore, dispositivi tecnologici per l'areazione, ecc).

4. Prestazioni. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per parcheggi interrati superiori a 500 mq di superficie è prescritta l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto.

art.42 - aree per impianti sportivi privati

1. Definizione. Gli impianti sportivi privati individuano attrezzature che possono avere diversa estensione e sistemazione e costituiscono una dotazione irrinunciabile per garantire una compiuta vivibilità del territorio. Tali aree esistenti e di progetto non concorrono alla dotazione territoriale (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. Le attrezzature sportive possono essere costituite da:

- impianti di varia natura e genere coperti e scoperti;
- servizi igienici e sanitari, spogliatoi, ecc.;
- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, ecc.);
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti);
- aree pavimentate.

3. Individuazione. Le aree per gli impianti sportivi esistenti sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le aree per impianti sportivi di progetto sono disciplinate da apposita scheda norma AT, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di attrezzature sportive e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda occorre:

- garantire una corretta accessibilità e sosta;
- garantire l'accessibilità a tutti gli utenti eliminando ogni tipo di barriera;
- ottimizzare l'utilizzo degli impianti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni);
- prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area sia ciclabili che pedonali con superfici pavimentate prevalentemente drenanti e comunque dotate di sistema di raccolta delle acque piovane mediante realizzazione di aree di infiltrazione in area contigua (trincee);
- prevedere l'ombreggiatura delle aree scoperte mediante piantagione di alberi a chioma larga con copertura arborea minima del 70% a maturità.

5. Interventi. L'adeguamento degli impianti esistenti agli standard stabiliti dalla normativa di settore compreso l'ampliamento di strutture di servizio è sempre consentito purché la SE in ampliamento non superi 200 mq.

Gli impianti sportivi possono essere dotati di spazi interni dedicati ad attività di servizio compatibili. La loro individuazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole degli impianti purché ad esclusivo servizio degli utenti dell'impianto.

6. Verifiche di compatibilità. Il progetto di adeguamento è soggetto al soddisfacimento delle condizioni di seguito elencate quale elemento essenziale per la valutazione dell'ammissibilità dei progetti presentati e quindi per l'approvazione dal Consiglio comunale e per il successivo rilascio dei relativi titoli edilizi.

6.1 Inserimento nel paesaggio urbano e permeabilità. I progetti devono tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno. La progettazione degli spazi aperti permeabili (con alberi, arbusti e a prato) e di quelli pavimentati, coperti e non (ingressi, marciapiedi, ecc.) deve essere unitaria e garantire complessivamente un elevato indice di permeabilità e un buon grado di comfort. Devono essere posti a dimora almeno due alberi di alto fusto per ogni 100 mq di nuova SE realizzata. Nel caso che l'impianto o il reimpianto non sia possibile il mancato assolvimento dell'obbligo deve essere compensato tramite monetizzazione, avendo come riferimento il prezzario regionale vigente. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, prediligere soluzioni che permettano l'introspezione visiva.

6.2 Accessibilità e carico sulla rete infrastrutturale e sulla sosta. La verifica deve contenere uno studio che valuti, in base all'incremento dell'utenza previsto, la capacità delle infrastrutture esistenti di assorbire il maggior carico. Gli impianti devono essere collegati con la rete pedonale e, ove possibile, ciclabile, vicini alle fermate del mezzo pubblico, dotati di un adeguato numero di parcheggi sulla base del carico massimo di utenza previsto. La sistemazione degli spazi aperti e coperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti eliminando ogni tipo di barriera e progettando appositi percorsi sicuri per i più piccoli, ecc.

6.3 Comfort e qualità edilizia. In caso di ampliamento, la dimensione degli spazi aperti a disposizione dell'attrezzatura deve comunque essere adeguata per la fruizione di tutti gli utenti previsti.

art.43 - servizi privati

1. Definizione. Le aree per servizi privati individuano le molteplici attività erogate da soggetti privati nel territorio comunale. Tali aree, esistenti e di progetto, non concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. Le aree per servizi privati comprendono sedi per scuole, università, attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.

3. Individuazione. I servizi privati esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Gli immobili sono cartograficamente individuati come servizi privati in ragione dell'uso prevalente, ma non è esclusa la presenza di usi differenti in porzione degli stessi. Le aree per servizi privati di nuova realizzazione sono specificatamente trattate nelle schede norma AT, di cui all'art.87 delle presenti norme.

4. Interventi. Al fine di garantire la permanenza dei servizi privati che svolgono attività complementari al servizio pubblico, oltre agli interventi ammessi ai sensi dell'art.13 e della Parte 4 delle presenti norme è ammesso, in relazione alle esigenze di adeguamento, un ampliamento una tantum anche fuori sagoma, fermo restando il rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici dell'edificio, fino al 10% della SE esistente e comunque <500 mq di SE, nei seguenti sub-sistemi ed ambiti:

- ambito del nucleo storico UNESCO (zona A-sottozona A1);

- ambito dei centri storici minori (zona A-sottozona A2);
- ambito della città consolidata/espansioni otto-primonovecentesche (zona A-sottozona A3);
- ambito della città consolidata/espansioni novecentesche (zona A-sottozona A4).

La percentuale di ampliamento, alle medesime condizioni, è elevabile fino al 20% nei restanti ambiti/sub-sistemi.

L'ampliamento una tantum è ammesso anche all'interno di interventi di nuova costruzione previa demolizione nelle casistiche consentite nella Parte 4 delle presenti norme e può attuarsi anche attraverso interventi differiti nel tempo.

Qualora l'ampliamento una tantum comporti incremento di superficie coperta (SC), oppure quando sia realizzato contestualmente a interventi di nuova costruzione previa demolizione, deve essere garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018.

Devono essere posti a dimora almeno due alberi di alto fusto per ogni 100 mq di nuova SE in ampliamento. Nel caso che l'impianto o il reimpianto non sia possibile il mancato assolvimento dell'obbligo deve essere compensato tramite monetizzazione, avendo come riferimento il prezzario regionale vigente.

È in ogni caso ammesso, nei limiti della disciplina degli usi definita per sub-sistemi ed ambiti, il mutamento della destinazione d'uso verso destinazioni compatibili entro un limite massimo pari al 10% della SE destinata a servizi privati.

Su queste aree è sempre consentito il passaggio da un tipo di servizio ad un altro all'interno delle articolazioni dell'uso direzionale e di servizio (USO 3).

Qualora all'interno degli immobili individuati come servizi siano presenti usi non riconducibili ad essi, per quelle parti di immobile sono consentiti gli interventi ammessi dalle norme di sub-sistemi/ambiti in cui ricadono.

All'interno delle aree destinate a servizi privati è consentito insediare attività complementari che siano con essi compatibili. La loro realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi quali somministrazione di alimenti e bevande purché ad esclusivo utilizzo degli utenti del servizio. In tale caso i locali devono essere dotati di certificato di agibilità e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21.

Qualora il servizio privato esistente venga dismesso, è sempre consentito l'insediamento della destinazione servizi pubblici di cui al comma 2, punto 6 dell'art.19 anche in immobili aventi SE > 2000 mq.

4.1 Cinema e Teatri. Con riferimento a cinema, teatri esistenti e fermo quanto previsto all'art.23 in caso si tratti di esercizi storici, allo specifico fine di:

- favorire la permanenza di tali attività ritenute qualificanti e culturalmente rilevanti per la città;
- assicurare la maggiore attrattività del servizio;
- garantire la sostenibilità dell'attività;

è consentito il frazionamento con mutamento di destinazione d'uso, anche per unità immobiliari aventi SE > 2000 mq al momento dell'adozione del presente Piano, a condizione che:

- la SE derivata, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, sia contenuta entro il 50% della SE originaria e comunque non superi 2000 mq coerentemente con quanto stabilito all'art.12;
- sia garantito il mantenimento dell'attività cinematografica o teatrale sulla restante SE, per un tempo pari ad anni 10, decorrenti dalla ripresa dell'attività

a seguito del frazionamento, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione.

Con le medesime finalità sopra elencate, fermo restando il rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici dell'edificio, è ammesso un ampliamento una tantum anche fuori sagoma fino al 20% della SE esistente e comunque <500 mq di SE, a condizione che sia garantito il mantenimento dell'attività cinematografica o teatrale per un tempo pari ad anni 10, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione.

Gli interventi di frazionamento con mutamento della destinazione d'uso o di ampliamento di cui al presente articolo sono alternativi e non possono essere attuati sullo stesso servizio.

4.2 Associazioni culturali, mutualistiche e di promozione sociale. Con riferimento alle associazioni culturali, mutualistiche e di promozione sociale senza scopo di lucro esistenti e fermo quanto previsto all'art.23 in caso si tratti di esercizi storici, allo specifico fine di:

- favorire la permanenza di tali attività ritenute qualificanti e culturalmente e socialmente rilevanti per la città;
- garantire la sostenibilità delle attività culturali e sociali;

è consentito il frazionamento con mutamento di destinazione d'uso, anche per unità immobiliari aventi SE > 2000 mq al momento dell'adozione del presente Piano, a condizione che:

- la SE derivata, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, sia contenuta entro il 40% della SE originaria e comunque non superi 2000 mq coerentemente con quanto stabilito all'art.12;
- sia garantito il mantenimento dell'attività culturale/sociale sulla restante SE.

5. Verifiche di compatibilità. L'incremento della SE (art.13 punto 11), l'ampliamento una tantum di cui al comma 4, il passaggio da un tipo di servizio ad un altro sono soggetti alle seguenti verifiche preliminari:

- *carico sulla rete infrastrutturale e sulla sosta.* La verifica deve contenere uno studio che valuti, in base all'incremento/modifica dell'utenza previsto la capacità delle infrastrutture esistenti di assorbire il maggior carico. I servizi privati devono essere dotati di un adeguato numero di parcheggi come disciplinato all'art.22;
- *accessibilità.* Negli interventi di ristrutturazione globale e/o ampliamento di servizi privati esistenti deve essere garantita l'accessibilità dell'intero immobile a tutti gli utenti, eliminando barriere per portatori di handicap e persone con difficoltà di deambulazione;
- *comfort ed efficienza energetica.* In caso di ampliamento, la dimensione degli spazi aperti a disposizione dell'attrezzatura deve comunque essere adeguata per la fruizione di tutti gli utenti previsti;
- *rapporti con l'edificio ed il contesto.* L'intervento di ampliamento deve integrarsi in maniera adeguata con l'edificio principale, con il lotto di pertinenza e con il contesto circostante;
- *qualità edilizia ed inserimento nel paesaggio urbano e permeabilità.* I progetti devono tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori e del sistema di relazioni volumetriche con l'edificio oggetto di ampliamento e con il reticolo di pertinenza.

INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

PARTE 3





Titolo I - Infrastrutture per la mobilità

art.44 - aeroporto

1. Definizione. L'Aeroporto civile "Amerigo Vespucci" di Firenze è stato aperto al traffico commerciale nazionale e internazionale, certificato dall'ENAC, il 30.11.2004; è aperto al traffico diurno e, limitatamente a casi particolari, anche al traffico notturno.

2. Individuazione. L'area interessata dallo scalo aeroportuale è individuata con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea. Nelle more dell'approvazione della mappa delle zone da sottoporre a vincolo da redigersi da parte dell'ENAC stabilendone le limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli per la navigazione aerea, il Piano Strutturale nella tavola 1 "Vincoli" ha riportato in via transitoria i vincoli derivanti dall'applicazione del "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" consistenti in:

- limitazioni relative alla Hmax edificabile (ostacoli);
- limitazioni di alcune tipologie di attività o costruzione (pericoli), con relativa area d'influenza.

È stato elaborato, in maniera coordinata con il Comune di Sesto Fiorentino, il Piano di Rischio Aeroportuale previsto dall'art.707 capoverso 5 del Codice della Navigazione. L'autorizzazione di nuove opere nelle aree interessate dalle zone di tutela di cui al "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti", così come riportate nella tavola "Vincoli" del Piano Strutturale, deve rispettare le disposizioni di cui all'art.10.2.4. *Zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea*, delle NTA del Piano Strutturale.

art.45 - rete ferroviaria

1. Definizione. Il territorio del Comune di Firenze è interessato dalla rete ferroviaria di superficie e dalle relative stazioni, oltre che dal previsto sottoattraversamento dell'Alta Velocità (AV) e dalla relativa nuova Stazione AV nell'area Belfiore.

2. Individuazione. La rete ferroviaria ed il sottoattraversamento AV e le relative stazioni sono individuati con apposita grafia sulla tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Prescrizioni specifiche.

- Realizzazione della nuova stazione ferroviaria Circondaria.
- Realizzazione di un collegamento spola fra la Stazione AV Belfiore e la stazione di SMN con le caratteristiche di un people mover automatico, con tempi di collegamento (attesa + percorrenza) dell'ordine dei dieci minuti e capacità adeguata al volume dei passeggeri in transito.
- Realizzazione della nuova bretella stradale Fortezza-Panciatichi prevalentemente all'interno dell'area di pertinenza dell'asse ferroviario SMN-Rifredi.
- Realizzazione della nuova stazione ferroviaria Guidoni.
- Completamento del sottopasso pedonale e ciclabile della Stazione di Campo di Marte fino al fronte stazione sul lato nord-est.
- Ristrutturazione dell'area ferroviaria dell'attuale Stazione di Campo di Marte, con realizzazione di accesso di pari rango dal lato di Campo di Marte, parcheggio multipiano di circa 3000 posti, ampliamento viabilità Campo d'Arrigo.

4. Interventi in area ferroviaria. Sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e recupero di immobili entro l'area ferroviaria purché funzionali alla gestione e sviluppo del servizio ferroviario.

5. Interventi lungo i tracciati ferroviari. Ai sensi dell'art.49 del DPR 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Gli interventi edilizi, all'interno di tali fasce, sono attuabili in maniera ordinaria se consistono in interventi di recupero, previa autorizzazione degli organismi competenti, se consistono in interventi di ampliamento nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, oppure secondo il regime di deroga disciplinato dall'art.60 del citato decreto.

art.46 - rete tramviaria

1. Definizione. La rete tramviaria costituisce il sistema di superficie di mobilità su ferro al quale il Piano Strutturale ha attribuito importanza prioritaria per la risoluzione della mobilità del Comune di Firenze e pertanto il presente Piano Operativo inserisce i tracciati delle seguenti linee:

- **Linea 1** collega il Comune di Scandicci con la Stazione di SMN (in esercizio);
- **Linea 2** collega la zona di arrivo del raccordo autostradale (A1/A11) e l'Aeroporto "Amerigo Vespucci" con la zona della prevista Stazione AV fino alla Stazione di SMN e piazza dell'Unità Italiana (in esercizio);
- **Linea 3 (primo lotto)** collega la Stazione di SMN con il polo ospedaliero ed universitario di Careggi trovando raccordo con la Linea 1 in piazza della Stazione consentendo un esercizio unitario sulla tratta Scandicci-SMN-Careggi (in esercizio);

- **Linea 2 VACS Lotto 2** collega viale Strozzi con piazza della Libertà e piazza San Marco (in costruzione);
- **Linea 3 (secondo lotto)** collega piazza Libertà con Bagno a Ripoli e piazza Libertà con Campo di Marte e Rovezzano;
- **Linea 4.1** collega viale Rosselli con la Stazione Leopolda, il viadotto del Ponte all'Indiano e il quartiere delle Piagge;
- **Linea 4.2** collega il quartiere delle Piagge con Campi Bisenzio;
- **Linea 2 (secondo lotto)** collega il capolinea di Peretola con il Polo Scientifico e Sesto Fiorentino.

2. Componenti. Le linee tramviarie possono essere costituite da:

- binari;
- sede tramviaria;
- sistemi di protezione;
- fermate;
- opere d'arte;
- sistemi tecnologici e opere accessorie;
- sistemazioni urbane e opere accessorie;
- depositi/rimessaggi.

3. Individuazione. La rete tramviaria costituita dalle linee descritte al comma 1 (esistenti e di progetto) è individuata con apposita grafia sulla tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le linee di progetto sono individuate da corridoi infrastrutturali che occupano una superficie molto più ampia di quella necessaria alla realizzazione della infrastruttura, utile per raccordare, attraverso sistemazioni e opere accessorie la sede tramviaria con il suo intorno. Le aree per la rete tramviaria di progetto sono disciplinate da apposita scheda norma ATs nella Parte 5 delle presenti norme qualora la linea interessi proprietà private.

- **Linea 2 VACS Lotto 2** l'individuazione del tracciato ha come riferimento il progetto definitivo approvato con DG 339 del 11.08.2021;
- **Linea 3 (secondo lotto)** l'individuazione del tracciato ha come riferimento il progetto definitivo di cui alle DG 686 del 28.12.2018, DG 394 del 20.10.2020 e DD 4600 del 27.07.2021, DC 51 del 07.11.2022;
- **Linea 4.1** l'individuazione del tracciato ha come riferimento il progetto definitivo di cui alla DG/2022/00697 del 30.12.2022;
- **Linea 4.2** l'individuazione del tracciato ha come riferimento il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato con DG 385 del 11.08.2022;
- **Linea 2 (secondo lotto)** l'individuazione del tracciato ha come riferimento il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica di cui alla DG 387 del 11.08.2022.

art.47 - autostrade e Strade di Grande Comunicazione (SGC)

1. Definizione. Il territorio del Comune di Firenze è interessato da tratti della:

- autostrada A1;
- autostrada A11;
- Strada di Grande Comunicazione (SGC) Firenze-Pisa-Livorno.

2. Individuazione. I tratti autostradali e il tratto della SGC sono individuati con

apposita grafia sulla tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Fasce di rispetto stradale. Sono quelle previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto. Costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale, la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione dell'evolversi degli assetti infrastrutturali, non sono indicate negli elaborati cartografici del Piano Operativo.

art.48 - strade

1. Definizione. La strada è uno spazio complesso, la cui manutenzione, riqualificazione e realizzazione comporta la giustapposizione di una serie di componenti dotata ciascuna di specifiche caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento delle diverse componenti marcano la differenza di rango e di funzione e permettono di attribuire ruoli specifici.

2. Componenti. Le strade possono essere costituite da:

- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro);
- banchine (parte della strada, esterna alla carreggiata, libera da ostacoli);
- intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, moto e motorini, biciclette;
- tracciati, infrastrutture e fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- alberi singoli, sia isolati che in filare o in gruppo;
- mitigatori e separatori costituiti da materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti).

Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate.

3. Individuazione. Il reticolo stradale esistente e di progetto è individuato con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000. Le strade di progetto sono individuate con la sigla ATs e disciplinate da apposita scheda norma di cui all'art.87 delle presenti norme. L'ampio corridoio che individua le strade di progetto comprende sia il nastro stradale che gli accessori, comprese le fasce di ambientazione e mitigazione.

4. Prestazioni. Per i diversi tipi di strada da realizzare, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti del Sistema Mobilità, sono individuate le prestazioni

da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi. Le prestazioni richieste sono puntualmente elencate nella scheda norma di riferimento (ATs).

In via generale, ai fini della mitigazione ambientale, le strade, i percorsi pedonali, i percorsi ciclabili e le aiuole spartitraffico di nuova realizzazione o oggetto di riqualificazione, devono prevedere:

- adeguata copertura arborea con funzione di ombreggiamento anche in spazi ridotti (pocket garden);
- copertura a terra con piante tappezzanti, erbacee perenni, arbusti e cespugli;
- impianto di irrigazione almeno fino all'attecchimento mediante idoneo sistema a goccia;
- barriere all'attraversamento faunistico ai margini, quando le infrastrutture sono confinanti con spazi agricoli e seminaturali per evitare gli "effetti trappola" e gli schiacciamenti (con conseguente incremento dell'incidentalità).

I progetti di riqualificazione di tratti stradali devono incrementare lo spazio dedicato ai pedoni dotando l'infrastruttura di copertura arborea con funzione di ombreggiamento e di corridoio ecologico.

5. Fasce di rispetto stradali. Sono quelle previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto. Costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale, la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione dell'evolversi degli assetti insediativi ed infrastrutturali, non sono indicate negli elaborati cartografici del Piano Operativo.

5.1 Interventi nelle fasce di rispetto stradali. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni di cui alla Parte 4 delle presenti norme, nelle porzioni di territorio comprese nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:

- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, sistemazioni a verde, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, percorsi carrabili di servizio all'infrastruttura viabilistica, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
- parcheggi e spazi di servizio;
- deposito o esposizione di merci e/o materiali all'aperto, deposito e stoccaggio di materiali edili e/o messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, manufatti necessari ad attività di autodemolizione;
- impianti per la distribuzione di carburanti, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art.25.

art.49 - percorsi ciclabili

1. Definizione. I percorsi ciclabili sono gli spazi dedicati al transito delle biciclette, distinti in ragione del loro diverso uso prevalente: tracciati ciclabili per gli spostamenti urbani e tracciati ciclabili per il tempo libero.

- carreggiate;
- intersezioni;
- fasce verdi di separazione/protezione dalle carreggiate carrabili (alberature, siepi, ecc.);
- altri elementi di separazione/protezione;
- pavimentazioni.

- in sede propria;
- su corsia riservata;
- in sede promiscua;
- in spazi verdi/lungo i fiumi.

Fra le piste ciclabili esistenti, quelle caratterizzate dai maggiori flussi e maggiormente strategiche per il collegamento fra i quartieri della città (viali di Circonvallazione, lungarno della Zecca, lungarno Corsini, viale Redi, via di Novoli, via Panciatichi, viale Talenti, via di Villamagna) devono essere mantenute in sede propria, salvo limitate eccezioni dovute a oggettive difficoltà realizzative.

Titolo II - Reti e impianti tecnologici

art.50 - rete per l'approvvigionamento idrico

1. Componenti. La rete per l'approvvigionamento idrico si compone di:

- impianti e opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
- il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione;
- il reticolo idrografico artificiale e naturale minore, che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

2. Prestazioni. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:

- il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
- la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

3. Competenze. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza dell'Ente gestore della rete.

L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali all'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.

art.51 - rete fognaria e impianti di depurazione delle acque

1. Componenti. La rete fognaria si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scolmatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o

elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni:

- la prima adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;
- la seconda adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

2. Prestazioni. Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme.

2.1 Rete fognaria mista e rete fognaria nera. La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scolmatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste derivanti dai carichi idraulici e depurativi, con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti, edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale, posti in area servita da pubblica fognatura, possono non allacciarsi alla pubblica fognatura fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita. L'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico, anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroche all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.

Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento).

Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico, che deve realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni dettate nell'atto autorizzativo e dagli enti gestori nel caso di corpi idrici riceventi. Devono comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali.

2.2 Realizzazione di reti separate. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve

prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

2.3 Rete fognaria bianca. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia.

I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:

- un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
- un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.

Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste.

Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.

Prima dell'immissione di acque meteoriche in fognatura o in corpo idrico può essere richiesta la realizzazione di bacini di laminazione secondo le specifiche tecniche imposte dalla normativa specifica di settore e rispettivamente dall'ente gestore del Servizio o dall'ente gestore del corpo idrico ricettore.

