

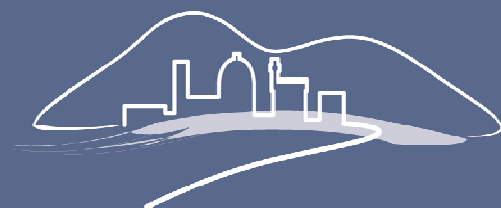


comune di firenze  
**PIANO STRUTTURALE 2010**

adozione

**norme tecniche di attuazione**  
legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 art. 17

*dicembre 2010*





## Gruppo di lavoro

Sindaco

Matteo Renzi

Area di Coordinamento Sviluppo Urbano

Giacomo Parenti

Responsabile del Procedimento

Domenico Palladino

Garante della Comunicazione

Francesca Pascuzzi

Gruppo di progettazione

Responsabile Stefania Fanfani

Coordinamento edilizia privata Marcello Cocchi

Urbanistica

Amina Anelli, Isabella Casalini, Patrizia Contini, Gabriella Davini, Elisabetta Fancelli, Calomira Galiotou, Stefania Grillo, Giuseppe Iuorio, Alessandro Margheri, Giovanni Matarrese, Francesco Matteini, Chiara Michelacci, Paolo Minerva, Marcella Panetta, Angela Rosati, Pasquale Silverii, Stefano Spulcioni, Mauro Stefani, Ilaria Vallifuoco, Daniele Vettori, Simona Viliani

Supporto Giuridico Amministrativo

Domenico Arone, Barbara Belli, Claudia Ciapetti, Annalina De Rosis, Rosa Graziani, Maris Maggi, Lucia Martini, Anna Maria Masi, Simona Massa, Daniela Ottanelli, Rosaria Saffoncini, Silvia Scarsella, Franca Teri, Sandra Ulivieri

Ambiente

Marco Cappelli, Walter Cozzi, Lorenzo De Luca, Giuseppe Dinoi, Emanuela Lupi, Arnaldo Melloni, Gessica Pecchioni, Riccardo Pozzi, Irene Romagnoli, Pietro Rubellini, Chiara Tanini

Mobilità

Paolo Casati, Franco Checcucci, Raffaele Gualdani, Luigi Innocenti, Stefano Longinotti, Simone Mannucci, Alessandro Martelli, Filippo Martinelli, Giancarlo Mugnai, Gabriele Ottanelli, Valentina Pierini, Michele Priore, Vincenzo Tartaglia

Comunicazione

Sabrina Carollo, Giovanni Carta, Roberto De Vivo, Laura Moruzzo, Stephanie Rudolph

Statistica

Carlo Alaimo, Ciro Annicchiarico, Elisa Bacci, Francesca Crescioli, Gianni Dugheri, Riccardo Innocenti, Stefano Poli, Tiziana Scatena

Risorse tecnologiche

Annita Bandini, Oriano Brunetti, Massimo Cappuccini, Enrico Castagnoli, Alessia Conte, Maria Galoto, Emanuele Geri, Elena Marrassini, Maurizio Parigi, Antonino Polistena, Leonardo Ricci, Marisa Sabbia, Stefano Sansavini, Valentino Sestini, Simonetta Simoni, Giuseppe Tallarico, Massimo Taruffi, Gianluca Vannuccini

Sviluppo Economico

Laura Achenza, Simone Tani

Sistema informativo territoriale

Gabriele Andreozzi, Bianca Maria Beconi, Francesca Corti

Studio grafico

Giovanni Verniani

Si ringrazia il "Sistema Informativo per il Governo del Territorio e dell'Ambiente" della Regione Toscana, e in particolare Donata Meneghello, per la solerzia con cui ha fornito materiale prezioso per la elaborazione di questo documento.



## Indice

### TITOLO 1 - Disposizioni generali

Art. 1 - Natura e oggetto del Piano Strutturale	7
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Strutturale	9
Art. 3 - Contenuti ed effetti delle previsioni	10
Art. 4 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico	10
Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale	11
Art. 6 - Rapporti con il territorio metropolitano	11
Art. 7 - Norme transitorie (Misure di salvaguardia)	12

### TITOLO 2 - Statuto del territorio

Art. 8 - Contenuti ed oggetto	14
-------------------------------	----

#### *CAPO I - Statuto del territorio: Vincoli, invariants e tutele*

Art. 9 - Vincoli, invariants e tutele	14
Art. 10 - Vincoli	15
Art. 11 - Invariants	25
Art. 12 - Tutele	34

#### *CAPO II - Statuto del territorio: Misure di protezione*

Art. 13 - Misure di protezione	36
Art. 14 - Misure di protezione dal rischio geomorfologico	36
Art. 15 - Misure di protezione dal rischio idraulico	38
Art. 16 - Misure di protezione dal rischio sismico	42

#### *CAPO III - Statuto del territorio: Sistemi, sub-sistemi e ambiti*

Art. 17 - Sistemi territoriali	44
Art. 18 - Sistema di valle	44
Art. 19 - Sub-sistema dei fiumi Arno e Greve e del torrente Ema	45
Art. 20 - Sub-sistema della pianura coltivata	46
Art. 21 - Sub-sistema insediativo di valle	47
Art. 22 - Sistema della collina	52
Art. 23 - Sub-sistema della collina coltivata	53
Art. 24 - Sub-sistema del bosco	53
Art. 25 - Sub-sistema insediativo della collina	54

### TITOLO 3 - Strategie per le trasformazioni

Art. 26 - Sistemi funzionali	58
Art. 27 - Dotazioni ecologico ambientali	58
Art. 28 - Indirizzi per l'efficienza ecologico ambientale	61
Art. 29 - Mobilità	63
Art. 30 - Attrezzature e spazi collettivi	71
Art. 31 - Accoglienza	75
Art. 32 - Attività economiche	76
Art. 33 - Attività produttive	78

### TITOLO 4 - Strategie per il governo del territorio

Art. 34 - Schede parti di città (Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE)	80
Art. 35 - Parti di città (UTOE)	83
Art. 36 - Perequazione	134
Art. 37 - Monitoraggio	135







## TITOLO 1 - Disposizioni generali

### Art. 1 - Natura e oggetto del Piano Strutturale

**1.1. Natura.** La pianificazione urbanistica a scala comunale si articola, ai sensi della L.R. 1/2005, in due strumenti, con due diversi livelli di definizione delle scelte e differenti contenuti: il Piano Strutturale (PS), quale strumento di pianificazione del territorio, e il Regolamento Urbanistico (RU), quale atto di governo del territorio.

**1.2. Oggetto.** Il Piano Strutturale è lo strumento di pianificazione che delinea per tutto il territorio comunale, a tempo indeterminato:

- lo statuto del territorio quale tutela dell'integrità fisica e ambientale e dell'identità culturale, in coerenza con quanto contenuto nel Quadro Conoscitivo;
- le scelte ed i contenuti strutturali e strategici in osservanza degli esiti della Valutazione Integrata (D.P.G.R. n. 4/R del 2007) e della Valutazione Ambientale Strategica (L.R. 10/2010).

**1.3. Conformità.** Il Piano Strutturale è redatto secondo le disposizioni dell'art. 53 della L.R. 1/2005, in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata: Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), approvato con D.C.R. n.72 del 24.07.2007, e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998. Il Piano Strutturale tiene conto altresì del PIT con valore di Piano paesaggistico adottato con D.C.R. n.32 del 16.06.2009, nonché dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo propedeutico alla definizione del nuovo PTCP.

**1.4. Contenuti.** Costituiscono contenuti del Piano Strutturale:

- lo statuto del territorio, quale definizione della consistenza e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche presenti nel territorio, con l'individuazione dei limiti per l'uso e le condizioni di sostenibilità delle trasformazioni, espresso attraverso vincoli, invariati, tutele, misure di protezione, sistemi, sub-sistemi e ambiti (Titolo 2);
- la strategia delle trasformazioni attraverso l'individuazione dei principali Sistemi funzionali (Titolo 3);
- il dimensionamento e gli indirizzi per le trasformazioni di ogni parte di città, UTOE (Titolo 4).

**1.5. Dimensionamento.** Il principio fondante il Piano Strutturale è quello di affidare la trasformazione della città al solo recupero di aree già urbanizzate attraverso interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica tesi a recuperare diffusamente qualità urbana ed ambientale, con potenziamento di infrastrutture e dotazioni collettive, introduzione di un mix funzionale sensibile alle nuove esigenze, miglioramento delle prestazioni di spazi e attrezzature.

**1.6.** Il Piano Strutturale riporta, per ogni parte di città, il carico massimo sostenibile in termini di trasformazione, esito della Valutazione Integrata e della Valutazione Ambientale Strategica, derivante da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente aventi superficie utile lorda superiore a 2.000 mq, confermando di norma la prevalenza della destinazione d'uso residenziale e declinando quote delle altre destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 7 del regolamento regionale D.P.G.R. n. 3/R del 2007.

**1.7.** Al fine di garantire la necessaria flessibilità nella definizione del Regolamento Urbanistico il Piano Strutturale prevede:

- una percentuale incrementale della superficie oggetto di recupero pari a circa il 10%, che permetta di introdurre quelle trasformazioni non prese in considerazione nel Piano Strutturale, previa valutazione della sostenibilità degli interventi;
- l'applicazione, da parte del Regolamento Urbanistico, di una percentuale di oscillazione pari al 20% di ciascuna destinazione, esclusa la residenza, fermo restando il limite rappresentato dalla superficie oggetto di recupero, compresa la percentuale incrementale di cui al primo punto, da riferirsi alla specifica parte di città (UTOE);
- l'applicazione, da parte del Regolamento Urbanistico, di una percentuale di oscillazione pari al 10% per la destinazione residenziale, fermo restando il limite rappresentato dalla superficie oggetto di recupero, comprensivo della percentuale incrementale di cui al primo punto, da riferirsi alla specifica parte di città (UTOE);
- l'individuazione della superficie massima in trasferimento (mq 150.000) distribuita come specificato nelle tabelle del dimensionamento delle singole UTOE. La superficie in trasferimento di ogni singolo intervento, potrà beneficiare di un incremento fino al 10% della superficie utile lorda esistente al fine di incentivare l'attivazione della perequazione;
- il rinvio dell'attribuzione delle destinazioni d'uso degli edifici ritenuti di valore storico-architettonico alla valutazione da effettuarsi in sede di Regolamento Urbanistico, previo parere della competente Soprintendenza, ove necessario.

**1.8.** Il Piano Strutturale non conferma le aree di nuova edificazione a destinazione residenziale, produttiva e per servizi privati previste nel Piano Regolatore Generale e non ancora attuate ad eccezione di quelle evidenziate nelle tabelle delle relative parti di città (UTOE).

Sono invece confermate, seppur non evidenziate nelle tabelle delle relative parti di città (UTOE), non costituendo dimensionamento, le previsioni del PRG vigente relative a:

- aree per servizi privati destinate a parcheggi;
- aree a destinazione residenziale e produttiva di completamento/integrazione tese ad ottimizzare lo sfruttamento di suolo già urbanizzato.

~~1.10.~~**1.9.** Il Piano Strutturale tiene conto, inoltre, dei piani attuativi adottati o approvati, in attesa o in corso di realizzazione, avendo considerato il carico derivante dalla loro definitiva attuazione nella Valutazione Integrata e nella Valutazione Ambientale Strategica e integrandoli nella strategia di piano.

## Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Strutturale

### 2.1. Elenco

Relazione Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Tavola 1 "Vincoli"

Tavola 2 "Invarianti"

Tavola 3 "Tutele"

Tavola 4 "Pericolosità geomorfologica"

Tavola 5 "Pericolosità idraulica"

Tavola 6 "Pericolosità sismica"

Tavola 7 "Sistema territoriale"

Tavola 8 "Dotazioni ecologico ambientali"

Tavola 9 "Mobilità"

Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi"

Tavola 11 "Accoglienza"

Tavola 12 "Attività economiche"

Tavola 13 "Attività produttive"

Tavola 14 "Le parti di città"

**2.2. Quadro Conoscitivo.** Il Quadro Conoscitivo del piano costituisce l'insieme delle conoscenze, riferite all'ambito territoriale di Firenze, che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato ed implementato nel corso della vita del piano, disponibile e consultabile in rete affinché rappresenti anche un riferimento conoscitivo per la comunità.

## Art. 3 - Contenuti ed effetti delle previsioni

**3.1.** Il Piano Strutturale detta indirizzi, direttive, prestazioni e prescrizioni al Regolamento Urbanistico e alla pianificazione di settore, anche in forma di elementi e strumenti, relativamente ai Sistemi funzionali, ma non assegna diritti edificatori e non conforma i suoli.

**3.2. Indirizzi.** Gli indirizzi esprimono obiettivi in forma discorsiva, rappresentano indicazioni per il Regolamento Urbanistico e per la pianificazione di settore, nei quali debbono trovare esplicito riscontro e motivato riferimento.

**3.3. Direttive.** Le direttive individuano una specifica strategia, rinviando al Regolamento Urbanistico approfondimenti mirati a stabilire regole operative di declinazione delle direttive stesse.

**3.4. Prestazioni.** Le prestazioni individuano i livelli minimi prestazionali e di qualità da riferire a ciascuno dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali.

**3.5. Prescrizioni.** Le prescrizioni traducono vincoli e tutele di leggi, provvedimenti e piani sovraordinati o stabiliscono specifici vincoli e condizioni per le trasformazioni del territorio dai quali il Regolamento Urbanistico non può discostarsi.

**3.6. Elementi e strumenti.** Elementi e strumenti individuano gli elementi costituenti i Sistemi funzionali e le relative strategie di sviluppo e riqualificazione che costituiscono prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per i piani di settore di competenza comunale.

**3.7. Modifiche.** Il Piano Strutturale può essere modificato con le seguenti modalità:

- approvazione di variante al Piano Strutturale assunta ai sensi degli articoli 15 e ss. della L.R. 1/2005;
- ~~Stipula di accordo di programma~~ [approvazione della variante al Piano Strutturale a seguito di ratifica di accordo di pianificazione stipulato](#) ai sensi degli articoli 21 e ss. della L.R. 1/2005;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale e regionale vigente.

## Art. 4 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico

**4.1. Competenze.** Compete al Regolamento Urbanistico in quanto atto di governo del territorio tradurre indirizzi, direttive, prestazioni e prescrizioni del Piano Strutturale in disciplina operativa, direttamente cogente e conformativa dei suoli.

**4.2. Dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico.** Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale al fine di rettificare eventuali errori ed omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Alla luce degli approfondimenti conoscitivi di supporto alla formazione del Regolamento Urbanistico, potranno essere altresì apportate modifiche ed integrazioni agli elaborati di Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale secondo il principio stabilito dalle presenti norme. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'uso nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala maggiore. Tali variazioni dovranno essere rese esplicite nella relazione di accompagnamento del Regolamento Urbanistico, evidenziando i profili di coerenza sostanziale con il Quadro Conoscitivo e le strategie delineate nel Piano Strutturale.

## **Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale**

**5.1. Riferimento generale.** Il Piano Strutturale costituisce il riferimento generale per l'esercizio ed il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani, i programmi e i regolamenti comunali di settore sono elaborati o aggiornati in conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale per i rispettivi settori di competenza, contribuendo al loro raggiungimento e garantendo il coordinamento e la coerenza fra gli obiettivi della pianificazione strutturale e le azioni settoriali.

**5.2. Sistemi funzionali.** La disciplina dei Sistemi funzionali di cui al Titolo 3 ha valore di direttiva per i piani di settore e regolamenti in materia di ecologia e ambiente, mobilità, attrezzature e spazi collettivi, accoglienza, attività economiche ed attività produttive.

## **Art. 6 - Rapporti con il territorio metropolitano**

**6.1.** Dovrà essere prestata particolare attenzione a progetti rilevanti di infrastrutture e di trasformazione urbana che abbiano relazione e/o ricadute sui Comuni contermini e più in generale sul territorio metropolitano.

**6.2.** A tale fine il Piano Strutturale stabilisce che, nelle fattispecie di cui al comma precedente, potrà essere attivata una consultazione preventiva con tutti gli enti interessati, con l'obiettivo di realizzare l'opportuno coordinamento nella fase operativa della pianificazione.

6.3. I temi o i progetti da assoggettare a consultazione preventiva saranno specificati nella fase di valutazione del Regolamento Urbanistico.

## Art. 7 - Norme transitorie (Misure di salvaguardia)

7.1. Dalla data di esecutività della deliberazione di adozione del Piano Strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 53, comma 2, lett. h) della L.R. 1/2005, con gli effetti di cui all'art. 61 della medesima legge.

7.2. Sono pertanto soggette a salvaguardia:

- le prescrizioni definite per le invarianti strutturali, ad esclusione di quelle di specifica competenza del Regolamento Urbanistico;
- le residue previsioni di nuova edificazione del PRG vigente non attuate e non riconfermate nel dimensionamento del Piano Strutturale espresso per singola UTOE;
- gli interventi di recupero superiori ai 2.000 mq di superficie utile lorda in cui sia ammessa la destinazione residenziale per i quali non venga assicurato il reperimento della quota del 20%, da destinare a edilizia convenzionata nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito regolamento (D.C.C. n.41/2005) ed eventuali adeguamenti;
- la prescrizione che vieta il cambiamento di destinazione d'uso, verso la residenza ~~dei piani terra prospicienti la pubblica via,~~ **di unità immobiliari site ai piani terra di edifici esistenti, quando abbiano accesso diretto dalla pubblica via. Sono fatti salvi i casi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale.**

7.3. Le misure di salvaguardia non si applicano ai seguenti casi:

- permessi di costruire già rilasciati **e denunce di inizio attività (DIA) per le quali sia intervenuta l'efficacia** alla data di adozione del Piano Strutturale;
- istanze o depositi (DIA) per interventi su aree a destinazione residenziale e produttiva di completamento/integrazione, secondo le previsioni del PRG vigente, tesi ad ottimizzare lo sfruttamento di suolo già urbanizzato;
- istanze di permessi di costruire su edifici e in zone in cui il vigente PRG ammette la sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica per intervento diretto, che abbiano maturato le decorrenze previste dalla legge per la proposta di un definitivo provvedimento alla data di adozione del Piano Strutturale;
- proposte di piani di recupero su edifici e in zone in cui il vigente PRG ammette la sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica, a condizione che siano state depositate ~~nei trenta giorni precedenti~~ **alla prima della** data di adozione del Piano Strutturale;
- piani attuativi, approvati dall'Amministrazione alla data di adozione

del Piano Strutturale e relative proposte di variante, nel rispetto dei parametri massimi già stabiliti [ed in conformità agli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Strutturale](#);

- proposte di piani attuativi, che costituiscono completamento di piani attuativi decaduti, nel rispetto dei parametri massimi già stabiliti.

## TITOLO 2 - Statuto del territorio

### Art. 8 - Contenuti ed oggetto

**8.1.** Lo statuto del territorio individua i limiti e le condizioni per le trasformazioni del territorio, integrando quelli derivanti dalla normativa sovraordinata con quelli legati ad obiettivi di tutela propri della pianificazione comunale, ed è pertanto costituito da:

- limiti all'uso e alle trasformazioni del territorio, derivanti da vincoli d'interesse pubblico contenuti nella disciplina sovraordinata e da invariante e tutele la cui individuazione, alla scala comunale, è affidata al Piano Strutturale, in conformità alla pianificazione regionale e provinciale;
- misure di protezione dal rischio idraulico, geomorfologico e sismico contenuti nella disciplina sovraordinata;
- sistemi territoriali, quali parti fisicamente caratterizzanti il territorio, per ognuna delle quali vengono individuate le criticità e le prescrizioni da conseguire. Essi assumono il ruolo di elementi di raccordo fra la parte statutaria e quella strategica.

## CAPO I - Statuto del territorio: vincoli, invariante e tutele

### Art. 9 - Vincoli, invariante e tutele

**9.1. Vincoli, invariante e tutele.** Il Piano Strutturale recepisce le condizioni per le trasformazioni del suolo che derivano dall'interesse pubblico di specifici caratteri del territorio (espresso da provvedimenti legislativi e pianificatori sovraordinati), ed individua le condizioni di trasformazione legate ad obiettivi di tutela propri della pianificazione comunale. Le indicazioni normative relative a vincoli, invariante e tutele devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del Piano Strutturale.

**9.2. Vincoli.** I vincoli interessano le aree la cui trasformazione può modificare il grado di funzionalità e sicurezza delle infrastrutture territoriali esistenti e previste, nonché aree ed elementi con caratteri di elevata qualità paesaggistica, ambientale e storica. Essi vengono recepiti da quanto previsto da leggi nazionali o regionali e da strumenti di pianificazione generale o di settore, sovraordinati, e di norma sono riportati nella cartografia del Piano Strutturale.



**9.3. Invarianti.** Le invarianti interessano aree con caratteri di elevata qualità paesaggistica, ambientale e storico insediativa, individuate come risorse dalla legislazione vigente nazionale e dalla pianificazione regionale e provinciale, ovvero dal Piano Strutturale. Esse sono volte alla salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche e storico insediative del territorio comunale.

Le modalità di tutela emanate direttamente dalle norme di piani sovraordinati (PIT, PIT con valore paesaggistico e PTCP) sono recepite da tutte le componenti del sistema della pianificazione comunale, trovano riscontro nelle presenti NTA e declinazione nel Regolamento Urbanistico e nella pianificazione di settore.

**9.4. Tutele.** Le tutele interessano elementi e temi specifici del territorio comunale che, ancorché non derivanti da vincoli di legge, sono soggetti a particolari forme di attenzione, costituendo tali elementi comunque risorsa di interesse pubblico.

**9.5. Individuazione.** Tavola 1 "Vincoli, Tavola 2 "Invarianti" e Tavola 3 "Tutele"

**9.6. Adeguamento.** L'apposizione di vincoli e invarianti con valore conformativo successivamente all'approvazione del Piano Strutturale, per mezzo di leggi, provvedimenti amministrativi o piani sovraordinati, con effetto immediato e diretto sulla pianificazione comunale, rende obbligatorio l'aggiornamento del Piano Strutturale, in rappresentazione cartografica ed in banca dati. Di tale aggiornamento il Consiglio Comunale dà atto con deliberazione.

## Art. 10 - Vincoli

**10.1.** La Tavola 1 "Vincoli" individua e rappresenta le aree soggette a vincolo con particolare riferimento a:

- Infrastrutture e suolo
  - . Aeroporto
  - . Ferrovie
  - . Strade
  - . Metanodotti
  - . Cimiteri
  - . Aree percorse dal fuoco
  - . Siti contaminati
  - . Cave di materiali ornamentali storici
- Elettromagnetismo
  - . Elettrodotti ad alta e media tensione
  - . Impianti fissi di telefonia mobile

- Stabilità dei versanti e aree di protezione dal rischio idraulico
  - . Vincolo idrogeologico
  - . Aree per il contenimento del rischio idraulico
- Risorsa idrica
  - . Sorgenti e punti di captazione
- Patrimonio storico culturale e paesaggistico
  - . Edifici di interesse storico architettonico
  - . Vincolo archeologico
  - . Beni paesaggistici
  - . Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico
  - . Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)
  - . Siti di Importanza Comunitaria (SIC), Siti di Interesse Regionale (SIR), Zone di Protezione Speciale (ZPS)

## 10.2. Aeroporto

*10.2.1. Riferimenti normativi.* "Codice della navigazione" Regio Decreto n.327 del 30 marzo 1942 come modificato dalla legge n.58 del 4 febbraio 1963 "Modificazioni ed aggiunte agli articoli 714 e 717 del Codice della navigazione"; D.Lgs. n.96 del 9 maggio 2005 "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'articolo 2 della legge 9 novembre 2004, n.265."; D.Lgs. n.151 del 15 marzo 2006 "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. n.96 del 9 maggio 2005, recante la revisione della parte aeronautica del codice della navigazione"; "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" - Emendamento 5 all'edizione 2 adottato, con deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC), in data 23.09.2008.

*10.2.2. Individuazione e classificazione.* Tavola 1 "Vincoli". L'aeroporto civile "Amerigo Vespucci" di Firenze è aperto al traffico commerciale nazionale e internazionale, certificato dall'ENAC, il 30 novembre 2004; è aperto al traffico diurno e, limitatamente a casi particolari, anche al traffico notturno.

*10.2.3. Zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea.* L'ENAC ha l'obbligo di redigere una mappa con l'individuazione, in prossimità degli scali aeroportuali, delle zone da sottoporre a vincolo, stabilendone le limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli per la navigazione aerea; detta mappa è oggi in corso di elaborazione. In via transitoria nel Piano Strutturale vengono riportati i vincoli derivanti dall'applicazione del "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" e consistenti in:

- limitazioni relative all'altezza massima edificabile (ostacoli)
- limitazioni di alcune tipologie di attività o costruzione (pericoli), con relativa area d'influenza.

*10.2.4. Zone di rischio.* È in corso di elaborazione, da parte del Comune di Firenze, il "Piano di Rischio" in assenza del quale non possono essere autorizzate nuove opere nelle zone interessate dalle aree di tutela di cui al "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti".

### **10.3. Ferrovie**

*10.3.1. Riferimenti normativi.* D.P.R. n.753 dell'11 luglio 1980 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

*10.3.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Non cartografate.

*10.3.3. Modalità della tutela.* Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 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.

### **10.4. Strade**

*10.4.1. Riferimenti normativi.* D.Lgs n.285 del 30 aprile 1992 "Nuovo codice della strada"; D.P.R. n.495 del 16 dicembre 1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive modifiche ed integrazioni; D.C.C. n.239 del 28.04.2003 "Delimitazione del perimetro del centro abitato ai sensi dell'arti.17 della legge n.765 del 6 agosto 1967".

*10.4.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Non cartografate.

*10.4.3. Fasce di rispetto.* Gli interventi edilizi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ampliamenti fronteggianti le strade, devono rispettare le distanze dal confine stradale secondo la classificazione delle strade introdotta dal D.Lgs. n.285/92.

### **10.5. Metanodotti**

*10.5.1. Riferimenti normativi.* D.M. 17 aprile 2008 - allegato A - "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto del gas naturale non superiore a 0,8" (per la rete di trasporto extra urbano); D.M. 16 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di

linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8"; Norma UNI 9165/2004 "Reti di distribuzione del gas Condotte con pressione massima di esercizio minore o uguale a 5 bar. Progettazione, costruzione, collaudo, conduzione, manutenzione e risanamento" (per la rete di trasporto urbano e di distribuzione).

*10.5.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.5.3. Fasce di rispetto.* Tra gli impianti di trasporto e di distribuzione del gas naturale, a mezzo di condotte, dai campi di produzione alle utenze e ai fabbricati, devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa.

## **10.6. Cimiteri**

*10.6.1. Riferimenti normativi.* Regio Decreto n.1265 del 27 luglio 1934 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" della legge n.166 del 1 agosto 2002; "D.P.R. n.285 del 10 settembre 1980 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria"; Piano di Settore cimiteriale approvato con D.C.C. n.1759 del 01.12.1998, modificato con D.C.C. n.1631 del 13.12.1999.