Tali bacini, se a cielo aperto, devono essere realizzati in modo da non costituire rischio (prevedendo idonei sistemi di sicurezza atti a impedire cadute accidentali) e da limitare lo sviluppo d'insetti molesti e cattivi odori.

2.4 Impianti di depurazione. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza.

2.5 Prescrizioni specifiche per la realizzazione di nuovi impianti. Il gestore del Servizio, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente l'intervento urbanistico. In relazione a particolari condizioni tecniche o ambientali l'ente gestore del Servizio, in accordo con il Comune, può valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nelle presenti norme.

2.6 Competenze. La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del Servizio idrico integrato, che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.

art.52 - rete per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

1. Componenti. Il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è definito dal progetto Firenze Città Circolare e si compone degli impianti di raccolta a bordo

strada utilizzati in funzione delle caratteristiche dell'area in cui indicativamente insistono: porta a porta nelle aree più periferiche, postazioni smart con chiusura a chiavetta dal confine del porta a porta alla cerchia dei viali di circonvallazione, isole interrate all'interno del centro UNESCO. Completano il sistema per la raccolta di ingombranti, RAEE, medicinali scaduti e quant'altro non possa essere conferito nelle postazioni ordinarie, i centri di raccolta, le ecotappe e gli ecofurgoni.

2. Prestazioni. Negli interventi di trasformazione disciplinati con apposita scheda norma (AT) o che prevedano cambi di destinazione d'uso, interventi edilizi di SE equivalente o superiore a 10 unità abitative, secondo quanto previsto nel Regolamento dei Rifiuti, deve essere verificata la necessità di modifiche o di nuovo inserimento di impianti di raccolta sulla base degli abitanti e delle attività da insediare. Deve essere fornito al Gestore tutto quanto necessario (progetto almeno di fattibilità tecnica economica e bilancio rifiuti) per la produzione del parere obbligatorio.

3. Competenze. La rete e gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi sono di competenza del soggetto pubblico individuato dalla normativa vigente.

art.53 - rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica

1. Componenti. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle stazioni e sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza. In particolare si definisce elettrodotto l'insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente, ovvero conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle stazioni e sottostazioni e delle cabine di trasformazione secondo la seguente suddivisione;

- alta tensione - tensione superiore a 35 kV;
- media tensione - tensione compresa tra 1 e 35 kV;
- bassa tensione - tensione inferiore a 1 kV.

2. Prestazioni. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, verde urbano e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme avendo come riferimento i seguenti elementi:

- fascia di rispetto dell'elettrodotto; spazio circostante l'elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità stabilito dalle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento magnetico;
- distanza di prima approssimazione (DPA) per le linee elettriche; distanza,

misurata in pianta sul livello del suolo dalla proiezione del centro linea, che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della distanza medesima si trovi all'esterno della fascia di rispetto;

- distanza di prima approssimazione (DPA) per le cabine elettriche: distanza, misurata in pianta sul livello del suolo da tutte le pareti della cabina stessa, che garantisce i medesimi requisiti sopra specificati.

2.1 Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione. La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, deve avvenire in conformità ai limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore.

Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e deve essere individuata a cura del gestore una DPA o una fascia di rispetto, adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge.

La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Di norma le cabine secondarie di trasformazione devono essere poste distanti da edifici e luoghi a permanenza prolungata di persone quali giardini e aree a verde attrezzato. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione può essere collocata all'interno di edifici o in prossimità delle aree a permanenza prolungata; in tali casi deve essere prevista, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura è a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che deve anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo anche mediante misure strumentali.

3. Competenze. La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle DPA e/o delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.

art.54 - rete e impianti di distribuzione del gas

1. Componenti. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).

2. Prestazioni. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti devono essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.

3. Prescrizioni per interventi edili. Il gruppo di misura a valle della derivazione d'utenza (contatore) deve essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico.

In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento

conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura a valle della derivazione d'utenza (contatore) deve essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento deve essere realizzato a cura e a spese dell'utente.

4. Competenze. La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di trasformazioni urbanistiche, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

PARTE 4





Titolo I - Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti

art.55 - relazione con i sistemi del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale riconosce in base alla morfologia del territorio, due sistemi territoriali, che coprono la totalità del territorio, il sistema di valle e quello di collina, al cui interno sono individuati alcuni sub-sistemi ed ambiti caratterizzanti il territorio del Comune di Firenze. Per una trattazione più semplice della disciplina territorializzata degli interventi sono stati mantenuti come riferimento i sub-sistemi per quanto riguarda il paesaggio rurale, e gli ambiti per il paesaggio urbano.

Capo I - Il paesaggio rurale

art.56 - i sub-sistemi del territorio rurale

1. Individuazione. Per "paesaggio rurale" deve intendersi la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione degli ambiti insediativi, ovvero del "paesaggio urbano", che include i seguenti sub-sistemi, come individuati dal Piano Strutturale, che operano la classificazione del territorio rurale ai sensi del DM 1444/1968:

- sub-sistema della pianura coltivata (zona E);
- sub-sistema della collina coltivata (zona E);
- sub-sistema del bosco (zona E).

Esso è costituito dalle parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

2. Disciplina dei sub-sistemi. Oltre alla classificazione e alla disciplina generale del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, che opera in relazione al valore intrinseco degli edifici o del tessuto indipendentemente dal sub-sistema di appartenenza, gli articoli che seguono definiscono in relazione ai 3 sub-sistemi elencati:

- le condizioni specifiche per l'applicazione della disciplina degli interventi di

cui all'art.13, distinta tra immobili a destinazione agricola e immobili a destinazione d'uso diversa da quella agricola;

- la disciplina degli usi specificatamente declinata in ciascuno dei sub-sistemi individuati attraverso la definizione degli usi esclusi e degli usi soggetti a verifica di compatibilità ed a prescrizioni sia con le caratteristiche dell'edificio che con il contesto;
- le norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale.

I riferimenti alla Legge Regionale n. 65/2014 per quanto attiene alla disciplina del territorio rurale sono riferiti al testo vigente alla data di adozione del presente Piano.

art.57 - operatori agricoli

Ai fini degli interventi urbanistico-edilizi disciplinati dalle norme di cui al presente capo, i soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricole o ad esse connesse, come qualificate da disposizioni normative comunitarie, statali o regionali, sono le aziende agricole come definite dalla normativa vigente.

art.58 - programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) contiene, oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle norme di cui al presente Piano e comunque in coerenza con i contenuti dello statuto del territorio del vigente Piano Strutturale.

art.59 - sub-sistema della pianura coltivata (zona E)

1. Definizione e generalità. Il sub-sistema comprende le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema della pianura coltivata interessate dalle invarianti strutturali "i fiumi e le valli" e "il paesaggio aperto". L'attività agricola, definibile a carattere "periurbano" per ubicazione e tipo di produzione, è presente ed integrata con il sistema ecologico e ambientale oltreché, per alcune porzioni, elemento di rilievo paesaggistico. Fa parte del sub-sistema (nella parte ovest), una porzione del ZSC/ZPS Stagni della piana fiorentina e (nella parte est) una porzione dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) del torrente Mensola. Obiettivo prioritario è quello di salvaguardare l'attività agricola sostenibile attraverso la promozione di una gestione attiva del territorio, della multifunzionalità delle aziende agricole, delle attività integrative del reddito agricolo, compresa l'offerta di servizi ricreativi, didattici e per il tempo libero.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945)
- emergenze architettoniche del Novecento.

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente diverso dall'edificato recente è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi su edifici a destinazione d'uso non agricola. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, per edifici ed aree a destinazione d'uso non agricola, valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificato recente. Per l'edificato recente sono ammesse le seguenti fattispecie di ampliamento, applicabili esclusivamente ad usi residenziali presenti alla data di adozione del presente Piano e non cumulabili:

- ampliamento per la realizzazione di servizi igienici dove deficitari;
- rialzamento del sottotetto, per le porzioni già costituenti SE ai sensi della normativa vigente e per quanto strettamente necessario a renderlo abitabile;
- ampliamento una tantum nella misura massima del 20%, e comunque contenuto entro 30 mq di SE, funzionale al mantenimento della residenza, calcolato con le modalità dell'art.13 comma 10.3.

Tali ampliamenti non sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di SE e Vtot fuori terra, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- non interessino edifici già presenti al 1945 che presentano elementi di interesse documentale;
- non sia incrementata la Superficie coperta (Sc) esistente;
- operino tramite accorpamento di edifici limitatamente ai casi in cui emergano esigenze di riqualificazione ambientale o paesaggistica con esclusione dei manufatti accessori;
- non producano fattori di impoverimento ecologico riducendo le alberature e le sistemazioni vegetali;
- garantiscano il rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale di cui al successivo comma 7.

3.3. Attività agricola amatoriale. Sui fondi esistenti alla data di adozione del presente Piano, di proprietà/in conduzione di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, di superficie pari ad almeno 1/2 ettaro, è ammessa l'installazione di un singolo manufatto per l'attività agricola amatoriale, della tipologia definita all'art.137, comma 1, lettera a), numero 6 della LR 65/2014, finalizzato al ricovero di attrezzi e materiali o animali domestici, alle seguenti condizioni:

- presenti una superficie coperta massima pari a 10 mq, elevabili a 20 mq per fondi di superficie superiore a 1 ettaro, con altezza in gronda massima di m 2,20;
- sia realizzato in legno, senza parti in muratura, semplicemente appoggiato o ancorato al suolo.

4. Disciplina degli interventi su aree/edifici a destinazione agricola. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, gli interventi sugli edifici e sulle aree a destinazione agricola ad opera dell'imprenditore agricolo sono soggetti alle seguenti disposizioni.

Non è ammessa la nuova costruzione per residenza agricola o per attività agrituristiche.

4.1. Interventi su edifici a destinazione agricola. È sempre ammesso il riutilizzo degli edifici aventi destinazione agricola per l'insieme delle attività proprie, compreso l'agriturismo, nel rispetto dei limiti di intervento definiti all'art.13 e delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale di cui al successivo comma 7.

Per l'edificato recente a destinazione agricola ad opera dell'imprenditore agricolo è inoltre ammesso:

- il riutilizzo degli annessi agricoli anche con trasferimento delle volumetrie nel rispetto delle condizioni di cui all'art.71 commi 2 e 4 della LR 65/2014;
- l'ampliamento fuori sagoma una tantum di cui all'art.71 comma 1bis della LR 65/2014, nei relativi limiti, fermo restando che l'ampliamento degli annessi agricoli è alternativo alla realizzazione dei manufatti di cui all'art.70 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art.3 del DPGR 63/R/2016 che comportino formazione di SE. I due interventi non sono cumulabili;
- il riutilizzo degli edifici per l'insieme delle attività agricole, compreso l'agriturismo, con interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nei limiti della SE esistente. Gli ampliamenti ammessi possono essere realizzati anche contestualmente alla demolizione e ricostruzione.

4.2. Interventi su aree a destinazione agricola. Nelle aree a destinazione agricola è ammessa, ad opera dell'imprenditore agricolo, la realizzazione dei seguenti manufatti in assenza di PAPMAA:

- manufatti aziendali temporanei e serre per periodi non superiori a due anni di cui all'art.70 comma 1 della LR 65/2014 e all'art.1 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative previsioni e condizioni;
- manufatti aziendali temporanei e serre per periodi superiori a due anni di cui all'art.70 comma 3 lett. a) della LR 65/2014 e all'art.2 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni;
- manufatti aziendali e serre non temporanei e che richiedano interventi di trasformazione permanente di suolo, di cui all'art.70 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art.3 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni, fermo restando che tale possibilità, ove comporti la formazione di SE, è alternativa all'ampliamento fuori sagoma una tantum degli annessi agricoli di cui al precedente comma 4.1. I due interventi non sono cumulabili.

4.3. Agriturismo. L'esercizio dell'agriturismo da parte dell'imprenditore agricolo è consentito, per le finalità e nei limiti di cui alla normativa regionale in materia (LR 30/2003 e relativo regolamento DPGR 46/R/2004), esclusivamente mediante riutilizzo degli edifici e della viabilità esistenti, nel rispetto dei limiti di intervento individuati dal presente comma 4 e con le seguenti limitazioni:

- allestimenti temporanei di piazzole per l'esercizio dell'ospitalità in spazi aperti in forma di agricampeggio sono ammessi per un limite massimo di 7 piazzole, alle condizioni e con le dotazioni prescritte dalla normativa regionale in materia (art.13 comma 4 LR 30/2003 e art.27ter DPGR 46/R/2004). Tali allestimenti devono essere adeguatamente integrati nel

contesto evitando sostanziali modifiche dello stato dei luoghi e devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti;

- non è consentito realizzare interventi di nuova costruzione o nuova viabilità, anche con fondo naturale, per la realizzazione di servizi igienici, compresi i servizi a comune, per ospitalità in spazi aperti, volumi tecnici e impianti sportivo-ricreativi per l'attività agrituristica, di cui all'art.18 comma 6 della LR 30/2003 e all'art.16 del relativo regolamento di attuazione;
- l'adeguamento e la realizzazione delle reti di approvvigionamento, di distribuzione e di smaltimento riferiti ad attività di agriturismo, è ammesso a condizione di operare minimizzando l'impatto ed evitando la modifica permanente di suolo agricolo.

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. La disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È escluso l'insediamento di usi industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, commercio in medie strutture di vendita, ad eccezione di specifiche previsioni contenute nelle schede norma, di cui alla Parte 5 delle presenti norme.

Il mutamento di destinazione d'uso dalla destinazione agricola è ammesso esclusivamente alle condizioni stabilite agli artt.81, 82 e 83 della LR 65/2014.

5.1 Usi soggetti a verifica. La permanenza delle attività industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, commerciali e direzionali e di servizio legittimamente insediate è ammessa a condizione che gli interventi:

- non producano fattori di impoverimento ecologico riducendo la superficie permeabile, le alberature e le sistemazioni vegetali;
- non comportino incremento della SE esistente, salvo l'incremento una tantum per i servizi privati di uso pubblico di cui all'art.43 ed il recupero di SE tramite ottimizzazione di cui all'art.13 comma 11;
- operino interventi di mitigazione attraverso la realizzazione di schermature naturali quali quinte arboree, recinzioni corredate di siepi e simili.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15. Nei resedi e sui lastrici solari di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale possono essere realizzati elementi accessori di copertura non direttamente collegati all'edificio principale, tali da offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici (tettoie), di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta del resede/lastrico nel quale si colloca la tettoia ed entro un massimo di 30 mq di superficie coperta, privi di tamponamenti verticali. Tali installazioni devono essere opportunamente collocate in modo tale da evitarne o minimizzarne la visibilità dagli spazi pubblici, adottando materiali e soluzioni tali da garantire un coerente inserimento nel contesto ed il rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio.

7. Norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale. Avendo a riferimento i morfotipi individuati ai sensi IV invariante del PIT-PPR (I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali) così come disciplinati dall'art.20 delle NTA del PS e riportati nella tavola 8 "sistema territoriale" del PS, le trasformazioni territoriali consentite devono perseguire il mantenimento e la

tutela degli elementi di valore del paesaggio rurale oltre che le funzioni di connessione ecologica. Pertanto in relazione alle componenti del sub-sistema devono essere tutelati, riqualificati e mantenuti:

- gli argini costruiti o naturalizzati e ogni altra sistemazione inerente il paesaggio fluviale;
- la tessitura agraria tradizionale anche relittuale;
- la rete delle strade vicinali (viabilità storica e percorsi storici di matrice rurale) avendo come riferimento il catasto di impianto;
- l'insieme dei manufatti e delle sistemazioni che costituiscono gli elementi del paesaggio storico (muri a retta e di cinta, cippi miliari, edicole votive, siepi e filari alberati, rete idraulico-agraria);
- il reticolo idrografico minore, le pozze e gli specchi d'acqua e le formazioni boschive;
- gli ambiti della vegetazione di ripa quali habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità.

Non sono pertanto consentiti:

- la modifica della composizione architettonica della facciata principale fronte strada, fatti salvi gli interventi di generale riqualificazione e recupero di assetti preesistenti;
- la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture;
- la realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate (L. 122/89);
- l'interruzione delle strade vicinali con recinzioni e cancellate che impediscano la libera circolazione di pedoni e ciclisti; nel caso di eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato, per motivi di sicurezza o norme speciali, deve essere garantito il collegamento attraverso la realizzazione di un tracciato alternativo che mantenga la percorribilità originaria senza comportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali o per la realizzazione di nuovi tratti è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede stradale, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso;
- la realizzazione di recinzioni anche con rete a maglia sciolta, ad eccezione di comprovati motivi di sicurezza relazionati agli usi e/o norme speciali;
- la realizzazione di passi carrabili che comportino il taglio dei muri tradizionali esistenti salvo casi di documentate esigenze non altrimenti risolvibili solo in corrispondenza di spazi liberi o comunque privi di alberature di alto fusto di pregio;
- interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la DCR 155/1997. Eventuali interventi in tale contesto devono garantire la continuità longitudinale e trasversale della rete anche attraverso interventi con tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di eliminazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporilli, piccoli laghetti e pozze).

Sono ammessi:

- l'installazione sulle coperture di impianti per la produzione di energia da

pannelli fotovoltaici e solari. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti. Nelle aree ricadenti all'interno del sito ZSC/ZPS Stagni della piana fiorentina e pratese, nonché dell'area prudenziale di 500 m esterna al sito stesso, restano valide le procedure in materia di Valutazione di Incidenza vigenti;

- l'installazione di impianti fotovoltaici a terra con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto da realizzarsi nel resede di pertinenza, come definito all'art.15, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare. Per le aziende agricole si applica la specifica eccezione (***) prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art.6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra devono privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e devono essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo;
- la realizzazione di piscine, campi gioco e parcheggi di superficie in area contigua agli edifici a condizione che venga dimostrato il corretto inserimento dei manufatti e garantita la permeabilità delle aree e l'accessorietà dei manufatti;
- la realizzazione di strade bianche o con fondo naturale stabilizzato limitatamente alla necessità di servire adeguatamente il fondo agricolo, nei soli casi in cui sia dimostrata l'assenza di idonea accessibilità per i mezzi agricoli, adottando profili plano altimetrici e materiali compatibili con il contesto;
- le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale, purché non intercettino le visuali panoramiche che si aprono verso le aree a maggiore intervisibilità e le emergenze di valore storico-architettonico;
- l'installazione di barriere antirumore purché realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore;
- la realizzazione di interventi di limitata rimodellazione del terreno, per quanto strettamente necessario per le esigenze dell'uso, anche per funzioni accessorie all'uso principale, nel rispetto delle strutture del paesaggio storico rurale;
- la realizzazione di manufatti per l'inserimento di impianti tecnologici connessi alla produzione di energia idroelettrica.

Le presenti norme non si applicano ad interventi su immobili o porzioni dei medesimi ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004, a condizione che gli interventi abbiano conseguito il parere favorevole della competente Soprintendenza in seno al procedimento paesaggistico.

Nel sub-sistema sono presenti le seguenti aree di particolare valore ambientale e paesaggistico:

- **ZSC/ZPS Stagni della Piana Fiorentina e Pratese** entro tale area gli interventi di qualsiasi natura che possano avere incidenze significative sull'integrità del sito di interesse regionale devono essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza di cui alla LR 30/2015 (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla LR 24/1994, alla LR 65/1997, alla LR 24/2000 ed alla LR 10/2010) e al DPR 357/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) ed a verifica di coerenza con gli strumenti di settore in materia di tutela della biodiversità;
- **ANPIL del torrente Mensola** entro tale area gli interventi di qualsiasi natura devono essere sottoposti a verifica di coerenza con il Regolamento dell'ANPIL approvato con DCC 29 del 07.04.2008.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

8. Discipline speciali. L'area individuata quale "Parco agricolo Oltregreve" per il ruolo che riveste nell'ambito del territorio del Comune di Firenze è soggetta, oltre che alla disciplina ordinaria di cui ai commi che precedono, alla seguente disciplina speciale.

9. Parco agricolo Oltregreve

9.1 Caratteristiche. L'area denominata "Parco agricolo Oltregreve" individua l'area agricola di maggior estensione del territorio del Comune di Firenze che trova ulteriore estensione nel Comune di Scandicci, dove sono presenti ancora numerose aziende agricole dedite principalmente alle colture orticole oltre all'attività commerciale collegata alla produzione agricola.

9.2 Disciplina degli interventi edilizi su edifici ed aree a destinazione agricola. Al fine di perseguire l'obiettivo del Piano Strutturale di realizzare un parco agricolo conciliando la permanenza degli utilizzi tradizionali, opportunamente associati alle attività integrative del reddito agricolo (turismo rurale, ricreativo ed escursionistico, didattica, commercio della filiera corta), oltre agli interventi ammessi in via generale sugli edifici e sulle aree a destinazione agricola ai sensi del comma 4 del presente articolo è ammessa, ad opera dell'imprenditore agricolo:

- la nuova costruzione per residenza agricola previa demolizione di edifici legittimamente esistenti all'interno del sub-sistema della pianura, a parità di SE e Vtot fuori terra, nell'ambito di PAPMAA ai sensi degli artt.73 e 74 della LR 65/2014 e del regolamento 63/R/2016, nel rispetto delle relative previsioni, purché sia dimostrata nell'ambito del PAPMAA l'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti;
- la realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli nell'ambito di PAPMAA ai sensi degli artt.73 e 74 della LR 65/2014 e del regolamento 63/R/2016, nel rispetto delle relative previsioni, purché sia dimostrata nell'ambito del PAPMAA l'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti;

- la realizzazione di manufatti aziendali e di serre non temporanei in assenza di PAPMAA e che richiedano interventi di trasformazione permanente di suolo, di cui all'art.70 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art.3 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative previsioni e condizioni, anche nei casi in cui si applichi l'ampliamento di cui all'art.71 comma 2 della LR 65/2014.

art.60 - sub-sistema della collina coltivata (zona E)

1. Definizione e generalità. Il sub-sistema comprende le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema della collina coltivata prevalentemente interessate dall'invariante strutturale "il paesaggio aperto" caratterizzate dalla prevalenza della coltivazione dell'olivo che in alcune porzioni di territorio mantiene l'assetto agricolo storico dell'oliveto terrazzato, con pochi inserti di vite e seminativo. Attualmente l'agricoltura ha un ruolo produttivo marginale rispetto a quello di presidio paesaggistico. Fanno parte del sub-sistema la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monte Morello, porzione dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) del torrente Mensola e dell'ANPIL del Torrente Terzolle. Obiettivo prioritario è quello di promuovere la conservazione e la qualificazione dell'assetto esistente favorendo la permanenza e la valorizzazione dell'attività produttiva agricola ed in particolare della coltivazione dell'olivo come presidio della tradizione fiorentina, opportunamente associati alle attività integrative del reddito agricolo (turismo rurale, ricreativo ed escursionistico, didattica); garantire e potenziare le caratteristiche di naturalità e le fondamentali funzioni ambientali sia sotto il profilo climatico che della regolazione idraulica, nonché per la tutela della biodiversità.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente diverso dall'edificato recente è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi su edifici a destinazione d'uso non agricola. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, per edifici ed aree a destinazione d'uso non agricola, valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificato recente. Per l'edificato recente sono ammesse le seguenti fattispecie di ampliamento, applicabili esclusivamente ad usi residenziali presenti alla data di adozione del presente Piano e non cumulabili:

- ampliamento per la realizzazione di servizi igienici dove deficitari;
- rialzamento del sottotetto, per le porzioni già costituenti SE ai sensi della normativa vigente e per quanto strettamente necessario a renderlo abitabile;

- ampliamento una tantum nella misura massima del 20%, e comunque contenuto entro 30 mq di SE, funzionale al mantenimento della residenza, calcolato con le modalità dell'art.13 comma 10.3.