*10.6.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.6.3. Fasce di rispetto.* La Tavola 1 "Vincoli" riporta le fasce di rispetto di cui al citato piano di settore.

## **10.7. Aree percorse dal fuoco**

*10.7.1. Riferimenti normativi.* L.R. n.39 del 21 marzo 2000 "legge forestale della Toscana" e successive modificazioni; legge n.353 del 21 novembre 2000 "legge quadro in materia di incendi boschivi"; D.C.C. n.80 del 22.09.2008, "Istituzione del catasto dei boschi e dei pascoli percorsi da fuoco"; D.C.C. n.10 del 09.02.2009 "Approvazione definitiva del catasto dei boschi e dei pascoli percorsi dal fuoco".

*10.7.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.7.3. Catasto dei boschi e dei pascoli percorsi da fuoco.* Costituisce il censimento, tramite apposita individuazione cartografica, dei soprassuoli delle zone boscate e dei pascoli percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio. Il suddetto catasto è aggiornato annualmente.

*10.7.4. Limitazioni.* Nelle aree percorse dal fuoco inserite nel catasto sono previste limitazioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie con scadenze temporali differenti.

## **10.8. Siti contaminati**

*10.8.1. Riferimenti normativi.* D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale" e successive disposizioni correttive ed integrative; L.R. 18 maggio 1998, n.25 "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati"; regolamento regionale D.P.G.R. n. 14/R del 2004 "Regolamento regionale di attuazione ai sensi della lettera e), comma 1, dell'articolo 5 della L.R. 18 maggio 1998, n.25 "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati", contenente norme tecniche e procedurali per l'esercizio delle funzioni amministrative e di controllo attribuite agli enti locali nelle materie della gestione dei rifiuti e delle bonifiche".

*10.8.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Non cartografate, sono i siti contaminati o potenzialmente contaminati oggetto di procedimenti di bonifica e ripristino ambientale o di interventi di messa in sicurezza permanente secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

*10.8.3. Consultazione.* Per la verifica e consultazione dei siti contaminati si rimanda all'Anagrafe e al Censimento della Provincia di Firenze ([www.provincia.fi.it](http://www.provincia.fi.it)).

## **10.9. Cave di materiali ornamentali storici**

*10.9.1. Riferimenti normativi.* L.R. n.78/1998 "Disciplina delle attività estrattive"; Piano Regionale delle Attività Estrattive Allegato 1, Elaborato 2, Parte II, Capitolo 3 "Cave e zone di reperimento di materiali ornamentali storici".

*10.9.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.9.3. Modalità della tutela.* Sono ammessi prelievi solo per restauri di monumenti in accordo con la Soprintendenza competente, è esclusa la commercializzazione dei materiali rinvenibili in tali siti. Compete al Regolamento Urbanistico dettare regole operative per l'attivazione di eventuali prelievi.

## **10.10. Elettrodotti ad alta e media tensione**

*10.10.1. Riferimenti normativi.* Legge n.36 del 22 febbraio 2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"; D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

*10.10.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.10.3. Fasce di rispetto.* I gestori (Enel Distribuzione, Terna e R.F.I.) forniscono al Comune le "distanze di prima approssimazione" necessarie per regolamentare l'edificazione in prossimità degli elettrodotti e delle cabine. Nei casi specifici, in cui il richiedente intende costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla "distanza di prima approssimazione", il Comune valuta l'opportunità di chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della "fascia di rispetto" lungo le sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica.

### **10.11. Impianti fissi di telefonia mobile**

*10.11.1. Riferimenti normativi.* D.M. 10 settembre 1998, n.381, "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana"; L.R. n.54 del 6 aprile 2000 "Disciplina in materia di radiocomunicazione"; D.Lgs. n.259 del 1 agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche"; Protocollo d'intesa del 2007 tra Comune di Firenze e soggetti gestori del servizio di telefonia mobile per l'installazione, la modifica, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base.

*10.11.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.11.3. Modalità della tutela.* Il Comune pianifica l'installazione degli impianti individuando le aree idonee e non idonee agli impianti e rilascia le autorizzazioni all'installazione e alla modifica degli impianti di radiocomunicazione sulla base della L.R. 54/2000.

*10.11.4. Catasto regionale degli impianti.* La Regione Toscana ha istituito il catasto regionale degli impianti presso l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPAT) (<http://sira.arp.at.toscana.it/sira/bandat.html>).

### **10.12. Vincolo idrogeologico**

*10.12.1. Riferimenti normativi.* Regio Decreto n.3267 del 30 dicembre 1923 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani"; Regio Decreto n.1126 del 16 maggio 1926 "Approvazione del regolamento per l'applicazione del Regio Decreto n.3267 del 30 dicembre 1923". L.R. n.39 del 21.03.2000 "Legge forestale della Toscana".

*10.12.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.12.3. Modalità della tutela.* Parte del territorio collinare è soggetta a tutela per impedire forme di utilizzazione dei terreni che possano provocare danno pubblico nelle forme del disboscamento, della perdita di stabilità o del peggioramento del regime delle acque. Gli

interventi di trasformazione (trasformazioni dei boschi, trasformazioni di destinazione dei terreni, realizzazione di opere e movimenti di terreno, modalità di lavorazione dei terreni agrari e opere di sistemazione superficiale delle acque meteoriche, ecc.) nelle aree, boscate e non boscate, sottoposte a vincolo idrogeologico, sono subordinati a quanto disposto dalla L.R. 21 marzo 2000 n.39.

### **10.13. Aree per il contenimento del rischio idraulico**

*10.13.1. Riferimenti normativi.* D.P.C.M. 5 novembre 1999; approvazione del Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del Fiume Arno (G.U. n.226 del 22.12.1999); D.P.C.M. 4 luglio 2008; approvazione delle modifiche al Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico, adottate dal Comitato Istituzionale (G.U. n.224 del 24 settembre 2008); D.C.I. del 10 marzo 2010, n.208 Progetto di modifica alle norme 2 e 3 del Piano relativo alla riduzione del Rischio idraulico.

*10.13.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.13.3. Modalità della tutela.* il Piano Strutturale recepisce le perimetrazioni individuate nella "Carta degli interventi strutturali" (casse di espansione, serbatoi di laminazione, interventi di laminazione con bocche tarate, ecc.) del Piano Stralcio per la Riduzione del Rischio Idraulico. Il Piano Strutturale individua anche le aree candidate al reperimento di ulteriori spazi di laminazione, così come indicate dal Consorzio di Bonifica Area Fiorentina e dal Consorzio di Bonifica per la Difesa del Suolo e la Tutela dell'Ambiente della Toscana Centrale.

### **10.14. Sorgenti e punti di captazione**

*10.14.1. Riferimenti normativi.* D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale".

*10.14.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.14.3. Modalità della tutela.* Il Piano Strutturale riporta la localizzazione delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e distinte in zone di tutela assoluta (area ricadente entro un raggio di 10 metri), zone di rispetto (area ricadente entro un raggio di 200 metri). Nella zona di tutela assoluta possono insediarsi esclusivamente l'opera di presa e le relative infrastrutture di servizio, con esclusione di qualsiasi altra attività non inerente l'utilizzo, la manutenzione e la tutela della captazione. La porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, detta zona di rispetto, è da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

### **10.15. Edifici di interesse storico architettonico**

*10.15.1. Riferimenti normativi.* D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (parte seconda, titolo I).

*10.15.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.15.3. Modalità di tutela.* Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente. Finalità della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento. Gli interventi edilizi e i cambi d'uso degli edifici vincolati devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con la morfologia della struttura edilizia. Gli interventi sono normati in maniera specifica nel Regolamento Urbanistico. Gli interventi sugli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 sono autorizzati mediante le procedure previste dal decreto stesso.

### **10.16. Vincolo archeologico**

*10.16.1. Riferimenti normativi.* D.Lgs n.42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) art. 91; Codice Civile art. 822.

*10.16.2. Individuazione delle aree da tutelare.* La Tavola 1 "Vincoli" riporta i beni elencati nell'"Archivio digitale delle aree soggette a vincolo archeologico" ([www.lamma-cres.rete.toscana.it](http://www.lamma-cres.rete.toscana.it)):

- acquedotto romano;
- porta, torre e lastrici di epoca romana e ruderi medievali;
- centro storico della città di Firenze.

*10.16.3. Modalità della tutela.* L'intero territorio comunale è potenzialmente a rischio archeologico, di conseguenza le cose che presentano interesse archeologico, da chiunque ritrovate nel sottosuolo, fanno parte del demanio ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile. Gli interventi di trasformazione devono essere realizzati in modo tale da garantire la protezione e la conservazione del patrimonio archeologico per fini di pubblica fruizione, nel rispetto della disciplina del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

### **10.17. Beni paesaggistici**

*10.17.1. Riferimenti normativi.* D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali del paesaggio" (art. 157, comma 1, lettere a, b, c, e, f bis).

<b>D.M. 27.10.1951</b>	Area naturale delle colline di Bellosguardo e Marignolle fino alla Certosa di Galluzzo inclusa (V.090058)
<b>D.M. 27.10.1951</b>	Area naturale della località Careggi e colline ad ovest del torrente Mugnone Firenze (V.090057)
<b>D.M. 05.11.1951</b>	Territorio delle colline a sud di Firenze viale dei colli e adiacenze ad est della via Senese sita nel Comune di Firenze



- D.M. 05.11.1951** Territorio delle colline fiesolane a nord di Firenze sito nei Comuni di Firenze e Fiesole (V.090061/60)
- D.M. 23.12.1952** Area naturale e panoramica del massiccio del Monte Morello comprendente il parco di Demidoff e il torrente Terzolle (V.090108 e 090055)
- D.M. 31.08.1953** Zona panoramica a sud e a nord delle sponde dell'Arno comprendente anche il parco delle Cascine e una zona centrale della città di Firenze (Firenze)
- D.M. 25.05.1955** Zona caratteristica della città di Firenze per le costruzioni i giardini e i viali in essa inclusi dal viale Fratelli Rosselli al viale Giovane Italia una fascia larga m 500 ca. (V.090067)
- D.M. 15.10.1955** Zona storica e panoramica intorno alla Certosa del Galluzzo con ville Pieve di Pozzolatico e ricca vegetazione sita nei Comuni di Firenze Scandicci e Impruneta (V.090102/47/99)
- D.M. 30.10.1956** Zona panoramica della Villa La Massa e adiacenze ricca di boschi coltivazioni colline e ville con parchi sita nei Comuni di Bagno a Ripoli-Fiesole e Firenze (V.09044)
- D.M. 28.10.1958** Zona panoramica a sud-est di Firenze caratterizzata da colline-ville-antichi edifici e chiese immersi nelle piantagioni di olivi (Bagno a Ripoli-Firenze) (V.090070 090042)
- D.M. 02.10.1961** Area di interesse panoramico storico ed artistico compresa fra le vie Strozzi Rosselli Castello Bellagio Giuliani Gramsci in frazione di Quinto sita nel Comune di Sesto Fiorentino
- D.M. 06.11.1961** Area naturale della valle del Mugnone e parte della valle del Terzollina nei Comuni di Fiesole-Vaglia e Firenze comprendente chiese ville boschi di olivi cipressi e punti panoramici
- D.M. 10.10.1964** Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo.
- D.M. 20.01.1965** Zona collinare e parte della pianura con peculiarità silvo-agronomiche e monumenti storici sita nel Comune di Scandicci (in realtà ricadente anche nel Comune di Firenze) (V.090072 E 090047)
- D.M. 20.05.1967** Fascia panoramica lungo la rotabile Firenze-mare che offre visuale di ville e borghi celebri e di boschi (Firenze-Sesto Fiorentino-Campi Bisenzio-Prato) (V.090047)
- D.M. 23.06.1967** Fascia di m 300 ai due lati della Autostrada del sole di interesse orografico agrario forestale storico e architettonico sita in 12 Comuni con variazioni di confine in 6 di essi (V. 090081/72/64/102/98/97/8)
- D.M. 07.04.1973** Zona panoramica a sud-est di Firenze caratterizzata da colline-ville-antichi edifici e chiese immersi nelle piantagioni di olivi (Bagno a Ripoli-Firenze) (V.090070 090042)

*10.17.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.17.3. Modalità di tutela.* Sono i beni paesaggistici presenti negli elenchi compilati a norma della legge 1497/1939 e da questa assoggettati a provvedimenti di tutela. Questi beni di interesse paesaggistico non possono essere distrutti, né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori oggetto della tutela. Gli interventi in queste aree sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dal D.Lgs 42/2004.

*10.18. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico.*

*10.18.1. Riferimenti normativi.* legge n.431 dell'8 agosto 1985 "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n.312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" (art. 1), D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali del paesaggio" (art. 142, comma 1 lettera c).

*10.18.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "I vincoli"

*10.18.3. Modalità di tutela.* Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti negli elenchi previsti dal "Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici", approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, sono soggetti alle forme di tutela di cui al punto successivo. Questi beni di interesse paesaggistico non possono essere distrutti, né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori oggetto della tutela. Gli interventi in queste aree sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dal D.Lgs 42/2004.

#### ***10.19. Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)***

*10.19.1. Riferimenti normativi.* ANPIL del torrente Mensola (APF106) III Programma Regionale 2000-2003 per le Aree Protette approvato con D.C.R. n. 176 del 26.07.2000; istituzione ANPIL con D.G.C. n. 37 del 22.01.2002; approvazione del regolamento di gestione dell'ANPIL del torrente Mensola con D.C.C. n. 29 del 07.04.2008.

ANPIL del torrente Terzolle (APF110) IV Programma Regionale 2004 – 2007 per le Aree Protette approvato con D.C.R. n.154 del 23.11.2004. 8° aggiornamento dell'elenco ufficiale delle aree protette regionali di cui alla D.G.R. n. 878 del 27.11.2006; istituzione ANPIL con D.G.C. n. 90 del 01.03.2005; approvazione del regolamento di gestione dell'ANPIL del torrente Terzolle con D.C.C. n. 30 del 07.04.2008.

*10.19.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.19.3. Modalità di tutela.* sono sottoposte a disciplina speciale di pianificazione e di gestione le seguenti aree che fanno parte del sistema regionale delle aree protette:

- ANPIL del torrente Mensola
- ANPIL del torrente Terzolle.

#### ***10.20. Siti di Importanza Comunitaria (SIC); Siti di Interesse Regionale (SIR); Zone di Protezione Speciale (ZPS)***

*10.20.1. Riferimenti normativi.* SIC - Direttiva 92/43/CEE; DPR 8 settembre 1997, n.357 modificato e integrato con DPR 12 marzo 2003 n.120; D.M. 3 luglio 2008; SIR - L.R. 6 aprile 2000 n.56; ZPS Zone di Protezione Speciale: Direttiva 79/409/CEE; D.M. 19 giugno 2009 "Elenco delle Zone di protezione speciale (ZPS) classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE; D.G.R. 5 luglio 2004, n.644 "Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR)." DGR16 giugno 2008, n.454 "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (ZSC) e zone di protezione speciale (ZPS) - Attuazione."

Nel territorio comunale sono sottoposte a disciplina speciale di

pianificazione e di gestione le seguenti aree, che fanno parte del sistema regionale delle aree protette:

- Monte Morello, Codice SIR 42, Tipologia SIC, Classificazione internazionale IT5140008;
- Stagni della piana fiorentina e pratese, Codice SIR 45, Tipologia SIC - ZPS, Classificazione internazionale IT5140011 (cfr. Ampliamento ex Stagni della Piana Fiorentina con cambio di denominazione, D.C.R. n.80/2009).

*10.20.2. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 1 "Vincoli".

*10.20.3. Modalità di tutela.* I SIC e i SIR sono siti di interesse comunitario (SIC) o regionale (SIR) che costituiscono zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie. Le ZPS sono territori idonei, per estensione e/o per localizzazione geografica, alla conservazione di specie di uccelli selvatici. L'insieme dei siti facenti parte della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) e dei siti di interesse regionale (SIR) costituisce la rete ecologica regionale. Qualsiasi piano, progetto o intervento che possa avere incidenze significative su un sito di Rete Natura 2000 deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza. La procedura si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Rete Natura 2000 sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.

## Art. 11 - Invarianti

**11.1.** La Tavola 2 "Invarianti" individua e rappresenta le risorse, ovvero i beni del territorio comunale da conservare mediante discipline di tutela di vario livello, con la seguente articolazione:

- i fiumi e le valli
- il paesaggio collinare
- il nucleo storico
- i tessuti storici e di relazione con il paesaggio collinare

**11.2.** Nelle aree comprese nelle invarianti interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica, coerentemente con quanto previsto dal PIT con valore paesaggistico, il Regolamento Urbanistico dovrà garantire che:

- sugli edifici esistenti con caratteristiche tipologiche legate alla tradizione dei luoghi non sia consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici, pannelli solari, elementi accessori di impianti di varia natura, ad eccezione di quelli caratterizzati da accorgimenti progettuali per una installazione mitigata e/o con schermature e non

siano ammesse aperture sotto forma di terrazze a tasca e lucernari sulle falde di copertura sui fronti principali, mentre possono essere eventualmente ammesse su quelli tergalì e secondari;

- nelle aree aperte non dovrà essere consentita l'installazione degli impianti per pannelli fotovoltaici e solari e di impianti eolici, ad eccezione degli impianti eolici di altezza al rotore inferiore a 22 metri, per i quali deve essere comunque effettuata specifica valutazione di inserimento paesaggistico.

### 11.3. Invariante dei fiumi e delle valli

**11.3.1. Definizione e finalità della tutela.** Comprende gli alvei e gli invasi dei bacini idrici (Arno, Ema, Greve e Mugnone), caratterizzati da potenziali fenomeni di crisi ambientale, per effetto di esondazione, ristagno, inquinamento e dinamica d'alveo, nonché le aree significative ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale e di valle dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico ed in termini di collegamento ecologico. Per le loro peculiarità e caratteristiche costituiscono, o sono candidate a costituire, "aree naturali protette di interesse locale" (ANPIL), ai sensi delle vigenti normative regionali. L'invariante comprende anche i centri abitati presenti, il cui rapporto con il territorio aperto dovrà essere tutelato.

#### 11.3.2. Provvedimenti istitutivi della tutela.

D.M. 27.10.1951	Area naturale delle colline di Bellosguardo e Marignolle fino alla Certosa di Galluzzo inclusa (V.090058)
D.M. 27.10.1951	Area naturale della località Careggi e colline ad ovest del torrente Mugnone Firenze
D.M. 05.11.1951	Territorio delle colline a sud di Firenze viale dei colli e adiacenze ad est della via Senese sita nel Comune di Firenze
D.M. 31.08.1953	Zona panoramica a sud e a nord delle sponde dell'Arno comprendente anche il parco delle Cascine e una zona centrale della città di Firenze
D.M. 25.05.1955	Zona caratteristica della città di Firenze per le costruzioni i giardini e i viali in essa inclusi dal viale Fratelli Rosselli al viale Giovane Italia una fascia larga m 500 ca. (V.090067)
D.M. 15.10.1955	Zona storica e panoramica intorno alla Certosa del Galluzzo con ville Pieve di Pozzolatico e ricca vegetazione sita nei Comuni di Firenze Scandicci e Impruneta (V.090102/47/99)
D.M. 30.10.1956	Zona panoramica della Villa La Massa e adiacenze ricca di boschi coltivazioni colline e ville con parchi sita nei Comuni di Bagno a Ripoli-Fiesole e Firenze (V.09044)
D.M. 28.10.1958	Zona panoramica a sud-est di Firenze caratterizzata da colline-ville-antichi edifici e chiese Immersi nelle plantagioni di olivi (Bagno a Ripoli-Firenze) (V.090070 090042)
D.M. 06.11.1961	Area naturale della valle del Mugnone e parte della valle del Terzollina nei Comuni di Fiesole-Vaglia e Firenze comprendente chiese ville boschi di olivi cipressi e punti panoramici
D.M. 20.01.1965	Zona collinare e parte della pianura con peculiarità silvo-agronomiche e monumenti storici sita nel Comune di Scandicci (in realtà ricadente anche nel Comune di Firenze)
D.M. 20.05.1967	Fascia panoramica lungo la rotabile Firenze-mare che offre visuale di ville e borghi celebri e di boschi (Firenze-Sesto Fiorentino-Campi Bisenzio-Prato)
D.M. 23.06.1967	Fascia di m 300 ai due lati della Autostrada del sole di interesse orografico agrari o forestale storico e architettonico sita in 12 Comuni con variazioni di confine in 6 di essi
PIT	della Regione Toscana approvato con D.C.R. n.72 del 24.07.2007

<b>PIT</b>	della Regione Toscana con valore di piano paesaggistico adottato con D.C.R. n.32 del 16.06.2009
<b>PTCP</b>	della Provincia di Firenze approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998 - art. 3 aree sensibili - art. 10 ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protetti di interesse locale
<b>STAGNI DELLA PIANA FIORENTINA E PRAESESE</b> , Codice SIR 45, Tipologia SIC - ZPS, Classificazione Internazionale IT5140011; L.R. 6 aprile 2000 n.56, D.C.R. n.80/2009	

11.3.3. *Individuazione delle aree tutelate.* Tavola 2 "invarianti".

11.3.4. *Obiettivi di tutela.* Mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrogeologiche, idrauliche di naturale laminazione delle piene ed agricole, nonché i valori paesaggistici ed ecologici degli ambienti di valle e fluviali. Qualificazione e miglioramento del rapporto fra insediamenti e territorio aperto attraverso:

- controllo delle nuove installazioni impiantistiche nelle aree aperte;
- tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici legate alla tradizione dei luoghi;
- restituzione di qualità paesaggistica agli elementi insediativi incongrui;
- mitigazione dell'impatto delle aree industriali;
- tutela della funzione di connessione ecologica e di contrasto alla frammentazione degli ambienti naturali.

11.3.5. *Prescrizioni per il controllo delle trasformazioni.* Gli interventi e le trasformazioni territoriali ammessi in queste aree sono subordinati alla dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno pari a 200 anni (T200), secondo quanto previsto dalle specifiche disposizioni della normativa sovraordinata, ovvero alla realizzazione preventiva o contestuale di interventi per il superamento del rischio. Questi ultimi dovranno comunque garantire:

- il mantenimento e/o il miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturale;
- la valorizzazione e l'intensificazione delle funzioni idrauliche, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino dagli enti competenti;
- Il mantenimento ed il miglioramento delle prestazioni di connessione ecologica svolte dai corsi d'acqua, vegetazione ripariale, siepi, filari ed altri elementi di connessione ecologica sia di tipo continuo che discontinuo.

Non sono ammesse nuove edificazioni, né ampliamenti del patrimonio edilizio esistente salvo gli interventi previsti dai Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), escludendo tra questi, in ogni caso, la residenza agricola.

Sono ammessi, a condizione che ne sia dimostrata la compatibilità paesaggistica:

- gli interventi di carattere trasformativo (sostituzione edilizia/ ristrutturazione urbanistica) di edifici ~~incongrui~~ esistenti, tesi ad eliminare condizioni di incongruità e degrado, purché adeguati al valore paesaggistico e storico culturale del contesto, garantendo altresì un alto livello di qualità formale, ed il ricorso a tecnologie avanzate per il risparmio energetico;
- la realizzazione e l'adeguamento delle seguenti attrezzature e servizi di livello provinciale e/o regionale:
  - . le scuole medie superiori e di formazione professionale
  - . le attrezzature universitarie
  - . le attrezzature sanitarie e ospedaliere
  - . i complessi sportivi e ricreativi urbani, al di sopra di una soglia di utenza stabilita dal piano di settore
  - . le attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e gli impianti di depurazione
  - . le carceri
  - . gli uffici di enti pubblici sovra comunali;
- la realizzazione, l'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e privati di livello comunale, qualora non sia possibile una loro diversa localizzazione, in attuazione degli indirizzi espressi nei relativi Sistemi funzionali;
- l'insediamento di campeggi e aree sosta per camper;
- la realizzazione di annessi amatoriali, come definiti dall'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 del D.P.G.R. n. 5/R del 2007 e secondo quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico.

Lungo le sponde dell'Arno il Regolamento Urbanistico dovrà garantire la riqualificazione di alcuni tratti compresi nell'ambito urbano (in particolare sul Lungarno Santa Rosa, località Rondinella e Lungarno Soderini).

Per quanto riguarda la fascia di rispetto ai due lati dell'Autostrada del Sole (A1) il Regolamento Urbanistico dovrà garantire la:

- individuazione dei coni visivi corrispondenti ai maggiori valori paesaggistici allo scopo di garantire la conservazione dello sviluppo visivo impedendo la nascita di barriere;
- regolamentazione della apposizione/installazione di impianti pubblicitari.

Gli interventi e le trasformazioni territoriali all'interno dell'invariante dovranno comunque perseguire il mantenimento e la tutela degli elementi di valore del paesaggio storico, anche per le funzioni di collegamento ecologico, costituiti da:

- la rete delle strade vicinali (viabilità storica e percorsi storici di matrice rurale);
- 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 i boschi.

#### 11.4. Invariante del paesaggio collinare

11.4.1. *Definizione e finalità della tutela.* Comprende l'arco collinare che corona l'insediamento urbano, il quale presenta caratteristiche analoghe per forme di uso del suolo e per l'intensa antropizzazione, anche se il versante sud ha una maggiore caratterizzazione produttiva, mentre quello nord una maggiore presenza di residenza suburbana storica. L'intensa antropizzazione, la presenza di testimonianze di colture agrarie storiche e di ecosistemi naturali, conferiscono al paesaggio collinare il ruolo di "parco", rispetto al complesso degli insediamenti della piana, da tutelare quale bene della collettività.

11.4.2. *Individuazione delle aree tutelate:* Tavola 2 "invarianti"

11.4.3. *Provvedimenti istitutivi della tutela.*

D.M. 27.10.1951	Area naturale della località Careggi e colline ad ovest del torrente Mugnone
D.M. 27.10.1951	Area naturale delle colline di Bellosguardo e Marignolle fino alla Certosa di Galluzzo inclusa
D.M. 05.11.1951	Territorio delle colline fiesolane a nord di Firenze sito nei Comuni di Firenze e Fiesole
D.M. 05.11.1951	Territorio delle colline a sud di Firenze viale dei colli e adiacenze ad est della via Senese sita nel Comune di Firenze
D.M. 23.12.1952	Area naturale e panoramica del Massiccio di Monte Morello comprendente il parco di Demidoff e il torrente Terzolle
D.M. 31.08.1953	Zona panoramica a sud e a nord delle sponde dell'Arno comprendente anche il parco delle Cascine e una zona centrale della città di Firenze (Firenze)
D.M. 15.10.1955	Zona storica e panoramica intorno alla Certosa del Galluzzo con ville Pleve di Pozzolatico e ricca vegetazione sita nei Comuni di Firenze Scandicci e Impruneta
D.M. 30.10.1956	Zona panoramica della Villa La Massa e adiacenze ricca di boschi coltivazioni colline e ville con parchi sita nei Comuni di Bagno a Ripoli-Fiesole e Firenze
D.M. 28.10.1958	Zona panoramica a sud-est di Firenze caratterizzata da colline-ville-antichi edifici e chiese immersi nelle piantagioni di olivi (Bagno a Ripoli-Firenze)
D.M. 02.10.1961	Area di interesse panoramico storico ed artistico compresa fra le vie Strozzi Rosselli Castello Bellagio Giuliani Gramsci in frazione di Quinto sita nel Comune di Sesto Fiorentino
D.M. 06.11.1961	Area naturale della valle del Mugnone e parte della valle del Terzollina nei Comuni di Fiesole-Vaglia e Firenze comprendente chiese ville boschi di olivi cipressi e punti panoramici
D.M. 10.10.1964	Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo.
D.M. 23.06.1967	Fascia di m 300 ai due lati della Autostrada del sole di interesse orografico agrario forestale storico e architettonico sita in 12 Comuni con variazioni di confine in 6 di essi
D.M. 07.04.1973	Zona panoramica a sud-est di Firenze caratterizzata da colline-ville-antichi edifici e chiese immersi nelle piantagioni di olivi (Bagno a Ripoli-Firenze)
PIT	della Regione Toscana approvato con D.C.R. n.72 del 24.07.2007
PIT	della Regione Toscana con valore di piano paesaggistico adottato con D.C.R. n.32 del 16.06.2009
PTCP	della Provincia di Firenze approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998
	- art. 11 aree fragili
	- art. 10 ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
	- art. 12 aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
MONTE MORELLO	Codice SIR 42, Tipologia SIC, Classificazione internazionale IT51 40008; L.R. 6 aprile 2000 n.56

ANPIL	del torrente Mensola (APF106) - III Programma Regionale 2000-2003 per le Aree Protette approvato con D.C.R. n.176 del 26.07.2000; istituzione ANPIL con D.G.C. n.37 del 22.01.2002; approvazione del regolamento di gestione dell'ANPIL del torrente Mensola con D.C.C. n.29 del 07.04.2008.
ANPIL	del torrente Terzolle (APF110) - IV Programma Regionale 2004-2007 per le Aree Protette approvato con D.C.R. n.154 del 23.11.2004. 8° aggiornamento dell'elenco ufficiale delle aree protette regionali di cui alla D.G.R. n.878 del 27.11.2006; istituzione ANPIL D.G.C. n.90 del 01.03.05; approvazione del regolamento di gestione dell'ANPIL del torrente Terzolle con D.C.C. n.30 del 07.04.2008.

*11.4.4. Obiettivi di tutela.* Salvaguardia e valorizzazione dell'insieme delle specificità storiche e ambientali presenti nel territorio rurale. Tra questi si evidenziano in particolare tracciati viari, edifici (ville suburbane, edifici rurali, borghi e nuclei storici), assetti agricoli tipici della struttura mezzadrile comprendenti colture miste e oliveti terrazzati. In particolare dovranno essere garantiti:

- individuazione di coni visivi corrispondenti ai maggiori valori paesaggistici per impedire la realizzazione di barriere;
- salvaguardia delle prospettive verso emergenze architettoniche o naturali e loro valorizzazione, ponendo particolare attenzione alla tutela delle visuali da e verso le ville medicee di Castello e La Petraia, Careggi, Poggio Imperiale e Boboli nella buffer zone individuata nella Tavola 3 "Tutele";
- tutela e valorizzazione dell'assetto insediativo storico e delle caratteristiche tipologiche degli edifici legate alla tradizione dei luoghi;
- mantenimento e qualificazione del rapporto tra insediamenti e paesaggio collinare evitandone la saldatura al fine di tutelare la percezione visiva da essi offerta e goduta;
- controllo delle nuove installazioni impiantistiche nelle aree aperte, con particolare cura nella riprogettazione degli impianti esistenti che risultano d'impatto negativo per l'ambiente;
- tutela della funzione di connessione ecologica di tipo diffuso e di contrasto alla frammentazione degli ambienti naturali svolta dall'insieme degli elementi di collegamento ecologico presenti, come definiti dalla DGR 1148/2002 (corsi d'acqua, reticolo idrografico minore, rete idraulico-agraria, siepi e filari, boschi, pozze e specchi d'acqua, ecc.).

*11.4.5 Prescrizioni per il controllo delle trasformazioni.* Gli interventi e le trasformazioni in queste aree sono orientati alla tutela e alla conservazione della risorsa.

Non sono ammesse nuove edificazioni, né ampliamenti del patrimonio edilizio esistente salvo quelli previsti dai Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), escludendo tra questi, in ogni caso, la residenza agricola.

Sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la compatibilità paesaggistica:



- le trasformazioni attraverso l'intervento di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica di edifici ~~in~~ **incongrui esistenti, tesi ad eliminare condizioni di incongruità e degrado** purché la loro ricostruzione sia adeguata al valore paesaggistico e storico culturale e proporzionati al minuto contesto originario, mantenendo inalterati varchi e visuali sul paesaggio collinare, senza alterare il rapporto tra edificio e strada, garantendo un alto livello di qualità formale ed il ricorso a tecnologie avanzate per il risparmio energetico. Nei complessi rurali oggetto di ristrutturazioni che costituiscono memoria storica del paesaggio rurale, dovranno essere mantenute le tradizionali caratteristiche costruttive e di finitura; gli spazi esterni non dovranno essere frammentati o suddivisi e dovranno mantenere la loro caratteristica di unità tipologica;
- la realizzazione e l'adeguamento delle seguenti attrezzature e servizi di livello provinciale e/o regionale:
  - scuole medie superiori e di formazione professionale
  - attrezzature universitarie
  - attrezzature sanitarie e ospedaliere
  - complessi sportivi e ricreativi urbani, al di sopra di una soglia di utenza stabilita dal piano di settore
  - attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e gli impianti di depurazione
  - carceri
  - uffici di enti pubblici sovracomunali;
- la realizzazione, l'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e privati di livello comunale, qualora non sia possibile una loro diversa localizzazione, in attuazione degli indirizzi espressi nei relativi Sistemi funzionali;
- **la realizzazione di annessi amatoriali, come definiti dall'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 del D.P.G.R. n. 5/R del 2007 e secondo quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico.**

Gli interventi e le trasformazioni territoriali all'interno dell'invariante dovranno comunque perseguire il mantenimento e la tutela degli elementi di valore del paesaggio storico, anche per le funzioni di collegamento ecologico, costituiti da:

- la rete delle strade vicinali (viabilità storica e percorsi storici di matrice rurale);
- l'insieme dei manufatti e delle sistemazioni che costituiscono gli elementi del paesaggio storico (muri a retta e di cinta, cippi millari, edicole votive, siepi e filari alberati, rete idraulico-agraria);
- il reticolo idrografico minore, le pozze e gli specchi d'acqua e i boschi.

Per quanto riguarda l'ANPIL dei Torrenti Terzolle e Mensola il Regolamento Urbanistico dovrà tenere conto di quanto disciplinato

negli appositi regolamenti di gestione.

### 11.5. Invariante del nucleo storico

*11.5.1. Definizione e finalità della tutela.* Comprende il nucleo storico di Firenze entro la cerchia dei viali, corrispondente all'antica cerchia delle mura, costituito da un inestimabile patrimonio storico architettonico che ha mantenuto la struttura insediativa e la stratificazione dei processi di formazione, sia nella maglia stradale che negli spazi ineditati.

*11.5.2. Prowedimenti istitutivi della tutela.* Patrimonio Mondiale UNESCO 1982 soggetto al Piano di Gestione (art. 3 legge 20 febbraio 2006 n.77 "Misure speciali di tutela e fruizione dei siti italiani di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale, inseriti nella lista del patrimonio mondiale, posti sotto la tutela dell'UNESCO" D.G.C. n.106 del 07.03.2006 e successive modifiche ed integrazioni).

<b>D.M. 05.11.1951</b>	Territorio delle colline a sud di Firenze viale dei colli e adiacenze ad est della via Senese sita nel Comune di Firenze
<b>D.M. 31.08.1953</b>	Zona panoramica a sud e a nord delle sponde dell'Arno comprendente anche il parco delle Cascine e una zona centrale della città di Firenze
<b>D.M. 25.05.1955</b>	Zona caratteristica della città di Firenze per le costruzioni i giardini e i viali in essa inclusi dal viale Fratelli Rosselli al viale Giovane Italia una fascia larga m 500 ca. (V.090067)
<b>PIT</b>	della Regione Toscana approvato con D.C.R. n.72 del 24.07.2007
<b>PIT</b>	con valore di piano paesaggistico adottato con D.C.R. n.32 del 16.06.2009
<b>PTCP</b>	della Provincia di Firenze approvato con D.del C.P. n.94 del 15.06.1998

*11.5.3. Individuazione dell'area da tutelare.* Tavola 2 "Invarianti".

*11.5.4. Obiettivi della tutela.* Mantenimento della centralità simbolica per il territorio urbano, metropolitano, regionale, nazionale ed internazionale attraverso:

- il miglioramento della abitabilità e della accoglienza adeguandola al mutare delle condizioni sociali e geografiche di riferimento
- l'innalzamento della consapevolezza, per cittadini e visitatori, dell'appartenenza del centro storico di Firenze alla lista del Patrimonio Mondiale preservandone il valore di "eccezionalità".

*11.5.5. Prescrizioni per il controllo delle trasformazioni.* Gli interventi edilizi sugli immobili dovranno essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico contenuti entro i limiti della ristrutturazione edilizia.

Compete al Regolamento Urbanistico la classificazione puntuale del patrimonio edilizio esistente e la relativa declinazione dei tipi di intervento, compreso il riconoscimento di eventuali edifici incongrui che potranno essere oggetto di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica nel rispetto del principio insediativo storico, garantendo un alto livello di qualità formale, con uso di linguaggi contemporanei adeguati al contesto e confermando l'attuale rapporto fra volumi e spazi aperti.

Attraverso il Piano di Gestione dovranno essere avviati interventi tesi a:

- gestire il patrimonio culturale;
- eliminare o qualificare e garantire l'omogeneità degli elementi che interferiscono con l'immagine complessiva (pubblicità, cartelli stradali, arredo urbano, dehors, ecc.);
- garantire l'omogeneità e il miglioramento della qualità degli interventi relativi a sezioni stradali e spazio pubblico;
- prevedere efficaci misure di protezione del Paesaggio Urbano Storico così come definito dall'UNESCO nel Memorandum di Vienna e più specificatamente dall'Assemblea Generale con la "Declaration on the Conservation of Historic Urban Landscapes" (Decisione 29 COM 5D del 10 e 11 ottobre 2005) attraverso la creazione di una "buffer zone".

### **11.6. Invariante dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio collinare**

*11.6.1. Definizione e finalità della tutela.* Comprende il tessuto storico di formazione otto-novecentesca fuori dalla cerchia dei viali, i borghi storici e i centri storici minori presenti in molte parti del territorio urbano e perturbano, nonché i tessuti di relazione con il paesaggio collinare, per i quali dovrà essere garantito il mantenimento del principio insediativo storico, l'equilibrato rapporto fra insediamento e territorio aperto ed il miglioramento delle condizioni di qualità dello spazio pubblico.

#### *11.6.2. Provvedimenti istitutivi della tutela.*

<b>D.M. 05.11.1951</b>	Territorio delle colline a sud di Firenze viale dei colli e adiacenze ad est della via Senese sita nel Comune di Firenze Territorio delle colline fiesolane a nord di Firenze sito nei Comuni di Firenze e Fiesole
<b>D.M. 25.05.1955</b>	Zona caratteristica della città di Firenze per le costruzioni, i giardini e i viali in essa inclusi dal viale Fratelli Rosselli al viale Giovine una fascia larga m 500 ca
<b>D.M. 27.10.1951</b>	Area naturale delle colline di Bellosguardo e Marignolle fino alla Certosa di Galluzzo inclusa
<b>D.M. 23.12.1952</b>	Area naturale della località Careggi e colline ad ovest del torrente Mugnone Firenze
<b>D.M. 31.08.1953</b>	Zona panoramica a sud e a nord delle sponde dell'Arno comprendente anche il parco delle Cascine e una zona centrale della città di Firenze (Firenze)
<b>D.M. 15.10.1955</b>	Zona storica e panoramica intorno alla Certosa del Galluzzo con ville Pieve di Pozzolatico e ricca vegetazione sita nei Comuni di Firenze Scandicci e Impruneta
<b>D.M. 28.10.1958</b>	Zona panoramica a sud-est di Firenze caratterizzata da colline-ville-antichi edifici e chiese immersi nelle piantagioni di olivi (Bagno a Ripoli-Firenze)
<b>D.M. 07.04.1973</b>	Zona panoramica a sud-est di Firenze caratterizzata da colline-ville-antichi edifici e chiese immersi nelle piantagioni di olivi (Bagno a Ripoli-Firenze)

Comune di Firenze Piano Strutturale

#### *11.6.3. Individuazione dell'area da tutelare.* Tavola 2 "Invarianti".

*11.6.4. Obiettivi della tutela.* dovranno essere mantenuti i valori estetico tradizionali che caratterizzano i tessuti storici, salvaguardando il rapporto tra edificato, impianto stradale e spazio pubblico. Per i tessuti di

relazione dovrà essere mantenuto e migliorato il rapporto fra margine dell'insediamento e territorio aperto.

In particolare per quanto concerne la fascia dei viali ottocenteschi dovrà essere garantito:

- il mantenimento del rapporto fra edifici, giardini e asse stradale;
- la permanenza delle alberature presenti;
- l'eliminazione o qualificazione degli elementi che interferiscono con l'immagine complessiva (pubblicità, cartelli stradali, arredo urbano, dehors, fondo stradale, ecc.);
- **il recupero e la riqualificazione con un linguaggio contemporaneo dei caratteri spaziali e figurativi al fine di assicurare permeabilità, fruizione pedonale, percorribilità, immagine, coniugando funzionalmente i viali con il nucleo storico UNESCO.**

*11.6.5. Prescrizioni per il controllo delle trasformazioni.* Gli interventi edilizi sugli immobili dovranno essere sempre prioritariamente volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro i limiti della ristrutturazione edilizia. ~~Qualora il tessuto storico e quello di relazione presentino manufatti incongrui collocati lungo strada,~~ Sono ammessi ~~anche~~ interventi di carattere trasformativo (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica) **di edifici esistenti, tesi ad eliminare condizioni di incongruità e degrado,** a condizione che sia mantenuto il principio insediativo storico ed il corretto rapporto con il territorio aperto (varchi, visuali, cunei, ecc.). Essi dovranno avere un alto livello di qualità formale, con uso di linguaggi architettonici contemporanei adeguati e proporzionati al contesto originario, e operare per riqualificare gli ambienti di minor pregio, senza erodere il rapporto fra pieni e vuoti esistente, né alterare il rapporto tra edificio e strada, lotto e strada.

Gli interventi di carattere trasformativo (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica), su manufatti ~~incongrui~~ collocati all'interno degli isolati **e che siano incoerenti con il contesto esistente,** potranno essere attivati esclusivamente tramite trasferimento delle superfici, nei termini e con le localizzazioni definiti dalla disciplina della perequazione, come dettagliata dal Regolamento Urbanistico.

Negli interventi di carattere trasformativo dovrà essere posta particolare attenzione al mantenimento degli ampi spazi inedificati che caratterizzano l'impianto dei borghi storici di Peretola, Quaracchi, Brozzi.

## Art. 12 - Tutele

**12.1.** La Tavola 3 "Tutele" individua e rappresenta le aree da sottoporre a particolari forme di attenzione, costituendo risorsa di interesse pubblico, con particolare riferimento a:

- testimonianze archeologiche;
- ville e giardini medicei.

## **12.2. Testimonianze archeologiche**

*12.2.1. Definizione e finalità della tutela.* L'intero territorio comunale è potenzialmente a rischio archeologico; le porzioni di territorio individuate comprendono anche la viabilità il cui tracciato ricalca gli antichi percorsi per la quale è prevista una fascia di rispetto estesa a entrambi i lati della carreggiata e comprensiva degli immobili il cui prospetto affaccia sulla viabilità medesima.

*12.2.2. Provvedimento istitutivo della tutela.* Comune di Firenze/Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana "Protocollo di intesa finalizzato alla tutela e valorizzazione delle aree di interesse archeologico" del 23.08.2006.

*12.2.3. Individuazione delle aree da tutelare.* Tavola 3 "Tutele".

*12.2.4. Modalità della tutela.* Gli interventi edilizi che prevedono scavi per la posa in opera delle infrastrutture e per la realizzazione di opere sia pubbliche che private sono preventivamente assoggettati al parere della Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana secondo le procedure che saranno definite nel Regolamento Urbanistico. Le aree potranno essere suscettibili di implementazione a seguito di atti della Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana che saranno acquisiti ope legis.

## **12.3. Ville e giardini medicei**

*12.3.1. Definizione e finalità della tutela.* La Regione Toscana in collaborazione con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC) sta predisponendo una proposta per la candidatura delle 14 ville medicee e i relativi giardini e parchi negli elenchi del Patrimonio UNESCO. Nel territorio del Comune di Firenze ricadono le ville di Careggi, Castello, La Petraia, Poggio Imperiale e Boboli.

*12.3.2. Individuazione delle aree da tutelare.* La tavola 3 "Tutele" riporta l'individuazione delle ville, dei parchi o giardini, nonché una buffer zone quale area di protezione visiva da e verso le ville.

*12.3.3. Modalità della tutela.* Il Regolamento Urbanistico, nell'area individuata quale buffer zone di tutela delle visuali da e verso le ville, dovrà prevedere una specifica disciplina che salvaguardi tali visuali.

## CAPO II - Statuto del territorio: Misure di protezione

### Art. 13 - Misure di protezione

**13.1.** Le misure di protezione sono strumenti necessari a rendere compatibili le funzioni con le caratteristiche di pericolosità del territorio in relazione alle problematiche legate al suolo, al sottosuolo e alle acque.

**13.2.** Ai fini della definizione della fattibilità geologica di piani e progetti, ove richiesta, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, le norme di carattere geologico del PRG vigente, debbono essere applicate in combinazione con la normativa di riferimento del Piano Strutturale. In tale definizione di fattibilità geologica si dovrà tener conto, oltre a quanto sopra ed alle prescrizioni di cui al parere dell'UTGC del 31.03.2009, protocollo 88221, anche di quanto specificato in merito dal DPGR n. 26/R del 27.04.2007.

### Art. 14 - Misure di protezione dal rischio geomorfologico

**14.1. Obiettivi.** Le presenti norme valgono quali disposizioni prescrittive per la formulazione delle relative norme del Regolamento Urbanistico. Gli obiettivi di principio a cui si ispira la normativa del medesimo sono:

- non incremento del livello di pericolosità e contenimento del rischio;
- adeguamento del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente alle necessità di protezione di persone e beni rispetto ai fattori geomorfologici.

**14.2. Individuazione delle classi di pericolosità.** Tavola 4 "Pericolosità geomorfologica". La cartografia suddetta e la presente normativa recepiscono quali indirizzi per la gestione del territorio, la disciplina del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno (recepimento ai sensi dell'art. 27 del D.P.C.M. 6 maggio 2005), e le disposizioni (criteri generali) di cui al regolamento regionale D.P.G.R. n. 26/R del 2007.

La cartografia di perimetrazione e conseguentemente le relative Norme di attuazione di applicazione della pericolosità geomorfologica del PAI costituiscono elemento normativo sovraordinato e pertanto agenti indipendentemente dalle perimetrazioni: il recepimento delle eventuali modifiche, integrazioni ed aggiornamenti del PAI relativi alla medesima non costituiscono variante al piano.

Nell'ambito delle definizioni delle classi di pericolosità sono specificati gli interventi che il Regolamento Urbanistico attraverso la definizione di

fattibilità e le relative condizioni o limitazioni può prevedere.

Sono sempre consentiti la messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente all'adeguamento igienico sanitario, sismico, di sicurezza ed igiene sul lavoro, al superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di ripristino di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici.

Sono inoltre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Per i casi in cui tali interventi siano associati al mutamento della destinazione d'uso a residenziale o ad altre destinazioni con elevata vulnerabilità (es. attività sanitarie, di formazione, di esposizione di beni artistici o culturali, ecc.) il Regolamento Urbanistico indica le condizioni di fattibilità, in relazione alla classe di pericolosità dell'area.

**14.3. Classi di pericolosità.** Il Regolamento Urbanistico, nella definizione della fattibilità delle previsioni e degli interventi consentiti, tiene conto della natura dell'intervento, della presenza di beni e persone, del contesto territoriale, della possibilità che le opere comportino incremento del carico urbanistico, del fatto che possano precludere le possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e che aumentino il livello di rischio nelle aree adiacenti.

**14.3.1. Pericolosità geomorfologica molto elevata G.4.** In queste aree il Regolamento Urbanistico può prevedere interventi di consolidamento, sistemazione e di mitigazione dei fenomeni franosi, necessari alla risoluzione delle problematiche geomorfologiche e conseguentemente ad una riduzione del livello di pericolosità, propedeutici o meno alla realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico. Può altresì prevedere interventi di realizzazione e ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nonché delle reti di servizi privati non delocalizzabili, subordinandoli alla preventiva o contestuale messa in sicurezza degli stessi, senza che questa aggravi le condizioni di stabilità e impedisca la realizzazione degli interventi di consolidamento generale dell'area. In questa classe di pericolosità rientrano le aree che nella cartografia del PAI di cui al D.P.C.M. 6 maggio 2005, sono classificate in PF.4 e PF.3 e pertanto alle stesse si applicano anche le norme di cui al presente paragrafo con l'eccezione che per le aree PF.3 potrà essere consentita la ristrutturazione edilizia. Il Regolamento Urbanistico nell'ambito delle definizioni di fattibilità tiene conto delle due differenti zonizzazioni al fine di differenziare i condizionamenti e le limitazioni relative.

**14.3.2. Pericolosità geomorfologica elevata G.3.** Oltre agli interventi consentiti per la classe di pericolosità G.4, in queste aree il Regolamento Urbanistico può definire previsioni che consentano interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e

ristrutturazione edilizia a condizione che la fattibilità delle stesse preveda la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di consolidamento e di messa in sicurezza a livello di area.

~~In questa classe di pericolosità rientrano le aree che, sulla base delle Norme di attuazione del PAI di cui al D.P.C.M. 6 maggio 2005, sono classificabili in PF.4 e PF.3; pertanto il Regolamento Urbanistico nell'ambito delle definizioni di fattibilità tiene conto delle due differenti zonizzazioni al fine di differenziare i condizionamenti e le limitazioni relative.~~

*14.3.3. Pericolosità geomorfologica media G.2.* Il Regolamento Urbanistico può prevedere ogni tipologia di intervento dettandone le condizioni di attuazione in funzione di specifiche indagini da eseguire in fase di abilitazione all'intervento edilizio. In ogni caso gli interventi previsti dovranno garantire la sicurezza della popolazione, non determinare condizioni di instabilità e non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici dell'area interessata.

*14.3.4. Pericolosità geomorfologica bassa G.1.* Non sono rilevabili condizioni di pericolosità limitanti o caratterizzanti l'azione pianificatoria del Regolamento Urbanistico.

## **Art. 15 - Misure di protezione dal rischio idraulico**

*15.1. Obiettivi.* Le presenti norme valgono quali disposizioni prescrittive per la formulazione delle norme relative del Regolamento Urbanistico. Gli obiettivi di principio relativi al rischio idraulico a cui si ispira la normativa del medesimo sono:

- non incremento del livello di pericolosità idraulica del territorio in riferimento ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni individuati come riferimento/obiettivo;
- contenimento del rischio idraulico in riferimento ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni individuati come riferimento/obiettivo;
- adeguamento del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente alle necessità di protezione di persone e beni rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni individuati come riferimento/obiettivo, anche attraverso azioni graduali di protezione.

*15.2. Individuazione delle classi di pericolosità.* Tavola 5 "Pericolosità idraulica". La cartografia suddetta e la presente normativa recepiscono, quali indirizzi per la gestione del territorio, la disciplina del PAI redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno (recepimento ai sensi dell'art. 27 del D.P.C.M. 6 maggio 2005), e le disposizioni di cui al regolamento regionale D.P.G.R. n. 26/R del 2007.

La cartografia di perimetrazione della pericolosità idraulica del PAI



costituisce elemento normativo sovraordinato: il recepimento delle eventuali modifiche, integrazioni ed aggiornamenti del PAI relativi alla medesima non costituiscono variante al Piano Strutturale.

La presente normativa e la cartografia relativa costituiscono anche recepimento sostanziale dei dettati della Norma n.6 del D.P.C.M. 5 novembre 1999 del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Le definizioni delle pericolosità in termini idrologico-idraulici, storico-inventariali o geometrico-altimetrici sono quelle indicate e definite dal regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005 di cui al D.P.G.R. 26/R del 2007 e recepiscono in termini di coerenza la classificazione del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

La Tavola 5 "Pericolosità idraulica" individua, delimitandole con apposito perimetro, sia le aree con pericolosità idraulica definite sulla base di un modello idrologico-idraulico, sia le aree con pericolosità idraulica definite sulla base di criteri geometrico-altimetrici e di notizie storiche di inondazioni come indicato al paragrafo C.2 dell'allegato A al regolamento regionale D.P.G.R. n. 26/R del 2007 (mutuati dalla classificazione del PAI approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005).

Per queste ultime gli atti di governo del territorio, qualora prevedano nuovi insediamenti o infrastrutture nelle aree di influenza di corsi d'acqua che presentano aree classificate in I.3 e I.4, sono supportati da specifici studi idrologico-idraulici al fine della messa a punto di un modello dello stesso tipo di quello utilizzato per il Piano Strutturale, atto a definire la probabilità di inondazione per i medesimi tempi di ritorno e la conseguente fattibilità.

Alla stessa stregua, qualora gli atti di governo del territorio prevedano nuovi insediamenti nelle zone di influenza di uno dei seguenti corsi d'acqua:

1. Fosso delle Grazie - affluente fiume Arno
2. Torrente Affrico - affluente fiume Arno
3. Fosso del Bersaglio - affluente torrente Mugnone
4. Fosso delle Masse - torrente Terzolle
5. Fosso della Lastra - torrente Terzolle
6. Canale di Cinta Orientale - Fosso Reale
7. Fosso del Termine - Canale di Cinta Orientale
8. Fosso di Gamberaia - affluente fiume Arno
9. Fosso del Sette - fiume Greve
10. Fosso di Ritortoli - torrente Ema
11. Fosso di Rimezzano - torrente Ema
12. Fosso del Terzollina - torrente Terzolle

(per l'individuazione topografica dei quali si potrà fare riferimento alla banca dati dei corsi d'acqua di interesse del Comune di Firenze, consultabile sul sito del SIRA della Regione Toscana), sono redatti specifici studi idrologico-idraulici al fine della messa a punto di un

modello dello stesso tipo di quello utilizzato per il Piano Strutturale atto a definire la probabilità di inondazione per i medesimi tempi di ritorno e la conseguente fattibilità.