Tali ampliamenti non sono cumulabili con gli interventi di nuova costruzione previa demolizione.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di SE e Vtot fuori terra, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- non interessino edifici già presenti al 1945 che presentano elementi di interesse documentale;
- non sia incrementata la Superficie coperta (Sc) esistente;
- operino tramite accorpamento di edifici limitatamente ai casi in cui emergano esigenze di riqualificazione ambientale o paesaggistica, con esclusione dei manufatti accessori;
- non producano fattori di impoverimento ecologico riducendo le alberature e le sistemazioni vegetali;
- garantiscano il rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale di cui al successivo comma 7.

3.3. Attività agricola amatoriale. Sui fondi esistenti alla data di adozione del presente Piano, di proprietà/in conduzione di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, di superficie pari ad almeno 1/2 ettaro, è ammessa l'installazione di un singolo manufatto per l'attività agricola amatoriale, della tipologia definita all'art.137, comma 1, lettera a), numero 6 della LR 65/2014, finalizzato al ricovero di attrezzi e materiali o animali domestici, alle seguenti condizioni:

- presenti una superficie coperta massima pari a 10 mq, elevabili a 20 mq per fondi di superficie superiore a 1 ettaro, con altezza in gronda massima di m 2,20;
- sia realizzato in legno, senza parti in muratura, semplicemente appoggiato o ancorato al suolo.

4. Disciplina degli Interventi su aree/edifici a destinazione agricola. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, gli interventi sugli edifici e sulle aree a destinazione agricola ad opera dell'imprenditore agricolo sono soggetti alle seguenti disposizioni.

Non è ammessa la nuova costruzione per residenza agricola o per attività agrituristiche.

4.1. Interventi su edifici a destinazione agricola. È sempre ammesso il riutilizzo degli edifici aventi destinazione agricola per l'insieme delle attività proprie, compreso l'agriturismo, nel rispetto dei limiti di intervento definiti all'art.13 e delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale di cui al successivo comma 7.

Per l'edificato recente a destinazione agricola, ad opera dell'imprenditore agricolo, è inoltre ammesso:

- il riutilizzo degli annessi agricoli anche con trasferimento delle volumetrie nel rispetto delle condizioni di cui all'art.71 commi 2 e 4 della LR 65/2014;
- l'ampliamento fuori sagoma una tantum di cui all'art.71 commi 1bis della LR 65/2014, nei relativi limiti, fermo restando che l'ampliamento degli annessi agricoli è alternativo alla realizzazione dei manufatti di cui all'art.70 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art.3 del DPGR 63/R/2016 che comportino formazione di SE. I due interventi non sono cumulabili;

- il riutilizzo degli edifici con interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nei limiti della SE esistente.

4.2. Interventi su aree a destinazione agricola. Nelle aree a destinazione agricola è ammessa, ad opera dell'imprenditore agricolo, la realizzazione dei seguenti manufatti in assenza di PAPMAA:

- manufatti aziendali temporanei e serre per periodi non superiori a due anni di cui all'art.70 comma 1 della LR 65/2014 e all'art.1 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni;
- manufatti aziendali temporanei e serre per periodi superiori a due anni di cui all'art.70 comma 3 lett. a) della LR 65/2014 e all'art.2 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni;
- manufatti aziendali e serre non temporanei e che richiedano interventi di trasformazione permanente di suolo, di cui all'art.70 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art.3 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni, limitatamente a quanto strettamente necessario all'attività agricola, ed a condizione che si adottino soluzioni tali da minimizzarne l'impatto sul paesaggio storico rurale in termini di collocazione, articolazione ed estensione, modifica dell'andamento del terreno, formazione di nuova viabilità, consumo di suolo agricolo. Resta fermo che tale possibilità, ove comporti la formazione di SE, è alternativa all'ampliamento fuori sagoma una tantum degli annessi agricoli di cui al precedente comma 4.1. I due interventi non sono cumulabili.

4.3. Agriturismo. L'esercizio dell'agriturismo da parte dell'imprenditore agricolo è consentito, per le finalità e nei limiti di cui alla normativa regionale in materia (LR 30/2003 e relativo regolamento DPGR 46/R/2004), esclusivamente mediante riutilizzo degli edifici e della viabilità esistenti, nel rispetto dei limiti di intervento individuati dal presente comma 4 e con le seguenti limitazioni:

- allestimenti temporanei di piazzole per l'esercizio dell'ospitalità in spazi aperti in forma di agricampeggio sono ammessi per un limite massimo di 7 piazzole, alle condizioni e con le dotazioni prescritte dalla normativa regionale in materia (art.13 comma 4 LR 30/2003 e art.27ter DPGR 46/R/2004). Tali allestimenti devono essere adeguatamente integrati nel contesto evitando sostanziali modifiche dello stato dei luoghi e devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti;
- non è consentito realizzare interventi di nuova costruzione o nuova viabilità, anche con fondo naturale, per la realizzazione di servizi igienici, compresi i servizi a comune, per ospitalità in spazi aperti, volumi tecnici e impianti sportivo-ricreativi per l'attività agrituristica, di cui all'art.18 comma 6 della LR 30/2003 e all'art.16 del relativo regolamento di attuazione;
- l'adeguamento e la realizzazione delle reti di approvvigionamento, di distribuzione e di smaltimento riferiti ad attività di agriturismo, è ammesso a condizione di operare minimizzando l'impatto ed evitando la modifica permanente di suolo agricolo.

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. La disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È escluso l'insediamento di usi industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, commercio in medie strutture di vendita, ad eccezione di specifiche previsioni contenute nelle schede norma, di cui alla Parte 5 delle presenti norme.

Il mutamento di destinazione d'uso dalla destinazione agricola è ammesso esclusivamente alle condizioni stabilite agli artt.81, 82 e 83 della LR 65/2014.

5.1 Usi soggetti a verifica. La permanenza delle attività industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, commerciali e direzionali comprensive dei servizi privati legittimamente insediate è ammessa a condizione che gli interventi:

- non producano fattori di impoverimento ecologico riducendo la superficie permeabile, le alberature e le sistemazioni vegetali;
- non comportino incremento della SE esistente, salvo l'incremento una tantum per i servizi privati di uso pubblico di cui all'art.43 ed il recupero di SE tramite ottimizzazione di cui all'art.13 comma 11;
- operino interventi di mitigazione attraverso la realizzazione di schermature naturali quali quinte arboree, recinzioni corredate di siepi e simili.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15. Nei resedi e sui lastrici solari di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale possono essere realizzati elementi accessori di copertura non direttamente collegati all'edificio principale, tali da offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici (tettoie), di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta del resede/lastrico nel quale si colloca la tettoia ed entro un massimo di 30 mq di superficie coperta, privi di tamponamenti verticali. Tali installazioni devono essere opportunamente collocate in modo tale da evitarne o minimizzarne la visibilità dagli spazi pubblici, adottando materiali e soluzioni tali da garantire un coerente inserimento nel contesto ed il rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio.

7. Norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale. Avendo a riferimento i morfotipi individuati ai sensi IV invariante del PIT-PPR (I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali) così come disciplinati dall'art.21 delle NTA del PS e riportati nella tavola 8 "sistema territoriale" del PS, al fine di mantenere integre le caratteristiche peculiari della collina fiorentina le trasformazioni territoriali consentite devono perseguire il mantenimento e la tutela degli elementi di valore del paesaggio storico oltre che le funzioni di connessione ecologica costituiti da:

- gli argini costruiti o naturalizzati e ogni altra sistemazione inerente il paesaggio fluviale;
- la tessitura agraria tradizionale anche relittuale;
- la rete delle strade vicinali (viabilità storica e percorsi storici di matrice rurale) avendo come riferimento il catasto di impianto;
- l'insieme dei manufatti e delle sistemazioni che costituiscono gli elementi del paesaggio storico (muri a retta e di cinta, cippi miliari, edicole votive, siepi e filari alberati, rete idraulico-agraria);
- il reticolo idrografico minore, le pozze e gli specchi d'acqua e le formazioni boschive;
- gli ambiti della vegetazione di ripa quali habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità.

Non sono pertanto consentiti:

- la modifica della composizione architettonica della facciata principale fronte strada, fatti salvi gli interventi di generale riqualificazione e recupero di assetti preesistenti;

- la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture;
- la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrato (L 122/89);
- l'interruzione delle strade vicinali con recinzioni e cancellate che impediscano la libera circolazione di pedoni e ciclisti; nel caso di eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato, per motivi di sicurezza o norme speciali, deve essere garantito il collegamento attraverso la realizzazione di un tracciato alternativo che mantenga la percorribilità originaria senza comportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali o per la realizzazione di nuovi tratti è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede stradale, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso;
- la realizzazione di recinzioni anche con rete a maglia sciolta, ad eccezione di comprovati motivi di sicurezza relazionati agli usi e/o norme speciali;
- la realizzazione di passi carrabili che comportino il taglio dei muri tradizionali esistenti salvo casi di documentate esigenze non altrimenti risolvibili solo in corrispondenza di spazi liberi o comunque privi di alberature di alto fusto di pregio;
- interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la DCR 155/1997. Eventuali interventi in tale contesto devono garantire la continuità longitudinale e trasversale della rete anche attraverso interventi con tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di eliminazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- interventi di sbancamento di terreno in aderenza ad edifici esistenti.

Sono ammessi:

- l'installazione sulle coperture di impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari, fatta eccezione per le aree comprese nella Core Zone del Centro Storico Patrimonio Mondiale UNESCO, come individuata all'interno della tavola 3a Tutele del PS. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti. Nelle aree ricadenti all'interno del Sito di Interesse Regionale (SIR) n. 42 Monte Morello, nonché dell'area prudenziale di 500 m esterna al sito stesso, restano valide le procedure in materia di Valutazione di Incidenza vigenti;
- ad eccezione dell'area ricadente all'interno delle Zone Speciali di Conservazione (ZCS) Monte Morello, nonché dell'area prudenziale di 500 m esterna al sito stesso, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto da realizzarsi nel resede di pertinenza,

come definito all'art.15, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare. Per le aziende agricole, esclusivamente per le esigenze di autoconsumo, si applica la specifica eccezione (***) prevista all'Allegato A della LR 11/2011 con i limiti di cumulo di cui all'art.6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra devono privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e devono essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo;

- la realizzazione di piscine, campi gioco e parcheggi di superficie in area contigua agli edifici a condizione che venga dimostrato il corretto inserimento dei manufatti e garantita la loro accessibilità e la permeabilità delle aree;
- la realizzazione di strade bianche o con fondo naturale stabilizzato limitatamente alla necessità di servire adeguatamente il fondo agricolo, nei soli casi in cui sia dimostrata l'assenza di idonea accessibilità per i mezzi agricoli adottando profili plano-altimetrici e materiali compatibili con il contesto;
- le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale purché non intercettino le visuali panoramiche che si aprono verso le aree a maggiore intervisibilità e le emergenze di valore storico-architettonico;
- l'installazione di barriere antirumore purché realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore;
- le escavazioni di pietre ornamentali nell'ambito delle cave storiche definite dal PRAER e riportate nella tavola 1 Vincoli del PS esclusivamente per operazioni di restauro così come stabilito dall'art.10.9 del PS. È ammessa l'estrazione dei soli quantitativi necessari alla realizzazione dei manufatti per il restauro con eventuali maggiorazioni, autorizzate dalla Soprintendenza, di pezzi da magazzino per eventuali integrazioni successive;
- interventi di limitata rimodellazione del terreno, per quanto strettamente necessario per le esigenze dell'uso, anche per funzioni accessorie all'uso principale, nel rispetto delle strutture del paesaggio storico rurale.

Le presenti norme non si applicano ad interventi su immobili o porzioni dei medesimi ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004, a condizione che gli interventi abbiano conseguito il parere favorevole della competente Soprintendenza in seno al procedimento paesaggistico.

Nel sub-sistema sono presenti le seguenti aree di particolare valore ambientale e paesaggistico:

- **ZSC Monte Morello** entro tale area gli interventi di qualsiasi natura che possano avere incidenze significative sull'integrità del sito di interesse regionale devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza di cui alla LR 30/2015 (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla LR 24/1994, alla LR 65/1997, alla LR 24/2000 ed alla LR 10/2010) e al DPR 357/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa

alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) ed a verifica di coerenza con gli strumenti di settore in materia di tutela della biodiversità;

- **ANPIL del torrente Terzolle ed ANPIL del Mensola** entro tale area gli interventi di qualsiasi natura devono essere sottoposti a verifica di coerenza con i rispettivi Regolamenti delle ANPIL approvati con DCC 30 del 07.04.2008 e con DCC 29 del 07.04.2008.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

8. Ambiti di pertinenza. Gli ambiti di pertinenza individuati ai sensi dell'art.64, comma 3, della LR 65/2014, riportati nella tavola 8 Sistema territoriale del PS quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto costituisce elemento di eccezionale pregio per la compresenza equilibrata fra paesaggio e manufatti insediatisi nel corso del tempo, sono soggetti alla seguente disciplina paesaggistica di dettaglio.

Per la conservazione dell'eccezionale equilibrio raggiunto negli ambiti di pertinenza, gli interventi, fermo restando il rispetto della disciplina ordinaria di cui ai commi che precedono, sono soggetti anche alle seguenti prescrizioni.

La progettazione degli annessi agricoli, se non diversamente localizzabili per conclamate esigenze dell'azienda agricola, deve tener conto del contesto privilegiando soluzioni semi-ipogee.

Gli interventi sull'edificio recente di cui ai commi 3.1 e 3.2 del presente articolo devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- nel caso di ampliamento *a tantum*, esso non deve configurare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente;
- nel caso di intervento di nuova costruzione previa demolizione, esso deve garantire il rispetto dei caratteri del contesto di riferimento con particolare attenzione a non pregiudicare:
 - i con visivi di intervisibilità dell'ambito di pertinenza;
 - la trama fondiaria preesistente;
 - la viabilità locale di origine storica;
 - la leggibilità dei rapporti storicamente consolidati tra manufatti e contesto ambientale e paesaggistico di riferimento;
 - il carattere distintivo del rapporto di equilibrio tra pieni e vuoti attraverso la conservazione dei caratteri estetico percettivi che contraddistinguono tali ambiti;
 - gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti.

Gli elaborati progettuali relativi agli interventi ammessi ai sensi del presente articolo, devono adeguatamente rappresentare la considerazione degli aspetti elencati.

9. Discipline speciali. L'area individuata quale "Parco agricolo del Poggio di Sorgane", per il ruolo che riveste nell'ambito del territorio del Comune di Firenze in continuità con quello del Comune di Bagno a Ripoli, è soggetta alla disciplina

ordinaria di cui ai commi che precedono, oltre che agli indirizzi che seguono per la sua conservazione e fruizione.

10. Parco agricolo del Poggio di Sorgane

10.1 Caratteristiche. L'area denominata "Parco agricolo del Poggio di Sorgane" rappresenta un importante spazio agricolo periurbano in parte coperto da formazioni boschive da tutelare e valorizzare per i seguenti diversi ruoli che svolge:

- funzione ecologica e di regolazione del microclima;
- incremento della bio-diversità;
- mitigazione dell'inquinamento atmosferico;
- riduzione del rischio idrogeologico;

oltre che spazio di libera fruizione e collegamento con il territorio del Comune di Bagno a Ripoli attraverso il ripristino e il mantenimento di una rete di percorsi da tutelare e valorizzare, secondo le seguenti tre direttrici di collegamento fra il crinale (via Poggio Baroncelli) e il sistema di valle (Giardino dei Ponti, Pieve a Ripoli e Sorgane).

art.61 - sub-sistema del bosco (zona E)

1. Definizione e generalità. Il sub-sistema comprende le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema del bosco interessate dall'invariante strutturale "il territorio aperto", caratterizzate da aree boscate dense di latifoglie e rimboschimenti di conifere, solcate dalle valli del Terzolle e del Terzollina e dal torrente Mensola nel versante nord dell'arco collinare in cui deboli acclività si alternano a dorsali di crinale arrotondate e ondulate. Fa parte del sub-sistema porzione della ZSC Monte Morello e delle Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL) del torrente Terzolle e Mensola. Esse rappresentano un importante serbatoio di naturalità e bio-diversità che svolge fondamentali funzioni ecologiche nel sistema territoriale.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente diverso dall'edificato recente è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi su edifici a destinazione d'uso non agricola. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, per edifici ed aree a destinazione d'uso non agricola, valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificato recente. Per l'edificato recente sono ammesse le seguenti fattispecie di ampliamento, applicabili esclusivamente ad usi residenziali presenti alla data di adozione del presente Piano e non cumulabili:

- ampliamento per la realizzazione di servizi igienici dove deficitari;

- rialzamento del sottotetto, per le porzioni già costituenti SE ai sensi della normativa vigente e per quanto strettamente necessario a renderlo abitabile;
- ampliamento una tantum nella misura massima del 20%, e comunque contenuto entro 30 mq di SE, funzionale al mantenimento della residenza, calcolato con le modalità dell'art.13 comma 10.3.

Tali ampliamenti non sono cumulabili con gli interventi di nuova costruzione previa demolizione.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di SE e Vtot fuori terra, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- non interessino edifici già presenti al 1945 che presentano elementi di interesse documentale;
- non sia incrementata la Superficie coperta (Sc) esistente;
- operino tramite accorpamento di edifici limitatamente ai casi in cui emergano esigenze di riqualificazione ambientale o paesaggistica, con esclusione dei manufatti accessori;
- non producano fattori di impoverimento ecologico riducendo le alberature e le sistemazioni vegetali;
- garantiscano il rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale di cui al successivo comma 7.

3.3. Attività agricola amatoriale. Sui fondi esistenti alla data di adozione del presente Piano, di proprietà/in conduzione di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, di superficie pari ad almeno 1/2 ettaro, è ammessa l'installazione di un singolo manufatto per l'attività agricola amatoriale, della tipologia definita all'art.137, comma 1, lettera a), numero 6 della LR 65/2014, finalizzato al ricovero di attrezzi e materiali o animali domestici, alle seguenti condizioni:

- presenti una superficie coperta massima pari a 10 mq, elevabili a 20 mq per fondi di superficie superiore a 1 ettaro, con altezza in gronda massima di m 2,20;
- sia realizzato in legno, senza parti in muratura, semplicemente appoggiato o ancorato al suolo.

4. Disciplina degli interventi su aree/edifici a destinazione agricola. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, gli interventi sugli edifici e sulle aree a destinazione agricola ad opera dell'imprenditore agricolo sono soggetti alle seguenti disposizioni.

Non è ammessa la nuova costruzione per residenza agricola o per attività agrituristiche.

4.1. Interventi su edifici a destinazione agricola. È sempre ammesso il riutilizzo degli edifici aventi destinazione agricola per l'insieme delle attività proprie, compreso l'agriturismo, nel rispetto dei limiti di intervento definiti all'art.13 e delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale di cui al successivo comma 7.

Per l'edificato recente a destinazione agricola, ad opera dell'imprenditore agricolo, è inoltre ammesso:

- il riutilizzo degli annessi agricoli anche con trasferimento delle volumetrie nel rispetto delle condizioni di cui all'art.71 commi 2 e 4 della LR 65/2014;
- l'ampliamento fuori sagoma una tantum di cui all'art.71 commi 1bis della LR 65/2014, nei relativi limiti, fermo restando che l'ampliamento degli annessi agricoli è alternativo alla realizzazione dei manufatti di cui all'art.70 comma

3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art.3 del DPGR 63/R/2016 che comportino formazione di SE. I due interventi non sono cumulabili;

- il riutilizzo degli edifici per l'insieme delle attività agricole, compreso l'agriturismo, con interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nei limiti della SE esistente.

4.2. Interventi su aree a destinazione agricola. Nelle aree a destinazione agricola è ammessa, ad opera dell'imprenditore agricolo, la realizzazione dei seguenti manufatti in assenza di PAPMAA:

- manufatti aziendali temporanei e serre per periodi non superiori a due anni di cui all'art.70 comma 1 della LR 65/2014 e all'art.1 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni;
- manufatti aziendali temporanei e serre per periodi superiori a due anni di cui all'art.70 comma 3 lett. a) della LR 65/2014 e all'art.2 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni;
- manufatti aziendali e serre non temporanei e che richiedano interventi di trasformazione permanente di suolo, di cui all'art.70 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art.3 del DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle relative condizioni, limitatamente a quanto strettamente necessario all'attività agricola, ed a condizione che si adottino soluzioni tali da minimizzarne l'impatto sul paesaggio storico rurale in termini di collocazione, articolazione ed estensione, modifica dell'andamento del terreno, formazione di nuova viabilità, consumo di suolo agricolo. Resta fermo che tale possibilità, ove comporti la formazione di SE, è alternativa all'ampliamento fuori sagoma una tantum degli annessi agricoli di cui al precedente comma 4.1. I due interventi non sono cumulabili.

4.3. Agriturismo. L'esercizio dell'agriturismo da parte dell'imprenditore agricolo è consentito, per le finalità e nei limiti di cui alla normativa regionale in materia (LR 30/2003 e relativo regolamento DPGR 46/R/2004), esclusivamente mediante riutilizzo degli edifici e della viabilità esistenti, nel rispetto dei limiti di intervento individuati dal presente comma 4 e con le seguenti limitazioni:

- allestimenti temporanei di piazzole per l'esercizio dell'ospitalità in spazi aperti in forma di agricampeggio sono ammessi per un limite massimo di 7 piazzole, alle condizioni e con le dotazioni prescritte dalla normativa regionale in materia (art.13 comma 4 LR 30/2003 e art.27ter DPGR 46/R/2004). Tali allestimenti devono essere adeguatamente integrati nel contesto evitando sostanziali modifiche dello stato dei luoghi e devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti;
- non è consentito realizzare interventi di nuova costruzione o nuova viabilità, anche con fondo naturale, per la realizzazione di servizi igienici, compresi i servizi a comune, per ospitalità in spazi aperti, volumi tecnici e impianti sportivo-ricreativi per l'attività agrituristica, di cui all'art.18 comma 6 della LR 30/2003 e all'art.16 del relativo regolamento di attuazione;
- l'adeguamento e la realizzazione delle reti di approvvigionamento, di distribuzione e di smaltimento riferiti ad attività di agriturismo, è ammesso a condizione di operare minimizzando l'impatto ed evitando la modifica permanente di suolo agricolo.

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. La disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È escluso l'insediamento di usi industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, commercio in medie strutture di vendita, ad eccezione di specifiche previsioni contenute nelle schede norma, di cui alla Parte 5 delle presenti norme.

Il mutamento di destinazione d'uso dalla destinazione agricola è ammesso esclusivamente alle condizioni stabilite agli artt.81, 82 e 83 della LR 65/2014.

5.1 Usi soggetti a verifica. La permanenza delle attività industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, commerciali e direzionali comprensive dei servizi privati legittimamente insediate è ammessa a condizione che gli interventi:

- non producano fattori di impoverimento ecologico riducendo la superficie permeabile, le alberature e le sistemazioni vegetali;
- non comportino incremento della SE esistente, salvo l'incremento una tantum per i servizi privati di uso pubblico di cui all'art.43 ed il recupero di SE tramite ottimizzazione di cui all'art.13 comma 11;
- operino interventi di mitigazione attraverso la realizzazione di schermature naturali quali quinte arboree, recinzioni corredate di siepi e simili.

6. Disciplina degli Interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15. Nei resedi e sui lastrici solari di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale possono essere realizzati elementi accessori di copertura non direttamente collegati all'edificio principale, tali da offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici (tettoie), di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta del resede/lastrico nel quale si colloca la tettoia ed entro un massimo di 30 mq di superficie coperta, privi di tamponamenti verticali. Tali installazioni devono essere opportunamente collocate in modo tale da evitarne o minimizzarne la visibilità dagli spazi pubblici, adottando materiali e soluzioni tali da garantire un coerente inserimento nel contesto ed il rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio.

7. Norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale. Al fine di mantenere integre le caratteristiche peculiari del bosco, le trasformazioni territoriali consentite devono perseguire il mantenimento e la tutela degli elementi di valore del paesaggio storico oltre che le funzioni di connessione ecologica costituiti da:

- il patrimonio boschivo, complessi boscati ed alberi vetusti di carattere monumentale;
- i corsi d'acqua e la vegetazione ripariale quali habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità;
- la rete delle strade vicinali (viabilità storica e percorsi storici di matrice rurale) avendo come riferimento il catasto di impianto;
- l'insieme dei manufatti e delle sistemazioni che costituiscono gli elementi del paesaggio storico (muri a retta e di cinta, cippi miliari, edicole votive, siepi e filari alberati, rete idraulico-agraria);
- il reticolo idrografico minore, le pozze e gli specchi d'acqua.

Non sono pertanto consentiti:

- l'installazione di impianti fotovoltaici a terra;
- la modifica della composizione architettonica della facciata principale fronte strada, fatti salvi gli interventi di generale riqualificazione e recupero di assetti preesistenti;

- la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture;
- la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrato (L 122/89);
- l'interruzione delle strade vicinali con recinzioni e cancellate che impediscano la libera circolazione di pedoni e ciclisti; nel caso di eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato, per motivi di sicurezza o norme speciali, deve essere garantito il collegamento attraverso la realizzazione di un tracciato alternativo che mantenga la percorribilità originaria senza comportare fratture nelle strutture consolidate del bosco. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali o per la realizzazione di nuovi tratti è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede stradale, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso;
- la realizzazione di recinzioni anche con rete a maglia sciolta, ad eccezione di comprovati motivi di sicurezza relazionati agli usi e/o norme speciali;
- la realizzazione di passi carrabili che comportino il taglio dei muri tradizionali esistenti salvo casi di documentate esigenze non altrimenti risolvibili solo in corrispondenza di spazi liberi o comunque privi di alberature di alto fusto di pregio;
- interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la DCR 155/1997. Eventuali interventi in tale contesto devono garantire la continuità longitudinale e trasversale della rete anche attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di eliminazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) interventi di sbancamento di terreno in aderenza ad edifici esistenti.

Sono ammessi, conformemente al dettato della LR 39/2000 e del Regolamento approvato con DPGR 48/R/2003:

- l'installazione sulle coperture di impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti. Nelle aree ricadenti all'interno del Sito di Interesse Regionale (SIR) n.42 Monte Morello, nonché dell'area prudenziale di 500 m esterna al sito stesso, restano valide le procedure in materia di Valutazione di Incidenza vigenti;
- la realizzazione degli interventi di gestione attiva, per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali presenti, dei complessi boscati e per la conservazione degli habitat fluviali presenti, dei relativi valori di biodiversità e condizioni di naturalità;
- la realizzazione di piscine, campi gioco e parcheggi di superficie in area contigua agli edifici a condizione che venga dimostrato il corretto inserimento dei manufatti e garantita la permeabilità delle aree e l'accessibilità dei manufatti;

- la realizzazione di strade bianche o con fondo naturale stabilizzato limitatamente alla necessità di selvicoltura, nei soli casi in cui sia dimostrata l'assenza di idonea accessibilità per i mezzi agricoli adottando profili plano-altimetrici e materiali compatibili con il contesto;
- le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale purché non intercettino le visuali panoramiche che si aprono verso le aree a maggiore intervisibilità e le emergenze di valore storico-architettonico;
- la realizzazione di interventi di limitata rimodellazione del terreno, per quanto strettamente necessario per le esigenze dell'uso, anche per funzioni accessorie all'uso principale, nel rispetto delle strutture del paesaggio storico rurale.

Le presenti norme non si applicano ad interventi su immobili o porzioni dei medesimi ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004, a condizione che gli interventi abbiano conseguito il parere favorevole della competente Soprintendenza in seno al procedimento paesaggistico.

Nel sub-sistema sono presenti le seguenti aree di particolare valore ambientale e paesaggistico:

- **ZSC Monte Morello** entro tale area gli interventi di qualsiasi natura che possano avere incidenze significative sull'integrità del sito di interesse regionale devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza di cui alla LR 30/2015 (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla LR 24/1994, alla LR 65/1997, alla LR 24/2000 ed alla LR 10/2010) e al DPR 357/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) ed a verifica di coerenza con gli strumenti di settore in materia di tutela della biodiversità;
- **ANPIL del torrente Terzolle ed ANPIL del Mensola** entro tale area gli interventi di qualsiasi natura devono essere sottoposti a verifica di coerenza con i rispettivi Regolamenti delle ANPIL approvati con DCC 30 del 07.04.2008 e con DCC 29 del 07.04.2008.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

CAPO II - Il paesaggio urbano

art.62 - il sub-sistema insediativo - relazione con il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale comprende all'interno dei due sistemi territoriali di valle e di collina il sub-sistema insediativo, articolato in ambiti, per i quali è declinata specifica disciplina.

art.63 - gli ambiti insediativi urbani

1. Individuazione. Gli ambiti insediativi urbani come definiti nel Piano Strutturale operano la classificazione del territorio urbano ai sensi del DM 1444/1968 e in relazione ai diversi principi insediativi si distinguono in:

- ambito del nucleo storico (zona A-sottozona A1);
- ambito dei centri storici minori (zona A-sottozona A2);
- ambito della città consolidata/espansioni otto-primonovecentesche (zona A-sottozona A3);
- ambito della città consolidata/espansioni novecentesche (zona A-sottozona A4);
- ambito dell'insediamento recente (zona B);
- ambito dell'insediamento recente-i tessuti specializzati (zona D).

2. Disciplina degli ambiti. Oltre alla classificazione e alla disciplina generale del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, che opera in relazione al valore intrinseco degli edifici o del tessuto indipendentemente dall'ambito di appartenenza, gli articoli che seguono definiscono in relazione ai 6 ambiti elencati:

- le limitazioni alla disciplina degli interventi di cui all'art.13;
- la disciplina degli usi specificatamente declinata in ciascuno degli ambiti individuati attraverso la definizione degli usi esclusi e degli usi soggetti a verifica di compatibilità ed a prescrizioni;
- le prescrizioni specifiche relative all'insediamento delle attività commerciali;
- la disciplina di tutela del paesaggio storico urbano;
- la disciplina degli spazi aperti privati e pubblici.

3. Articolazione dei tessuti storici. Per una declinazione della disciplina aderente alle caratteristiche tipologiche ed evolutive differenziate, oltreché agli ambiti insediativi, i tessuti storici prevalentemente seriali (art.13.5), sono articolati nei tipi di edificato di seguito elencati, contraddistinti da specifiche grafie nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" in scala 1:2000:

- edificato d'impianto "dentro le mura" (I1);
- edificato d'impianto "fuori le mura" (I2);
- edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS);
- edificato d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IO);
- edificato da ristrutturazione novecentesca (RN);
- edificato costituito da case in linea (CL);
- edificato costituito da villini e palazzine schiera (VPS);
- edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP).

art.64 - ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1)

1. Definizione. La sottozona individua il centro storico Patrimonio mondiale UNESCO compreso entro il perimetro dell'ultima cerchia (sec. XIV) della città murata, per la gran parte sostituita dai viali di circonvallazione del Piano Poggi (1865). Essa è costituita da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione e che comprende l'edificato più antico della città, già presente nelle mappe del Catasto Generale Toscano d'Impianto (1833), le zone di espansione pianificata realizzate tra gli anni quaranta dell'Ottocento ed i primi decenni del Novecento, gli interventi di ricostruzione operati all'indomani del secondo conflitto mondiale, oltre a limitati inserti di edilizia contemporanea.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno della sottozona sono presenti, secondo la classificazione di cui all'art.13:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), che nell'ambito si articolano in:
 - edificato d'impianto "dentro le mura" (I1)
 - edificato d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IO)
 - edificato da ristrutturazione novecentesca (RN)
 - edificato costituito da case in linea (CL)
 - edificato costituito da villini e palazzine schiera (VPS)
 - edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)
- edifici specialistici (ante 1945)
- edifici interni agli isolati (ante 1945)
- edificato recente (post 1945)
- ambiti di progetto urbano unitario (PU).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art. 13.3, 13.4, 13.5, 13.7, 13.8). Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito nei soli casi in cui configurino intasamento dei resedi storici, alle seguenti condizioni:

- il recupero di SE sia limitato alla formazione di locali di supporto o accessori di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente Piano;
- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede;
- il 70% degli spazi a terra liberati dalla demolizione siano mantenuti liberi da costruzioni, anche a livello interrato, e del tutto permeabili, fatte salve le pavimentazioni strettamente necessarie alla fruizione del resede;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di SE e Vtot fuori terra, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- siano contenuti entro l'altezza massima dell'edificio preesistente;
- sia mantenuto l'allineamento esistente della facciata, qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua;
- non sia incrementata la superficie coperta (SC), pur ammettendosi l'eventuale ricollocazione dell'edificio sul lotto;
- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- siano reperiti i parcheggi pertinenziali prescritti dalla Legge per le nuove costruzioni (L122/89), garantendo al contempo i requisiti individuati all'art. 22 per le diverse destinazioni d'uso;
- sia garantito un coerente inserimento nel contesto urbano, in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini, tipologia edilizia, caratteri compositivi dei fronti, linguaggio architettonico, materiali, oltreché il riallineamento rispetto alla cortina stradale continua, qualora la dimensione del lotto fronte strada lo consenta;
- siano garantiti, nella sistemazione degli spazi a terra i requisiti definiti all'art. 15.3.1 delle presenti norme per i resedi di nuovi edifici.

3.3. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali.

Limitatamente agli immobili classificati edificato da ristrutturazione novecentesca (RN), sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fino a parità di SE con mantenimento di sagoma, sedime e senza incrementi di volume. Gli interventi devono garantire un coerente inserimento nel contesto.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana non è consentito:

- installare pannelli solari e fotovoltaici;
- utilizzare sistemi di illuminazione che esaltino in maniera scenografica il singolo edificio;
- realizzare terrazze a tasca sulle falde delle coperture.

È ammesso:

- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto; l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con il decoro urbano, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato [co-siting];
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio;
- realizzare manufatti per l'inserimento di impianti tecnologici connessi alla produzione di energia idroelettrica.

È ammessa l'installazione di altri impianti tecnologici in relazione alle necessità dell'uso purché adeguatamente inseriti al fine di limitarne l'impatto e garantire la tutela dell'immagine urbana. A tale scopo qualora si insedino attività prospettanti sulla via pubblica è obbligatorio:

- rimuovere e/o sostituire insegne a bandiera o luminose;

- rimuovere e/o sostituire corpi illuminanti, tende ed altri apparecchi costituenti elementi di disturbo per l'immagine urbana.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È vietato:

- il mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione:
 - degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2000 mq di SE e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
 - degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SE ed entro il limite di 2000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;
- il mutamento di destinazione d'uso da residenziale verso medie strutture di vendita;
- l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari con SV > 1500 mq;
- l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso;
- il mutamento di destinazione d'uso di fondi commerciali e magazzini prospicienti la pubblica via in uso direzionale e di servizio per autorimesse per i seguenti tipi di edificio:
 - edificio d'impianto entro le mura (I1)
 - edificio d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IO)
 - edificio da ristrutturazione novecentesca (RN)
 - edificio costituito da case in linea (CL);
- il mutamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d) e direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f) per gli edifici, collocati all'interno degli isolati, classificati:
 - edifici specialistici (ante 1945)
 - edifici interni agli isolati (ante 1945)
 - edificio recente (post 1945);
- l'insediamento dell'uso per residenza temporanea come individuato al comma 3.1 dell'art.19 delle presenti NTA;
- l'insediamento della destinazione d'uso direzionale e di servizio nella forma di ospitalità temporanea per studenti (3f).

Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

Nel caso di ampliamento degli esercizi storici non è richiesta la verifica dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.1 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso deve garantire che il 5% della superficie di vendita sia dedicato a servizi per la clientela (relax, attesa e similari), comprensivi dei servizi igienici (art.21).

5.2 Parcheggi per il commercio. Non è dovuto il reperimento dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita derivanti da mutamento di destinazione d'uso ed esercizi di vicinato.

5.3 Parcheggi per la destinazione direzionale e di servizio. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso verso l'uso direzionale e di servizio non è dovuto il reperimento dei parcheggi stanziali di cui all'art.22.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. Spazi pubblici e strade costituiscono elementi determinanti a garantire l'integrità del paesaggio storico urbano, pertanto devono essere previste adeguate misure di protezione in particolare:

- limitare l'inserimento di manufatti a carattere pubblicitario e per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale, evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche e con i beni architettonici tutelati;
- contenere l'illuminazione notturna;
- mantenere le alberature presenti, salvo una loro nuova collocazione legata a interventi pubblici infrastrutturali e di messa in sicurezza idraulica per i quali sia attestata l'impossibilità di soluzioni alternative all'abbattimento degli esemplari presenti.

art.65 - ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)

1. Definizione. La sottozona individua i centri storici minori, sviluppatasi a partire dall'addensamento dell'edificato lungo la viabilità territoriale che al di fuori del perimetro della città murata attraversava il territorio rurale in direzione dei principali centri regionali. Tali insediamenti si caratterizzano per la presenza di cortine edilizie sui percorsi matrice, in gran parte già presenti nelle mappe del Catasto Generale Toscano d'impianto (1833-1873), e da espansioni successive più o meno estese in profondità su un impianto viario a pettine a formare tessuti lineari o compatti.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno della sottozona sono presenti, secondo la classificazione di cui all'art.13:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), che nell'ambito si articolano in:
 - edificato d'impianto "fuori le mura" (I2)

- edificio costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS)
- edificio costituito da case in linea (CL)
- edificio costituito da villini e palazzine schiera (VPS)
- edificio costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)
- edifici specialistici (ante 1945)
- edifici interni agli isolati (ante 1945)
- edificio recente (post 1945)
- comparti residenziali unitari (CRU).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art. 13.3, 13.4, 13.5, 13.7, 13.8). Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito nei soli casi in cui configurino intasamento dei resedi storici, alle seguenti condizioni:

- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede;
- il 50% degli spazi a terra liberati dalla demolizione siano mantenuti liberi da costruzioni, anche a livello interrato, e del tutto permeabili, fatte salve le pavimentazioni strettamente necessarie alla fruizione del resede;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificio recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificio recente, fino a parità di Vtot fuori terra e SE, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo, come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- sia garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali prescritti dalla legge per le nuove costruzioni (L122/89), garantendo al contempo i requisiti individuati all'art.22 per le diverse destinazioni d'uso;
- sia garantito un coerente inserimento nel contesto urbano in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini, tipologia edilizia, caratteri compositivi dei fronti, linguaggio architettonico, materiali, oltreché il riallineamento rispetto alla cortina stradale continua, qualora la dimensione del lotto fronte strada lo consenta;
- siano garantiti, nella sistemazione degli spazi a terra, i requisiti definiti all'art.15 comma 3.1 per i resedi di nuovi edifici;
- sia mantenuto l'allineamento esistente della facciata, qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua;
- non sia incrementata la superficie coperta (SC), pur ammettendosi l'eventuale ricollocazione dell'edificio sul lotto.

3.3 Interventi su edificio recente all'interno dell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto". Per l'edificio recente puntualmente individuato nella tavola Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti in scala 1:2000, ricadente nell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola Invarianti del Piano Strutturale, gli interventi sono graduati in relazione alle condizioni del contesto in cui si inseriscono e pertanto

sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto a condizione che l'intervento:

- quando interessi edifici interni agli isolati, sia contenuto entro i limiti di V_{tot} fuori terra, SE e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorarne l'inserimento;
- quando interessi edifici anche interni agli isolati, che configurano condizioni di degrado, oltre ad essere contenuto entro i limiti di V_{tot} fuori terra e SE esistenti, rispetti le seguenti prescrizioni:
 - SE massima di progetto pari a 1000 mq;
 - valori di indice di copertura (IC), e n. di piani massimi sotto individuati in relazione alla SE di progetto:

SE (fino a mq)	IC (SC/SF)	n. piani (max)
200	1/2	2
500	1/3	3*
1000	1/4	3*

* da ridurre a 2 in caso di costruzione sul confine

- accessibilità carrabile e pedonale garantita dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada;
 - doppio affaccio per i nuovi alloggi, così da garantire idonee condizioni di comfort abitativo. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;
 - reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art.22;
 - adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti;
- c. quando interessi edifici aventi sviluppo prevalente lungo la viabilità pubblica, o che lo conseguano con la trasformazione, sia contenuto entro i limiti di V_{tot} fuori terra, SE e mantenga, o ricostituisca con l'intervento, l'allineamento fronte strada senza introdurre aggetti superiori a quelli esistenti degli edifici contermini. Resta fermo che, nei casi in cui si operi con demolizione e ricostruzione, l'intervento è inoltre soggetto alle condizioni stabilite per tale intervento al precedente comma 3.2.

3.4. Frazionamento. Negli interventi di frazionamento di immobili classificati tessuti storici prevalentemente seriali nelle relative articolazioni, o edificato recente, in luogo del parametro di alloggio minimo di cui all'art.10 delle presenti norme, si applica il criterio della SE media, da calcolare sull'insieme delle unità immobiliari con destinazione residenziale risultanti. Il frazionamento deve garantire:

- il rispetto del valore limite di SE media, nelle le variazioni di seguito riportate per le diverse classificazioni e articolazioni:

	tessuti storici prevalentemente seriali					edificato recente
	I2	CS	CL	VPS	VP	
SE media alloggi	≥ 55 mq	≥ 50 mq	≥ 50 mq	≥ 55 mq	≥ 60 mq	≥ 50 mq

- che per ogni unità immobiliare la formazione di servizi igienici oltre la dotazione minima non ecceda un servizio igienico completo ogni 30 mq di SE.

3.5. *Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali.*

Limitatamente alle case a schiera otto-novecentesche (CS), sono ammessi interventi straordinari di generale riconfigurazione plano-altimetrica all'interno dell'involucro edilizio, senza incrementi di volume, garantendo il mantenimento della scala interna nei casi in cui abbia conservato la struttura originaria ed i relativi elementi di pregio.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare terrazze a tasca sulle falde di copertura non prospicienti la pubblica via con esclusione degli edifici classificati emergenze di valore storico architettonico ed emergenze architettoniche del Novecento.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È vietato:

- Il cambiamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione:
 - degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2000 mq di SE e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
 - degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SE ed entro il limite di 2000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;

- il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d), direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f) per gli edifici collocati internamente agli isolati classificati:
 - edifici specialistici (ante 1945)
 - edifici interni agli isolati (ante 1945)
 - edificato recente (post 1945)
 ad eccezione dei casi in cui vengano verificate le condizioni di cui al comma 3.3 lettere b e c del presente articolo.

Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

5.1 Usi soggetti a verifica. È soggetto alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 il mutamento d'uso verso usi industriali e artigianali, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale per medie strutture di vendita e per esercizi di somministrazione.

5.2. Prescrizioni per medie strutture di vendita. Per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso, è richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.3. Parcheggi per il commercio. Non è dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per gli esercizi di vicinato derivanti da mutamento di destinazione d'uso.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. In generale deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali adeguati alle caratteristiche dell'ambito.

Devono essere garantiti:

- la limitazione all'inserimento di manufatti per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche;
- il contenimento dell'illuminazione notturna;
- la permanenza delle visuali da e verso il territorio aperto;
- la permeabilità, la fruizione pedonale, la percorribilità ciclabile, attraverso la realizzazione di zone 30 particolarmente adatte al minuto contesto di riferimento.

art.66 - ambito della città consolidata/espansioni otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3)

1. Definizione. La sottozona individua i tessuti multifunzionali compatti di espansione della città al di fuori dei viali di circonvallazione, sviluppatasi a partire dalla seconda metà del XIX secolo sull'impianto del Piano di ampliamento di Giuseppe Poggi (1865) e, successivamente, sui tracciati definiti dal Piano Bellincioni (1917-1924). Sono inclusi al suo interno porzioni di insediamenti più antichi, già documentati nelle mappe del Catasto Generale Toscano (1833-1873) oltre all'edificato recente realizzato nel secondo dopoguerra.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno della sottozona sono presenti, secondo la classificazione di cui all'art.13:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), che nell'ambito si articolano in:
 - edificato d'impianto "fuori le mura" (I2)
 - edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS)
 - edificato costituito da case in linea (CL)
 - edificato costituito da villini e palazzine schiera (VPS)
 - edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)
- edifici specialistici (ante 1945)
- edifici interni agli isolati (ante 1945)
- edificato recente (post 1945)
- ambiti di progetto urbano unitario (PU)
- comparti residenziali unitari (CRU).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art.13.3, 13.4, 13.5, 13.7, 13.8). Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito nei soli casi in cui configurino intasamento dei resedi storici, alle seguenti condizioni:

- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede;
- il 50% degli spazi a terra liberati dalla demolizione siano mantenuti liberi da costruzioni, anche a livello interrato, e del tutto permeabili, fatte salve le pavimentazioni strettamente necessarie alla fruizione del resede;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di Vtot fuori terra e SE, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo, come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- sia garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali prescritti dalla legge per le nuove costruzioni (L122/89), garantendo al contempo i requisiti individuati all'art.22 per le diverse destinazioni d'uso;
- sia garantito un coerente inserimento nel contesto urbano in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini, tipologia edilizia, caratteri compositivi dei fronti, linguaggio architettonico, materiali, oltreché il riallineamento rispetto alla cortina stradale continua, qualora la dimensione del lotto fronte strada lo consenta;
- siano garantiti, nella sistemazione degli spazi a terra, i requisiti definiti all'art.15 comma 3.1 per i resedi di nuovi edifici;
- sia mantenuto l'allineamento esistente della facciata, qualora l'edificio

costituisca cortina stradale continua;

- non sia incrementata la superficie coperta (SC), pur ammettendosi l'eventuale ricollocazione dell'edificio sul lotto.