Nell'ambito delle definizioni delle successive classi di pericolosità sono specificati gli interventi che il Regolamento Urbanistico attraverso la definizione di fattibilità e le relative condizioni e limitazioni può prevedere.

Sono sempre consentiti la messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente all'adeguamento igienico sanitario, sismico, di sicurezza ed igiene sul lavoro, al superamento delle barriere architettoniche nonché degli interventi di ripristino di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici.

Sono inoltre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Per i casi in cui tali interventi siano associati al mutamento della destinazione d'uso a residenziale o ad altre destinazioni con elevata vulnerabilità (es. attività sanitarie, di formazione, di esposizione di beni artistici o culturali, ecc.) il Regolamento Urbanistico indica le condizioni di fattibilità, in relazione alla classe di pericolosità dell'area.

**15.3. Classi di pericolosità.** Il Regolamento Urbanistico, nella definizione della fattibilità di tutte le previsioni e degli interventi consentiti, tiene conto della natura dell'intervento, della presenza di beni e persone, del contesto territoriale, della possibilità che le opere comportino incremento del carico urbanistico e che possano precludere le possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e che aumentano il livello di rischio nelle aree adiacenti.

**15.3.1. Pericolosità idraulica molto elevata 1.4.** In queste aree il Regolamento Urbanistico può definire previsioni che consentano interventi di ampliamento, adeguamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, riferite a servizi essenziali e a nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravio del rischio nelle aree contermini. Il Regolamento Urbanistico può definire previsioni di ristrutturazione urbanistica, o di nuova edificazione nei limiti di cui all'art. 55 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005, a condizione che attraverso la definizione di fattibilità venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno maggiore o uguale a 200 anni, sulla base di appositi studi idrologico-idraulici, senza aggravio del rischio nelle aree contermini.

Il Regolamento Urbanistico consente gli interventi sul patrimonio edilizio

esistente tenendo conto dei principi generali relativi al non aumento del livello di rischio idraulico e verificando la coerenza con quanto previsto dalla normativa del PAI

*15.3.2. Pericolosità idraulica elevata I.3.* In queste aree il Regolamento Urbanistico può definire previsioni che consentano interventi di ampliamento, adeguamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati, riferite a servizi essenziali nonché nuove infrastrutture a rete, alle medesime condizioni di cui alla classe I.4.

Inoltre può prevedere anche la realizzazione di nuove infrastrutture per le quali sarà comunque necessario, attraverso la definizione di fattibilità, garantire la preventiva o contestuale messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravio del rischio nelle aree contermini.

Il Regolamento Urbanistico può definire previsioni riferite a nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica qualora, nell'ambito della definizione di fattibilità, sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza, se si tratti di insediamenti di nuovo impianto esterni al perimetro del centro abitato, o di autosicurezza se si tratti di interventi interni al perimetro del centro abitato. In entrambi i casi, con riferimento ad eventi con tempo di ritorno maggiore o uguale a 200 anni, sulla base di studi idrologico-idraulici. Il Regolamento Urbanistico può consentire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente tenendo conto dei principi generali relativi al non aumento del livello di rischio idraulico e verificando la coerenza con quanto previsto dalla normativa del PAI.

In questa classe di pericolosità rientrano le aree che, sulla base delle Norme di attuazione del PAI di cui al D.P.C.M. 6 maggio 2005, sono classificabili in PI.3 e PI.2, pertanto il Regolamento Urbanistico nell'ambito delle definizioni di fattibilità tiene conto delle due differenti zonizzazioni al fine di differenziare i condizionamenti e le limitazioni relative.

*15.3.3. Pericolosità idraulica media I.2.* Il Regolamento Urbanistico può definire previsioni di interventi senza particolari limitazioni e condizioni, ma definendo la fattibilità nel rispetto comunque dei principi generali di riduzione del rischio idraulico.

Per le nuove strutture ad elevata vulnerabilità (per es. esposizioni di beni artistici e culturali, impianti tecnologici, depositi di sostanze pericolose o inquinanti, strutture strategiche per la protezione civile), il Regolamento Urbanistico nella definizione di fattibilità di tali interventi, individua condizioni per la messa in sicurezza e per la riduzione della vulnerabilità delle opere per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni.

*15.3.4. Pericolosità idraulica bassa I.1.* Il Regolamento Urbanistico può definire previsioni di interventi senza particolari limitazioni e condizioni.

## Art. 16 - Misure di protezione dal rischio sismico

**16.1. Obiettivi.** Le presenti norme valgono quali disposizioni prescrittive per la formulazione delle norme relative del Regolamento Urbanistico. Gli obiettivi di principio relativi al rischio sismico a cui si ispira la normativa del medesimo sono:

- contenimento già a livello urbanistico del rischio sismico in riferimento ad eventi correlabili alla classe sismica 3s di cui alla D.G.R. n.431 del 19.06.2006 individuati come riferimento/obiettivo;
- adeguamento del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente alle necessità di protezione di persone e beni rispetto ad eventi correlabili alla classe sismica 3s di cui alla D.G.R. n.431 del 19.06.06 individuati come riferimento/obiettivo, anche attraverso azioni graduali di protezione.

**16.2. Individuazione delle classi di pericolosità.** Tavola 6 "Pericolosità sismica". Nell'ambito delle definizioni delle classi di pericolosità sono specificate le condizioni e le limitazioni che il Regolamento Urbanistico, attraverso la definizione di fattibilità, prescrive per ogni previsione di intervento.

Sono sempre consentiti, nel rispetto della normativa per la progettazione edilizia antisismica, la messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente all'adeguamento igienico sanitario, di sicurezza ed igiene sul lavoro, al superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di ripristino di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici.

Sono inoltre consentiti, alle medesime condizioni di cui sopra, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Per i casi in cui tali interventi siano associati al mutamento della destinazione d'uso a residenziale o ad altre destinazioni con elevata vulnerabilità (es. attività sanitarie, di formazione, di esposizione di beni artistici o culturali, ecc.) il Regolamento Urbanistico indica le condizioni di fattibilità, in relazione alla classe di pericolosità dell'area.

**16.3. Classi di pericolosità.** Il Regolamento Urbanistico, nella definizione della fattibilità di tutte le previsioni e degli interventi consentiti, tiene conto della natura dell'intervento, della presenza di beni e persone, del contesto territoriale, della possibilità che le opere comportino incremento del carico urbanistico e del fatto che possano precludere la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e che aumentano il livello di rischio nelle aree adiacenti.

**16.3.1. Pericolosità sismica molto elevata S.4.** Nelle aree classificate S.4 il Regolamento Urbanistico, al fine di definire la classe di fattibilità

relativa, nelle zone caratterizzate da movimenti franosi attivi, definite con "simbologia 1" nella tabella allegato n.1 alle direttive D.P.G.R. n. 26/R del 2007, riscontrabili in accorpamento nella tavola "Carta dei possibili effetti sismici locali" contenuta nel Quadro Conoscitivo, approfondisce attraverso opportune campagne geofisiche di dettaglio gli aspetti legati all'accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto, dovuti ad effetti dinamici di amplificazione sismica.

*16.3.2. Pericolosità sismica elevata S.3.* Nelle aree classificate S.3 il Regolamento Urbanistico definisce le classi di fattibilità relative, prevedendo che in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento e dei piani attuativi, o in caso di intervento diretto, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle situazioni ricadenti nelle zone con "simbologia" 2a, 2b, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 di cui alla tabella allegato 1 alle direttive D.P.G.R. n. 26/R del 2007, riscontrabili in accorpamento nella tavola "Carta dei possibili effetti sismici locali" contenuta nel Quadro Conoscitivo, siano eseguite indagini geofisiche e geotecniche di dettaglio per la puntuale definizione dell'azione sismica e conseguentemente dei suoi effetti sulle strutture.

In ogni caso nell'ambito di questa classe di pericolosità il Regolamento Urbanistico considera, nella definizione delle classi di fattibilità, la differenziazione del fattore di amplificazione sismica calcolato utilizzando le classi di valori e la relativa distribuzione areale individuate nella Carta del Fattore di Amplificazione sismico calcolato del Quadro Conoscitivo.

Nelle aree classificate in S.3 un maggior dettaglio del valore del fattore di amplificazione sismico calcolato ( $F_a$ ) si trova nella relativa cartografia allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. Il valore di  $F_a$  è comunque da considerarsi come indicativo e non come valore di sito assegnato.

*16.3.3. Pericolosità sismica elevata - sottozone S.3\*\** (Fattore di amplificazione maggiore a 1,7 ovvero:  $F_a > 1,7$ ). Nelle sottozone classificate S.3\*\* il Regolamento Urbanistico nella definizione delle classi di fattibilità oltre a considerare quanto previsto per la classe S.3, condiziona la realizzabilità degli interventi a coefficienti progettuali per il dimensionamento fondazionale e più in generale delle strutture che tengano conto del fattore di amplificazione sismica individuato.

*16.3.4. Pericolosità sismica elevata - sottozone S.3\** (Fattore di amplificazione maggiore di 1,65 e minore o uguale a 1,7 ovvero:  $1,65 < F_a \leq 1,7$ ). Nelle sottozone classificate S.3\* il Regolamento Urbanistico nella definizione delle classi di fattibilità oltre a considerare quanto previsto per la classe S.3, può condizionare la realizzabilità degli interventi a coefficienti progettuali per il dimensionamento fondazionale e più in generale delle strutture che tengano conto del fattore di

amplificazione sismica individuato.

*16.3.5. Pericolosità sismica media S.2.* Nelle aree classificate S.2 il Regolamento Urbanistico può definire previsioni di interventi senza particolari limitazioni e condizioni.

*16.3.6. Pericolosità sismica bassa S.1.* Nelle aree classificate S.1 il Regolamento Urbanistico può definire previsioni di interventi senza particolari limitazioni e condizioni.

### CAPO III - Statuto del territorio: Sistemi, sub-sistemi e ambiti

#### Art. 17 - Sistemi territoriali

*17.1. Definizione.* Il territorio del Comune di Firenze è stato suddiviso, in relazione alle sue caratteristiche morfologiche, in due sistemi territoriali che coprono la totalità del territorio e che sono declinati in sub-sistemi e ambiti. Tali sistemi concorrono alla definizione della struttura identitaria del territorio comunale.

*17.2. Declinazione.* Il sistema di valle comprende il fiume Arno e la sua valle, oggi per la maggior parte occupata dall'insediamento urbano, e le valli del torrente Ema e del fiume Greve; il sistema della collina comprende la corona collinare, sia a nord che a sud della città, caratterizzata dalla presenza costante della coltura dell'olivo e da insediamenti sparsi (ville suburbane, edifici rurali, ecc.), o aggregati a formare nuclei anche di interesse storico.

*17.3. Disciplina generale.* Per ogni sub-sistema ed eventuali ambiti, il Piano Strutturale, nei paragrafi che seguono, individua indirizzi e definisce livelli prestazionali per le trasformazioni ammesse. Il Regolamento Urbanistico detta puntuali regole per l'attuazione delle aree oggetto di trasformazione e per i tipi di intervento e gli usi specifici, nel rispetto degli indirizzi e delle prestazioni di seguito stabilite per sub-sistemi ed ambiti, fatto salvo quanto stabilito per quelli costituenti le invarianti.

#### Art. 18 - Sistema di valle

*18.1. Caratteri.* La valle dell'Arno occupa la maggior parte del territorio comunale ed è caratterizzata dalla presenza del tracciato del fiume attorno al quale si concentra l'insediamento urbano che ha la sua massima estensione in riva destra. Pur nella sua residualità rispetto all'insediamento urbano, essa rappresenta un elemento di grande

importanza per gli equilibri ecologici e di biodiversità del territorio comunale, una risorsa da qualificare nelle sue potenzialità e da salvaguardare per le sue peculiarità. Costituiscono ulteriori elementi di rilievo nel sistema di valle, le valli del principale affluente dell'Arno, il fiume Greve, e del torrente Ema che assolvono ruoli significativi da un punto di vista sia paesaggistico che ambientale.

**18.2. Declinazione.** Il sistema di valle può essere suddiviso in 3 sub-sistemi:

- sub-sistema dei fiumi Arno e Greve e del torrente Ema
- sub-sistema della pianura coltivata
- sub-sistema insediativo di valle

## Art. 19 - Sub-sistema dei fiumi Arno e Greve e del torrente Ema

**19.1. Caratteri.** Il fiume Arno rappresenta, da un punto di vista ambientale, il principale corridoio ecologico del territorio del Comune attraversandolo da est a ovest con diversi livelli di naturalità. Esso costituisce una risorsa essenziale per il territorio offrendo le sue sponde ancora molte occasioni di riqualificazione e di integrazione con gli insediamenti che su di esse affacciano. Il torrente Ema e il fiume Greve costituiscono ulteriori corridoi ecologici, in direzione est-ovest il primo e nord-sud il secondo, che assumono un ruolo significativo in termini di dotazioni ecologiche e presenza di biodiversità, oltretutto di valore paesaggistico e opportunità di fruizione.

**19.2. Indirizzi.** Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante dei fiumi e delle valli in termini di salvaguardia, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- il miglioramento e il potenziamento della funzione di corridoi ecologici
- il miglioramento della fruizione dei fiumi e delle sponde
- l'incremento della percorribilità ciclo-pedonale, anche di attraversamento

**19.3. Prestazioni.** In relazione agli indirizzi di cui sopra il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni, nel rispetto delle norme per la corretta gestione delle opere di difesa idraulica presenti:

- la riduzione del carico inquinante sia di origine agricola che antropica;
- il mantenimento e la valorizzazione delle fasce ed aree di vegetazione naturale riparia, sia arborea che arbustiva;
- il recupero e la valorizzazione delle pertinenze fluviali anche

- attraverso la realizzazione degli interventi per la laminazione delle piene;
- il recupero e valorizzazione del parco delle Cascine quale centralità urbana nella sua doppia valenza di parco di valore storico-monumentale e di serbatoio di naturalità da collegarsi con l'area dell'Argingrosso in riva sinistra, che dovrà assumere funzioni di complementarietà nel progetto "Nuove Cascine";
  - il completamento e la valorizzazione del Parco dell'Arno quale elemento portante del sistema del verde urbano, ammettendo gli interventi necessari alla realizzazione delle infrastrutture per la percorribilità del fiume e delle sue sponde e la realizzazione di attrezzature di complemento.

## Art. 20 - Sub-sistema della pianura coltivata

**20.1. Caratteri.** La pianura coltivata corrisponde principalmente alla porzione della valle dell'Arno posta agli estremi est e ad ovest del territorio comunale dove sono ancora presenti testimonianze dell'assetto rurale storico. Essa presenta la sua massima estensione ad ovest, mentre ad est risulta residuale per la prossimità della collina e rispetto agli insediamenti. Per ubicazione, tipo di produzione e caratteristiche delle aziende agricole è definibile una agricoltura "periurbana". Sono presenti in generale piccole aziende produttive dedite soprattutto alle colture orticole, che si insinuano nel territorio urbanizzato di Mantignano e Ugnano ad ovest e di Rovezzano ad est.

La pianura coltivata è da considerarsi parte integrante del sistema ecologico ambientale oltreché, per alcune porzioni, elemento di rilievo paesaggistico. Fa parte (nella parte est) del sub-sistema porzione dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) del torrente Mensola.

**20.2. Indirizzi.** Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante dei fiumi e delle valli in termini di salvaguardia e quanto stabilito dalla disciplina specifica dell'ANPIL, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- conservazione e qualificazione dell'assetto esistente favorendo la permanenza della attività produttiva agricola;
- potenziamento delle funzioni ambientali svolte sotto i profili climatico, di regimazione idraulica e delle falde e per la tutela della biodiversità.

**20.3. Prestazioni.** In relazione agli indirizzi di cui sopra e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PTCP, il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:



- permanenza degli utilizzi tradizionali, opportunamente associati alle attività integrative del reddito agricolo (turismo rurale, ricreativo ed escursionistico, didattica);
- diversificazione della produzione agricola, promozione delle produzioni di qualità e eco-sostenibili, della filiera corta anche attraverso la ricerca di circuiti commerciali appropriati (es. Gruppi di Acquisto Solidale - GAS), delle attività integrative del reddito agricolo;
- promozione di funzioni agricole di carattere sociale e ricreativo - culturale, quali orti urbani, fattorie didattiche urbane, parchi agricoli, ecc.;
- sviluppo di iniziative di vendita diretta di produzioni tipiche locali di qualità, indipendentemente dal luogo di produzione, favorendo anche la organizzazione fra più produttori per incentivare lo sviluppo della "filiera corta";
- mantenimento e miglioramento delle condizioni e delle caratteristiche di permeabilità, integrazione e connettività ecologica rispetto ai limitrofi sub-sistemi insediativi e fluviali;
- orientamento al minor consumo di superficie agricola nel caso di realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche, la realizzazione di idonee misure di mitigazione e fasce di ambientazione, il mantenimento della redditività delle aziende agricole esistenti;
- mantenimento dei cunei agricoli all'interno dell'abitato anche per finalità didattiche, ricreative e sociali.

## Art. 21 - Sub-sistema insediativo di valle

**21.1. Caratteri.** Il sub sistema insediativo di valle costituisce la più complessa forma di agglomerato presente nel territorio regionale, in cui è chiaramente riconoscibile la stratificazione dei processi di formazione. In relazione ai diversi principi insediativi propri dei differenti tessuti urbani, il Piano Strutturale distingue e perimetra i seguenti ambiti:

- Ambito del nucleo storico;
- Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca;
- Ambiti dei centri storici minori/borghi storici;
- Ambiti dell'insediamento recente.

**21.2. Disciplina generale.** Per ogni ambito del sub-sistema insediativo di valle il Piano Strutturale nei paragrafi che seguono, formula indirizzi ed individua livelli prestazionali per le trasformazioni proposte.

Il Regolamento Urbanistico detta puntuali regole per le aree oggetto di trasformazione, per i tipi di intervento e gli usi specifici, nel rispetto degli indirizzi e delle prestazioni di seguito stabilite per ogni ambito, fatto salvo quanto stabilito negli ambiti che costituiscono invariante.

### 21.3. Ambito del nucleo storico

21.3.1. *Indirizzi.* Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante del nucleo storico in termini di salvaguardia, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico e monumentale;
- mantenimento della residenzialità del centro storico quale elemento irrinunciabile di presidio e riequilibrio delle trasformazioni tese all'accoglienza turistica;
- potenziamento e riqualificazione del ruolo centrale in termini di "produzione culturale", in particolare di alta formazione ;
- riqualificazione dello spazio pubblico, per una frequentazione ampia e tranquilla, disponibile alla compresenza di abitanti e turisti con differenti tempi e modi di fruizione.

21.3.2. *Prestazioni.* In relazione agli indirizzi di cui sopra il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- promozione dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili verso la residenza (ad esclusione dei piani terra prospicienti la via pubblica che dovranno mantenere destinazione non abitativa), anche attraverso un'adeguata e diffusa dotazione di servizi pubblici e privati di base, del commercio di prossimità, di spazi per la sosta dei veicoli;
- ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili verso la residenza, i servizi e le attività compatibili anche dei contenitori storici di significativa consistenza a condizione che la morfologia e le caratteristiche storico-architettoniche nonché l'accessibilità lo permettano;
- promozione dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili verso la "produzione culturale", in particolare attività tese ad ospitare istituti di alta formazione, con attenzione alle relazioni di contesto (accessibilità e tolleranza delle implicazioni in termini di frequentazione e rumore);
- qualificazione della destinazione direzionale legata in particolare al brand fiorentino;
- limitazione dell'insediamento di nuove attività ricettive, sia alberghiere che extra-alberghiere, ai soli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché a quelli che seppure non vincolati, non siano destinati ad uso abitativo;
- ammissibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di un nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici;
- qualificazione degli interventi sugli spazi pubblici con specifica attenzione e cura nelle forme della loro occupazione, sistemazioni a

terra, vegetazione e arredi, nonché nell'individuazione di soluzioni funzionali idonee ai diversi tipi e modalità di fruizione.

#### **21.4. Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca**

**21.4.1. Indirizzi.** Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio collinare in termini di salvaguardia, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative e la loro integrazioni con funzioni economiche compatibili salvaguardando il principio insediativo storico;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico e del disegno del Piano ottocentesco;
- riqualificazione dei contesti di minor pregio od incongrui, anche tramite attuazione della modalità perequativa.

**21.4.2. Prestazioni.** In relazione agli indirizzi di cui sopra il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- promozione dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili verso la residenza (ad esclusione dei piani terra prospicienti la via pubblica che dovranno mantenere destinazione non abitativa [fino a specifica valutazione del Regolamento Urbanistico](#)), anche attraverso un'adeguata e diffusa dotazione di servizi pubblici e privati di base, del commercio di prossimità, di spazi per la sosta dei veicoli, con individuazione di criteri di compatibilità per l'insediamento di attività economiche;
- [ammissibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di un nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici](#);
- qualificazione dello spazio pubblico perseguita attraverso la conferma del disegno del piano ottocentesco, con potenziamento delle connessioni, utilizzando congrue modalità di organizzazione dello spazio sia nelle forme di occupazione che nelle sistemazioni a terra, vegetazione ed arredi.

#### **21.5. Ambiti dei centri storici minori/borghi storici**

**21.5.1. Indirizzi.** Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio collinare in termini di salvaguardia, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, con conferma delle funzioni abitative;
- tutela e salvaguardia del tessuto storico secondo il suo principio insediativo;

- riqualificazione dei contesti di minor pregio od incongrui, secondo il principio dell'insediamento storico anche tramite attuazione della modalità perequativa.

*21.5.2. Prestazioni.* In relazione agli indirizzi di cui sopra il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- conferma e, ove necessario, l'estensione dell'uso abitativo, garantendo la presenza di servizi pubblici di base e del commercio di prossimità;
- ammissibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di un nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici;
- qualificazione dello spazio pubblico perseguita attraverso il miglioramento della qualità e delle prestazioni di quello esistente e la ricerca di nuove centralità, costituite da piazze, giardini e parchi pubblici, opportunamente integrate e collegate.

## *21.6. Ambito dell'insediamento recente*

*21.6.1. Indirizzi.* Il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative e del mix funzionale e la trasformazione dei contenitori dismessi;
- tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio storico ancora presente all'interno del tessuto di formazione recente;
- riqualificazione delle aree di maggior degrado attraverso l'attivazione della perequazione urbanistica;
- riqualificazione degli spazi e attrezzature pubbliche e degli edifici privati;
- miglioramento della accessibilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e della rete ciclabile.

*21.6.2. Prestazioni.* In relazione agli indirizzi di cui sopra il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- conferma e, ove necessario, estensione dell'uso abitativo (ad esclusione dei piani terra prospicienti la via pubblica *fino a specifica valutazione del Regolamento Urbanistico*), garantendo la presenza di servizi pubblici di base, del commercio di prossimità, delle attività artigianali e di servizio ed in generale del mix funzionale sensibile alle nuove esigenze;
- declinazione delle tipologie di intervento ammissibili nelle parti del

tessuto urbano recente, con particolare attenzione agli edifici di valore storico-testimoniale, anche dell'archeologia industriale;

- riqualificazione degli ambienti di minor pregio attraverso interventi di carattere trasformativo (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica) che garantiscano un alto livello di qualità formale, con uso di linguaggi architettonici contemporanei adeguati e proporzionati al contesto originario, nonché l'utilizzo di tecnologie avanzate per il risparmio energetico;
- [ammissibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di un nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.](#)

La qualificazione dello spazio pubblico dovrà essere perseguita attraverso il miglioramento della qualità e delle prestazioni degli spazi esistenti, forme di occupazione, sistemazioni a terra, vegetazione ed arredi, collegamenti nonché con la ricerca di nuove centralità integrate e collegate al contesto esistente. Negli spazi a carattere unitario esistenti dovrà essere mantenuto il rapporto fra pieni e vuoti quale elemento caratterizzante, strutturante e qualificante gli insediamenti.

Riguardo al riuso dei contenitori dismessi aventi superficie esistente superiore a 2.000 mq, trattandosi di interventi di rilevante impatto urbanistico, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto specificatamente indicato in ogni parte di città (UTOE) dovrà programmare e garantire la contestuale realizzazione delle necessarie dotazioni nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- gli interventi edilizi realizzabili andranno correttamente relazionati all'entità del costruito preesistente, utilizzando come parametro base di riferimento la superficie utile lorda esistente, e ai caratteri tipologici e urbanistici del contesto consolidato;
- gli interventi dovranno contribuire al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni collettive ed ecologiche. Nel caso non fosse possibile reperire l'adeguata dotazione, questa potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana, ~~essere in~~ [subordine](#) soggetta a monetizzazione con le modalità da stabilire con apposito provvedimento.

Riguardo al recupero ed al riuso degli insediamenti produttivi dismessi o in dismissione si formulano i seguenti criteri:

- nel caso di contenitori industriali o artigianali facenti parte di un tessuto specializzato (zone D) dovrà essere mantenuta la destinazione originaria o destinazioni con essa compatibili migliorando la qualità ambientale degli insediamenti attraverso soluzioni che ne mitigano l'impatto (arredi vegetazionali, riduzione del fabbisogno idrico ed energetico, riduzione della produzione dei rifiuti);

- qualora si tratti di contenitori industriali o artigianali che pur facenti parte di un tessuto specializzato, siano posti in aree contigue a tessuti urbani residenziali, andrà prioritariamente valutata la possibilità e opportunità di un recupero dei contenitori per attività economiche che siano compatibili da un punto di vista ambientale con il contesto residenziale e utili alla valorizzazione dei tessuti urbani in termini di mix funzionale e di vitalità economica (attività attinenti la ricerca, la formazione e l'innovazione tecnologica);
- qualora non sia perseguibile o opportuno il recupero, andrà consentita la trasformazione per funzioni urbane integrate (residenza, servizi, attività economiche compatibili, ecc.);
- nel caso la consistenza della superficie da ricostruire non sia correttamente relazionata all'entità e ai caratteri tipologici e urbanistici del contesto consolidato di inserimento, la superficie da ricostruire potrà essere incrementata attraverso la modalità della perequazione nel rispetto dei parametri definiti dal Regolamento Urbanistico;
- le trasformazioni di insediamenti produttivi dismessi, qualora non sia possibile o opportuno un riuso ancora per attività economiche, costituiscono occasioni rilevanti per realizzare un offerta di edilizia residenziale con caratteristiche sociali e in particolare di alloggi in affitto.

Nel presente ambito sono comprese anche le aree che per condizioni di degrado, mutate condizioni al contorno e/o esigenze della Pubblica Amministrazione sono candidate ad accogliere superficie in trasferimento attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica. Parte del territorio interessato del presente ambito è oggetto di procedura di integrazione del PIT in merito alla definizione degli obiettivi del Parco della Piana Fiorentina e alla qualificazione dell'aeroporto di Firenze (avvio del procedimento D.G.R. n.705 del 26.07.2010).