3.3. Interventi su edificato recente all'interno dell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto". Per l'edificato recente puntualmente individuato nella tavola Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti in scala 1:2000, ricadente nell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola Invarianti del Piano Strutturale gli interventi sono graduati in relazione alle condizioni del contesto in cui si inseriscono e pertanto sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione, purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto e a condizione che l'intervento:

- a. quando interessi edifici interni agli isolati, sia contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra, SE e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorarne l'inserimento;
- b. quando interessi edifici anche interni agli isolati, che configurano condizioni di degrado, oltre ad essere contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra e SE esistenti, rispetti le seguenti prescrizioni:
 - SE massima di progetto pari a 1000 mq;
 - valori di indice di copertura (IC), e n. di piani massimi sotto individuati in relazione alla SE di progetto:

SE (fino a mq)	IC (SC/SF)	n. piani (max)
200	1/2	2
500	1/3	3*
1000	1/4	3*

* da ridurre a 2 in caso di costruzione sul confine

- accessibilità carrabile e pedonale garantita dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada;
 - doppio affaccio per i nuovi alloggi, così da garantire idonee condizioni di comfort abitativo. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;
 - reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art.22;
 - adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti;
- c. quando interessi edifici aventi sviluppo prevalente lungo la viabilità pubblica, o che lo conseguano con la trasformazione, sia contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra, SE e mantenga, o ricostituisca con l'intervento, l'allineamento fronte strada senza introdurre aggetti superiori a quelli esistenti degli edifici contermini. Resta fermo che, nei casi in cui si operi con demolizione e ricostruzione, l'intervento è inoltre soggetto alle condizioni stabilite per tale intervento al precedente comma 3.2.

3.4. Frazionamento. Negli interventi di frazionamento di immobili classificati tessuti storici prevalentemente seriali nelle relative articolazioni, o edificato recente, in luogo del parametro di alloggio minimo di cui all'art.10 delle presenti norme, si applica il criterio della SE media, da calcolare sull'insieme delle unità immobiliari con destinazione residenziale risultanti. Il frazionamento deve garantire:

- il rispetto del valore limite di SE media, nelle variazioni di seguito riportate per

le diverse classificazioni e articolazioni:

	tessuti storici prevalentemente seriali					edificato recente
	I2	CS	CL	VPS	VP	
SE media alloggi	≥ 55 mq	≥ 50 mq	≥ 50 mq	≥ 55 mq	≥ 60 mq	≥ 50 mq

- che per ogni unità immobiliare la formazione di servizi igienici oltre la dotazione minima non ecceda un servizio igienico completo ogni 30 mq di SE.

3.5. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali.

Limitatamente all'edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS), sono ammessi interventi straordinari di generale riconfigurazione plano-altimetrica all'interno dell'involucro edilizio, senza incrementi di volume, garantendo il mantenimento della scala interna nei casi in cui abbia conservato la struttura originaria ed i relativi elementi di pregio.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio;
- realizzare terrazze a tasca sulle falde di copertura non prospicienti la pubblica via con esclusione degli edifici classificati emergenze di valore storico architettonico ed emergenze architettoniche del Novecento;
- realizzare manufatti per l'inserimento di impianti tecnologici connessi alla produzione di energia idroelettrica.

Non è consentito utilizzare sistemi di illuminazione che esaltino in maniera scenografica il singolo edificio.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo

urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È vietato:

- Il cambiamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione:
 - degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2000 mq di SE e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
 - degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SE ed entro il limite di 2000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;
- il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d), direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f) per gli edifici collocati internamente agli isolati classificati:
 - edifici specialistici (ante 1945)
 - edifici interni agli isolati (ante 1945)
 - edificato recente (post 1945)
 ad eccezione dei casi in cui vengano verificate le condizioni di cui al comma 3.3 lettere b e c del presente articolo;
- l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari con $SV > 1500$ mq.

Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

5.1 Usi soggetti a verifica. È soggetto alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 il mutamento d'uso verso usi industriali e artigianali, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale per medie strutture di vendita e per esercizi di somministrazione.

5.2 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita. Per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso, è richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.3 Parcheggi per il commercio. Non è dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per gli esercizi di vicinato derivanti da mutamento di destinazione d'uso.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. Deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali adeguati al carattere storico dell'ambito.

In generale e per quanto concerne in particolare la fascia dei viali ottocenteschi devono essere garantiti:

- la permanenza delle alberature presenti, salvo una loro nuova collocazione legata a interventi infrastrutturali (tramvia) e di messa in sicurezza idraulica,

per i quali sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative all'abbattimento degli esemplari presenti;

- la limitazione all'inserimento di manufatti a carattere pubblicitario e per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale, evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche e con i beni architettonici tutelati;
- il contenimento dell'illuminazione notturna;
- la permeabilità, la fruizione pedonale, la percorribilità ciclabile, coniugando funzionalmente i viali con l'ambito del nucleo storico.

art.67 - ambito della città consolidata/espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)

1. Definizione. Il presente ambito individua le aree della città, ai margini dei tessuti della città consolidata/espansioni urbane ottocento-primonovecentesche, costituite dai sedimi edificati tra il 1923 e il 1955, ed in particolare nel periodo tra le due guerre (1923-1945) a completamento del Piano Bellincioni (1917-1924). Sono presenti le medesime tipologie delle prime fasi di espansione, all'interno di un edificio nel complesso meno pregiato dal punto di vista architettonico e della qualità costruttiva degli edifici, con una massiccia presenza di edilizia popolare.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno della sottozona sono presenti, secondo la classificazione di cui all'art.13:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), che nell'ambito si articolano in:
 - edificio d'impianto "fuori le mura" (I2)
 - edificio costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS)
 - edificio costituito da case in linea (CL)
 - edificio costituito da villini e palazzine schiera (VPS)
 - edificio costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)
- edifici specialistici (ante 1945)
- edifici interni agli isolati (ante 1945)
- edificio recente (post 1945)
- comparti residenziali unitari (CRU).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art. 13.3, 13.4, 13.5, 13.7, 13.8). Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito nei soli casi in cui configurino intasamento dei resedi storici, alle seguenti condizioni:

- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede;

- il 50% degli spazi a terra liberati dalla demolizione siano mantenuti liberi da costruzioni, anche a livello interrato, e del tutto permeabili, fatte salve le pavimentazioni strettamente necessarie alla fruizione del resede;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di Vtot fuori terra e SE, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo, come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- sia garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali prescritti dalla legge per le nuove costruzioni (L122/89), garantendo al contempo i requisiti individuati all'art. 22 per le diverse destinazioni d'uso;
- sia garantito un coerente inserimento nel contesto urbano in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini, tipologia edilizia, caratteri compositivi dei fronti, linguaggio architettonico, materiali, oltreché il riallineamento rispetto alla cortina stradale continua, qualora la dimensione del lotto fronte strada lo consenta;
- siano garantiti, nella sistemazione degli spazi a terra, i requisiti definiti all'art.15 comma 3.1 per i resedi di nuovi edifici;
- sia mantenuto l'allineamento esistente della facciata, qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua;
- non sia incrementata la superficie coperta (SC), pur ammettendosi l'eventuale ricollocazione dell'edificio sul lotto.

3.3. Interventi su edificato recente all'interno dell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto". Per l'edificato recente puntualmente individuato nella tavola Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti in scala 1:2000, ricadente nell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola Invarianti del Piano Strutturale gli interventi sono graduati in relazione alle condizioni del contesto in cui si inseriscono e pertanto sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione, purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto ed a condizione che l'intervento:

- a. quando interessi edifici interni agli isolati, sia contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra, SE e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorarne l'inserimento;
- b. quando interessi edifici anche interni agli isolati, che configurano condizioni di degrado, oltre ad essere contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra e SE esistenti, rispetti le seguenti prescrizioni:
 - SE massima di progetto pari a 1000 mq;
 - valori di indice di copertura (IC), e n. di piani massimi sotto individuati in relazione alla SE di progetto:

SE (fino a mq)	IC (SC/SF)	n. piani (max)
200	1/2	2
500	1/3	3*
1000	1/4	3*

* da ridurre a 2 in caso di costruzione sul confine

- accessibilità carrabile e pedonale garantita dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada;
- doppio affaccio per i nuovi alloggi, così da garantire idonee condizioni di comfort abitativo. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;
- reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art.22;
- adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti;

c. quando interessi edifici aventi sviluppo prevalente lungo la viabilità pubblica, o che lo conseguano con la trasformazione, sia contenuto entro i limiti di V_{tot} fuori terra, SE e mantenga, o ricostituisca con l'intervento, l'allineamento fronte strada senza introdurre aggetti superiori a quelli esistenti degli edifici contermini.

Resta fermo che, nei casi in cui si operi con demolizione e ricostruzione, l'intervento è inoltre soggetto alle condizioni stabilite per tale intervento al precedente comma 3.2.

3.4. Frazionamento. Negli interventi di frazionamento di immobili classificati tessuti storici prevalentemente seriali nelle relative articolazioni, o edificato recente, in luogo del parametro di alloggio minimo di cui all'art.10 delle presenti norme, si applica il criterio della SE media, da calcolare sull'insieme delle unità immobiliari con destinazione residenziale risultanti. Il frazionamento deve garantire:

- il rispetto del valore limite di SE media, nelle le variazioni di seguito riportate per le diverse classificazioni e articolazioni:

	tessuti storici prevalentemente seriali					edificato recente
	I2	CS	CL	VPS	VP	
SE media alloggi	$\geq 55 \text{ mq}$	$\geq 50 \text{ mq}$	$\geq 50 \text{ mq}$	$\geq 55 \text{ mq}$	$\geq 55 \text{ mq}$	$\geq 50 \text{ mq}$

- che per ogni unità immobiliare la formazione di servizi igienici oltre la dotazione minima non ecceda un servizio igienico completo ogni 30 mq di SE.

3.5. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali.

Limitatamente all'edificato costituito da:

- case a schiera otto-novecentesche (CS)
- case in linea (CL)
- villini e palazzine schiera (VPS)
- ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)

sono ammessi interventi straordinari di generale riconfigurazione plano-altimetrica all'interno dell'involucro edilizio, senza incrementi di volume, garantendo il mantenimento della scala interna nei casi in cui abbia mantenuto la struttura originaria ed i relativi elementi di pregio.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla

copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;

- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio;
- realizzare terrazze a tasca sulle falde di copertura non prospicienti la pubblica via con esclusione degli edifici classificati emergenze di valore storico architettonico ed emergenze architettoniche del Novecento.

Non è consentito utilizzare sistemi di illuminazione che esaltino in maniera scenografica il singolo edificio.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È vietato:

- Il cambiamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione:
 - degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2000 mq di SE e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
 - degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SE ed entro il limite di 2000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;
- il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d), direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f) per gli edifici collocati internamente agli isolati classificati:
 - edifici specialistici (ante 1945)
 - edifici interni agli isolati (ante 1945)
 - edificato recente (post 1945)
 ad eccezione dei casi in cui vengano verificate le condizioni di cui al comma 3.3 lettere b e c del presente articolo;
- l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari con SV > 1500 mq.

Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui

all'art.20.

5.1 Usi soggetti a verifica. È soggetto alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 il mutamento d'uso verso usi industriali e artigianali, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale per medie strutture di vendita e per esercizi di somministrazione.

5.2 Prescrizioni specifiche medie strutture di vendita. Per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso, è richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.3 Parcheggi per il commercio. Non è dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per gli esercizi di vicinato derivanti da mutamento di destinazione d'uso.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. Deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali adeguati al carattere storico dell'ambito.

In generale e per quanto concerne in particolare la fascia dei viali ottocenteschi devono essere garantiti:

- la permanenza delle alberature presenti, salvo una loro nuova collocazione legata a interventi infrastrutturali (tramvia) e di messa in sicurezza idraulica, per i quali sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative all'abbattimento degli esemplari presenti;
- la limitazione all'inserimento di manufatti a carattere pubblicitario e per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale, evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche e con i beni architettonici tutelati;
- il contenimento dell'illuminazione notturna;
- la permeabilità, la fruizione pedonale, la percorribilità ciclabile, coniugando funzionalmente i viali con l'ambito del nucleo storico.

art.68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)

1. Definizione. L'ambito dell'insediamento recente individua la parte dell'insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti all'interno di questo ambito tessuti specializzati a prevalente destinazione produttiva, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale al dettaglio e direzionale.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945)

- comparti residenziali unitari (CRU).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente diverso dall'edificato recente è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 valgono le seguenti disposizioni, avendo anche a riferimento, negli interventi che interessino interi complessi o edifici oggetto di nuova costruzione/demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica, gli obiettivi specifici declinati per ciascun tipo di tessuto così come individuati all'art.27 delle NTA del PS.

3.1 Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art. 13.2, 13.3, 13.4, 13.6, 13.7). Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito nei soli casi in cui configurino intasamento dei resedi storici, alle seguenti condizioni:

- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede;
- il 50% degli spazi a terra liberati dalla demolizione siano mantenuti liberi da costruzioni, anche a livello interrato, e del tutto permeabili, fatte salve le pavimentazioni strettamente necessarie alla fruizione del resede;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2. Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificato recente. Per l'edificato recente sono ammesse le seguenti fattispecie di ampliamento, non cumulabili:

- ampliamento per la realizzazione di servizi igienici di abitazioni esistenti, dove deficitari;
- rialzamento del sottotetto ai fini abitativi, per le porzioni già costituenti SE ai sensi della normativa vigente e per quanto strettamente necessario a renderlo abitabile;
- ampliamento una tantum nella misura massima del 20%, funzionale al mantenimento della residenza, calcolato con le modalità dell'art.13 comma 10.3;
- l'ampliamento una tantum entro il limite del 30% della SE esistente, alle medesime condizioni definite all'art.69 comma 3.2 nei soli casi di mantenimento della destinazione industriale e artigianale, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva.

Qualora l'ampliamento fuori sagoma comporti incremento di superficie coperta (SC), deve essere garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018.

3.3 Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di SE e V_{tot} fuori terra, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- sia mantenuto l'allineamento esistente della facciata, qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua;
- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- siano reperiti i parcheggi pertinenziali prescritti dalla legge per le nuove costruzioni (L122/89), garantendo al contempo i requisiti individuati all'art.22 per le diverse destinazioni d'uso;
- sia garantito un coerente inserimento nel contesto urbano, in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici

contermini, tipologia edilizia, caratteri compositivi dei fronti, linguaggio architettonico, materiali;

- siano garantiti, nella sistemazione degli spazi a terra, i requisiti definiti all'art.15 comma 3.1 per i resedi di nuovi edifici.

Alle medesime condizioni, limitatamente agli edifici non ricadenti all'interno dell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto", negli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente è ammesso il contestuale ampliamento una tantum funzionale al mantenimento della residenza.

3.4. Interventi su edificato recente all'interno dell'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto". Per l'edificato recente interessato dalle prescrizioni derivanti dall'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola "Invarianti" del Piano Strutturale gli interventi sono graduati in relazione alle condizioni del contesto in cui si inseriscono e pertanto, sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento:

- a. quando interessi edifici interni agli isolati, sia contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra, SE e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorarne l'inserimento;
- b. quando interessi edifici anche interni agli isolati, che configurano condizioni di degrado, oltre ad essere contenuto entro i limiti di Vtot e SE esistenti, rispetti le seguenti prescrizioni:
 - SE massima di progetto pari a 1000 mq;
 - valori di indice di copertura (IC), e n. di piani massimi sotto individuati in relazione alla dimensione di progetto (SE) dell'intervento:

SE (fino a mq)	IC (SC/SF)	n. piani (max)
200	1/2	2
500	1/3	3
1000	1/4	4

- accessibilità carrabile e pedonale garantita dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada;
 - doppio affaccio per i nuovi alloggi, così da garantire idonee condizioni di comfort abitativo. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;
 - adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti;
- c. quando interessi edifici aventi sviluppo prevalente lungo la viabilità pubblica, o che lo conseguano con la trasformazione, sia contenuto entro i limiti di VL, SE e mantenga, o ricostituisca con l'intervento, l'allineamento fronte strada senza introdurre aggetti superiori a quelli esistenti degli edifici contermini.

Resta fermo che, nei casi in cui si operi con demolizione e ricostruzione, l'intervento è inoltre soggetto alle condizioni stabilite per tale intervento al precedente comma 3.3.

Per gli edifici interessati dalle prescrizioni derivanti dall'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola "Invarianti" del Piano Strutturale, aventi SE > 2000mq che mantengono la destinazione d'uso industriale e artigianale, trova applicazione la disciplina degli interventi propria dei tessuti

specializzati di cui all'art.69 comma 3 delle presenti norme, purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- installare impianti fotovoltaici a terra con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente. È consentita l'installazione di un singolo impianto con il limite di 20 Kw per resede di pertinenza o spazio residuale, come definiti all'art.15. Nel merito si applica la specifica eccezione (*) per "aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico" prevista all'Allegato A della LR 11/2011. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo;
- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio;
- realizzare terrazze a tasca, con esclusione degli edifici classificati emergenze di valore storico artistico architettonico ed emergenze architettoniche del Novecento;
- realizzare manufatti per l'inserimento di impianti tecnologici connessi alla produzione di energia idroelettrica.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutela).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, favorendo la riqualificazione delle aree di maggior degrado e degli spazi e servizi pubblici e degli edifici privati, il miglioramento dell'accessibilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e della rete ciclabile e mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata

con le seguenti disposizioni.

Nessun uso escluso. Per l'edificio recente interno agli isolati ricadenti entro l'invariante "I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola "Invarianti" del Piano Strutturale, non è consentito il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d), turistico-ricettiva, direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f), ad eccezione della fattispecie definita al comma 3.4 lettera b del presente articolo. Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

5.1. Usi soggetti a verifica. È soggetto alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 il mutamento d'uso verso usi industriali e artigianali, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale per medie strutture di vendita.

5.1.1. Mutamento di destinazione d'uso per destinazioni diverse dalla residenza.

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso di edifici a destinazione diversa dalla residenza verso destinazioni diverse dalla residenza. In tal caso, oltre alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 deve essere garantito il reperimento dei parcheggi per la sosta stanziale ai sensi dell'art.22, relazionata alla quota di superficie oggetto di cambiamento di destinazione d'uso e/o di incremento della SE.

5.1.2. Mutamento di destinazione d'uso verso la residenza. È consentito il cambiamento di destinazione in residenza di edifici aventi destinazione diversa dalla residenza a condizione che si operi con preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 e che siano garantiti i seguenti requisiti:

- accessibilità carrabile e pedonale dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità carrabile limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada;
- doppio affaccio per i nuovi alloggi, così da garantire idonee condizioni di comfort abitativo. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;
- reperimento dei parcheggi di cui all'art.22;
- adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti.

Nel caso che dalla verifica preliminare sia riscontrato il rispetto di tutte le condizioni elencate la trasformazione può essere effettuata attraverso interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione ovvero tramite ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso la trasformazione deve essere soggetta a pianificazione attuativa.

È inoltre consentito il cambiamento di destinazione d'uso in residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti con accesso da spazi privati (ad esclusione dei porticati privati di uso pubblico), a condizione che:

- l'intervento garantisca il mantenimento o il recupero dell'unitarietà del prospetto;
- le modifiche ai prospetti compreso l'inserimento di porte e di finestre siano realizzate con materiali e forme tali da garantire la compatibilità con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

5.2. Prescrizioni specifiche per medie strutture di vendita. Per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso, è richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.3. Parcheggio per il commercio. Non è dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per gli esercizi di vicinato derivanti da mutamento di destinazione d'uso.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15. Nei resedi e sui lastrici solari di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale possono essere realizzati elementi accessori di copertura non direttamente collegati all'edificio principale, tali da offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici (tettoie), di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta del resede/lastrico nel quale si colloca la tettoia ed entro un massimo di 30 mq di superficie coperta, privi di tamponamenti verticali. Tali installazioni devono essere opportunamente collocate in modo tale da evitarne o minimizzarne la visibilità dagli spazi pubblici, adottando materiali e soluzioni tali da garantire un coerente inserimento nel contesto ed il rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. In generale deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali che migliorino le condizioni attuali con particolare attenzione a:

- garantire l'accessibilità a tutti gli utenti eliminando ogni tipo di barriera;
- limitare l'inserimento di manufatti per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche;
- contenere l'illuminazione notturna;
- garantire la permanenza delle visuali da e verso il territorio aperto;
- assicurare permeabilità, fruizione pedonale, percorribilità ciclabile anche attraverso la realizzazione di zone 30;
- curare i fronti delle strade da riqualificare per consentire un'adeguata fruizione sia veicolare che pedonale e ciclabile in condizioni di sicurezza con il contestuale potenziamento e valorizzazione dei fronti commerciali.

art.69 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)

1. Definizione. L'ambito dell'insediamento recente individua tessuti consolidati specializzati a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio e turistico-ricettivo.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico-architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945).

2.1 Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente diverso dall'edificato recente è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 valgono le seguenti disposizioni.

3.1 Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art. 13.2, 13.3, 13.4, 13.6). Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito nei soli casi in cui configurino intasamento dei resedi storici, alle seguenti condizioni:

- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede;
- il 50% degli spazi a terra liberati dalla demolizione siano mantenuti liberi da costruzioni, anche a livello interrato, e del tutto permeabili, fatte salve le pavimentazioni strettamente necessarie alla fruizione del resede;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2 Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificio recente. Per l'edificio recente è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 30% della SE esistente ove funzionale al mantenimento dell'attività economica, anche con contestuale cambio d'uso a condizione che:

- l'indice di copertura non superi il 60% del lotto. Nel caso siano già presenti indici di copertura superiori l'ampliamento potrà essere effettuato solo in sovrapposizione e comunque non interessando nuovo suolo;
- qualora l'ampliamento comporti incremento di superficie coperta (SC) sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- siano migliorate le caratteristiche architettoniche dell'edificio anche attraverso la realizzazione di schermature/brise-soleil/facciate ventilate o simili;
- sia garantito il superamento delle criticità, presenti o indotte dall'intervento, in termini di fruizione e qualificazione degli spazi pubblici.

L'ampliamento una tantum:

- può avvalersi dell'eccezione di cui all'art.13, comma 10.3, alla ulteriore condizione che siano preventivamente realizzati idonei interventi di mitigazione, finalizzati a garantire l'abbattimento dell'effetto isola di calore, con sistemazioni a verde e alberature di alto fusto da localizzarsi preferibilmente sul perimetro del lotto da porzionare in relazione al contesto di riferimento in coerenza con il Piano del verde e degli spazi aperti;
- è ammesso anche all'interno di interventi di nuova costruzione previa demolizione;
- può attuarsi anche attraverso interventi differiti nel tempo.

3.3 Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificio recente.

Sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione di edificio recente, entro i limiti di SE, anche con accorpamento all'interno del lotto, a condizione che:

- l'indice di copertura di progetto non superi il 60% del lotto;
- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- siano reperiti i parcheggi pertinenziali prescritti per le nuove costruzioni come specificato all'art.22;
- sia garantito il superamento delle criticità, presenti o indotte dall'intervento, in termini di fruizione e qualificazione degli spazi pubblici.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio urbano. Fatto salvo quanto stabilito in

maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- installare impianti fotovoltaici a terra con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente. Nel merito si applica la specifica eccezione (*) per "aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico" prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art.6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo;
- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio;
- realizzare terrazze a tasca, con esclusione degli edifici classificati emergenze di valore storico artistico architettonico ed emergenze architettoniche del Novecento.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina è il mantenimento del tessuto specializzato migliorando le attuali condizioni di qualità degli insediamenti e del contesto circostante, attraverso la conferma del mix delle destinazioni industriale e artigianale, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva. È consentito il mutamento di destinazione d'uso tra i diversi usi senza limitazioni.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È escluso l'insediamento della residenza.

Gli edifici a destinazione residenziale legittimamente esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari.

5.1 Usi soggetti a verifica. È soggetto alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 il mutamento d'uso verso usi commerciali per Medie strutture di vendita, industriale artigianale per industrie insalubri di I classe.

5.2 Prescrizioni specifiche medie strutture di vendita. Per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso, è richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.3 Parcheggi per il commercio. È dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per le attività commerciali, con eccezione degli esercizi di vicinato che si insedino in edifici esistenti con superficie di vendita inferiore a 100 mq.

6. Disciplina degli Interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15. L'utilizzo di spazi residuali per depositi a cielo aperto è soggetto alla disciplina di cui al successivo comma 8.2, fermo restando che è escluso l'insediamento di lavorazioni a cielo aperto. Nei resedi e sui lastrici solari di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale possono essere realizzati elementi accessori di copertura non direttamente collegati all'edificio principale, tali da offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici (tettoie), di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta del resede/lastrico nel quale si colloca la tettoia ed entro un massimo di 30 mq di superficie coperta, privi di tamponamenti verticali. Tali installazioni devono essere opportunamente collocate in modo tale da evitarne o minimizzarne la visibilità dagli spazi pubblici, adottando materiali e soluzioni tali da garantire un coerente inserimento nel contesto ed il rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio.

7. Disciplina degli Interventi sugli spazi aperti pubblici. In generale deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali che migliorino le condizioni attuali con particolare attenzione a:

- garantire la corretta accessibilità anche intervenendo sulle sezioni stradali verificando la possibilità di introdurre piste ciclabili;
- migliorare le condizioni delle infrastrutture, dotando strade e aree per parcheggio di alberature;
- dotare la zona di servizi accessori.

8. Le aree per depositi e lavorazioni a cielo aperto

8.1 Individuazione. All'interno dell'ambito dell'insediamento recente sono individuate, tra i tessuti specializzati, aree al margine del tessuto urbanizzato dove è consentito mantenere (se legittimamente insediati) o localizzare depositi a cielo aperto di mezzi o materiali ingombranti e lavorazioni a cielo aperto di materiali inerti.

8.2 Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla demolizione e ricostruzione non sono soggetti a ulteriori limitazioni. Per gli immobili legittimamente presenti sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione senza obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di V_{tot} fuori terra e SE, anche con accorpamento all'interno del lotto.

Per le attività legittimamente esistenti, ancorché poste esternamente alla zona D, e per le nuove attività che si intendano insediare nelle aree individuate, sono ammessi:

- limitatamente ai depositi a cielo aperto che non siano provvisti di idonei servizi per i lavoratori, l'installazione di manufatti e/o tettoie adibiti a tale scopo, semplicemente appoggiati a terra, da rimuovere al cessare dell'attività, con HF di 3,50 m ed Sc massima di 50 mq;

- limitatamente alle lavorazioni a cielo aperto che non siano provviste di idonei servizi per i lavoratori e per l'impresa, di manufatti e/o tettoie adibiti a tale scopo semplicemente appoggiati a terra, da rimuovere al cessare dell'attività, con SC massima pari a 120 mq. È sempre consentita la realizzazione di macchinari e impianti funzionali all'attività non costituenti SE.

È consentita l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture e l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente. Nel merito si applica la specifica eccezione (*) per "aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico" prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

8.3. Disciplina degli spazi aperti privati. È ammessa la realizzazione di tettoie per protezione di materiali e impianti, di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta del lotto, prive di tamponamenti verticali, da rimuovere al cessare delle attività. Nei casi di nuovo insediamento l'area deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni nella misura minima del 75%. È condizione per il corretto insediamento e per la realizzazione dei manufatti e delle installazioni di cui al precedente comma 8.2 su attività legittimamente esistenti, la contestuale esecuzione, all'interno dell'area, di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali.

8.4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici o privati di uso pubblico. In generale deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali che migliorino le condizioni attuali con particolare attenzione all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto in relazione alle attività presenti o da insediare. Tale viabilità deve essere realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito.

8.5. Disciplina specifica degli usi. Allo scopo di preservare la disponibilità di aree per la funzione specifica non è ammesso l'insediamento di usi diversi da commerciale all'ingrosso per depositi o lavorazioni a cielo aperto (art.19 punto 4b). Gli usi legittimamente presenti possono permanere ed essere oggetto di interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia senza incremento del numero delle unità immobiliari e senza mutamento d'uso verso usi diversi da industriale e artigianale per depositi a cielo aperto.

TITOLO II - Principi e disposizioni generali di carattere ambientale

Capo I - Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali

art.70 - valutazione degli effetti ambientali - disposizioni generali

1. Generalità. Il PO è stato assoggettato al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le modalità indicate dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

2. Neutralità climatica 2030. La città di Firenze è stata selezionata per la missione EU "Neutralità climatica e città smart" con l'obiettivo di raggiungere la neutralità climatica insieme ad altre 100 città medio-grandi entro il 2030. Al fine pertanto di promuovere ed incentivare la sostenibilità ambientale e l'efficienza ecologico-ambientale, in applicazione degli obiettivi stabiliti dal PS (artt.28 e 29 delle NTA), oltre ad una puntuale verifica di coerenza rispetto alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti attinenti le tematiche ambientali, sono individuate alcune prescrizioni di carattere generale valide per gli interventi nelle aree di trasformazione secondo la classificazione di cui al successivo comma 5.

3. Coerenza con Rapporto ambientale VAS. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali in materia, le previsioni contenute nelle schede norma AT e ATs di cui alla Parte 5 delle presenti norme devono risultare coerenti:

- con gli obiettivi specifici di sostenibilità ambientale contenuti nell'elaborato denominato "Rapporto Ambientale" parte integrante del presente Piano Operativo;
- con le presenti norme;
- con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale.

4. Valutazioni a scala di dettaglio. Nelle schede norma (AT e ATs) possono essere definite specifiche disposizioni per la valutazione a scala di dettaglio

degli effetti ambientali, da eseguirsi in sede di redazione di Piani Attuativi, Progetti Unitari o interventi edilizi diretti convenzionati, nonché eventuali prescrizioni per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle matrici ambientali interessate.

5. Esiti della VAS | Livelli. Gli esiti della VAS hanno condotto all'individuazione dei seguenti due livelli di fattibilità delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali (AT e ATs), definiti in relazione al diverso grado di impatto sulle risorse ambientali ed ai relativi effetti potenziali:

- **Livello 1.** Interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti non modificano o alterano lo stato qualitativo del contesto ambientale introducendo talvolta anche un beneficio ed un miglioramento delle condizioni preesistenti.
- **Livello 2.** Interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto. Stante il differente grado di complessità e di estensione areale delle previsioni, sono individuate due sottoclassi in relazione alle diverse condizioni di fattibilità:
 - **Livello 2a**
 - **Livello 2b.**

Livello 1. La fattibilità ambientale degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali definiti di Livello 1 è soggetta unicamente alle specifiche normative ambientali di settore.

Livello 2a. La fattibilità ambientale degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali definiti di Livello 2a è soggetta alle condizioni derivanti dalle normative ambientali di settore e dalle presenti norme, come richiamate nelle schede norma.

Livello 2b. La fattibilità ambientale degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali definiti di Livello 2b è soggetta alle condizioni derivanti dalle normative ambientali di settore, dalle presenti norme e dagli indirizzi e prescrizioni declinate nelle schede norma.

6. Altre procedure di carattere ambientale. Le condizioni ambientali riportate nelle schede norma devono essere considerate nell'ambito delle procedure di carattere ambientale (VIA, AUA, AIA, ecc.) inerenti la successiva fase progettuale. Laddove tali procedure siano state espletate prima dell'efficacia del presente PO, le condizioni e prescrizioni relative prevalgono sulle condizioni delle schede norma fino ai termini fissati dai provvedimenti ambientali emessi o relative proroghe/rinnovi già rilasciati.

I piani attuativi comunque denominati, individuati dalle schede norma, sono da assoggettare a verifica di VAS o a VAS secondo quanto previsto dal DLgs 3 aprile 2006, n.152 e dalla LR 12 febbraio 2010, n.10. Nell'ambito delle suddette procedure devono essere considerate e sviluppate le condizioni di fattibilità ambientali, come individuate nelle schede norma.

7. Gestione dei cantieri. Le trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali contenute nelle schede norma devono tenere conto, nella fase esecutiva, degli indirizzi riportati nelle *Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale* redatte da ARPAT e delle specifiche prescrizioni eventualmente richiamate nelle schede norma stesse.

art.71 - tutela della risorsa idrica

1. Salvaguardia acque superficiali e sotterranee. Il Piano Strutturale nella Tavola 1 Vincoli riporta la localizzazione delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa ha un'estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e alle relative infrastrutture di servizio. La zona di rispetto è costituita da un'area di 200 metri di raggio dal punto di captazione, salvo diversa indicazione, inclusa anche la zona di tutela assoluta. In questa zona sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività previste dall'art.94 del DLgs 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale", come declinate dalla DGR n. 872 del 13 luglio 2020. Si ricordano gli obblighi dettati dal comma 5 dell'art.94 del DLgs 152/2006.

2. Uso della risorsa idrica. Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- allacciamento alla rete acquedottistica;
- preventiva valutazione del fabbisogno idrico e contestuale verifica di sostenibilità con l'Ente Gestore per gli interventi disciplinati nella Parte 5 delle presenti norme;
- riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione dei tratti della rete, sulla base delle valutazioni dell'Ente Gestore nell'ambito dell'attuazione degli interventi di cui alla Parte 5 delle presenti norme, con previsione programmatica di idonei piani di distrettualizzazione, digitalizzazione (Digital Twins), monitoraggio delle reti idriche e Smart Metering;
- massimizzazione della raccolta e reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili, valutando il dimensionamento delle strutture di accumulo con riferimento alla superficie coperta dei fabbricati ed eventuali ulteriori aree scolanti presenti negli ambiti costruiti. Ricorso a sistemi multifunzionali a valenza strategica Nature Based Solution (NBS), infrastrutture verdi e connessioni verdi lineari con funzione ritentiva delle acque meteoriche e contestuale trattamento al fine di ottenere effetti mitigativi dei cambiamenti climatici. In occasione di interventi di nuova costruzione, di riqualificazione o di manutenzione straordinaria delle sedi stradali di maggiore ampiezza, anche eseguiti da privati e lungo le direttrici delle linee tramviarie saranno realizzati spazi permeabili per il deflusso e l'infiltrazione delle acque meteoriche (cosiddetti "rain gardens") incrementando dove possibile la dotazione arborea per garantire la continuità vegetale;
- utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
- recupero e riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili in armonia alla vigente legislazione in materia di riuso irriguo ed in linea alle misure e alle disposizioni comunitarie europee per la lotta contro la desertificazione in ambito mediterraneo. Pianificazione di una specifica distrettualizzazione irrigua (riuso ai sensi del Regolamento Europeo 741/2020) da affiancare agli interventi di drenaggio urbano sostenibile per il trattamento delle acque piovane, con strutture di accumulo e ritenzione da

utilizzare quale fonte di approvvigionamento idrico per l'irrigazione delle aree verde a maggior esposizione termica in sostituzione al circuito pregiato della rete potabile;

- ai fini della tutela quantitativa della risorsa idrica si devono rispettare inoltre le misure e le limitazioni di cui agli artt.3, 6, 7 e 8, del DPGR 29/R/2008 "Regolamento di attuazione dell'art.8 bis della legge regionale 21 luglio 1995, n.81 "Norme di attuazione della legge 5 gennaio 1994, n.36 (Disposizioni in materia di risorse idriche)". Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato".

3. Qualità della risorsa. Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- l'allacciamento all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
- l'adozione di specifiche ed adeguate misure di depurazione nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o nel caso sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo.

4. Interferenze con la falda. Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sulle acque sotterranee connesso a nuove infrastrutture interrato, volumi interrati nonché opere strutturali e fondali che possano interagire con la falda, deve essere predisposto un appropriato quadro conoscitivo ante operam, che contenga i dati idrogeologici di sito necessari per delineare la fattibilità dell'intervento per la fase di corso d'opera e post opera, ed individuare eventuali misure di mitigazione e monitoraggio, nell'ottica di una tutela del locale assetto idrogeologico.

art.72 - miglioramento del comfort urbano e mantenimento/ sviluppo delle connessioni verdi

1. Comfort urbano. Ogni intervento deve contribuire alla riduzione del fenomeno isola di calore, al miglioramento del comfort urbano (termico, atmosferico, acustico, etc), allo sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi ed al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano. A tal fine, ogni intervento, fatto salvo comprovata impossibilità tecnica e compatibilmente con i vincoli esistenti, deve:

- prevedere specifiche formazioni arboree di opportune dimensioni e forma al fine di massimizzare le superfici ombreggiate e limitare il fenomeno isola di calore;
- privilegiare nella scelta delle specie vegetali piante autoctone e tipiche dei luoghi preferibilmente a bassa esigenza idrica;
- ai fini dell'assorbimento degli inquinanti atmosferici, con particolare riferimento al biossido di azoto (NO₂), la scelta delle piante nelle aree pubbliche deve essere svolta, salvo giuste motivazioni, secondo le Linee Guida dell'intervento U3 del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA).

Tali Linee Guida trovano attuazione nell'applicazione accessibile alla pagina web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidynamiche/piante/>;

- mantenere nella misura massima possibile la vegetazione esistente, perché permanga la funzione di ombreggiatura e di mitigazione delle ondate di calore;
- prevedere lungo il perimetro del lotto che confina con viabilità ad elevato flusso veicolare fasce e barriere verdi di spessore opportuno con lo scopo di mitigare rumore, vento, irraggiamento e qualità dell'aria. Nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione previsione di interventi di:
 - rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrato negli edifici (tetti e pareti verdi) ed in generale infrastrutture volte all'incremento delle prestazioni ecologiche dell'ambiente urbano;
 - riqualificazione di spazi aperti con elementi lineari verdi o macchie boscate;
 - formazione di buffer zone (aree "cuscinetto") tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate e aree di rigenerazione ecologica;
- mantenere le componenti verdi e le superfici permeabili esistenti anche aumentandone la superficie o mediante interventi di riassetto, al fine di garantire un indice di permeabilità fondiaria pari ad almeno il 25%. Nei grandi ambiti di rigenerazione urbana, nonché negli ambiti prioritari per la realizzazione di interventi volti alla riduzione del rischio idraulico inserimento di sistemi Nature Based Solution (NBS) per incrementare l'infiltrazione delle acque meteoriche (rif. art.80 - integrità fisica del territorio | aspetti ambientali del Piano Strutturale);
- adottare soluzioni progettuali per ridurre le percentuali di suolo impermeabile realizzando parcheggi e/o pertinenze drenanti allo scopo di valorizzare l'effetto regolatore del suolo. Negli ambiti urbani già esistenti prevedere:
 - spazi per la sosta da depavimentare parzialmente con la creazione di fasce o isole permeabili e piantumate;
 - piazze e slarghi da depavimentare parzialmente e piantumare per incrementare le aree a verde, permeabili e piantumate;
- privilegiare soluzioni di continuità tra verde pubblico e verde privato sia in termini spaziali che di consistenza e tipologia, riducendo al minimo la frammentazione delle aree;
- adottare pavimentazioni ad alto indice di albedo;
- realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali.

art.73 - riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana

1. Riduzione Inquinamento. Ogni intervento deve perseguire l'obiettivo di ridurre l'inquinamento atmosferico attraverso appropriate soluzioni tecnologiche riguardanti gli impianti e/o gli involucri edilizi.

2. Impatti. Nell'ambito della procedura di verifica di VAS o di VAS relativa ai Piani attuativi deve essere analizzato con un grado di approfondimento commisurato alla complessità e alle funzioni previste nell'area di trasformazione:

- il potenziale impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera,

sia dirette che indirette (traffico indotto), individuando, se del caso, opportune misure di mitigazione, monitoraggio e compensazione;

- il potenziale livello di esposizione all'inquinamento atmosferico dell'area di trasformazione individuando, se del caso, opportune misure di mitigazione; tale misura non si applica alle infrastrutture a rete o puntuali;
- l'adozione del rispetto del criterio DNSH "Do No Significant Harm" nonché l'applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) in edilizia (ad es: efficienza e risparmio di risorse naturali, riduzione delle sostanze pericolose e delle emissioni climalteranti ed inquinanti, riduzione dei rifiuti prodotti e della loro pericolosità, riduzione uso ed emissione di sostanze pericolose), monitoraggio indicizzato del Carbon Footprint (impronta di carbonio) degli interventi e analisi LCA (Life Cycle Assessment, metodologia di analisi che permette di stimare l'impatto sull' ambiente di un prodotto o di un processo attraverso il calcolo di specifici indicatori).

3. Valutazioni di dettaglio. Per gli interventi di cui alla Parte 5 delle presenti norme, al fine di ridurre l'inquinamento atmosferico prodotto dagli insediamenti e dal traffico indotto, deve essere valutata:

- la dotazione di parcheggi esistenti e delle aree di sosta nelle aree limitrofe prevedendone, se necessario, l'eventuale adeguamento;
- la fattibilità di interventi di connessione intermodale con i limitrofi punti di interesse;
- la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali di collegamento sia con la rete ciclopedonale esistente e di progetto che con le fermate dei servizi del trasporto pubblico locale;
- l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici;
- la possibilità di ricorrere a fonti di energia rinnovabili e sostenibili (pompe di calore, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, ecc.) al fine di abbattere le emissioni inquinanti e climalteranti prodotte dall'utilizzo dei combustibili fossili;
- la possibilità di favorire l'utilizzo di mezzi ad alimentazione elettrica nei distretti a destinazione artigianale e industriale, direzionale e di servizio, prevedendo appositi stalli;
- l'installazione di stalli per biciclette nei pressi di punti attrattori.

art.74 - riduzione inquinamento acustico

1. Riduzione Inquinamento. Per la riduzione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento acustico, oltre al rispetto della normativa vigente, in fase di progettazione è richiesta l'adozione delle migliori soluzioni per massimizzare l'isolamento acustico degli edifici e per limitare il livello emissivo del futuro insediamento (ad esempio barriere vegetali, barriere antirumore, infissi isolanti, ecc). L'intervento deve conseguire un clima acustico tale da garantire il rispetto dei limiti di legge, anche mediante la corretta localizzazione degli edifici e degli ambienti interni, in relazione al loro uso.

2. Mitigazioni. Sono da privilegiare nella progettazione di aree verdi pubbliche, di aree verdi a corredo degli interventi e di nuova viabilità soluzioni spaziali volte a mitigare l'inquinamento acustico con fasce vegetali di opportuno spessore e consistenza.

3. Valutazioni di dettaglio. Nell'ambito della procedura di verifica di VAS o di VAS relativa ai piani attuativi, deve essere analizzato con un grado di approfondimento commisurato alla complessità e alle funzioni previste nell'area di trasformazione:

- il potenziale impatto prodotto che prenda in considerazione le emissioni acustiche sia dirette che indirette (traffico indotto) individuando, se nel caso, opportune misure di mitigazione e monitoraggio;
- il potenziale livello di esposizione alle emissioni acustiche, mediante una valutazione previsionale di clima acustico, nel caso di insediamenti residenziali e/o recettori sensibili (scuole, ospedali, ecc.) individuando, se il caso, opportune misure di mitigazione.

art.75 - inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell'energia

1. Valutazione preventiva. Gli interventi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione e/o in prossimità di linee e cabine elettriche a media e alta tensione, sono subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici al fine di verificare il rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa. In particolare, per gli interventi a destinazione residenziale o destinati ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore, previsti in prossimità di elettrodotti di media e alta tensione, deve essere rispettata la Distanza di Prima Approssimazione (DPA), secondo le indicazioni fornite dall'Ente Gestore.

2. Distanze. Nei singoli casi specifici in cui il richiedente intenda costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla DPA, deve essere preventivamente richiesto al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea.

3. Impatti. Gli interventi che comportino l'installazione di impianti tecnologici, a rete e/o puntuali, per il trasporto dell'energia, e per le telecomunicazioni, devono prevedere misure atte a:

- minimizzare l'impatto visivo;
- garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e delle aree protette di cui alla Tavola 1 Vincoli del PS;
- garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico;
- salvaguardare flora e fauna.

art.76 - sostenibilità edilizia e risparmio energetico

1. Prestazioni. Conformemente a quanto stabilito con DLgs 48/2020 in recepimento della Direttiva Europea 844, detta EPBD III, gli edifici esito di interventi di nuova costruzione e nuova costruzione previa demolizione devono essere NZEB (Near Zero Energy Building). Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono comunque conseguire le migliori prestazioni possibili, alla luce

del quadro normativo vigente, adottando soluzioni progettuali per massimizzare l'isolamento termico degli edifici e utilizzare materiali da costruzione isolanti nell'ottica dell'efficientamento energetico. Devono inoltre essere predisposte idonee schermature per la riduzione del carico termico solare estivo.