## Art. 22 - Sistema della collina

**22.1. Caratteri.** L'arco collinare che si estende a nord e a sud del territorio comunale presenta caratteristiche analoghe su entrambe i versanti. Esso è caratterizzato dalla coltivazione dell'olivo e dalla presenza di una urbanizzazione storicamente diffusa che contribuisce a qualificare e connotare l'immagine della città costituendone elemento di rilevanza paesaggistico ambientale e storico culturale.

**22.2. Declinazione.** Il sistema della collina è suddiviso in 3 sub-sistemi:

- sub-sistema della collina coltivata;
- sub-sistema del bosco;
- sub-sistema insediativo della collina.

## Art. 23 - Sub-sistema della collina coltivata

**23.1. Caratteri.** È caratterizzato dalla prevalenza della coltivazione dell'olivo che in alcune porzioni di territorio mantiene l'assetto agricolo storico dell'oliveto terrazzato, con inserti di vite e seminativo.

Attualmente l'agricoltura ha un ruolo produttivo marginale rispetto a quello di presidio paesaggistico e il mantenimento dell'assetto rurale di buona parte del territorio è affidato all'"agricoltura amatoriale". Fa parte del sub-sistema porzione dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) del torrente Mensola.

**23.2. Indirizzi.** Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante del paesaggio collinare in termini di salvaguardia e quanto stabilito dalla disciplina specifica dell'ANPIL, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- promuovere la permanenza e la qualificazione dell'attuale assetto paesaggistico ed in particolare della coltivazione dell'olivo;
- garantire e potenziare le caratteristiche di naturalità e le fondamentali funzioni ambientali sia sotto il profilo climatico che della regimazione idraulica, nonché per la tutela della biodiversità come meglio specificato nell'art. "Dotazioni ecologico ambientali".

**23.3. Prestazioni.** In relazione agli indirizzi di cui sopra sono definite le seguenti prestazioni che i piani di settore e il Regolamento Urbanistico dovranno garantire:

- permanenza degli utilizzi tradizionali, in particolare il mantenimento dell'olivicoltura come presidio della tradizione fiorentina, opportunamente associati alle attività integrative del reddito agricolo (turismo rurale, ricreativo ed escursionistico, didattica);
- mantenimento e miglioramento delle condizioni e delle caratteristiche di presidio in termini di tutela idraulica, idrogeologica, della permeabilità e connettività ecologica rispetto ai limitrofi sub-sistemi insediativi e fluviali;
- promozione e qualificazione di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero.

## Art. 24 - Sub-sistema del bosco

**24.1. Caratteri.** È caratterizzato da aree boscate (latifoglie e conifere) dense, 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. Esse rappresentano un importante serbatoio di naturalità e bio-diversità che svolge fondamentali funzioni ecologiche nel sistema territoriale.

**24.2. Indirizzi.** Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante del paesaggio collinare in termini di salvaguardia e quanto stabilito dalla disciplina specifica del SIC e delle ANPIL, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- salvaguardia degli attuali assetti ecologici e del paesaggio forestale;
- conservazione orientata del patrimonio boschivo, complessi boscati ed alberi vetusti di carattere monumentale;
- tutela e valorizzazione dei tratti collinari dei torrenti, per i relativi valori di naturalità e quali fondamentali elementi di collegamento ecologico.

**24.3. Prestazioni.** in relazione agli indirizzi espressi, il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- gestione attiva del territorio collinare quale caposaldo ecologico, per le relative funzioni di equilibrio idrogeologico, di tutela della biodiversità, di connettività ecologica rispetto ai limitrofi sub-sistemi insediativi e fluviali;
- conservazione degli habitat naturali e seminaturali presenti, dei complessi boscati secondo le loro caratteristiche di composizione, strutturazione e stratificazione;
- conservazione degli habitat fluviali presenti, dei relativi valori di biodiversità e condizioni di naturalità.

## Art. 25 - Sub-sistema insediativo della collina

**25.1. Caratteri.** Insediamenti sparsi isolati o aggregati a formare nuclei e insediamenti lineari di crinale anche di valore storico-architettonico caratterizzano il territorio rurale collinare e ne costituiscono elementi di significativa identità per il rapporto di equilibrio fra il paesaggio rurale e l'insediamento. Per le caratteristiche morfologiche del territorio, in questo sub-sistema ricade anche una piccola porzione (Oltrarno) del nucleo storico. In relazione ai diversi principi insediativi propri dei differenti tessuti urbani il Piano Strutturale distingue e perimetra i seguenti ambiti:

- Ambito del nucleo storico;
- Ambito dei centri storici minori/borghi storici;
- Ambito dei tessuti di recente formazione.

**25.2. Disciplina generale.** Per ogni ambito il Piano Strutturale formula indirizzi ed individua livelli prestazionali per le trasformazioni proposte.

Il Regolamento Urbanistico detta puntuali regole per l'attuazione delle aree oggetto di trasformazione e per i tipi di intervento e gli usi specifici nel rispetto degli indirizzi e delle prestazioni di seguito stabilite per ogni ambito fatto salvo quanto stabilito negli ambiti che costituiscono invarianti.



### 25.3. Ambito del nucleo storico

25.3.1. *Indirizzi.* Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante del nucleo storico in termini di salvaguardia, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico e monumentale,
- mantenimento della residenzialità del centro storico quale elemento irrinunciabile di presidio e riequilibrio delle trasformazioni tese all'accoglienza turistica,
- potenziamento e riqualificazione del ruolo centrale in termini di "produzione culturale", in particolare di alta formazione
- riqualificazione dello spazio pubblico, per una frequentazione ampia e tranquilla, disponibile alla compresenza di abitanti e turisti con differenti tempi e modi di fruizione

25.3.2. *Prestazioni.* In relazione agli indirizzi di cui sopra il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- promozione dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili verso la residenza (ad esclusione dei piani terra prospicienti la via pubblica che dovranno mantenere destinazione non abitativa), anche attraverso un'adeguata e diffusa dotazione di servizi pubblici e privati di base, del commercio di prossimità, di spazi per la sosta dei veicoli;
- ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili verso la residenza, i servizi e le attività compatibili anche dei contenitori storici di significativa consistenza a condizione che la morfologia e le caratteristiche storico-architettoniche nonché l'accessibilità lo permettano;
- promozione dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili verso la "produzione culturale", in particolare attività tese ad ospitare istituti di alta formazione, con attenzione alle relazioni di contesto (accessibilità e tolleranza delle implicazioni in termini di frequentazione e rumore);
- qualificazione della destinazione direzionale legata in particolare al brand fiorentino;
- limitazione dell'insediamento di nuove attività ricettive, sia alberghiere che extra-alberghiere, ai soli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché a quelli che seppure non vincolati, non siano destinati ad uso abitativo;
- attenzione e cura negli interventi sugli spazi pubblici nelle forme della loro occupazione, nelle sistemazioni a terra, nella vegetazione e negli arredi;
- ammissibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di un nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici;

- qualificazione degli interventi sugli spazi pubblici con specifica attenzione e cura nelle forme della loro occupazione, sistemazioni a terra, vegetazione e arredi, nonché nell'individuazione di soluzioni funzionali idonee ai diversi tipi e modalità di fruizione.

#### **25.4. Ambiti dei centri storici minori/borghi storici**

*25.4.1. Indirizzi.* Fatto salvo quanto stabilito nell'invariante dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio collinare in termini di salvaguardia, il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, con conferma delle funzioni abitative;
- tutela e salvaguardia del tessuto storico secondo il suo principio insediativo;
- riqualificazione dei contesti di minor pregio od incongrui, secondo il principio dell'insediamento storico, anche tramite attuazione della modalità perequativa.

*25.4.2. Prestazioni.* In relazione agli indirizzi di cui sopra il Regolamento Urbanistico ed i piani di settore dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- conferma e, ove necessario, l'estensione dell'uso abitativo, garantendo la presenza di servizi pubblici di base e del commercio di prossimità;
- **ammissibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di un nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici;**
- qualificazione dello spazio pubblico perseguita attraverso il miglioramento della qualità e delle prestazioni di quello esistente e la ricerca di nuove centralità, costituite da piazze, giardini e parchi pubblici, opportunamente integrate e collegate.

#### **25.5. Ambito dell'insediamento recente**

*25.5.1. Indirizzi.* Il Regolamento Urbanistico dovrà operare in linea con i seguenti indirizzi:

- mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative e del mix funzionale;
- tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio storico ancora presente all'interno del tessuto di formazione recente;
- trasformazione dei contenitori dismessi;
- miglioramento delle prestazioni di spazi e attrezzature pubbliche e degli edifici privati;
- miglioramento della accessibilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e della rete ciclabile.

#### 25.5.2. Prestazioni:

- conferma dell'uso abitativo, garantendo la presenza di servizi pubblici di base, del commercio di prossimità, delle attività artigianali e di servizio ed in generale del mix funzionale sensibile alle nuove esigenze;
- declinazione delle tipologie di intervento ammissibili nelle parti del tessuto urbano recente, con particolare attenzione agli edifici di valore storico-testimoniale, anche dell'archeologia industriale;
- riqualificazione degli ambienti di minor pregio attraverso interventi di carattere trasformativo (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica) che garantiscano un alto livello di qualità formale, con uso di linguaggi architettonici contemporanei adeguati e proporzionati al contesto originario, nonché l'utilizzo di tecnologie avanzate per il risparmio energetico;
- ammissibilità del recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di un nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

La qualificazione dello spazio pubblico dovrà essere perseguita attraverso il miglioramento della qualità e delle prestazioni degli spazi esistenti, dei relativi collegamenti e tramite la ricerca di nuove centralità integrate e collegate al contesto esistente.

Riguardo al riuso dei contenitori dismessi aventi superficie esistente superiore a 2.000 mq, trattandosi di interventi di rilevante impatto urbanistico, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto specificatamente indicato in ogni parte di città dovrà programmare e garantire la contestuale realizzazione delle necessarie dotazioni nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- gli interventi edilizi realizzabili andranno correttamente relazionati all'entità del costruito preesistente, utilizzando come parametro base di riferimento la superficie utile lorda esistente, e ai caratteri tipologici e urbanistici del contesto omogeneo consolidato;
- gli interventi dovranno contribuire al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni collettive ed ecologiche. Nel caso non fosse possibile reperire l'adeguata dotazione, questa potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana, o, in subordine, tramite monetizzazione, con le modalità da stabilire con apposito provvedimento.

## TITOLO 3 - Strategie per le trasformazioni

### Art. 26 - Sistemi funzionali

#### *26.1. Il Piano Strutturale individua i Sistemi funzionali di seguito elencati:*

- Dotazioni ecologiche ed ambientali
- Mobilità
- Attrezzature e spazi collettivi
- Accoglienza
- Attività economiche
- Attività produttive

**26.2.** Per ciascuno dei Sistemi funzionali sono declinati i relativi obiettivi, gli elementi costitutivi e gli strumenti per l'attuazione delle strategie di sviluppo e riqualificazione che costituiscono prescrizioni per gli atti di governo del territorio e per i piani e programmi di settore di competenza comunale.

### Art. 27 - Dotazioni ecologico ambientali

**27.1. Obiettivi.** Il Piano Strutturale orienta le scelte proprie e le politiche di settore verso gli obiettivi di:

- completamento e rafforzamento della rete ecologica territoriale, nonché delle naturali dinamiche di rinnovamento delle risorse;
- potenziamento delle connessioni interne ed esterne alla rete ecologica;
- miglioramento della qualità e recupero delle funzioni ecologiche dell'ambiente urbano;
- sviluppo di forme di fruizione e di attività economiche compatibili, tali da concorrere alla tutela dei valori ecologici.

**27.2. Elementi e strumenti.** La Tavola 8 "Dotazioni ecologico ambientali" rappresenta l'insieme delle dotazioni ecologiche, funzionali al raggiungimento degli obiettivi. Il Piano Strutturale individua la rete ecologica del Comune di Firenze, nonché le relazioni con le aree ad alta biodiversità limitrofe evidenziando le aree da tutelare e potenziare. Essa dovrà trovare attuazione attraverso gli strumenti urbanistici e di settore per i quali la tavola costituisce indirizzo, articolata in Rete Ecologica Principale ed Elementi ed Aree di Connettività diffusa.

L'aggiornamento delle scelte rappresentate sulla tavola potrà avvenire in occasione della elaborazione del Regolamento Urbanistico. Eventuali modifiche dovranno comunque garantire prestazioni analoghe o superiori alle previsioni precedenti ed essere coerenti con gli indirizzi strategici del Piano Strutturale indicati nella relazione e in queste norme.

**27.3. Rete ecologica principale.** È costituita dall'insieme degli elementi areali (nodi) e lineari (corridoi) che per dimensione, struttura ecologica, e status riconosciuto svolgono la funzione di "serbatoi di biodiversità" e di collegamento funzionale tra le aree di interesse naturalistico anche in riferimento alla rete ecologica di livello provinciale, favorendo la tutela, la conservazione e l'incremento della biodiversità floro-faunistica.

Costituiscono nodi della rete ecologica principale:

- . S.I.R Monte Morello
- . S.I.R degli Stagni della Piana
- . A.N.P.I.L del Terzolle ed A.N.P.I.L del Mensola.

Costituiscono corridoi ecologici della rete ecologica principale:

- . fiume Arno ed aree di particolare valore naturalistico limitrofe
- . fiume Greve
- . torrente Ema
- . torrente Mugnone
- . torrente Terzolle
- . torrente Mensola.

Il Piano Strutturale prevede:

- la realizzazione di progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle aree di particolare interesse ambientale e paesaggistico;
- la riqualificazione dei tratti urbani dei corsi d'acqua costituenti potenziali elementi di collegamento ecologico, con recupero delle funzioni idrologiche, biologiche e vegetazionali delle sponde, rimozione di manufatti precari (baracche, tettoie, serre, ecc.) e di orti stagionali;
- il miglioramento della funzionalità ecologica dei fiumi e corsi d'acqua costituenti elementi di collegamento ecologico tramite, consolidamento delle rive e delle arginature con materiali e tecniche dell'ingegneria naturalistica, il recupero della vegetazione acquatica, la ricostituzione dell'habitat fluviale (pozze, laghetti, pareti sabbiose per la nidificazione di specie di uccelli);
- la riduzione degli effetti di frammentazione o degrado degli ambienti e degli elementi di particolare valore naturalistico, anche in relazione alla presenza od alla previsione di opere di infrastrutturazione, con adozione di opere di deframmentazione, mitigazione e compensazione ambientale;
- l'istituzione dell'area protetta di interesse locale dell'Arno riconoscendo al fiume un ruolo fondamentale nel sistema ambientale, nonché per il paesaggio;

- la promozione delle attività economiche e degli utilizzi compatibili nei vari elementi del sistema (produzioni tipiche, utilizzi tradizionali, turismo ambientale, produzioni e filiere innovative);

**27.4. Elementi ed aree di connettività diffusa.** Sono elementi ed aree che svolgono funzioni di filtro ed interfaccia tra gli elementi di valore naturalistico e l'insediamento urbano, comprendenti:

- le aree seminaturali di pianura e collina coltivata poste ai margini della città ed i relativi elementi naturali e non, quali il reticolo idrografico minore, il sistema dei muri a secco, terrazzamenti, siepi e filari alberati;
- gli elementi di naturalità presenti all'interno dell'insediamento quali parchi urbani, verde urbano privato, alberature.

Il Piano Strutturale prevede:

- la promozione delle attività economiche e degli utilizzi compatibili nei vari elementi del sistema (produzioni tipiche, utilizzi tradizionali, turismo ambientale, produzioni e filiere innovative);
- la conservazione e riqualificazione degli spazi rurali periurbani di pianura e di collina quali elementi di filtro tra città e campagna, per la relativa valenza ecologica ai fini della conservazione della biodiversità, del contrasto alla diffusione di specie aliene, nonché per l'apporto in termini di regimazione delle acque superficiali e delle falde, e per la conservazione di zone a bassa emissione inquinante;
- il recupero, l'incremento e la riqualificazione degli spazi ed elementi di naturalità presenti all'interno dell'insediamento urbano a supporto delle funzioni svolte dalla rete ecologica principale, anche quali spazi per l'educazione ambientale e per il tempo libero;
- la realizzazione del Parco dell'Arno che si estenda [anche nel centro storico ed](#) oltre i confini comunali sia ad est che ad ovest con la riqualificazione ecologica delle sponde e delle briglie, l'eliminazione di elementi di degrado presenti, la realizzazione di percorsi e passerelle ciclo-pedonali senza soluzione di continuità, collegati con i Comuni confinanti, che garantiscano frequenti collegamenti tra le due rive, il restauro delle briglie, la realizzazione di attrezzature che migliorino la fruibilità delle sponde e del fiume, compatibilmente con il mantenimento degli equilibri ecologici, [la navigabilità del fiume, ove possibile](#);
- [la realizzazione del Parco di San Salvi, elemento fondamentale di riconnessione dei sistemi ecologici dell'area orientale della città, tra la collina nord e il parco del fiume Arno, quale inserimento/tutela di aree ad elevata naturalità in ambito urbano](#);
- [la stesura di uno specifico disciplinare per la realizzazione, riqualificazione e valorizzazione delle aree a verde pubblico e parco.](#)

## Art. 28 - Indirizzi per l'efficienza ecologico ambientale

**28.1.** La scelta del Piano Strutturale di tutelare l'ambiente urbano, potenziare e prevedere nuove dotazioni ecologiche persegue la qualità dell'ambiente per la salute ed il benessere dei cittadini adeguandosi ai criteri di sostenibilità individuati nella Valutazione Ambientale Strategica e nella Valutazione Integrata. La qualità ecologica e ambientale dovrà diventare obiettivo fondante di tutti i piani e programmi che incidono con opere e politiche sugli usi e le risorse del territorio, specificandosi come indicato nei commi seguenti.

**28.2.** La sostenibilità e la compatibilità degli interventi urbanistici ed infrastrutturali dovrà essere valutata nelle diverse fasi del processo di attuazione degli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, secondo modalità che saranno stabilite nel Regolamento Urbanistico, di seguito riportate.

**28.3.** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed infrastrutturale dovranno essere accompagnati dalla realizzazione contestuale di interventi di ambientazione, compensazione e risarcimento ambientale, anche su aree non necessariamente di pertinenza o contigue, quale contributo al potenziamento e realizzazione di reti ecologiche. La scelta degli interventi puntuali compete al Regolamento Urbanistico.

**28.4. *Progetti di recupero e valorizzazione.*** Il Piano Strutturale prevede interventi mirati per la tutela il recupero e la valorizzazione di aree di particolare interesse, anche di rilievo metropolitano:

- Parco dell'Arno;
- Nuove Cascine;
- Parco del Mensola.

**28.5. *Ambientazione delle infrastrutture.*** Il Piano Strutturale individua le nuove infrastrutture della mobilità maggiormente impattanti e indica le fasce dove intervenire con opere di ambientazione e mitigazione.

**28.6. *Interferenze con la rete ecologica.*** Ogni volta che un elemento della rete ecologica interseca, nello stato attuale o di previsione elementi della rete infrastrutturale si crea una interferenza ovvero un indebolimento o una perdita di funzionalità della rete ecologica. Le interferenze devono pertanto trovare adeguata soluzione in modo da ripristinare o consolidare il ruolo che gli elementi della rete ecologica svolgono. Compete al Regolamento Urbanistico individuare le interferenze da eliminare o mitigare.

**28.7. *Manutenzione del reticolo idrografico.*** Per il reticolo idrografico, principale elemento di sostegno dei corridoi ecologici, il Piano Strutturale

propone il miglioramento della qualità delle acque e delle sponde con una agenda di azioni per ciascun corpo idrico che preveda interventi di ripristino e valorizzazione ambientale e naturalistica, potenziando le attività ricreative e per il tempo libero compatibili (sentieri, accessi, ecc.). Per il reticolo idrografico minore il Piano Strutturale prevede il mantenimento ed il ripristino della eterogeneità ambientale della vegetazione riparia al fine di garantire la permanenza di micro-habitat preziosi per l'incentivazione della biodiversità.

**28.8. Raccolta e smaltimento delle acque.** Il Regolamento Urbanistico ed i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di reti di smaltimento di tipo duale. In particolare dovranno essere raccolte separatamente le acque meteoriche di dilavamento allo scopo di riutilizzarle per usi compatibili anche esternamente alle aree di intervento. I soggetti attuatori sono tenuti a verificare l'adeguatezza della rete esistente di raccolta e convogliamento dei reflui al sistema di trattamento finale nonché la potenzialità del sistema di depurazione, provvedendo al loro adeguamento qualora se ne rilevi il sottodimensionamento.

**28.9. Risparmio idrico.** Il Regolamento Urbanistico ed i piani attuativi dovranno prevedere azioni per il risparmio idrico a partire dalla razionalizzazione e dal risanamento dei tratti inefficienti della rete dell'acquedotto. In particolare nelle aree di trasformazione, compresi i PMMA, dovrà essere di norma prevista la realizzazione di reti di distribuzione di acque non potabili per usi compatibili (irrigazione, piscine, ecc.).

**28.10. Riduzione dell'inquinamento acustico.** La riduzione dell'inquinamento acustico in ambiente urbano deve essere perseguita agendo sulle emissioni, sia con interventi relativi a dotazioni e prestazioni delle infrastrutture per la mobilità, sia con interventi diretti sulle sorgenti di rumore, messi a carico dei soggetti gestori delle attività responsabili di inquinamento. Nelle aree di trasformazione la valutazione dell'esposizione all'inquinamento acustico dovrà promuovere l'innovazione dei criteri di pianificazione (distribuzione degli edifici), progettazione e realizzazione. Gli interventi di mitigazione acustica dove necessari, dovranno integrarsi con il contesto e contribuire alla qualità degli spazi urbani.

**28.11. Riduzione dell'inquinamento atmosferico.** La riduzione dell'inquinamento atmosferico in ambiente urbano deve essere perseguita agendo sulle emissioni. Le trasformazioni nel territorio urbano dovranno avvenire sulla base di valutazioni, riferite ai differenti tipi di emissione, finalizzate ad individuare quali dotazioni e prestazioni infrastrutturali ed ecologiche, permettano di conseguire complessivamente l'obiettivo della riduzione



dell'inquinamento. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere un incremento della bio-massa vegetale nelle aree verdi, capace di assorbire una parte delle emissioni inquinanti con il conseguente effetto di abbassamento delle concentrazioni.

**28.12. Risparmio energetico negli edifici.** Le norme del Regolamento Urbanistico dovranno promuovere interventi per la riduzione delle dispersioni termiche negli edifici esistenti e definire parametri di qualità per i nuovi edifici. In particolare dovranno essere indicate azioni per il miglioramento della efficienza energetica degli edifici e l'utilizzo di impianti centralizzati per la produzione di calore, per il raffrescamento e per la produzione di energia elettrica (teleriscaldamento).

In particolare nelle aree di trasformazione il Regolamento Urbanistico dovrà garantire:

- l'accesso ottimale della radiazione solare, per gli edifici oggetto di intervento e per gli edifici circostanti;
- la presenza di schermature opportune per la riduzione del carico termico solare estivo;
- l'accorto utilizzo dei venti prevalenti per la climatizzazione e il raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- la riduzione dell'effetto "sacca termica" e la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo delle superfici di pavimentazione;
- l'uso razionale delle fonti energetiche, promuovendo la realizzazione di impianti integrati a livello urbano, con particolare attenzione alla installazione di impianti di cogenerazione termo-frigo-elettrica.

**28.13. Sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili.** Il Regolamento Urbanistico dovrà provvedere all'individuazione di criteri e requisiti per la captazione passiva del calore nei nuovi edifici e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare laddove sia possibile il recupero abitativo dei sottotetti come ampliamento delle abitazioni esistenti per l'integrazione con fonti energetiche rinnovabili negli interventi edilizi ed infrastrutturali, in coerenza con gli obiettivi definiti dalla Regione nel Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER) e con la legislazione vigente. Vista l'adesione da parte del Comune di Firenze al "Patto dei Sindaci" e visto l'aggravarsi della situazione climatica, sarà prioritario il raggiungimento dell'obiettivo "Emissioni 0".

## Art. 29 - Mobilità

**29.1. Obiettivi.** Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di garantire un

sistema della mobilità integrato e sostenibile, interconnesso alla rete infrastrutturale nazionale, regionale e provinciale, che consenta la migliore accessibilità al territorio fiorentino e metropolitano. Il sistema è articolato in diverse modalità di trasporto sulle quali poggiano le differenti strategie per le diverse parti di città (UTOE) individuate. Il contenimento complessivo e locale degli impatti generati dai mezzi di trasporto, con particolare riferimento alla congestione e all'inquinamento dell'aria, è un elemento guida delle scelte effettuate.

**29.2. Elementi e Strumenti.** La Tavola 9 "Mobilità" individua l'assetto infrastrutturale che assicura gli standard di qualità assunti come obiettivo per la mobilità delle persone e delle merci ed il contenimento delle esternalità negative del trasporto.

Il Piano Strutturale concorre alla sua realizzazione raccordandosi con la pianificazione di settore per la quale la tavola ha valore di indirizzo.

L'aggiornamento delle scelte rappresentate sulla tavola potrà avvenire in occasione della elaborazione del Regolamento Urbanistico. Eventuali modifiche dovranno comunque garantire prestazioni analoghe o superiori alle previsioni precedenti ed essere coerenti con gli indirizzi strategici del Piano Strutturale indicati nella relazione e in queste norme.

**29.3. Alta velocità (AV).** Il completamento del sistema dell'Alta Velocità ferroviaria nel nodo di Firenze comporta la realizzazione di un sottoattraversamento per i treni di lunga percorrenza fra Rovezzano e Castello.

Prima dell'avvio della realizzazione del sottoattraversamento occorrerà garantire tutte le misure, sia di carattere organizzativo-gestionale che infrastrutturale, che consentano alla rete dei binari di superficie, nel futuro assetto del nodo, di svolgere un servizio ferroviario di natura metropolitana e urbana, con intertempo massimo dei convogli dell'ordine dei 10 minuti ed incremento del numero di fermate tale da garantire una adeguata accessibilità agli utenti dell'area metropolitana fiorentina.

Il posizionamento della stazione AV nell'area ex Macelli comporta numerose criticità:

- riduzione di attrattività e di competitività della città, allontanando il trasporto di lunga percorrenza dal centro storico;
- scarsa efficienza trasportistica della soluzione prescelta;
- inadeguatezza del sistema di accesso alla stazione AV;
- inadeguatezza del collegamento fra la stazione AV e la stazione di Santa Maria Novella (SMN) e dello scambio fra il servizio ferroviario AV e quello regionale e metropolitano.

Il Piano Strutturale subordina pertanto la realizzazione della stazione AV e la conferma del suo posizionamento alla risoluzione delle criticità di cui sopra prescrivendo inoltre la realizzazione del collegamento spola

con la stazione di SMN con le seguenti caratteristiche:

- people mover con due veicoli a comando automatico;
- tempi di collegamento (attesa + percorrenza) dell'ordine dei dieci minuti;
- capacità adeguata al volume dei passeggeri in transito;
- fermata intermedia alla Fortezza da Basso.