È vietato installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del DM del 7 novembre 2017 n.186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide) in adempimento a quanto previsto dall'art.290 del Dlgs 152/2006. La presente norma si applica alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni edilizie per le quali è necessaria la presentazione della relazione tecnica ex art.28 della legge 9 gennaio 1991 n.10.

2. Soluzioni. In sede di progettazione, compatibilmente con i vincoli presenti deve/devono essere:

- valutata la possibilità di realizzazione, anche parziale, di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile dotati di opportuni sistemi di accumulo energetico;
- ottemperato a quanto richiesto dalla normativa vigente in termini di prescrizioni minime di fonti rinnovabili nel caso di "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante", dove per ristrutturazione rilevante si intende il caso di edificio demolito e ricostruito o il caso di edificio di SE>1000mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro;
- adottate soluzioni progettuali che consentano l'accesso ottimale alla radiazione solare e all'utilizzo accorto dei venti prevalenti, la climatizzazione e il raffrescamento naturale degli edifici;
- privilegiata la realizzazione di tetti e pareti verdi;
- valutata la possibilità di adottare impianti geotermici a bassa entalpia;
- installati impianti termici centralizzati in caso di nuova costruzione o ristrutturazione di un intero edificio composto da almeno quattro unità immobiliari aventi la medesima destinazione d'uso.

art.77 - produzione rifiuti ed economia circolare

1. Valutazione preliminare. Per le aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme, devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti urbani e speciali prodotti, in base alle funzioni insediate, ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, adottando ogni soluzione per la minimizzazione del quantitativo prodotto, valorizzando la raccolta differenziata, tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Ente Gestore.

In particolare il soggetto attuatore è tenuto a verificare preliminarmente e di concerto con l'Ente gestore:

- la quantità e le caratteristiche dei rifiuti urbani e speciali prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;
- le eventuali aree/strutture da individuare nell'ambito dell'intervento necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata e non differenziata dei rifiuti prodotti, se del caso opportunamente schermati al fine di abbattere emissioni odorigene e visive e correttamente accessibili per permettere le operazioni di raccolta da parte dei mezzi dell'Ente Gestore.

2. Recupero rifiuti speciali. In presenza di interventi di recupero e/o di rigenerazione urbana che prevedano comunque attività di demolizione, nel rispetto del quadro normativo vigente e del contesto ambientale di riferimento, deve essere massimizzato il recupero (R1-R13) dei rifiuti speciali non pericolosi ricadenti nei codici dell'Elenco Europeo dei Rifiuti (EER) del capitolo 17 dell'Allegato D - "Elenco dei rifiuti- Classificazione dei rifiuti" di cui alla parte IV del DLgs 152/06, mediante invio agli impianti di recupero. Deve essere altresì privilegiato il riutilizzo in loco delle terre e rocce da scavo, compatibilmente con le destinazioni d'uso del progetto, ovvero la gestione delle terre e rocce da scavo come sottoprodotti, ai sensi dell'articolo 184 bis, del DLgs 3 aprile 2006, n.152.

art.78 - aspetti socio-economici

1. Economia urbana. Al fine di potenziare lo sviluppo socio-economico nel territorio comunale deve essere:

- favorita l'accessibilità web di ultima generazione a tutto il territorio comunale;
- privilegiato il mantenimento delle attività artigianali, artistiche e tradizionali nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento al centro storico;
- promossa l'individuazione di spazi di aggregazione e socialità nell'ambito degli interventi di cui alla Parte 5 delle presenti norme;
- privilegiato l'insediamento di incubatori e acceleratori di impresa quali elementi qualificanti l'economia urbana.

art.79 - aspetti paesaggistici

1. PS e PIT. In applicazione dei contenuti statutori del Piano Strutturale, il Piano Operativo, in relazione alla disciplina paesaggistica intervenuta a seguito dell'approvazione del PIT con valenza paesaggistica (DCR n.37 del 27 marzo 2015), detta specifici criteri di utilizzo del patrimonio territoriale, comprensivo dei beni paesaggistici e descritto attraverso il riconoscimento delle invarianti strutturali.

2. Conformità al PIT. Il Piano Strutturale vigente contiene specifica ricognizione e disciplina dei beni ambientali e paesaggistici individuando indirizzi, direttive e prescrizioni atte a tutelarne il valore ambientale e paesaggistico. Il presente piano rende operativa detta disciplina, in conformità al PIT/PPR dettando regole generali e di dettaglio a salvaguardia di detti beni.

art.80 - integrità fisica del territorio | aspetti ambientali

1. Funzioni eco-sistemiche. Gli interventi devono garantire il mantenimento e/o il recupero delle funzioni ecosistemiche svolte dal suolo. Negli interventi di recupero e/o di rigenerazione urbana deve essere massimizzato il recupero di suolo e dei servizi ecosistemici correlati. Qualora l'intervento provochi perdita di funzioni ecosistemiche occorre prevedere misure di mitigazione opportunamente valutate anche in ragione della fattibilità tecnica (raccolta dell'acqua piovana, coperture verdi per la ritenzione idrica, pareti verdi, ecc).

2. Indagini ambientali preliminari. Negli interventi di cui alla Parte 5 delle presenti norme, nonché negli interventi edilizi diretti volti al mutamento di destinazione d'uso di immobili con destinazione industriale o artigianale da convertire ad usi di tipo residenziale, verde urbano o destinazioni di servizio (nidi, scuole, ecc), è necessario prevedere l'esecuzione di indagini ambientali preliminari per la verifica del quadro ambientale di riferimento. I principi e le modalità di esecuzione delle indagini preliminari sono disciplinati dall'art.87 delle presenti norme.

3. Industrie Insalubri. L'eventuale localizzazione di nuove industrie insalubri di 1° classe e degli stabilimenti con emissioni di COV indicati nella parte II, Allegato III alla Parte Quinta del DLgs 152/2006, è ammessa esclusivamente nell'ambito dell'insediamento recente – i tessuti specializzati (zona D) di cui alla Parte 4 Titolo I Capo II delle presenti norme, a condizione che siano adottate efficaci misure di prevenzione dell'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera I-ter, comma 1, art.5, del DLgs 152/2006).

4. Vincolo Idrogeologico. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale nonché ad eventuali disposizioni di dettaglio del Regolamento Edilizio.

art.81 - monitoraggio degli effetti

1. Disposizioni per il monitoraggio. La VAS individua il monitoraggio degli effetti, finalizzato alla gestione dello strumento di pianificazione urbanistica e alla valutazione del processo di attuazione delle azioni programmate nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e adottare le opportune misure correttive.

2. Indicatori. L'attività di monitoraggio deve essere effettuata mediante gli indicatori individuati nel Rapporto ambientale. In funzione della complessità o articolazione dell'intervento o sulla base delle risultanze delle procedure di carattere ambientale svolte (VAS, VIA, Valutazione d'Incidenza), il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), può definire altri indicatori e forme di monitoraggio anche attuando specifici accordi con Autorità o Soggetti Competenti in materia Ambientale al fine del rilevamento e della gestione dei dati acquisiti.

3. Trattamento e gestione dati. L'Amministrazione comunale attua forme di coordinamento per il rilevamento, il trattamento e la gestione dei dati rilevati, al fine di evitare la duplicazione delle indagini e dei monitoraggi ed al fine di favorire l'accesso e la divulgazione delle informazioni.

CAPO II - Integrità fisica del territorio e mitigazione rischi territoriali

art.82 - integrità del territorio - disposizioni generali

1. Generalità. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente "capo" recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica di cui a:

- DPGR 5/R del 30.01.2020;
- LR 41/2018;
- DLgs 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III;
- Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Firenze di cui alla DCP n. 1/2013 di approvazione della variante di adeguamento del PTCP ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005;
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
- Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI);
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno;
- Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA);
- Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI);

coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ogni modifica e/o integrazione alle disposizioni di cui agli strumenti sovraordinati approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo è oggetto di adeguamento approvato con presa d'atto del Consiglio comunale.

2. Elaborati di riferimento. Costituiscono oggetto dell'articolazione normativa del presente Piano Operativo:

- la disciplina finalizzata alla salvaguardia e riduzione del rischio idraulico;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le disposizioni finalizzate alla salvaguardia e riduzione dei rischi geologico e sismico;
- i criteri di fattibilità da applicarsi agli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica contenuti nelle singole schede norma sulla base degli interventi ivi previsti.

Tali disposizioni, criteri, condizioni e prescrizioni di fattibilità assumono valenza prescrittiva.

La presente disciplina si pone in diretta relazione con i contenuti dei seguenti elaborati del Piano Strutturale:

- Carta idrogeologica (quadro conoscitivo PS);
- Tavola 4 | Pericolosità geologica;
- Tavola 5 | Pericolosità sismica;

- Tavola 6 | Pericolosità da alluvioni;
- Tavola 7a | Magnitudo idraulica reticolo principale;
- Tavola 7b | Magnitudo idraulica reticolo secondario.

3. Criteri di fattibilità. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica e in relazione agli aspetti sismici per gli interventi previsti/ammessi dal Piano Operativo sono definiti sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e sulla scorta dei principi generali fissati dal Piano Strutturale, quali indirizzi per il Piano Operativo.

I criteri di fattibilità individuati in relazione agli aspetti sismici sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale, oltre ad essere conformi alle prescrizioni generali della normativa regionale vigente (ex paragrafo C.3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020), recepiscono anche gli studi di microzonazione sismica effettuati per il Comune dall'Università di Firenze (Microzonazione Sismica MS1, MS2 e MS3 del quadro conoscitivo), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica su tutto il territorio comunale.

I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, che non siano soggetti alla disciplina di cui alla Parte 5 delle presenti norme, devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella peggiore o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.

I criteri di fattibilità degli interventi disciplinati con apposita scheda norma (AT e ATs) sono individuati nella specifica sezione **criteri di fattibilità e prescrizioni**; per gli interventi che trovano attuazione attraverso l'elaborazione di strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione sitospecifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.

Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.

Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai 4 aspetti: geologico, idraulico, sismico e tutela della risorsa idrica sotterranea (idrogeologico).

art.83 - fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

2. Classificazione delle aree a pericolosità geologica. L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è descritta e riportata nel dettaglio nella *relazione geologica* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica nei disposti normativi in vigore di cui al:

- PAI del bacino dell'Arno (AdB);
- PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADAS);
- DPGR 53/R/2011;
- DPGR 5/R/2020;

si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione, susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi.

abaco della pericolosità geologica/geomorfologica nell'evoluzione della normativa

DPGR 53/R/2011	DPGR 5/R/2020	PAI AdB Arno	PAI Distrettuale App. Sett.
G.4 (molto elevata)	G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	G.1 (bassa)	P.F.1 (moderata)	P.1 (bassa)

Nella tavola 4 Pericolosità geologica del Piano Strutturale sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 10 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

3.1 Fattibilità in aree G4 | nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio. Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e devono esser tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza deve essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata con il Comune.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

3.2 Fattibilità in aree G4 | altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;

- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
 - l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;
- è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

3.3 Fattibilità In aree G4 | scavi e riporti. Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

4. Fattibilità In aree classificate a pericolosità geologica elevata G3. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 11 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

4.1 Fattibilità In aree G3 | nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza dovrà essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata con il Comune.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

4.2 Fattibilità in aree G3 | altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
 - gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
 - la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
 - l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;
- è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

4.3 Fattibilità in aree G3 | scavi e riporti. Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico, da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art.12 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

5.1 Fattibilità in aree G2 | nuova costruzione/altri interventi. La fattibilità degli interventi di:

- nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018);
- nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1. Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

7. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi. I Piani Attuativi, i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) e i progetti edilizi, fatte salve ulteriori ed eventuali prescrizioni contenute nel Piano Strutturale o nel presente Piano Operativo, devono essere corredati di elaborati

geologici, geotecnici e di modellazione sismica contenenti gli esiti di apposite indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da effettuare in relazione alla classe di indagine in cui ricade l'intervento, così come definita al paragrafo 3 dell' Allegato 1 - art.5 DPGR 1/R/2022.

art.84 - fattibilità in relazione al rischio alluvioni

1. Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 *Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni*.

1.1 Modellazione Idraulica. I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l'eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere acquisiti dagli studi di modellazione quantitativa del Piano Strutturale (Tavole 7a e 7b Magnitudo idraulica reticolo principale e secondario+quadro conoscitivo - carte dei battenti reticolo principale e secondario) in relazione al tempo di ritorno Tr 30 e Tr 200 anni, fatto salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo.

1.2 Tempo di ritorno TR 200. Ogni considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed azioni finalizzate alla sua riduzione per la definizione dei criteri di fattibilità, deve avere a riferimento l'evento ricorrente con tempo di ritorno Tr 200 anni.

1.3 Gestione-riduzione del rischio/messa in sicurezza. Nella progettazione degli interventi di gestione del rischio, riduzione del rischio idraulico e/o messa in sicurezza si deve operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per Tr 200 anni) come sotto definito:

- a) per le aree esondabili da parte di corsi d'acqua afferenti al reticolo idrografico principale 0,50 m;
- b) per le aree esondabili da parte dei corsi d'acqua afferenti al reticolo secondario 0,30 m.

Il franco di sicurezza si applica indifferentemente sia nel caso che il battente di piena risulti da studio di modellazione quantitativo numerico, sia che risulti da evento di transito, dove per battente di transito si assume un valore convenzionale pari a 0,30 m. In caso di area interessata sia da eventi derivanti dal reticolo principale, sia da reticolo secondario, la sicurezza idraulica deve essere garantita rispetto al più gravoso dei due scenari.

2. Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni. L'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritta e riportata nel dettaglio nella *relazione idrologico idraulica* (quadro conoscitivo del PS) redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa a supporto del Piano Strutturale e conforme ai criteri del comma C.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei disposti normativi di cui al:

- DPGR 53/R/2011(abrogato);
- DPGR 5/R/2020;

- LR 41/2018;
- PGRA;

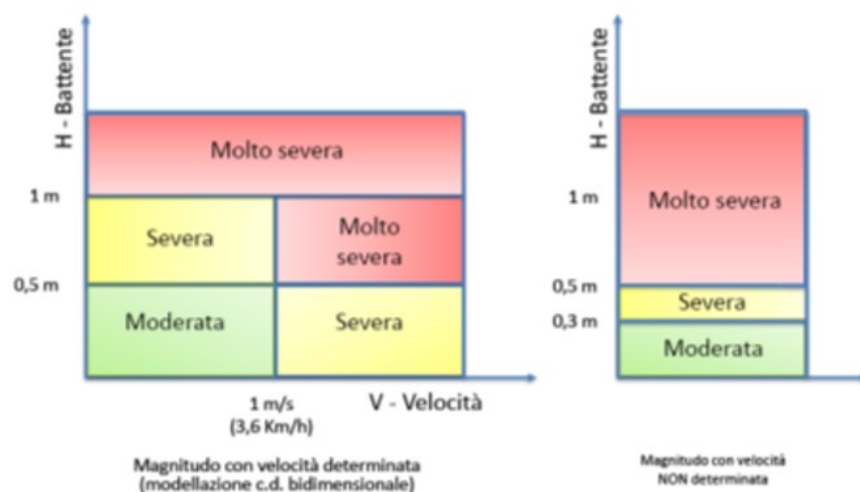
si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e della relativa aggettivazione susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

DPGR 53/R/2011	LR 41/2018 DPGR 5/R/2020	PGRA	Tempo di ritorno correlato
I4 (molto elevata)	Alluvioni frequenti	P3 (elevata)	≤ 30 anni
I3 (elevata)	Alluvioni poco frequenti	P2 (media)	> 30 e ≤ 200 anni
I2 (media)	Alluvioni rare	P1 (bassa)	> 200 e comunque fondovalle

(*) (aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua non soggette a trascorse esondazione e in posizione di alto morfologico + 2,00 m rispetto a ciglio di sponda e/o base esterna argine)

2.1 Magnitudo Idraulica. La LR 41/2018 introduce, all'art. 2, lettere h1, h2 e h3, il concetto di magnitudo idraulica, quale criterio per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico.

Si riporta il seguente schema esemplificativo relativo alla determinazione della classe di magnitudo idraulica in funzione della determinazione o meno della velocità della corrente.



3. Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

3.1 Opere di difesa locale. I mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento, in manufatti con piano di calpestio sottobattente, in condizioni di magnitudo moderata, ed esclusivamente in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, sono assoggettati alla previsione di opere di difesa locale.

3.2 Opere di difesa locale. I mutamenti di destinazione d'uso verso la funzione per l'infanzia e scolastica, di ogni ordine e grado, in manufatti con piano di calpestio sottobattente, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono

assoggettati alla previsione di opere di difesa locale e alla previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi. I Piani Attuativi, i Progetti Unitari Convenzionati e i progetti edilizi ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e/o poco frequenti, devono essere corredati da specifici elaborati grafici riportanti planimetrie e sezioni/prospetti in cui sia individuata, in termini di quote assolute (m s.l.m.), la quota di sicurezza idraulica per Tr 200 anni, oltre il relativo franco di sicurezza definito al punto 1.3 del presente articolo.

4.1 Modellazione idrologico idraulica. Il livello idraulico di riferimento ai fini della progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica deve essere derivato dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo del PS, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi validati/approvati dalle autorità competenti.

4.2 LIDAR. Le proposte progettuali e/o le modellazioni idrauliche quantitative devono basarsi su dati altimetrici, individuati su cartografia Lidar, se disponibile, o su dati altimetrici derivanti da specifici rilievi di cui ne sia verificata la coerenza planoaltimetrica con la cartografia Lidar.

5. Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo. La gestione del rischio di alluvioni, finalizzata al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico, sono assicurati mediante la realizzazione delle opere di cui all'art. 8 della LR41/2018.

6. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni. Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.

7. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni. Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art.2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

8. Fattibilità nelle aree di contesto fluviale. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla LR 79/2012, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018 e nel rispetto della normativa di settore sovraordinata.

9. Indirizzi per la tutela in aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati - flash flood. Devono essere perseguiti gli indirizzi di cui all'art.19 della Disciplina di Piano del PGRA.

art.85 - fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.

2. Classificazione delle aree a pericolosità sismica. L'attribuzione delle classi di pericolosità sismica è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e comunque conforme ai criteri dettagliati al paragrafo C.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020. Tali valutazioni sono basate sugli esiti degli studi di Microzonazione Sismica di livello 1, 2 e 3 elaborata dall'Università degli Studi di Firenze e compresa nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale ai sensi del DPGR 5/R/2020.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, già in fase di Piano Operativo debbono essere svolti studi di approfondimento di cui al dettaglio dei paragrafi 3.2.1 e 3.6.1 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.

3.1 Fattibilità in aree S4 | nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito ai paragrafi 3.6.2 e 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come specificato al comma 3.1 dell'art.83 della presente disciplina.

3.2 Fattibilità in aree S4 | altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come dettagliato anche al comma 3.2 dell'art.83 delle presenti norme, nonché all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

3.3 Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

4. Fattibilità In aree classificate a pericolosità sismica elevata S3, S3f e S3g. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

4.1 Fattibilità In aree S3f | nuova costruzione. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità **S3f**), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.1 dell'art.83 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR 1/R/2022) e finalizzati all'elaborazione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'ODPCM 3907/2010.

4.2 Fattibilità In aree S3f | altri interventi. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità **S3f**), la fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
 - gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
 - l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;
- è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.2 dell'art.83 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR 1/R/2022) e finalizzati, alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;

4.3 Fattibilità In aree S3g. Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (classe di pericolosità **S3g**), la fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione;
 - la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
 - gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
 - l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;
- è subordinata agli esiti di adeguate indagini geognostiche e analisi geotecniche, finalizzate alle verifiche di sicurezza agli stati limite di esercizio (SLE).

4.4 Fattibilità In aree S3 | campagna di indagini. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità **S3**), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 o 3 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell'area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSr, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPS, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo

valle è necessaria, in aggiunta, una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie del tipo sismica a rifrazione o a riflessione.

4.5 Fattibilità S3, S3f, S3g | patrimonio edilizio esistente. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in aree classificate in classe di pericolosità sismica S3, S3f e S3g) è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

4.6 Fattibilità in aree S3 | Edifici strategici, rilevanti e adibiti a pernottamento. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità S3 per amplificazione stratigrafica), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 o 3 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità degli interventi di realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nelle classe d'indagine 3 o 4 e di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definite dal regolamento di attuazione di cui al DPGR 1/R/2022 è subordinata alla valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, mediante specifiche analisi di risposta sismica locale RSL (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione.

4.7 Classe di Indagine 3. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici a destinazione d'uso residenziale o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento, ricompresi in classe di indagine 3, come definita dal regolamento di attuazione di cui al DPGR 1/R/2022, per i contesti in cui la sismostratigrafia di riferimento sia limitata ad alcune decine di metri di spessore e conseguentemente inseriti in pericolosità sismica S3 per amplificazioni stratigrafiche, è subordinata alla valutazione dell'azione sismica mediante analisi di risposta sismica locale (RSL) ed all'esecuzione di opportune indagini geofisiche, dirette o indirette, le quali consentano la ricostruzione dell'andamento delle Vs in funzione della profondità. Dette indagini devono essere adeguate a fornire un modello geologico e geofisico del sottosuolo coerente, in relazione alla situazione geologica del sito con particolare riguardo alla parte più superficiale, al fine di individuare la presenza di eventuali importanti livelli di impedenza sismica nello spessore ricompreso tra il piano di posa delle fondazioni ed il tetto del "bedrock sismico".

4.8 Indagini geofisiche. Ai fini della caratterizzazione geofisica dei terreni e della misura delle velocità delle onde di taglio (Vs), sono effettuate idonee metodologie sismiche di superficie oppure in foro, che consentono di giungere, in caso di approccio rigoroso della valutazione dell'azione sismica mediante analisi di risposta sismica locale, alla caratterizzazione sismostratigrafica dell'intero spessore delle coperture sismiche dal piano di posa delle fondazioni o alla testa dei pali (secondo quanto meglio definito dal par. 3.2.2 delle NTC 2018) fino al tetto del substrato sismico oppure in caso di approccio semplificato, alla definizione della "categoria di sottosuolo" attraverso il valore della velocità equivalente delle onde di taglio V_{seq} come specificato dalla normativa tecnica di riferimento emanata in attuazione dell'art.83 del DPR 380/2001 fino ad un massimo di 30 m sotto il piano di fondazione. Per idonee metodologie sismiche di superficie ai fini della caratterizzazione dei terreni in termini di Vs si intendono le indagini sismiche attive ed indagini di sismica passiva in array bidimensionale. Per quanto riguarda le discipline specifiche di cui ai precedenti punti 4.6 e 4.7 per le quali, limitatamente alle aree ubicate in

classe di pericolosità sismica S3 per amplificazione stratigrafica (secondo quanto meglio definitivo ai sensi del DPGR n.5/R/2020), è previsto che la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018 - par. 3.2) da parte del progettista sia effettuata mediante analisi di risposta sismica locale (RSL), si prescrive che siano realizzate, ad integrazione del livello di approfondimento minimo previsto dal regolamento DPGR n.1/R/2022, le seguenti indagini minime aggiuntive:

- per gli edifici a destinazione residenziale o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento e per gli edifici "rilevanti" non scolastici, ricadenti in classe di indagine 3 (DPGR n.1/R/2022), è necessario eseguire almeno n.1 prova DH in foro (se la profondità del substrato roccioso stimato mediante la "carta della profondità del substrato", prevista all'interno del QC del PS, si attesta entro i primi 30m dal piano di fondazione) o n.1 prova ESAC (corredata da analisi MASW e prova H/V da interpretare in maniera congiunta) se la suddetta profondità del substrato roccioso è stimata oltre i primi 30 m;
- per gli edifici "strategici" e per gli edifici "rilevanti" scolastici, ricadenti in classe di indagine 3 e 4 (DPGR n.1/R/2022) è necessario stimare l'andamento del profilo delle Vs fino al raggiungimento del bedrock sismico mediante almeno n. 1 prova DH in foro spinta fino al max di 75m (se la stima della profondità del substrato roccioso effettuata mediante la consultazione della "carta della profondità del substrato" è compresa entro tali limiti) o, al contrario, mediante almeno n.1 prova ESAC (corredata da analisi MASW e prova H/V da interpretare in maniera congiunta) in caso di profondità del substrato roccioso stimata oltre tali limiti.