**29.4. Servizio ferroviario metropolitano.** Il Piano Strutturale assegna un ruolo fondamentale al servizio ferroviario metropolitano come sistema cardine della mobilità nell'area metropolitana, la cui efficienza è legata al sottoattraversamento dell'AV.

Per garantire un servizio appetibile anche per l'utenza metropolitana e urbana risulta necessario elevare le frequenze dei convogli fino a valori dell'ordine di 10 minuti e introdurre ulteriori fermate sulle tratte:

- Pontassieve-Rovezzano-Campo di Marte-Statuto-Rifredi-Castello-Sesto Fiorentino;
- Pontassieve-Rovezzano-Campo di Marte-Statuto-SMN;
- SMN-Rifredi-Castello-Sesto Fiorentino;
- SMN-Rifredi-Le Piagge-Signa;
- SMN-Rifredi-Osmannoro-Campi Bisenzio.

L'attuazione del Piano Strutturale dovrà quindi garantire il miglioramento del servizio ferroviario attraverso la realizzazione o il ripristino delle seguenti nuove fermate metropolitane:

- Circondaria, Dalmazia, Perfetti Ricasoli, Peretola, Quaracchi, Osmannoro, Campi Bisenzio sulla linea SMN-Rifredi-Osmannoro-Campi Bisenzio;
- Cure sulla tratta Campo di Marte-Statuto;
- [San Salvi sulla tratta Campo di Marte-Rovezzano.](#)

Dovrà garantire inoltre:

- la realizzazione di scambi e di raccordi che permettano di rimuovere i limiti di capacità esistenti, la dotazione di tecnologie di distanziamento e controllo automatico della circolazione dei convogli che consentano l'incremento delle frequenze e delle fermate, l'utilizzo di materiale rotabile adatto a un servizio ferroviario metropolitano-urbano, al fine di rendere possibile sulle tratte prima specificate la circolazione di treni regionali e metropolitani-urbani con intertempi non superiori ai 10 minuti;
- la progettazione degli adeguamenti infrastrutturali necessari ad ottenere l'integrazione funzionale fra la rete ferroviaria di superficie e la rete tramviaria per l'esercizio di un sistema di tram-treno, anche salvaguardando gli spazi necessari a garantirne la futura realizzabilità;
- Il completamento della tratta Osmannoro-Campi Bisenzio;
- il potenziamento e l'elettificazione della linea faentina anche utilizzando materiale rotabile di tipo tramviario (fino a Borgo San

- Lorenzo) e riattivazione delle fermate non più in uso;
- il potenziamento delle frequenze attuali dei convogli dalla stazione SMN verso il Valdarno;
  - il potenziamento dell'interscambio con il trasporto pubblico locale;
  - l'attestamento di piste ciclabili e la presenza di parcheggi e spazi per la sosta (auto moto e bici ) in corrispondenza delle stazioni;
  - un'adeguata rete di percorsi pedonali dedicati e sicuri nell'intorno delle stazioni.

**29.5. Rete tramviaria.** Il Piano Strutturale prevede una rete tramviaria costituita da 6 linee radiali:

- Linea 1: in esercizio, collega la stazione SMN a Scandicci, intersecando l'Autostrada A1 a Villa Costanza (luogo deputato alla realizzazione del parcheggio scambiatore), lungo una delle direttrici radiali di maggior carico, ideale prosecuzione della FI-PI-LI; nella configurazione finale la Linea 1 si raccorda e si unifica con la Linea 3 in piazza stazione proseguendo quindi verso Careggi.
- Linea 2: collega la zona di arrivo del raccordo autostradale (A1/A11) e l'Aeroporto di Peretola con la zona della prevista nuova stazione AV per raggiungere la stazione di SMN.

Nella configurazione finale prevista la tratta dall'area Macelli AV alla stazione SMN si svolge in sotterranea; la fermata avviene nei pressi di piazza dell'Unità con uscita, anche, sul lato arrivi di via Valfonda della stazione così da consentire un agevole scambio con la linea 1-3; dopo la stazione la Linea 2 prosegue, sempre in sotterranea fino a piazza Repubblica, dove si divide in due rami:

- linea 2.1 che tocca piazza San Marco e piazza della Libertà e, sottopassando la ferrovia alle Cure, attraversa il Campo di Marte fino a raggiungere la stazione ferroviaria di Rovezzano.
- linea 2.2 che serve il centro storico, con fermata in Santa Croce, e prosegue poi in superficie attraverso il ponte da Verrazzano e il viale Europa fino a Bagno a Ripoli.

Nelle more delle verifiche di fattibilità del sottoattraversamento del centro storico il Piano prevede altresì per la Linea 2 una configurazione di superficie che raggiunge la stazione SMN attraverso via Alamanni, percorre via Valfonda, e attraverso i viali raggiunge piazza della Libertà. Da qui un ramo prosegue su viale Don Minzoni, sottopassa il cavalcavia delle Cure ricongiungendosi al tracciato previsto sopra; inoltre da piazza della Libertà una "estensione" raggiunge piazza S. Marco/via Martelli per far ritorno sui viali lungo via La Pira/via La Marmora. [Nelle more delle verifiche di fattibilità del sottoattraversamento del centro storico, il piano prevede inoltre la prosecuzione della linea 2 con la tratta piazza dell'Unità/via Panzani/via Vecchietti.](#)

Sotto il profilo realizzativo la Linea 2.1 da Repubblica a Rovezzano è sospesa in attesa:

- del definitivo parere del Ministero delle Infrastrutture che dovrà esprimersi sullo stralcio del passaggio di superficie da piazza del Duomo e sul finanziamento della tratta Libertà-Campo di Marte;
- della definizione del programma di esercizio del servizio ferroviario metropolitano fra Rovezzano e SMN e delle conseguenti analisi di integrazione trasportistica con il servizio tramviario.

È anche prevista l'estensione a nord della Linea 2 che attraversa la piana di Castello fino a raggiungere il Polo universitario di Sesto Fiorentino.

- Linea 3: collega la stazione di SMN con il polo ospedaliero ed universitario di Careggi, con una estensione fino all'ospedale Meyer; nella configurazione definitiva si raccorda alla Linea 1 in piazza stazione, consentendo un esercizio unitario sulla tratta Scandicci – SMN - Careggi.
- Linea 4: collega la stazione Leopolda con la zona oltre il viadotto dell'Indiano lungo l'attuale tracciato ferroviario Firenze Porta a Prato-Empoli fino all'interconnessione con la linea Firenze-Pisa all'altezza della stazione delle Cascine con una possibile estensione fino alla stazione delle Piagge previa realizzazione di un binario dedicato ed un'ulteriore prosecuzione verso la via Pistoiese con le principali fermate piazza Puccini, Barco e Cascine.
- Linea 5: rappresenta un collegamento trasversale fra le zone di Careggi, Novoli e le Cascine con possibile proseguimento fino a interconnettersi con la Linea 1 nella zona di viale Foggini [con l'eventuale prosecuzione di quest'ultima fino a Torregalli](#); è la risposta alla espansione residenziale ad ovest e alla parallela concentrazione di addetti nella zona di Novoli – Castello, che richiedono un forte sistema pubblico in grado di assicurare la trasversalità degli spostamenti. [La linea 5 rappresenta una priorità nel trasporto pubblico tramviario.](#)
- Linea 6 (tram-treno): in corso di verifica la fattibilità di sfruttare l'infrastruttura della ferrovia Faentina per un collegamento fra i centri periurbani della val di Mugnone e la stazione di Campo di Marte [e di S. M. Novella](#), con l'obiettivo di decongestionare le viabilità storiche di accesso alla collina a nord per le quali non vi è possibilità di ampliamento. [La realizzazione dei tracciati preserverà per quanto possibile le alberature storiche esistenti.](#)

**29.6. Trasporto pubblico in sede riservata.** Nel disegno strategico della mobilità il trasporto pubblico su gomma svolge funzione di adduzione al sistema tramviario e ferroviario e di sistema portante nelle zone non servite dai sistemi su ferro; pertanto esso dovrà garantire elevate caratteristiche di regolarità e velocità commerciale, che si potranno ottenere realizzando dei corridoi di qualità fra i principali nodi di interscambio posti in area perirubana e il centro cittadino. I servizi di

trasporto pubblico su gomma sui corridoi di qualità dovranno quindi essere previsti, coerentemente con le necessità veicolari e ciclabili, in sede riservata incrementando, quindi, le attuali percorrenze con tali caratteristiche.

In particolare dovranno essere previsti:

- il collegamento tra la porta di accesso del Chianti (Firenze Certosa) ed il centro città in sede riservata, con eventuale adeguamento delle sedi viarie attuali;
- la realizzazione dell'autostazione dei servizi extraurbani nell'area del piazzale Montelungo.

**29.7. Passante Urbano.** Il Passante Urbano costituisce un'ipotesi di raccordo a nord-est della città dell'"anello viario" ovvero del sistema di circonvallazione esterna di cui al punto successivo.

Il Passante non costituisce previsione del Piano Strutturale, rimandando ad uno specifico studio, la fattibilità del tracciato. L'approfondimento dovrà chiarire:

- la sostenibilità ambientale dell'intervento;
- la possibilità di interscambio modale in numerosi punti col ferro (treno e tram), con la viabilità e in particolare con i viali ottocenteschi;
- l'efficace funzione di penetrazione urbana e di spostamento interquartiere. *L'ipotesi del Passante sarà comunque presa in considerazione dopo aver valutato gli esiti del potenziamento del trasporto pubblico locale con particolare riferimento al servizio ferroviario metropolitano.*

**29.8. Anello viario.** Il Piano Strutturale prevede la realizzazione di opere viarie che costituiscono necessario complemento, insieme al Passante Urbano, dell'anello viario di circonvallazione esterno alla cerchia dei viali e che quindi una volta realizzato potrà consentire l'utilizzo prevalente dei viali per il trasporto pubblico e la mobilità ciclabile e pedonale.

Il semianello nord: consentirà di collegare il raccordo Autostradale di Firenze Nord con il raccordo Autostradale di Firenze Sud e partendo da nord ovest si concretizzerà con la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovo svincolo di Peretola che consentirà il collegamento tra il viadotto dell'Indiano, il raccordo Autostradale Firenze Nord e viale XI Agosto (l'intervento è previsto con oneri di realizzazione a carico di Società Autostrade);
- sottoattraversamento del Sodo, che collegherà viale XI Agosto a Careggi, riallacciandosi al Passante Urbano;
- prolungamento, in corrispondenza del lungarno Generale Dalla Chiesa, del viadotto di Varlungo che dovrà superare in galleria il tracciato ferroviario Firenze - Roma collegandosi con il nuovo Passante Urbano.

Il semianello Sud: consentirà di collegare Firenze Certosa con il

raccordo Autostradale Firenze Nord e partendo da sud est si concretizzerà con la realizzazione dei seguenti interventi:

- by pass del Galluzzo, per il collegamento del nodo di Certosa (Autostrada A1 – Autostrada Firenze Siena – via Cassia) con via Senese;
- adeguamento della sede stradale di via delle Bagnese fra la direttrice Senese e la via di Scandicci;
- collegamento del viadotto dell'Indiano dall'innesto su via Baccio da Montelupo fino a via delle Bagnese, ricollegando la fermata di San Lorenzo a Greve della tramvia, l'ospedale di Torregalli e l'intersezione di via di Scandicci - via delle Bagnese.

**29.9. Viabilità alternative all'attraversamento di centri abitati - by pass.** Il Piano Strutturale prevede il completamento o la realizzazione dei seguenti tratti di viabilità necessari ad evitare l'attraversamento dei centri abitati, esito di accordi per la realizzazione della terza corsia dell'Autostrada A1:

- by pass di Mantignano-Ugnano;
- by pass delle Cascine del Riccio.

**29.10. Nuove infrastrutture urbane.** Il Piano Strutturale prevede la realizzazione delle seguenti infrastrutture urbane utili a migliorare l'accesso alla città soprattutto nella parte ovest maggiormente sollecitata, necessarie anche per decongestionare le viabilità esistenti:

- Rosselli Pistoiese. nuova strada di collegamento fra viale Rosselli e via Pistoiese, con andamento parallelo alla linea ferroviaria Leopolda - Cascine. Il Regolamento Urbanistico dovrà approfondire in sede di attuazione del Piano Strutturale la funzionalità dell'intersezione con viale Rosselli in modo tale da garantire adeguati livelli di servizio;
- Fortezza Panciatichi. nuova strada di collegamento tra la Fortezza e via Panciatichi, realizzata prevalentemente all'interno della pertinenza dell'asse ferroviario SMN-Rifredi;
- nuovo ponte sull'Arno fra Ugnano e le Piagge, previo approfondimento della fattibilità che ne individui la precisa localizzazione e le modalità di collegamento con le viabilità radiali delle direttrici pistoiese e pratese e con la nuova via Curzio Malaparte;
- sottopasso stradale viale Mazzini - viale Fanti;
- sottopasso stradale e tramviario di piazza delle Cure;
- sottopasso via Mannelli/via Luca Giordano all'altezza di Ponte al Pino;
- ampliamento del sottopasso stradale di via dello Statuto per migliorare l'inserimento della Linea 3;
- ampliamento sottopassi stradali di via del Romito;
- nuovo ponte sul Mugnone in corrispondenza di via Crispi e, sullo stesso allineamento, nuovo sottopasso ferroviario parallelo a quello

dello Statuto o, in alternativa al precedente, sottopasso di collegamento fra via Milanesi e via 24 Maggio e ponte sul Mugnone sul corrispondente allineamento;

- tunnel di via Montelatici per il collegamento Leopoldo - Alderotti, previo approfondimento della fattibilità con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici;
- nuovo sovrappasso ferroviario via Giuliani - via Rigutini;
- sottopasso pedonale di via Vittorio Emanuele.

**29.11. Adeguamenti viabilità esistente.** Il Piano Strutturale prevede inoltre gli adeguamenti di infrastrutture stradali necessarie ad interconnettere viabilità esistenti superando barriere o strozzature che oggi non consentono adeguati livelli di servizio della rete urbana; le principali sono:

- adeguamento di via Baccio da Montelupo dall'innesto del Lotto zero fino a via Minervini;
- adeguamento di via delle Cinque Vie e via delle Cave di Monteripaldi;
- interconnessione viale Etruria - viale Piombino;
- adeguamento e messa in sicurezza di via di Careggi e via Cosimo il Vecchio;
- adeguamento della viabilità che collega Pontignale ad Ugnano;
- ampliamento sezione stradale del viale Pieraccini;
- miglioramento dell'accessibilità alle Cascine (Ponte del Barco e sottopasso di via delle Cascine);
- ampliamento del Ponte del Pecora e delle viabilità contermini;
- adeguamento viabilità nell'area ex Meccanotessile.

**29.12. Rete delle piste ciclabili.** Il Piano Strutturale seleziona le piste ciclabili che formano un sistema di collegamenti continuo, sicuro e ben riconoscibile integrato con altre forme di mobilità attraverso:

- il completamento degli itinerari esistenti;
- l'individuazione di nuovi percorsi;
- la messa in sicurezza degli incroci e la progettazione di adeguate forme di attraversamento delle nuove rotonde (con adeguamento, ove è possibile di quelle esistenti);
- ponti e sottopassi per bypassare infrastrutture di trasporto o corsi d'acqua.

Nella Tavola 9 "Mobilità" è indicata la rete principale dei percorsi ciclabili. La precisa localizzazione dei percorsi andrà precisata in sede di formazione del Regolamento Urbanistico.

**29.13. Parcheggi.** La Tavola 9 "Mobilità" indica il progetto strutturale per la dotazione di posti auto per lo scambio modale e l'accessibilità al centro storico. La precisa localizzazione ed il dimensionamento dei



parcheggi indicati andranno precisati in sede di formazione del Regolamento Urbanistico mantenendone le prestazioni in termini di:

- capacità di intercettare il traffico proveniente dall'area metropolitana/dall'esterno;
- facilità di interscambio con il mezzo pubblico;
- capacità di ridurre la sosta su strada per recuperare spazi necessari al trasporto pubblico e alla mobilità ciclo-pedonale.

Per quanto riguarda i parcheggi sotterranei questi si intendono al di fuori delle zone alberate.

## Art. 30 - Attrezzature e spazi collettivi

**30.1. Obiettivi.** Il Piano Strutturale crea le condizioni per realizzare, attraverso le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente dismesso o in via di dismissione, l'arricchimento e la qualificazione del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi. Il Piano Strutturale orienta le scelte proprie e le politiche di settore verso i seguenti obiettivi:

- consolidare e qualificare il sistema delle dotazioni pubbliche che garantisce la qualità dell'abitare;
- realizzare le finalità strategiche esplicitate nelle 12 parti di città (UTOE).

**30.2. Elementi e Strumenti.** La Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi" individua indicativamente le aree oggetto di trasformazione che devono generare nuove dotazioni e indurre la riqualificazione del contesto esistente attraverso opportune forme di relazione sia spaziale che funzionale. Il Regolamento Urbanistico dovrà regolare l'acquisizione delle dotazioni attraverso l'individuazione delle aree di trasformazione da sottoporre a piano attuativo, il meccanismo della perequazione urbanistica e l'esproprio.

Pianificazione attuativa, perequazione ed esproprio sono gli strumenti necessari per garantire aree e risorse utili a conseguire entrambi gli obiettivi esplicitati.

**30.3. Attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica e di uso pubblico.** Il Piano Strutturale tramite gli strumenti esplicitati al comma precedente, garantisce il raggiungimento alla scala comunale **quanto meno** dei livelli minimi di dotazioni pubbliche pro capite previsti per legge (mq 18/ab). Le dotazioni minime sono incrementate nelle parti di città (UTOE) maggiormente interessate dalla presenza di city users (visitatori temporanei).

Nel caso di contenitori oggetto di trasformazione occupati da attrezzature pubbliche, il Regolamento Urbanistico dovrà garantire la ricollocazione di tali attrezzature nella parte di città (UTOE) di riferimento

o in aree contermini purché sia garantita un'efficace accessibilità, privilegiando il trasporto pubblico e la rete ciclo-pedonale.

**30.4. Parti di città carenti di aree pubbliche.** Nelle parti di città dove le dotazioni esistenti e quelle che si prevede di acquisire non consentiranno comunque di garantire gli standard previsti per legge, in termini di superficie pro capite, il miglioramento delle condizioni di abitabilità dovrà essere ottenuto:

- innalzando il livello di prestazione di spazi e di immobili pubblici destinati a servizi;
- garantendo una efficace accessibilità alle dotazioni collocate in aree contermini anche implementando il sistema della mobilità;
- auspicando l'ampliamento delle dotazioni di proprietà privata e di uso pubblico.

**30.5. Parcheggi pubblici.** La Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi" indica l'attuale dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico di struttura; nelle parti di città (UTOE) all'interno delle quali, preso atto della diffusa sottodotazione dei parcheggi in sede propria (escludendo quelli su strada), è necessario reperire nuove superfici da destinare alla sosta, aumentando l'offerta in strutture interrato a servizio della residenza e delle attività economiche, la tavola riporta indicativamente le aree candidate alla localizzazione di quest'ultimi.

Per quanto riguarda i parcheggi sotterranei questi si intendono al di fuori delle zone alberate.

**30.6. Verde pubblico.** La Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi" individua le aree di verde pubblico esistente, evidenziando alcune parti di città carenti in termini di superficie. Oltre all'obiettivo di reperire nuove superfici, qualora non fosse comunque possibile raggiungere lo standard minimo di legge, dovrà essere prioritariamente prevista una accessibilità ciclo-pedonale, prevalentemente in sede propria, alle aree di verde pubblico esistenti e previste nelle parti contigue.

Dovrà essere inoltre favorita l'apertura di parchi e giardini di proprietà privata anche mediante accordi convenzionali.

**30.7. Impianti sportivi.** La Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi" individua le aree per attrezzature sportive di uso pubblico (di proprietà pubblica e privata) esistenti, ritenendo che si tratti di una dotazione irrinunciabile per una compiuta abitabilità del territorio. Il Regolamento Urbanistico provvederà ad individuare puntualmente quali siano le attrezzature da riqualificare, ampliare o da realizzare ex novo. Il Piano Strutturale conferma il residuo del PRG per le aree non ancora attuate da destinare ad attrezzature sportive. Il trasferimento di impianti sportivi per attività professionistiche in altra area più idonea, costituisce obiettivo

del Piano Strutturale. L'eventuale spostamento darà luogo ad un riassetto funzionale e logistico della parte di città su cui attualmente insistono gli impianti.

**30.8. Attrezzature pubbliche.** La Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi" individua le principali aree per attrezzature pubbliche (di proprietà pubblica e privata) esistenti. Dovranno essere acquisite superfici da dedicare alla localizzazione di attrezzature per la diffusione, su tutto il territorio comunale, di spazi per la socializzazione e l'aggregazione, **con particolare cura alla ricerca di spazi per eventi rivolti ai giovani**, nonché per la promozione della cultura contemporanea. Il Regolamento Urbanistico provvederà ad individuare puntualmente quali siano le attrezzature da riqualificare, ampliare o da realizzare ex novo.

**30.9. Attrezzature socio-sanitarie.** La Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi" individua le principali strutture ospedaliere e i principali presidi sanitari, verificando in via generale l'adeguatezza in termini di accessibilità attraverso il trasporto pubblico, la viabilità, la rete dei percorsi ciclo-pedonali. Compete al Regolamento Urbanistico, sulla base del Piano Sanitario Regionale garantire le azioni necessarie per:

- l'adeguamento o lo sviluppo futuro delle strutture attraverso un processo di rinnovamento della rete dei presidi della città, volto a sviluppare l'integrazione fra servizi sanitari e sociali ed assicurare il coordinamento fra servizi territoriali ed ospedalieri
- la verifica puntuale del carico indotto dal rinnovamento e dallo sviluppo del servizio socio sanitario sul sistema infrastrutturale esistente e previsto, e la garanzia di un servizio adeguato in termini di accessibilità (anche per diversamente abili), privilegiando il servizio pubblico, sosta, eventuali strutture di supporto e di accoglienza.

**30.10. Attrezzature e spazi collettivi di proprietà privata e di uso pubblico.** Il patrimonio delle dotazioni è arricchito dalla compresenza di attrezzature private individuate in gran parte nella Tavola 10 "Attrezzature e spazi collettivi".

**30.11. Asili nido.** Il Piano Strutturale considera prioritaria la dotazione di strutture per la prima infanzia (asili nido), attualmente carenti in alcune parti della città. Compete al Regolamento Urbanistico definire nello specifico le aree di trasformazione che dovranno contenere adeguate strutture per la prima infanzia attraverso un coordinamento specifico con il settore di riferimento, oltre alle strutture che potranno essere realizzate all'interno delle realtà aziendali.

**30.12. Scuole superiori.** Il Piano Strutturale ha verificato la necessità di un incremento nella dotazione di scuole superiori che risultano carenti in

termini di spazi dedicati, o di prestazione degli stessi. Compete al Regolamento Urbanistico individuare eventuali nuove localizzazioni o ampliamenti dei plessi scolastici attraverso un coordinamento specifico con la Provincia di Firenze, ente competente per la realizzazione e gestione del patrimonio destinato alla scuola secondaria superiore.

**30.13. Università.** L'Università di Firenze è uno dei principali attori presenti nel tessuto urbano cittadino e contribuisce in maniera determinante a rafforzare il ruolo di Firenze come città universitaria nello scenario internazionale attraverso:

- l'ottimizzazione della presenza universitaria nel tessuto cittadino con la riorganizzazione delle sedi, occupando eventuali contenitori dismessi;
- la promozione della coniugazione dei luoghi della formazione con i luoghi della ricerca e della cultura e questi con il sistema economico-produttivo dell'area fiorentina;
- [la promozione delle relazioni con le numerose università straniere presenti sul territorio;](#)
- la dotazione di strutture di accoglienza di studenti e ricercatori, con l'obiettivo di creare un campus di livello internazionale.

**30.14. Housing sociale.** Il Piano Strutturale considera l'housing sociale una dotazione complementare del sistema di attrezzature e spazi collettivi (art. 1 comma 5 del D.M. 22 aprile 2008), necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio. Il Regolamento Urbanistico dovrà garantire, oltre a specifici interventi previsti dalle politiche di settore, mirati all'ottimizzazione delle aree e degli immobili già destinati ad edilizia sociale, anche interventi di ampliamento, mediante la sopraelevazione, in modo da non impegnare ulteriore suolo. In situazioni di rilevante degrado è consentito intervenire con operazioni di rinnovo urbano, riferibili alla ristrutturazione urbanistica, attraverso la sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti.

A tal fine nelle aree di trasformazione con una superficie complessiva (superficie utile lorda) superiore a 2.000 mq è prevista una quota pari al 20% in termini di superficie utile lorda da destinare alla residenza nelle forme dell'affitto permanente o in altre forme di edilizia convenzionata.

Tale condizione è da applicarsi sia alle aree di recupero (soggette ad intervento di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica), che alle aree di nuova edificazione (residuo PRG confermato) ove sia prevista la destinazione d'uso residenziale.

[La trasformazione degli immobili pervenuti all'Amministrazione comunale attraverso il federalismo demaniale \(D.Lgs. 28 maggio 2010 n. 85 Attribuzione a Comuni, Province, Città Metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'art. 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42\) dovrà prevedere un corretto mix funzionale garantendo](#)

una quota prevalente di housing sociale. Inoltre nei casi in cui l'Amministrazione proceda al riutilizzo di immobili di proprietà dovrà essere sempre valutata la possibilità di inserire una quota di housing sociale.

## Art. 31 - Accoglienza

**31.1. Obiettivi.** Il Piano Strutturale orienta le scelte proprie e le politiche di settore verso i seguenti obiettivi:

- riqualificazione e potenziamento di attrezzature e servizi per l'accoglienza e il soggiorno;
- potenziamento e diversificazione della attrattività anche al fine di prolungare la permanenza del turista;
- miglioramento del sistema della accessibilità alla città e dentro la città;
- miglioramento delle prestazioni delle strutture ricettive esistenti;
- contenimento dell'insediamento di nuove strutture ricettive in particolare nel centro storico;
- potenziamento dell'offerta congressuale di qualità attraverso la gestione strategica e la qualificazione del polo fieristico, valorizzandone l'unicità della localizzazione.

**31.2. Elementi e strumenti.** La Tavola 11 "Accoglienza" visualizza l'attuale ricettività e individua le strategie di sviluppo e riqualificazione della rete con particolare riferimento al centro storico e alle sue criticità che dovranno trovare attuazione nel Regolamento Urbanistico e in una eventuale specifica disciplina di settore per i quali la tavola costituisce indirizzo.

**31.3. Strutture ricettive e servizi.** Il Piano Strutturale prevede di:

- non consentire il ~~mutamento di destinazione~~ **la trasformazione** degli immobili a destinazione residenziale, ubicati nel centro storico come individuato nella Tavola 11 "Accoglienza", in strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, ad eccezione degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (parte seconda, titolo I), per favorire la permanenza della residenza stanziale. **Su questi ultimi il Regolamento Urbanistico potrà porre limiti e condizioni alla trasformazione;**
- promuovere un riequilibrio della fruizione di tipo turistico potenziando l'offerta di servizi di accoglienza in prossimità dei poli di interesse collocati ai margini dell'insediamento (Certosa, Ville Medicee di Castello, di Careggi e del Poggio Imperiale);
- migliorare l'offerta dei servizi, con prolungamento degli orari di visita di musei e monumenti;

- promuovere percorsi alternativi a quelli più tradizionali, anche attraverso l'istituzione di un coordinamento fra gli enti coinvolti e l'istituzione di una Card dei Musei, incrementando il numero di punti informazione in luoghi strategici e il numero di bagni pubblici;
- promuovere la realizzazione di spazi per l'organizzazione di congressi specialistici nel centro storico;
- dotare la città di strutture ricettive quali campeggi e aree sosta per camper in aree adeguatamente collegate con il servizio pubblico e la rete dei percorsi ciclabili.

**31.4. Sistema del trasporto turistico.** Il Piano Strutturale prevede di:

- promuovere la delocalizzazione dei punti sosta dei bus turistici e non in aree più periferiche collegati ad un efficiente servizio pubblico;
- migliorare e potenziare il servizio pubblico e la rete delle piste ciclabili al fine di consentire agevoli spostamenti autonomi in luoghi di interesse storico-paesaggistico da valorizzare (parchi e giardini storici, Ville Medicee, Certosa, ecc.);

## Art. 32 - Attività economiche

**32.1. Obiettivi.** Il Piano Strutturale orienta le scelte proprie e le politiche di settore verso i seguenti obiettivi:

- mantenimento di una equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore;
- miglioramento della produttività del sistema distributivo;
- garanzia della permanenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità;
- valorizzazione e qualificazione dei centri commerciali naturali;
- miglioramento della rete infrastrutturale quale opportunità per il consolidamento delle attività economiche diffuse;
- differente organizzazione delle mobilità del trasporto delle merci e dei prodotti finiti anche tramite la previsione di un punto di raccolta e distribuzione (transit point) a servizio della realtà cittadina.

**32.2. Elementi e strumenti.** la Tavola 12 "Attività economiche" visualizza l'attuale rete e individua le strategie di sviluppo e riqualificazione con particolare riferimento al centro storico e alle sue criticità che dovranno trovare attuazione attraverso la specifica disciplina operativa di cui alla L.R. 28/2005 ed al relativo regolamento attuativo 15/R/2009 per i quali la tavola costituisce indirizzo.

**32.3. Grandi Strutture di Vendita.** Il Piano Strutturale prevede:

- l'esclusione dell'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, fatta salva la possibilità di rilocalizzare quelle esistenti a fronte di una adeguata valutazione delle dotazioni infrastrutturali esistenti o

previste;

- la permanenza e la riqualificazione delle grandi strutture di vendita che hanno contribuito a generare o consolidare un tessuto commerciale e artigianale articolato, organizzato in centri commerciali naturali o concentrazioni di esercizi di vicinato, attività artigianali e di servizio, la cui vitalità deriva dalla reciproca prossimità;

**32.4. Medie Strutture di Vendita.** Il Piano Strutturale prevede:

- la permanenza e la riqualificazione delle medie strutture di vendita che hanno contribuito a generare o consolidare un tessuto commerciale e artigianale articolato, organizzato in centri commerciali naturali o concentrazioni di esercizi di vicinato, attività artigianali e di servizio, la cui vitalità deriva dalla reciproca prossimità
- la permanenza di medie strutture di vendita alimentare ubicate in aree ad alta densità abitativa che, in assenza di un tessuto commerciale articolato, rappresentano un servizio essenziale di prossimità alla residenza;
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita a fronte di una adeguata valutazione delle dotazioni infrastrutturali esistenti o previste;

**32.5. Commercio di vicinato.** Il Piano Strutturale prevede:

- lo sviluppo di iniziative di vendita diretta di produzioni tipiche locali di qualità, indipendentemente dal luogo di produzione, favorendo anche la organizzazione fra più produttori per incentivare lo sviluppo della "filiera corta";
- l'esclusione del mutamento della destinazione d'uso in residenza dei piani terra e ~~seminterreti~~ prospicienti strade pubbliche [fino a specifica valutazione del Regolamento Urbanistico](#).

**32.6. Nucleo storico.** In particolare nel nucleo storico (Area patrimonio Unesco), come individuato nella Tavola 12 "Attività economiche", oltre a quanto sopra definito per l'intero territorio comunale dovrà essere:

- limitata la specializzazione funzionale della rete delle attività economiche. Il Regolamento Urbanistico e la disciplina di settore dovranno contrastare questa tendenza attraverso provvedimenti specifici da assumere sulla base di un costante monitoraggio delle direttrici di maggiore criticità effettivamente riscontrabili, a partire da quelle individuate nella tavola 12 "Attività economiche" e attraverso l'eventuale istituzione di un osservatorio dedicato;
- limitata la concentrazione delle attività che inducono disagi alla residenza in termini di frequentazione e rumore;
- ~~mantenuti~~ [previsti](#), nella disciplina di settore, i limiti dimensionali all'insediamento di medie strutture di vendita;
- garantita la permanenza di attività commerciali e artigianali, con

particolare riguardo a quelle tradizionali e storiche, anche attraverso la definizione di specificazioni funzionali nella destinazione d'uso degli immobili nel Regolamento Urbanistico e nella disciplina di settore.

**32.7. Polarità.** Al fine di garantire il consolidamento delle polarità (strade centralità da riqualificare), come individuate nella Tavola 12 "Attività economiche", dovrà essere:

- incentivata l'istituzione di aree pedonali;
- completata o realizzata una rete di percorsi ciclo-pedonali;
- limitata la circolazione veicolare;
- garantita un'adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata;
- facilitata l'accessibilità con i mezzi pubblici.

### Art. 33 - Attività produttive

**33.1. Obiettivi.** Il Piano Strutturale orienta le scelte proprie e le politiche di settore verso i seguenti obiettivi:

- mantenimento del sistema manifatturiero e della rete delle attività produttive esistenti diffuse in maniera coerente ed equilibrata nel territorio comunale;
- potenziamento del terziario avanzato, di carattere innovativo e legato alla ricerca scientifica;
- salvaguardia e potenziamento dell'artigianato artistico e tradizionale.

**33.2. Elementi e Strumenti.** La Tavola 13 "Attività produttive" visualizza l'attuale rete e individua le strategie di sviluppo e riqualificazione che dovranno trovare attuazione nel Regolamento Urbanistico e in una eventuale specifica disciplina di settore per i quali la tavola costituisce indirizzo.

Il Piano Strutturale propone:

- il miglioramento delle infrastrutture e dei servizi per il sistema delle attività produttive;
- il mantenimento della destinazione produttiva originaria o destinazioni con essa compatibili nel caso di contenitori industriali o artigianali facenti parte di un tessuto specializzato (zone D);
- il recupero dei contenitori industriali o artigianali dismessi, anche inseriti in tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, per attività economiche che siano compatibili da un punto di vista ambientale con il contesto residenziale e utili alla valorizzazione dei tessuti urbani in termini di mix funzionale e di vitalità economica (attività attinenti la ricerca, la formazione e l'innovazione tecnologica);
- il divieto del cambiamento di destinazione d'uso in residenza dei



piani terra che affacciano sulla via pubblica [fino a specifica valutazione del Regolamento Urbanistico](#);

- la promozione della realizzazione di spazi per la diffusione dell'artigianato di qualità e tipico nonché per la formazione anche attraverso forme di organizzazione e gestione pubblica.

## TITOLO 4 - Strategie per il governo del territorio

### Art. 34 - Schede delle parti di città (Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE)

**34.1. Schede.** Le schede che seguono individuano le 12 parti di città in cui è stato suddiviso il territorio comunale. Ogni parte di città è descritta con una rappresentazione grafica in cui sono evidenziati i principali elementi progettuali da garantire nella definizione del Regolamento Urbanistico. La rappresentazione grafica è corredata di tabella esplicativa della trasformazione massima ammissibile nella parte di città di riferimento comprendente la dotazione minima di standard correlata alla ipotetica trasformazione.

**34.2. Elementi.** Gli elementi individuati nella legenda delle parti di città, cui si applicano le azioni individuate, sono definiti come segue:

*Centralità:* 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:* si tratta di 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:* 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;

*Fasce di ambientazione:* previsione di interventi mirati di ambientazione e mitigazione delle nuove infrastrutture viarie;

*Argini e sponde dei corsi d'acqua da conservare e riqualificare:* spazio aperto che costituisce corridoio della rete ecologica, da conservare o riqualificare attraverso interventi di rinaturalizzazione o potenziamento con possibilità di incremento della fruizione;

*Parchi:* parchi o giardini esistenti di valore storico e parchi di progetto da valorizzare;

*Verde pubblico esistente;*

*Attrezzature sportive esistenti pubbliche e private;*

*Canale di collegamento fra i parchi:* realizzazione di un asse primario ciclo-pedonale finalizzato a collegare i parchi principali;

*Servizio ferroviario metropolitano:* sistema di trasporto pubblico nell'area metropolitana con uso dei tracciati ferroviari di superficie;

*People mover:* sistema di trasporto automatico a guida vincolata ad alta capacità;

*Tramvia:* tracciati linee tramviarie esistenti e di progetto;

*Viabilità principale:* tratti di viabilità esistenti e da realizzare che costituiscono la rete infrastrutturale principale;

*Piste ciclabili:* percorso specializzato per la mobilità ciclabile, parte di una rete cittadina esistente e di progetto;

*Attraversamenti:* sistema attrezzato e sicuro di connessione per mettere in relazione parti di città separate dalla presenza di barriere (infrastrutture, corsi d'acqua, ecc.);

*Passante Urbano:* ipotesi di infrastruttura stradale urbana di attraversamento e di collegamento interquartiere;

*Ponte sull'Arno:* ipotesi di realizzazione di un nuovo ponte sull'Arno (via Ugnano - via della Nave di Brozzi);

*Parcheggi di struttura:* parcheggi significativi per la soluzione di criticità rilevate o per la realizzazione di strategie del Piano Strutturale;

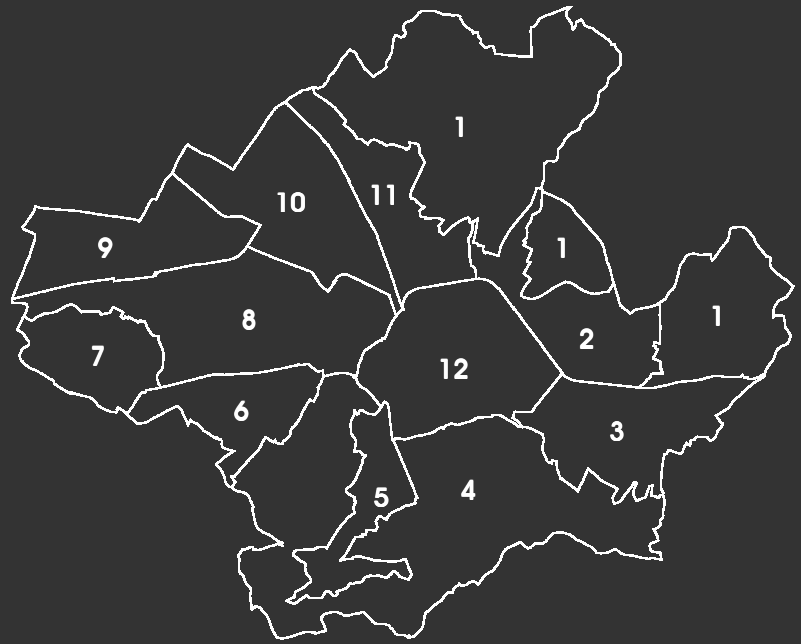
*Parcheggi di servizio alla residenza e alle attività economiche:* aree candidate al reperimento di spazi interrati per la sosta;

*Aree soggette a trasformazione-Residuo del PRG:*

~~Aree sulle quali è ipotizzata una trasformazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica oppure di nuova edificazione di aree costituenti residuo di PRG, confermate dal Piano Strutturale. Esse contribuiscono a definire il dimensionamento massimo sostenibile di ogni parte di città e a reperire standard aggiuntivi (verde, parcheggi pubblici, attrezzature collettive);~~

*Piani attuativi approvati non realizzati/o non completati.*





# legenda

Esistente Nuovo



## CENTRALITÀ

- 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

- si tratta di 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

- 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



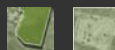
## FASCE DI AMBIENTAZIONE

- previsione di interventi mirati di ambientazione e mitigazione delle nuove infrastrutture viarie



## ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- spazio aperto che costituisce corridoio della rete ecologica, da conservare o riqualificare attraverso interventi di rinaturalizzazione o potenziamento con possibilità di incremento della fruizione.



## PARCHI

- parchi o giardini esistenti di valore storico e parchi di progetto da valorizzare



## VERDE PUBBLICO



## ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



## CANALE DI COLLEGAMENTO TRA I PARCHI

- realizzazione di un asse primario ciclo-pedonale finalizzato a collegare i parchi principali



## SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- sistema di trasporto pubblico nell'area metropolitana con uso dei tracciati ferroviari di superficie



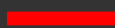
## PEOPLE MOVER

- sistema di trasporto automatico a guida vincolata ad alta capacità



## TRAMVIA

- tracciati linee tramviarie esistenti e di progetto



## VIABILITÀ PRINCIPALE

- tratti di viabilità esistenti e da realizzare che costituiscono la rete infrastrutturale principale



## PISTE CICLABILI

- percorso specializzato per la mobilità ciclabile, parte di una rete cittadina esistente e di progetto



## ATTRAVERSAMENTI

- sistema attrezzato e sicuro di connessione per mettere in relazione parti di città separate dalla presenza di barriere (infrastrutture, corsi d'acqua, ecc.)



## PASSANTE URBANO - PONTE SULL'ARNO

- ipotesi di infrastruttura stradale urbana di attraversamento e di collegamento interquartiere
- ipotesi di realizzazione di un nuovo ponte sull'Arno (via Ugnano-via della Nave di Brozzi)



## PARCHEGGI DI STRUTTURA

- parcheggi significativi per la soluzione di criticità rilevate o per la realizzazione di strategie del Piano Strutturale



## PARCHEGGI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- aree candidate al reperimento di spazi interrati per la sosta



## AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE-RESIDUO PRG

- aree sulle quali è ipotizzata una trasformazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica oppure di nuova edificazione di aree costituenti residuo di PRG, confermato dal Piano Strutturale. Esse contribuiscono a definire il dimensionamento massimo sostenibile di ogni parte di città e a reperire standard aggiuntivi (verde, parcheggi pubblici, attrezzature collettive).



## PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI E/O NON COMPLETATI



	abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010	9.516	
superfici esistenti (42,6 mq/ab)		405.800
superfici in corso di realizzazione	0	0
	9.516	405.800

Superficie (Kmq) 22,68  
Abitanti 9.516

trasformazioni previste da ps	recupero		nuovo impegno		abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo prg sul (mq)				
contenitori di particolare valore residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	25.000						
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	4.000	0	0	160	2.880	0	
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	0	0	0		0		
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	0	0	0		0		
turistico - ricettiva	0	0	0		0		
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	1.000	0	0		800		
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	0		0		
	30.000	0	0	160	3.680	0	
<b>totali</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.676</b>	<b>409.480</b>	<b>0</b>	

st=superficie territoriale  
sul= superficie utile lorda

#### Servizi scolastici

asili nido (n.)	7
scuole materne (n.)	4
scuole elementari (n.)	3
scuole medie inferiori (n.)	1
scuole medie superiori (n.)	1
Università (n.)	0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq)	155.086
attrezzature sportive (m)	6.539
parchi di progetto (mq)	751.950

presidi sanitari (n.) 9

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.)	0
medie strutture di vendita (n.)	0
mercati rionali (n.)	0

#### Infrastrutture

piste ciclabili esistenti (m)	1.200
piste ciclabili progetto (m)	2.440
rete Ataf (m)	125.844





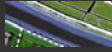




Esistente Nuovo



#### CENTRALITÀ



#### ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- torrente Mugnone [torrente Mensola](#)



#### PARCHI

- parco del Mensola



#### VERDE PUBBLICO



#### CANALE DI COLLEGAMENTO TRA I PARCHI

- direzione sud-ovest: parco di San Donato Villa Demidoff, Manifattura Tabacchi Nuove Cascine Villa Vogel
- direzione nord: parco di San Donato Parco di Castello Parco della Piana **parchi delle Ville medicee di Castello**



#### SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- linea faentina (tram-treno)



#### TRAMVIA

- prolungamento della linea tramviaria 2 (2.1)
- prosecuzione della linea 3 fino all'ospedale Meyer



#### VIABILITÀ PRINCIPALE

- prolungamento del viadotto di Varlungo con sottopasso linea Firenze - Roma
- Nuovo sottotraversamento del Sodo



#### PISTE CICLABILI

- nuovo percorso ciclabile via Reginaldo Giuliani ville medicee di Castello
- nuovo percorso ciclabile impianti sportivi di Coverciano e parco del Mensola
- [Nuovo percorso ciclabile torrente Mensola](#)



#### ATTRAVERSAMENTI



#### PASSANTE URBANO - PONTE SULL'ARNO

- studio di fattibilità per ipotesi Passante Urbano nelle due diramazioni di Campo di Marte- Ponte di Mezzo e di Campo di Marte-Careggi



#### PARCHEGGI DI STRUTTURA

- ampliamento parcheggi Pieraccini-Meyer, CTO e via della Quiete
- ampliamento parcheggio di Rovezzano



#### AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE [RESIDUO PRG](#)





	abitanti			standard		
	(n)			st (mq)		
anagrafe 2010				47.990		
superfici esistenti (11,2 mq/ab)					537.200	
superfici in corso di realizzazione				491	22.242	
				48.481	559.442	
trasformazioni previste da ps	recupero	nuovo impegno				
	da esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo prg sul (mq)	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
contenitori di particolare valore residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	0					
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	55.200	*	0	2.208	39.744	0
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	3.450	*	0		2.760	
commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	4.830	*	0		3.864	
turistico - ricettiva	0	*	0		0	
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	*	3.200		6.976	
	69.000	*	3.200	2.208	53.344	0
<b>totali</b>	<b>69.000</b>	<b>*</b>	<b>3.200</b>	<b>50.689</b>	<b>612.786</b>	<b>0</b>

\*50.000: sommatoria delle superfici recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11

st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda

Superficie (Kmq) 5,15  
Abitanti 47.990

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 9  
scuole materne (n.) 13  
scuole elementari (n.) 12  
scuole medie inferiori (n.) 3  
scuole medie superiori (n.) 6  
Università (n.)

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 201.540  
attrezzature sportive (m) 394.001  
parchi di progetto (mq) 130.408

presidi sanitari (n.) 2

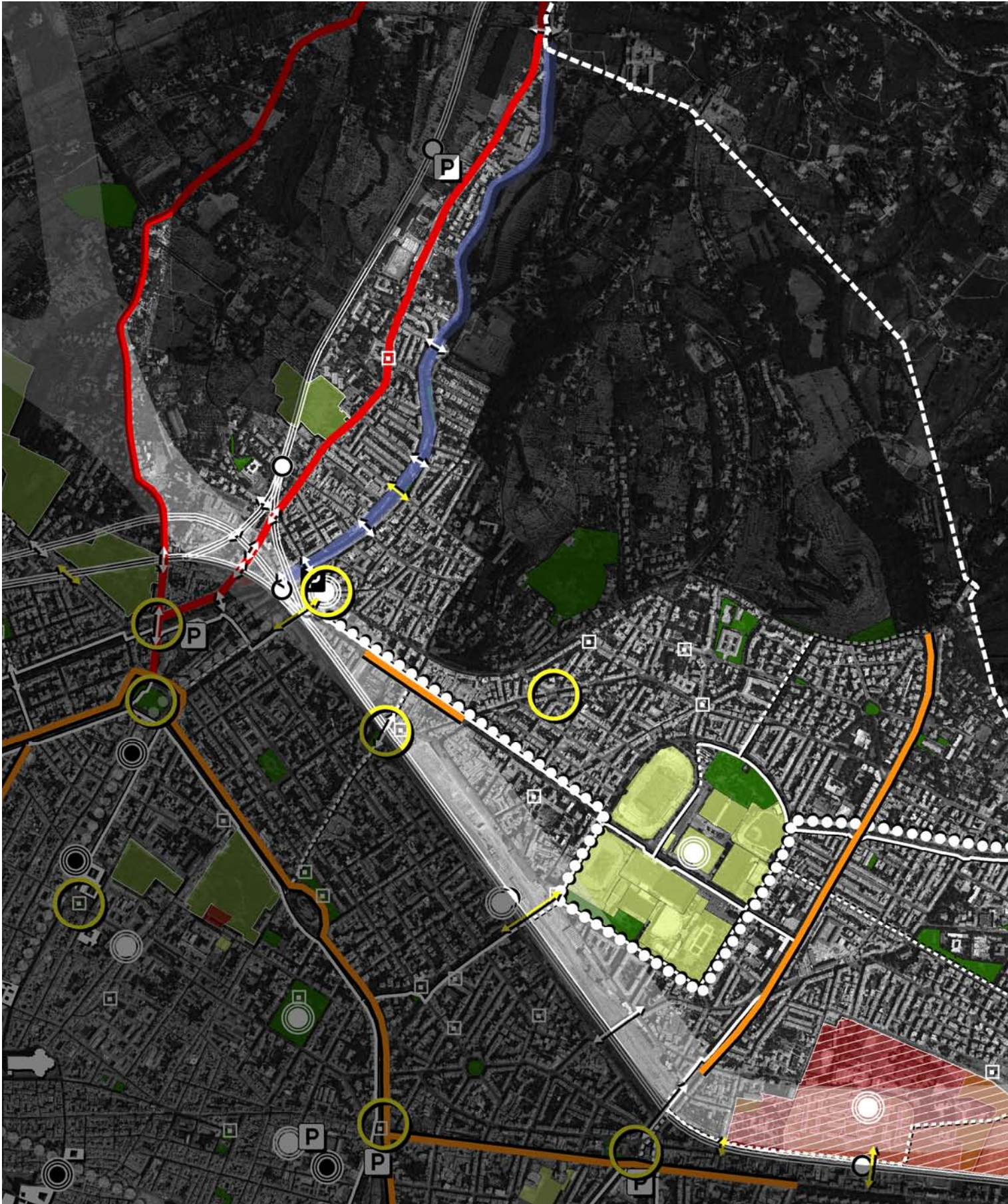
#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 1  
medie strutture di vendita (n.) 15  
mercati rionali (n.) 4

#### Infrastrutture

aree pedonali (mq) 224  
piste ciclabili esistenti (m) 6.594  
piste ciclabili progetto (m) 5.561  
rete Ataf (m) 191.085









Esistente Nuovo



CENTRALITÀ



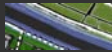
NODI DA RIQUALIFICARE

- piazza delle Cure [ponte al Pino](#) [piazza Nobili](#)



STRADE DA RIQUALIFICARE

- tratto viale dei Mille
- tracciato stradale lungo l'Affrico dal Salviatino al cavalcavia di piazza Alberti



ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- torrente Mugnone



PARCHI



VERDE PUBBLICO



ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- linea Pontassieve - Rovezzano - Campo di Marte - Statuto
- linea faentina (tram-treno)
- nuova fermata Cure



TRAMVIA

- linea 2 (2.1) da piazza della Libertà fino al parcheggio scambiatore di Rovezzano



VIABILITÀ PRINCIPALE

- nuovo sottopasso stradale viale Mazzini - viale Fanti
- nuovo sottopasso stradale e tramviario piazza delle Cure - viale Don Minzoni



PISTE CICLABILI

- nuovi percorsi ciclabili di completamento della rete esistente



ATTRAVERSAMENTI

- nuova passerella ciclo-pedonale Mugnone all'altezza di via Dino Compagni
- nuovo sottopasso ciclo-pedonale della linea ferroviaria Firenze - Roma nei pressi dell'area San Salvi
- adeguamento sottopasso esistente via di San Salvi - via Aretina



PASSANTE URBANO

- studio di fattibilità per ipotesi Passante Urbano nelle due diramazioni di Campo di Marte - Ponte di Mezzo e di Campo Marte - Careggi



PARCHEGGI DI STRUTTURA

- nuovo parcheggio piazza delle Cure



PARCHEGGI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- piazza Galileo Ferraris via Cocchi piazza Antonelli via del Pratellino largo Gennarelli via Faentina via del Mezzetta via del Sette Santi



AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE **RESIDUO PRG**



PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI E/O NON COMPLETATI

- piano attuativo di San Salvi





			abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010			38.450	
superfici esistenti (18,0 mq/ab)				692.200
superfici in corso di realizzazione			0	0
			38.450	692.200

Superficie (Kmq) 6,38  
Abitanti 38.450

trasformazioni previste da ps	recupero		nuovo impegno		abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo prig sul (mq)				
contenitori di particolare valore	5.400						
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	32.300	*	0	1.292	23.256	0	
commerciale relativa alle medie strutture di commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	1.900	*	0		1.520		
turistico - ricettiva	1.900	*	0		1.520		
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	0	*	0		0		
agricola e funzioni connesse e complementari,	1.900	*	1.200		2.480		
	0	0	0		0		
	43.400	*	1.200	1.292	28.776	0	
<b>totali</b>	<b>43.400</b>	<b>*</b>	<b>1.200</b>	<b>39.742</b>	<b>720.976</b>	<b>0</b>	

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 9  
scuole materne (n.) 14  
scuole elementari (n.) 7  
scuole medie inferiori (n.) 1  
scuole medie superiori (n.) 8  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 389.124  
attrezzature sportive (m) 97.430  
parchi di progetto (mq) 125.440

presidi sanitari (n.) 2

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 1  
medie strutture di vendita (n.) 24  
mercati rionali (n.) 3

#### Infrastrutture

piste ciclabili esistenti (m) 12.367  
piste ciclabili progetto (m) 6.018  
rete Ataf (m) 238.121

\*50.000: sommatoria delle superfici recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11

st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda









Esistente Nuovo



CENTRALITÀ



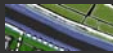
NODI DA RIQUALIFICARE

- piazza Alberti piazza Ferrucci



STRADE DA RIQUALIFICARE

- via Giampaolo Orsini via Aretina



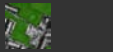
ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- fiume Arno



PARCHI

- Parco dell'Arno



VERDE PUBBLICO



ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- linea Pontassieve - Rovezzano - Campo di Marte
- nuova fermata San Salvi