Classe d'uso - CU (NTC 2018 cap.2.4.2)	Classe di indagini (DPGR n.1R/2022)	indagini minime	integrative	Tipologie di interventi previsti
II	3	Se profondità bedrock/substrato roccioso e' inferiore a 30m, N. 1 prova DH Se profondità bedrock/substrato roccioso e' superiore a 30m, N. 1 prova ESAC+MASW+HVSR		NC - Adeguamenti sismici
	4	Se profondità bedrock/substrato roccioso e' superiore a 30m, N. 1 prova ESAC+MASW+HVSR		NC - Adeguamenti sismici
III non scolastica	3	Se profondità bedrock/substrato roccioso e' inferiore a 30m, N. 1 prova DH Se profondità bedrock/substrato roccioso e' superiore a 30m, N. 1 prova ESAC+MASW+HVSR		NC - Adeguamenti sismici
	4	Se profondità bedrock/substrato roccioso e' superiore a 30m, N. 1 prova ESAC+MASW+HVSR		NC - Adeguamenti sismici

4.9 Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2 e S2*. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 e S2* si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

5.1 Fattibilità in aree S2*. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici e mutamenti di destinazione verso la residenza o

comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento nelle aree classificate **S2***, caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz, è subordinata nella fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura. Tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.

6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1. Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

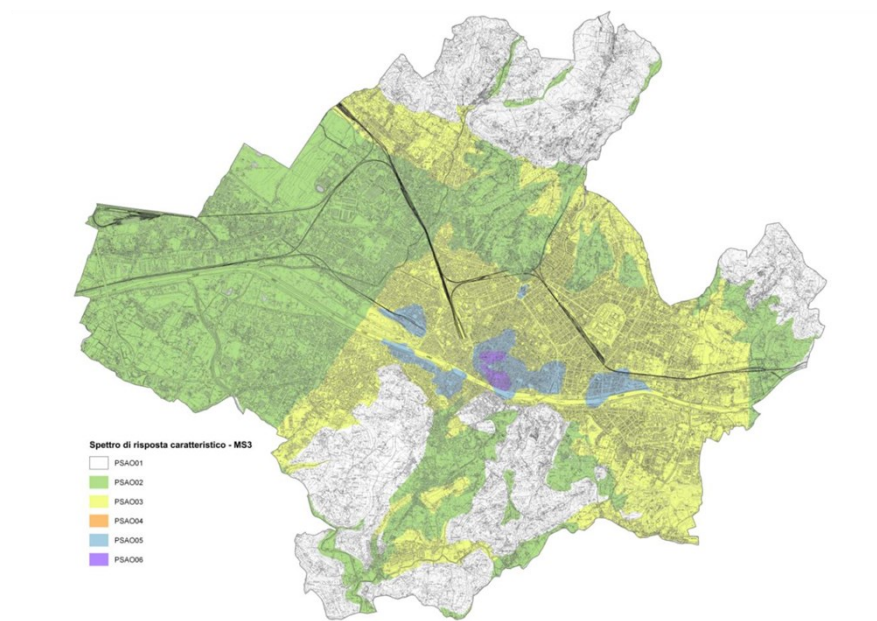
7. Indicazioni per l'impiego degli spettri caratteristici derivanti dagli studi di MS di livello 3

7.1. Nella progettazione di opere caratterizzate da classe d'uso II (paragrafo 2.4.2 NTC 2018) e ricadenti in classe di indagine 2 di cui al DPGR 1/R/2022, se i valori dei periodi di ritorno di progetto corrispondono a quelli utilizzati per le analisi di livello 3 (475 anni e 50 anni), l'utilizzo degli spettri caratteristici, come disciplinato al paragrafo 3.6.9 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020, deve essere subordinato alla verifica dei dati sito-specifici in relazione alla densità delle indagini geotecniche e geofisiche utilizzate per la ricostruzione del modello di cui allo studio di microzonazione MS3. Per l'individuazione degli spettri caratteristici associati a ciascuna microzona - calcolati agli SLV e SLD - si può far riferimento alla mappa "Distribuzione degli spettri caratteristici da MS3" presente in calce al presente articolo.

7.2. Per le medesime opere, caratterizzate da differenti periodi di ritorno rispetto a quello utilizzato per lo studio di MS di livello 3, e per le opere ricadenti in classe d'uso I ai sensi delle NTC 2018, il confronto indicato al precedente capoverso è effettuato ricavando lo spettro di risposta elastico in base ai parametri dipendenti (S , T_b e T_c) associati allo spettro caratteristico, combinandoli con i parametri indipendenti (derivanti dalla localizzazione del sito).

8. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi. Per i Piani Attuativi, i Progetti Unitari Convenzionati e i progetti edilizi valgono gli indirizzi definiti all'art.83 comma 7 della presente disciplina.

9. Pianificazione e gestione del rischio sismico. La fattibilità di tutti gli interventi è sempre subordinata alla attuazione dei criteri di gestione del rischio sismico come definiti negli strumenti comunali e sovracomunali di pianificazione di emergenza (Piano di Protezione Civile); al prossimo aggiornamento di tali strumenti concorrono la "Carta delle aree a rischio sismico" del P.O. nonché gli studi di vulnerabilità sismica svolti dall'Università di Firenze (DIDA, DIST, DISIA) nell'ambito del Progetto Sismed e del progetto Cartis.



Distribuzione spettri caratteristici da MS3

art. 86 - fattibilità connessa alla risorsa idrica

1. Criteri generali di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.

1.2 Opere Interrate. Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multi piano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi e tunnel ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa. Tali studi si basano su una modellazione idrogeologica delle modifiche correlabili alle configurazioni dello stato ante operam, durante la gestione di cantiere, post operam, con riferimento inoltre a modifiche dei livelli di falda in relazione alle opere circostanti.

Al verificarsi di situazioni di significative interferenze idrogeologiche si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

LE TRASFORMAZIONI

PARTE 5





art.87 - disposizioni generali

La presente parte costituisce la disciplina delle trasformazioni prevista per il quinquennio di validità del presente Piano Operativo. Comprende la disciplina contenuta nelle schede norma come definite all'art.16 delle presenti norme. Al fine di consentire una più agevole lettura delle diverse tipologie di schede di seguito vengono fornite alcune utili precisazioni.

1. Norme comuni | aree di trasformazione AT

1.1 SE esistente stimata. La scheda individua una SE stimata; il piano attuativo o l'atto abilitativo devono contenere la dimostrazione della legittimità della SE. La SE legittima, anche se superiore a quella stimata, è oggetto della trasformazione prevista.

Qualora la scheda interessi grandi complessi immobiliari la SE esistente stimata e la conseguente SE di progetto individua solo la quota parte di SE oggetto di trasformazione non individuabile a livello cartografico.

1.2 Tipi di intervento e destinazioni d'uso. La scheda riporta:

- l'intervento massimo ammissibile;
- la/le destinazione/i d'uso di progetto previste dal Piano Operativo.

L'insediamento della/delle destinazioni d'uso è disciplinato dalla Parte 1, Titolo II, Capo III, delle presenti norme.

1.3 Flessibilità fra le destinazioni d'uso ammesse. Ogni singola scheda norma riporta le destinazioni d'uso ammesse e la relativa percentuale da attuarsi secondo le seguenti specifiche:

- qualora la scheda norma riporti le destinazioni d'uso residenziale, direzionale e di servizio è da intendersi che l'insediamento delle due destinazioni è indifferentemente ammesso e/o liberamente articolato nell'ambito dell'intervento previsto;
- qualora la previsione di trasformazione contempli l'insediamento di un mix di destinazioni d'uso, queste ultime possono variare fino al 20% della superficie edificabile (SE) complessiva, di cui sia stata verificata la legittimità. L'applicazione della flessibilità modifica l'articolazione percentuale delle destinazioni d'uso previste, ferma restando la SE complessiva, senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

1.4 Riduzione della SE esistente. In alcune aree di trasformazione in cui si opera attraverso la nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica con l'insediamento di nuove destinazioni rispetto a quella originaria è consentita la ricostruzione di una quota ridotta della SE esistente. La riduzione è stata effettuata tenendo conto delle analisi e verifiche effettuate sulle condizioni del contesto oltre che degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

1.5 Schemi grafici. Al fine di rendere più chiare le prescrizioni specifiche che il Piano Operativo pone per orientare la corretta trasformazione la scheda, nei casi in cui è stato ritenuto necessario, è corredata di schemi che traducono graficamente le prescrizioni. La sintesi grafica (schemi) è da considerarsi non rilevante da un punto di vista geometrico.

1.6 Ampliamento una tantum contestuale alla realizzazione della trasformazione. Limitatamente alle attività economiche, nelle aree di trasformazione ricadenti nell'ambito dell'insediamento recente (zona B) e nell'ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D), è consentito, contestualmente all'attuazione della trasformazione, l'ampliamento una tantum alle condizioni stabilite agli artt.68, comma 5.1 e 69, comma 3 delle presenti norme. Detto ampliamento è ammesso a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

1.7 Interventi ammessi diversi dalla previsione di trasformazione. Nel caso l'operatore privato, nel quinquennio di validità della previsione, non fosse interessato ad intervenire con la trasformazione prevista, l'area e gli immobili che su di essa insistono possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

1.8 Interventi ammessi su porzioni di edifici non oggetto di trasformazione. All'interno del perimetro delle aree di trasformazione di seguito elencate possono essere presenti parti non individuabili a livello cartografico che non sono oggetto di trasformazione. Tali porzioni sono soggette alla disciplina ordinaria del sub-sistema/ambito di appartenenza.

1.9 Interventi ammessi dopo la realizzazione della trasformazione. Una volta completata la realizzazione dell'intervento edilizio diretto, del progetto unitario o del piano attuativo e assolti integralmente gli obblighi convenzionali, il nuovo assetto generato è soggetto alla disciplina ordinaria delle presenti norme con la seguente articolazione:

- edifici di nuova costruzione o esito di nuova costruzione previa demolizione sono da classificare come edificato recente e seguono la disciplina dell'art.13 con le specifiche della Parte 4 (sub-sistemi e ambiti);
- edifici già soggetti a interventi conservativi seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza e restano soggetti:
 - all'intervento di ristrutturazione edilizia se classificati come beni culturali (DLgs 42/2004);
 - all'intervento di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 10, se classificati come emergenze di valore storico architettonico, emergenze architettoniche del Novecento, tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945).

2. Edilizia convenzionata. Nelle aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme con SE superiore a 2000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, soggette ad interventi:

- di trasformazione (nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica);
- conservativi (con mutamento di destinazione d'uso);

deve essere sempre reperita una quota pari al 20% della SE da destinare alla residenza convenzionata (ERC), anche rivolta alla popolazione studentesca, nei termini stabiliti dall'apposito Regolamento ed eventuali adeguamenti, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5.

La convenzione ha durata ventennale.

2.1 Divieti. Non è ammessa la monetizzazione negli interventi di nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica. Non è ammessa la delocalizzazione negli interventi di nuova costruzione. Le modalità relative alla delocalizzazione saranno contenute nello specifico Regolamento.

2.2 Edilizia convenzionata per studenti. Nelle aree di trasformazione ove sia insediata la destinazione direzionale e di servizio nella forma di ospitalità temporanea per studenti (uso 3f) deve essere sempre reperita una quota pari al 20% dei posti letto, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5, da destinare a forme di accoglienza convenzionate. Qualora la quota di posti letto convenzionati sia incrementata almeno al 30% è consentito il temporaneo utilizzo a fini turistico-ricettivi con le modalità stabilite all'art.19 comma 4.2.

La convenzione ha durata ventennale.

3. Aree di trasformazione per servizi ATs

3.1 Vincoli espropriativi. Le aree di trasformazione per servizi disciplinate da apposita scheda norma ATs configurano opere pubbliche o di pubblica utilità comportanti apposizione di vincolo quinquennale finalizzato alla espropriazione. Qualora le trasformazioni intervengano su aree di proprietà privata la scheda è corredata dell'elenco delle particelle interessate.

3.2 Apposizione del vincolo. Le schede che individuano aree sulle quali l'apposizione del vincolo è in corso, con procedimento di variante specifica al Regolamento Urbanistico previgente o altri atti previsti da normative nazionali o regionali comunque comportanti varianti al RU sono corredate di specifica nota (Efficacia) da cui si evince lo stato del procedimento.

3.3 Superficie territoriale (St). La scheda norma individua la superficie territoriale oggetto dell'apposizione del vincolo espropriativo e le relative particelle catastali. Nell'elaborato del presente piano "Elenco particelle catastali/proprietà soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio" sono individuati i proprietari delle suddette particelle.

3.4 Standard. Le aree di trasformazione per parcheggi, verde urbano, impianti sportivi concorrono insieme alla dotazione esistente al bilancio degli standard ai sensi del DM 1444/1968.

4. Quadro ambientale preliminare. La trasformazione urbanistica di un'area deve essere oggetto di indagini ambientali preliminari per la verifica del quadro ambientale complessivo nei seguenti casi:

- per le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere oppure inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse le industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo unico delle leggi sanitarie e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare mantenendo la funzione produttiva;
- per le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, ecc.);
- per i siti con procedimenti chiusi di cui al titolo V parte IV del DLgs 152/2006, nel caso in cui la trasformazione preveda scenari d'uso che introducono variazioni al modello concettuale del sito considerato nel procedimento già concluso.

4.1 Cessione di aree a standard. Devono essere previste indagini ambientali preliminari ove siano previste cessioni di aree al Comune, ovvero di aree destinate all'uso pubblico, anche se non ricorrono le condizioni sopra riportate. Le suddette aree devono in ogni caso essere conformi ai limiti di cui alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per la destinazione urbanistica pertinente.

4.2 Esclusione. L'indagine ambientale preliminare non è necessaria qualora il proponente possa esibire un atto pregresso di conclusione del procedimento di cui al titolo V parte IV del DLgs 152/2006 che presenti un modello concettuale compatibile con la trasformazione prevista; contestualmente il proponente deve altresì dichiarare che non sono intervenute modificazioni dello stato dei luoghi o usi del sito tali da determinare un peggioramento delle condizioni delle matrici ambientali.

4.3 Criteri minimi di indagine. Le indagini ambientali preliminari devono essere rappresentative dell'intera area di trasformazione e devono essere realizzate secondo i seguenti criteri minimi:

- individuazione puntuale della destinazione d'uso effettiva dell'immobile e, nei casi di previsto mutamento di destinazione d'uso, anche di quella esito della modifica dell'uso;
- progettazione ed elaborazione secondo i criteri di buona norma tecnica, con particolare riferimento ai requisiti tecnici individuati dagli Allegati 2 e 4 al Titolo V della Parte Quarta del DLgs 152/2006;
- individuazione del numero e posizionamento dei punti di indagine sulla base di un criterio di rappresentatività e dell'ubicazione delle possibili fonti di pressione ambientale (luoghi di accumulo e stoccaggio di rifiuti e materiali, vasche e serbatoi interrati e fuori terra, pozzi disperdenti, tubazioni e fognature, ecc);
- indagine sulle matrici ambientali potenzialmente impattate dalle fonti di pressione presenti nell'area, prevedendo il raggiungimento del terreno naturale sotto l'eventuale strato di riporto ed includendo il test di cessione sui materiali di riporto;
- individuazione di un set analitico scelto in funzione delle attività pregresse svolte sul sito, con particolare riferimento ai prodotti e alle sostanze utilizzate nei cicli produttivi e/o agli utilizzi storici dell'area.

4.4 Rappresentazione delle indagini. Gli esiti delle indagini preliminari devono essere presentati in forma chiara e completa, includendo sempre:

- planimetrie in scala adeguata, anche su base catastale, con l'individuazione degli elementi di interesse (confine di proprietà/condominio,

punti di indagine, centri di pericolo e zone critiche, attività produttive dismesse o attive, ecc.);

- stratigrafie e documentazione fotografica delle indagini;
- certificati analitici di laboratorio.

4.5 Obblighi di notifica. Qualora in fase di esecuzione, ovvero in esito alle indagini ambientali preliminari, dovessero essere riscontrate situazioni di potenziale contaminazione delle matrici ambientali, ovvero venissero accertati superamenti delle CSC previste per le destinazioni d'uso della trasformazione, vige l'obbligo di notifica ai sensi dell'art.242 e/o art.245 del DLgs 152/2006.

4.6 Assenza di contaminazione. Nel caso in cui le indagini ambientali preliminari dimostrino l'assenza di potenziale contaminazione delle matrici ambientali, gli esiti delle indagini sono trasmessi dal proponente in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnata da relazione tecnica illustrativa delle indagini effettuate, sottoscritta da un tecnico con competenza specifica in materia. La documentazione (dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnata da relazione tecnica illustrativa) deve essere trasmessa all'ufficio titolare del procedimento urbanistico/edilizio in relazione al quale l'indagine ambientale preliminare è stata eseguita.

art.88 - perequazione

1 Formazione comparto discontinuo. Al fine di eliminare forme di degrado e al contempo ottenere dotazioni territoriali utili per la comunità, l'operatore può proporre all'Amministrazione comunale un comparto discontinuo costituito da più aree, anche appartenenti ad UTOE differenti, purché all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La proposta di comparto discontinuo deve contenere la dimostrazione della legittimità della SE. La formazione del comparto impone l'approvazione di un piano attuativo con contestuale variante al Piano Operativo.

1.1 Trasferimento della SE. Le aree di trasferimento che vanno a costituire il comparto discontinuo devono avere tutte le seguenti caratteristiche:

- evidenza del degrado dovuto alla presenza di edifici abbandonati da almeno 1 anno antecedente alla data dell'efficacia del Piano Operativo e criticità in termini di sicurezza, igiene e decoro urbano, ma non già costituenti rischio concreto di danno grave e imminente per l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana;
- corretta e autonoma accessibilità per permetterne l'uso quale dotazione territoriale;
- ubicazione e dimensione tali da garantire un effettivo beneficio in termini di incremento delle dotazioni territoriali della zona. Il beneficio deve riferirsi alle rilevate criticità della zona.

Sono esclusi dal trasferimento i manufatti accessori.

1.2 Nuova costruzione per trasferimento. Le superfici edificate che costituiscono elementi di degrado possono essere demolite e ricostruite in altra ubicazione a condizione che interessino:

- aree urbanizzate di margine dell'edificato in cui interventi mirati di completamento possano qualificare gli insediamenti esistenti;
- lotti liberi frontistanti la via pubblica;
- aree urbanizzate ricadenti all'interno dell'Ambito dei centri storici minori (zona

A - sottozona A2), o all'interno degli ambiti assimilati a zone omogenee B e D ai sensi del DM 1444/1968.

Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni nei resedi di pertinenza di edifici esistenti.

1.3 Incentivi al trasferimento della SE. Gli operatori che attivano il comparto discontinuo beneficiano di un incremento della SE pari al:

- 15% nel caso la superficie da trasferire assuma una destinazione diversa da quella originaria (di partenza);
- 30% nel caso la superficie da trasferire mantenga la destinazione d'uso originaria ovvero sia destinata all'housing sociale di cui all'art.37.

1.4 Cessione gratuita dell'area. L'area resa libera dal trasferimento della SE deve essere ceduta gratuitamente al Comune nell'ambito della convenzione correlata al piano attuativo del comparto discontinuo.

1.5 Bonifica dell'area oggetto di cessione gratuita. Diversamente da quanto stabilito con DGC 184 del 26.05.2010, e a titolo di incentivo, la demolizione dei manufatti e l'eventuale bonifica delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune può essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria nell'ambito della convenzione correlata al piano attuativo del comparto discontinuo.

1.6 Dotazioni territoriali. L'insediamento che si realizza con la SE in trasferimento deve essere dotato degli standard minimi di legge (DM 1444/1968) correlati alla destinazione d'uso insediata. La superficie resa libera dal trasferimento non può essere considerata nel calcolo degli standard minimi ma costituisce cessione aggiuntiva.

Resta inteso che le aree rese libere dal trasferimento devono essere utilizzate per incrementare le dotazioni territoriali.

1.7 Tempistica per la fruizione degli incentivi. Gli incentivi di cui ai commi 1.3 ed 1.5 che precedono sono riconosciuti per incentivare il solerte concorso alla rimozione di forme di degrado a vantaggio della collettività e pertanto la fruizione di detti incentivi è riconosciuta per le sole proposte che siano presentate entro 24 mesi dall'efficacia del Piano Operativo, in forma completa degli elementi e delle informazioni utili a verificarne l'ammissibilità rispetto ai criteri individuati, ai fini dell'approvazione del piano attuativo.

art.89 - incentivi

1. Con specifico e separato atto del competente organo di governo dell'Ente saranno disciplinate le modalità e le condizioni di fruizione di riduzioni del pagamento del contributo di costruzione, in linea con i principi della normativa regionale in materia di rigenerazione urbana, qualora interventi di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, siano realizzati attraverso:

- a. nuova costruzione previa demolizione in loco ai sensi dell'art. 17, comma 3, primo capoverso, delle presenti NTA;
- b. nuova residenza ove i soggetti attuatori, tramite apposita convenzione, impegnino se stessi e i propri aventi causa alla rinuncia all'esercizio di attività di locazione turistica o di altra attività extra-alberghiera per un periodo minimo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori.

2. Con il medesimo specifico e separato atto di cui al precedente comma potranno essere disciplinate le modalità di fruizione di riduzioni del pagamento degli oneri di urbanizzazione, in linea con i principi della normativa regionale in materia di rigenerazione urbana, qualora interventi di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione comportino:

- mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione industriale-artigianale, anche con ampliamento della SE, ove consentito dal presente Piano Operativo;
- ampliamento della SE di immobili con destinazione industriale-artigianale, ove consentito dal presente Piano Operativo.