TRAMVIA

- linea 2 (2.2) stazione Santa Maria Novella - Bagno a Ripoli



VIABILITÀ PRINCIPALE

- prolungamento del viadotto di Varlungo con sottopasso linea Firenze - Roma



PISTE CICLABILI

- nuovi percorsi ciclabili di completamento della rete esistente lungo le sponde dell'Arno
- nuovi percorsi ciclabili di attraversamento della linea ferroviaria Firenze - Roma di collegamento fra parco fluviale dell'Arno, Parco del Mensola e area di San Salvi



ATTRAVERSAMENTI

- nuove passerelle ciclo-pedonali sull'Arno (nei pressi del Teatro Tenda e del Mulino di Sant'Andrea)
- nuovo sottopasso ciclo-pedonale della linea ferroviaria Firenze - Roma area San Salvi
- adeguamento sottopasso esistente via di San Salvi via Aretina



PARCHEGGI DI STRUTTURA

- ampliamento parcheggio del Pino



PARCHEGGI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- piazza Elia Della Costa piazza Gualfredotto da Milano piazza Ravenna via Minghetti via del Madonnone piazza Dresda piazza Franca piazza Bernardino Pio piazza Rosadi piazza Ferrucci



AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE RESIDUO PRG





			abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010			10.321	
superfici esistenti (33,5 mq/ab)				345.900
superfici in corso di realizzazione			15	269
			10.336	346.169

Superficie (Kmq) 20,01  
Abitanti 10.321

trasformazioni previste da ps	recupero			nuovo impegno			abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo prg sul (mq)						
contenitori di particolare valore residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	0								
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali	0	0	0	0	0	0			
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	0	0	0						
commerciale relativa alle strutture di grande	0	0	0						
turistico - ricettiva	0	0	0						
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	0	2.700					2.160	
	0	0	2.700	0	2.160	0			
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.700</b>	<b>10.336</b>	<b>348.329</b>	<b>0</b>			

st=superficie territoriale  
sul= superficie utile lorda

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 8  
scuole materne (n.) 7  
scuole elementari (n.) 8  
scuole medie inferiori (n.) 4  
scuole medie superiori (n.) 6  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 517.406  
attrezzature sportive (m) 85.313  
parchi di progetto (mq) 125.440  
presidi sanitari (n.) 3

#### Rete commerciale

medie strutture di vendita (n.) 4  
mercati rionali (n.) 1

#### Infrastrutture

aree pedonali (mq) 6.196  
piste ciclabili esistenti (m) 1.870  
piste ciclabili progetto (m) 13.157  
rete Ataf (m) 130.267









Esistente Nuovo



CENTRALITÀ



NODI DA RIQUALIFICARE

- piazzale di Porta Romana
- piazzale Michelangelo



FASCE DI AMBIENTAZIONE

- by-pass del Galluzzo via delle Bagnese via delle Cinque Vie



ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- fiume Greve torrente Ema



PARCHI



VERDE PUBBLICO



ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



VIABILITÀ PRINCIPALE

- nuovo by-pass del Galluzzo
- adeguamento via delle Bagnese
- nuovo by-pass Cascine del Riccio
- adeguamento via delle Cinque Vie



PISTE CICLABILI

- nuovo percorso ciclabile fiume Greve
- nuovo percorso ciclabile torrente Ema



ATTRAVERSAMENTI

- nuova passerella ciclo-pedonale torrente Ema



PARCHEGGI DI STRUTTURA

- nuovo parcheggio scambiatore uscita A1 Firenze Certosa (Comune di Impruneta)



PARCHEGGI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- viale Aleardo Aleardi e piazzale di Porta Romana



AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE **RESIDUO PRG**





				abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010				11.801	
superfici esistenti (25,0 mq/ab)					295.000
superfici in corso di realizzazione				48	4.080
				11.849	299.080

Superficie (Kmq) 3,42  
Abitanti 11.801

trasformazioni previste da ps	recupero		nuovo impegno		abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo prg sul (mq)	impegno sul (mq)			
contenitori di particolare valore	3.000						
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di	1.600	*	0		64	1.152	0
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali	200	*	0			160	
commerciale relativa alle medie strutture di	200	*	0			160	
commerciale relativa alle strutture di grande	0	*	0			0	
turistico - ricettiva	0	*	0			0	
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	0	*	0			0	
agricola e funzioni connesse e complementari,	0	*	0			0	
	5.000	*	0		64	1.472	0
<b>totali</b>	<b>5.000</b>	<b>*</b>	<b>0</b>		<b>11.913</b>	<b>300.552</b>	<b>0</b>

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 3  
scuole materne (n.) 4  
scuole elementari (n.) 4  
scuole medie inferiori (n.) 2  
scuole medie superiori (n.) 1  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 201.886  
attrezzature sportive (m) 45.754

presidi sanitari (n.) 2

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 1  
medie strutture di vendita (n.) 4  
mercati rionali (n.) 1

#### Infrastrutture

piste ciclabili esistenti (m) 0  
piste ciclabili progetto (m) 3.846  
rete Ataf (m) 69.771

\*50.000: sommatoria delle superfici recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11

st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda









Esistente Nuovo



CENTRALITÀ



NODI DA RIQUALIFICARE

- piazza Acciaiuoli, Due Strade, piazzale di Porta Romana



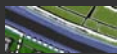
STRADE DA RIQUALIFICARE

- via Senese tratto interno all'abitato del Galluzzo



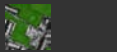
FASCE DI AMBIENTAZIONE

- via delle Cinque Vie



ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

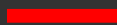
- torrente Ema



VERDE PUBBLICO



ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



VIABILITÀ PRINCIPALE

- by-pass del Galluzzo
- adeguamento via delle Bagnese
- adeguamento via delle Cinque Vie



PISTE CICLABILI

- nuovo percorso ciclabile di collegamento fiume Greve
- nuovo percorso ciclabile torrente Ema



ATTRAVERSAMENTI

- nuova passerella ciclo-pedonale torrente Ema



PARCHEGGI DI STRUTTURA

- nuovo parcheggio scambiatore Due Strade anche con funzione di parcheggio di servizio alla residenza



PARCHEGGI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- piazza Acciaiuoli [piazzale di Porta Romana](#)



AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE **RESIDUO PRG**



PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI E/O NON COMPLETATI

- piano attuativo centro commerciale Galluzzo





			abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010			24.574	
superfici esistenti (16,2 mq/ab)				398.300
superfici in corso di realizzazione			0	0
			24.574	398.300

Superficie (Kmq) 3,97  
Abitanti 24.574

trasformazioni previste da ps	recupero		nuovo impegno	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo prg sul (mq)			
contenitori di particolare valore	0					
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	50.400	42.500	0	3.716	66.888	0
commerciale relativa alle medie strutture di commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	3.150	2.500	0		4.520	
turistico - ricettiva	3.150	0	0		2.520	
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	3.150	2.500	0		4.520	
agricola e funzioni connesse e complementari,	0		0		0	
	63.000	50.000	0	3.716	82.968	0
<b>totali</b>	<b>63.000</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>28.290</b>	<b>481.268</b>	<b>0</b>

st=superficie territoriale  
sul= superficie utile lorda

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 7  
scuole materne (n.) 5  
scuole elementari (n.) 4  
scuole medie inferiori (n.) 2  
scuole medie superiori (n.) 1  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 96.419  
attrezzature sportive (m) 61.906

presidi sanitari (n.) 1

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 1  
medie strutture di vendita (n.) 23  
mercati rionali (n.) 1

#### Infrastrutture

piste ciclabili esistenti (m) 155  
piste ciclabili progetto (m) 4.788  
rete Ataf (m) 185.059









Esistente Nuovo



#### CENTRALITÀ

- ex caserma dei Lupi di Toscana



#### NODI DA RIQUALIFICARE

- via Foggini via Baccio da Montelupo via Pisana
- viale Talenti viale Etruria via Canova
- Accesso ospedale Torregalli



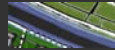
#### STRADE DA RIQUALIFICARE

- viale Etruria-Piombino
- viale Nenni
- tratti via Pisana via Bugiardini
- tratto via di Soffiano



#### FASCE DI AMBIENTAZIONE

- via delle Bagnese



#### ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- fiume Greve



#### VERDE PUBBLICO



#### ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



#### TRAMVIA



#### VIABILITÀ PRINCIPALE

- collegamento viadotto dell'Indiano viale Nenni
- collegamento viale Nenni ospedale di Torregalli
- adeguamento funzionale intersezione via delle Bagnese - via Poccianti
- adeguamento via delle Bagnese
- adeguamento via Baccio da Montelupo fra il viadotto dell'Indiano e via Minervini



#### PISTE CICLABILI

- nuovo percorso ciclabile fiume Greve
- nuovo percorso ciclabile Villa Vogel Nuove Cascine a nord, ospedale di Torregalli a sud



#### ATTRAVERSAMENTI



#### PARCHEGGI DI STRUTTURA

- ampliamento parcheggio centro commerciale San Lorenzo a Greve
- nuovo parcheggio scambiatore via Foggini viale Talenti
- parcheggio Lotto Zero recupero funzionale



#### PARCHEGGI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- Piazza Piero della Francesca
- via dell'Olivuzzo
- Largo del Boschetto
- via Pisana (Comune di Scandicci)



#### AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE RESIDUO PRG





			abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010			4.034	
superfici esistenti (31,5 mq/ab)				127.000
superfici in corso di realizzazione			0	0
			4.034	127.000

Superficie (Kmq) 4,04  
Abitanti 4.034

trasformazioni previste da ps	recupero		nuovo impegno		abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo pig sul (mq)	impegno sul (mq)			
contenitori di particolare valore residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	0	*	0	0	0	0	0
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali	0	*	0	0		0	
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	0	*	0	0		0	
commerciale relativa alle strutture di grande	0	*	0	0		0	
turistico - ricettiva	0	*	0	0		0	
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	0	*	0	0		0	
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	0	*	0	0		0	
	0	*	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.034</b>	<b>127.000</b>	<b>0</b>

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 2  
scuole materne (n.) 1  
scuole elementari (n.) 1  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 61.448

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 1  
medie strutture di vendita (n.) 2

#### Infrastrutture

piste ciclabili esistenti (m) 0  
piste ciclabili progetto (m) 3.272  
parcheggi di struttura rete Ataf (m) 27.578

\*50.000: sommatoria delle superfici recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11

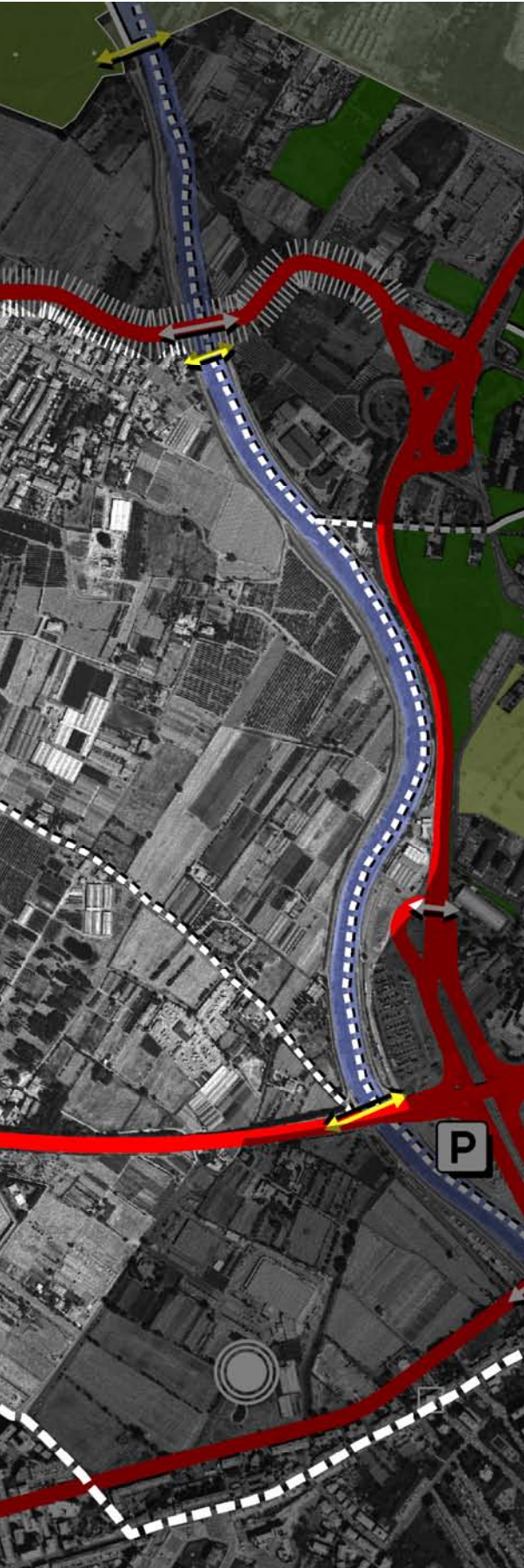
st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda









Esistente Nuovo



CENTRALITÀ



FASCE DI AMBIENTAZIONE

- by pass Mantignano Ugnano



ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- fiume Greve



VERDE PUBBLICO



VIABILITÀ PRINCIPALE

- nuovo by-pass Mantignano-Ugnano
- adeguamento viabilità di collegamento Pontignale Ugnano



PISTE CICLABILI

- nuovo percorso ciclabile fiume Greve
- nuovo percorso ciclabile di collegamento con il fiume Greve



ATTRAVERSAMENTI

- ~~nuova passerella ciclo-pedonale~~-nuove passerelle ciclo-pedonali fiume Greve



PONTE SULL'ARNO

- studio di fattibilità per ipotesi nuovo ponte sull'Arno





				abitanti (n)	standard st (mq)	
anagrafe 2010				56.837		
superfici esistenti (17,1 mq/ab)					971.900	
superfici in corso di realizzazione				1.952	27.608	
				58.789	999.508	
trasformazioni previste da ps	recupero	da trasferimento sul (mq)	nuovo impegno residuo prg sul (mq)	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
contenitori di particolare valore residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	80.000					
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	97.600	*	0	3.904	70.272	27.328
commerciale relativa alle medie strutture di vendita	6.100	*	0		4.880	
commerciale relativa alle strutture di grande	6.100	*	0		4.880	
turistico - ricettiva direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	0	*	0		0	
agricola e funzioni connesse e complementari,	6.100	*	1.000		4.880	
	6.100	*	0		5.680	
	0	*	0		0	
	202.000	*	1.000	3.904	90.592	27.328
<b>totali</b>	<b>202.000</b>	<b>*</b>	<b>1.000</b>	<b>62.693</b>	<b>1.090.100</b>	<b>27.328</b>

\*50.000: sommatoria delle superfici recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11

st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda

Superficie (kmaq) 10,43  
Abitanti 56.837

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 11  
scuole materne (n.) 16  
scuole elementari (n.) 10  
scuole medie inferiori (n.) 6  
scuole medie superiori (n.) 3  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 1.438.601  
attrezzature sportive (m) 711.057  
parchi di progetto (mq) 1.004.777

presidi sanitari (n.) 4

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 2  
medie strutture di vendita (n.) 33  
mercati rionali (n.) 6

#### Infrastrutture

aree pedonali (mq) 134.927  
piste ciclabili esistenti (m) 26.273  
piste ciclabili progetto (m) 9.616  
parcheggi di struttura  
rete Ataf (m) 229.622









Esistente Nuovo



## CENTRALITÀ

- parco della Musica manifattura Tabacchi ex fabbrica Campolmi



## NODI DA RIQUALIFICARE

- piazza Puccini piazza San Jacopino porta a Prato



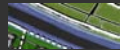
## STRADE DA RIQUALIFICARE

- via di Ponte alle Mosse via Baracca viale Canova



## FASCE DI AMBIENTAZIONE

- nuova strada di penetrazione Rosselli-Pistoiese



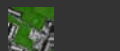
## ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- fiume Arno fiume Greve torrente Mugnone



## PARCHI

- Nuove Cascine Parco dell'Arno



## VERDE PUBBLICO



## ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



## CANALE DI COLLEGAMENTO TRA I PARCHI

- direzione sud-ovest: Villa Demidoff, **Manifattura Tabacchi Nuove Cascine Villa Vogel**
- direzione nord: parco di San Donato parco di Castello parco della Piana parchi delle Ville mediche di Castello



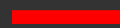
## SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- linea Signa - Le Piagge - Riffredi - SMN



## TRAMVIA

- linea 4 stazione Porta a Prato-stazione Cascine, possibili estensioni verso Le Piagge e via Pistoiese
- linea 5 (collegamento trasversale tra la linee 1, 2, 3, e 4)



## VIABILITÀ PRINCIPALE

- nuova strada di penetrazione Rosselli-Pistoiese



## PISTE CICLABILI

- completamento percorsi ciclabili riva destra e sinistra dell'Arno
- nuovo percorso ciclabile: villa Demidoff Manifattura Tabacchi Nuove Cascine villa Vogel



## ATTRAVERSAMENTI

- adeguamento ponte del Barco e sottopasso via delle Cascine
- adeguamento sottopassi viale Etruria
- nuova passerella ciclo-pedonale sull'Arno
- nuovi attraversamenti ciclo-pedonale Mugnone e Greve



## PONTE SULL'ARNO

- studio di fattibilità per ipotesi nuovo ponte sull'Arno



## PARCHeggi DI STRUTTURA

- nuovo parcheggio piazza Vittorio Veneto
- nuovo parcheggio scambiatore via Foggini viale Talenti



## PARCHeggi DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- piazza dei Tigli piazza San Jacopino via A. Toscanini piazza G. Puccini piazza dell' Isolotto via Bronzino



## AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE RESIDUO PRG



## PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI/O NON COMPLETATI

- completamento piano attuativo via Paisiello e Leopolda
- completamento dell'intervento multifunzionale nell'area dell'ex scalo merci della Leopolda







				abitanti (n)	standard st (mq)	
anagrafe 2010				20.506		
superfici esistenti (36,0 mq/ab)					738.600	
superfici in corso di realizzazione				213	12.099	
				20.719	750.699	
trasformazioni previste da ps	recupero	nuovo impegno				
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo prg sul (mq)	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
contenitori di particolare valore	0					
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	20.000	42.500	33.400	3.836	68.048	0
commerciale relativa alle medie strutture di commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	1.250	2.500	0		3.000	
turistico - ricettiva direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	0	0	0		0	
agricola e funzioni connesse e complementari,	0	0	0		0	
	25.000	50.000	33.400	3.836	79.048	0
<b>totali</b>	<b>25.000</b>	<b>50.000</b>	<b>33.400</b>	<b>24.555</b>	<b>829.747</b>	<b>0</b>

st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda

Superficie (kmq) 5,84  
Abitanti 20.506

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 4  
scuole materne (n.) 4  
scuole elementari (n.) 5  
scuole medie inferiori (n.) 2  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 229.206  
attrezzature sportive (m) 31.361  
parchi di progetto (mq) 242.242

presidi sanitari (n.) 1

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 2  
medie strutture di vendita (n.) 23  
mercati rionali (n.) 4

#### Infrastrutture

aree pedonali (mq) 811  
piste ciclabili esistenti (m) 3.150  
piste ciclabili progetto (m) 6.986  
rete Ataf (m) 112.562







Esistente Nuovo

**CENTRALITÀ**

- spazio di cerniera fra attività esistenti stazione (Le Piagge), servizi socio sanitari, centro culturale e spazi commerciali

**NODI DA RIQUALIFICARE**

- tratto centrale via Pistoiese cappellina Palagio degli Spini estremità est via Pratese

**STRADE DA RIQUALIFICARE**

- tratto centrale via Pistoiese anche con eventuale interrimento

**FASCE DI AMBIENTAZIONE**

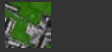
- nuova strada di penetrazione Rosselli-Pistoiese

**ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE**

- Canale Macinante

**PARCHI**

- Parco dell'Arno

**VERDE PUBBLICO****ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE****SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO**

- linea Riffredi - Osmannoro - Campi Bisenzio
- linea Riffredi - Le Piagge - Signa
- completamento linea Osmannoro - Campi Bisenzio
- nuove fermate Peretola Quaracchi Osmannoro Campi Bisenzio (Comune di Campi Bisenzio)

**TRAMVIA**

- linea 4 stazione Porta a Prato-stazione Cascine, possibili estensioni verso le Piagge e via Pistoiese

**VIABILITÀ PRINCIPALE**

- nuovo svincolo di Peretola
- nuova strada di penetrazione Rosselli-Pistoiese
- ampliamento Ponte del Pecora e riconnessione viabilità contermini

**PISTE CICLABILI**

- nuovo percorso ciclabile tracciato nuova "via delle Piagge"
- nuovo percorso ciclabile Canale Macinante
- nuovo percorso ciclabile di collegamento con zona industriale nord

**ATTRAVERSAMENTI**

- nuova passerella ciclo-pedonale sull'Arno (ubicazione condizionata eventuale realizzazione nuovo ponte)
- nuovo sovrappasso pedonale raccordo autostradale collegamento parcheggio via Palagio degli Spini-Aeroporto

**PONTE SULL'ARNO**

- studio di fattibilità per ipotesi nuovo ponte sull'Arno

**PARCHEGGI DI STRUTTURA/SCAMBIATORI**

- nuovo parcheggio scambiatore linea 4, area svincolo viadotto del ponte all'Indiano
- nuovo parcheggio scambiatore Osmannoro
- parcheggio di via Palagio degli Spini riqualificazione funzionale

**NUOVA VIABILITÀ DELLE PIAGGE**

- studio di fattibilità per ipotesi "nuova via delle Piagge"

**AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE RESIDUO PRG****PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI/O NON COMPLETATI**

- piani urbanistici esecutivi via Ferrarini e via dell'Osteria





			abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010			32.320	
superfici esistenti (16,0 mq/ab)				518.200
superfici in corso di realizzazione			6.950	409.076
			39.270	927.276

Superficie (kmq) 7,41  
Abitanti 32.320

trasformazioni previste da ps	recupero		nuovo impegno	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo pig sul (mq)			
contenitori di particolare valore	0					
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	91.500	*	42.500	5.360	96.480	37.520
commerciale relativa alle medie strutture di commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	28.500	*	0		22.800	
turistico - ricettiva	3.500	*	0		2.800	
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	10.000	*	0		8.000	
agricola e funzioni connesse e complementari,	0	*	0		0	
	162.000	*	42.500	5.360	152.880	37.520
<b>totali</b>	<b>162.000</b>	<b>*</b>	<b>42.500</b>	<b>44.630</b>	<b>1.080.156</b>	<b>37.520</b>

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 5  
scuole materne (n.) 8  
scuole elementari (n.) 5  
scuole medie inferiori (n.) 1  
scuole medie superiori (n.) 5  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 989.477  
attrezzature sportive (m) 104.188

presidi sanitari (n.) 2

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 2  
medie strutture di vendita (n.) 25  
mercati rionali (n.) 1  
centri commerciali naturali

#### Infrastrutture

piste ciclabili esistenti (m) 3.732  
piste ciclabili progetto (m) 12.042  
rete Ataf (m) 215.805

\*50.000: sommatoria delle superfici recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11

st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda









Esistente Nuovo



## CENTRALITÀ

- piano attuativo di Castello mercato ortofrutticolo stazione AV



## NODI DA RIQUALIFICARE

- ponte di Mezzo piazza del Terzolle via Martini



## STRADE DA RIQUALIFICARE

- viale Guidoni



## FASCE DI AMBIENTAZIONE

- Fortezza - Panciatichi



## ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- torrenti Terzolle e Mugnone



## PARCHI



## VERDE PUBBLICO



## ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



## CANALE DI COLLEGAMENTO TRA I PARCHI

- direzione sud-ovest: Parco di San Donato Villa Demidoff Manifattura Tabacchi Nuove Cascine Villa Vogel
- direzione nord: Parco di San Donato Parco di Castello Parco della Piana parchi delle Ville mediche di Castello



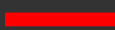
## SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- linea SMN - Rifredi - Sesto Fiorentino
- linea Campo di Marte - Rifredi - Sesto Fiorentino
- linea SMN - Rifredi - Le Piogge - Signa
- linea Rifredi - Osmannoro - Campi Bisenzio
- nuove fermate Circondaria Dalmazia Peretti Ricasoli Peretola



## TRAMVIA

- linea 2 Aeroporto-SMN, con possibile proseguimento fino al Polo Scientifico Universitario
- linea 5 di collegamento trasversale fra le linee 1, 2, 3 e 4



## VIABILITÀ PRINCIPALE

- nuovo svincolo di Peretola
- nuova strada di penetrazione Fortezza-Panciatichi
- adeguamento via Panciatichi via Peretti Ricasoli



## PISTE CICLABILI

- nuovo percorso ciclabile Villa Demidoff, Manifattura Tabacchi Nuove Cascine Villa Vogel
- nuovo percorso ciclabile Parco di San Donato mercato ortofrutticolo Parco di Castello Parco della Piana parchi Ville mediche di Castello



## ATTRAVERSAMENTI

- nuovi attraversamenti ciclo-pedonali dei tracciati ferroviari - adeguamento sottopasso p. Dalmazia
- nuovi attraversamenti ciclo-pedonali viale XI Agosto
- nuovo sovrappasso pedonale racc. autostradale collegamento parch. Palazzo degli Spini-Aeroporto
- nuovo sovrappasso ferroviario via Giuliani-via Rigutini



## PARCHeggi DI STRUTTURA

- ampliamento parcheggio aeroporto e fermata aeroporto Linea 2
- nuovo parcheggio viale XI Agosto (fermata Guidoni Linea 2)
- nuovo parcheggio stazione Alta Velocità e viale Guidoni



## PARCHeggi DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- via di Novoli via Orazio Vecchi
- viale Corsica



## AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE RESIDUO PRG



## PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI/O NON COMPLETATI

- PUE di Castello (attualmente sospeso), completamento del piano di recupero area Fiat





			abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010			38.677	
superfici esistenti (8,3 mq/ab)				319.700
superfici in corso di realizzazione			124	10.190
			38.801	329.890

Superficie (kmq) 7,41  
Abitanti 38.677

trasformazioni previste da ps	recupero		nuovo impegno		abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo pig sul (mq)				
contenitori di particolare valore	26.000						
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di	52.500	*	0	2.100	37.800	14.700	
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali	7.000	*	0		5.600		
commerciale relativa alle medie strutture di	3.500	*	0		2.800		
commerciale relativa alle strutture di grande	0	*	0		0		
turistico - ricettiva	3.500	*	0		2.800		
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	3.500	*	2.600		4.880		
agricola e funzioni connesse e complementari,	0	*	0		0		
	96.000	*	2.600	2.100	53.880	14.700	
<b>totali</b>	<b>96.000</b>	<b>*</b>	<b>2.600</b>	<b>40.901</b>	<b>383.770</b>	<b>14.700</b>	

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 12  
scuole materne (n.) 9  
scuole elementari (n.) 7  
scuole medie inferiori (n.) 1  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 158.687  
attrezzature sportive (m) 89.408

presidi sanitari (n.) 7

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 1  
medie strutture di vendita (n.) 15  
mercati rionali (n.) 3

#### Infrastrutture

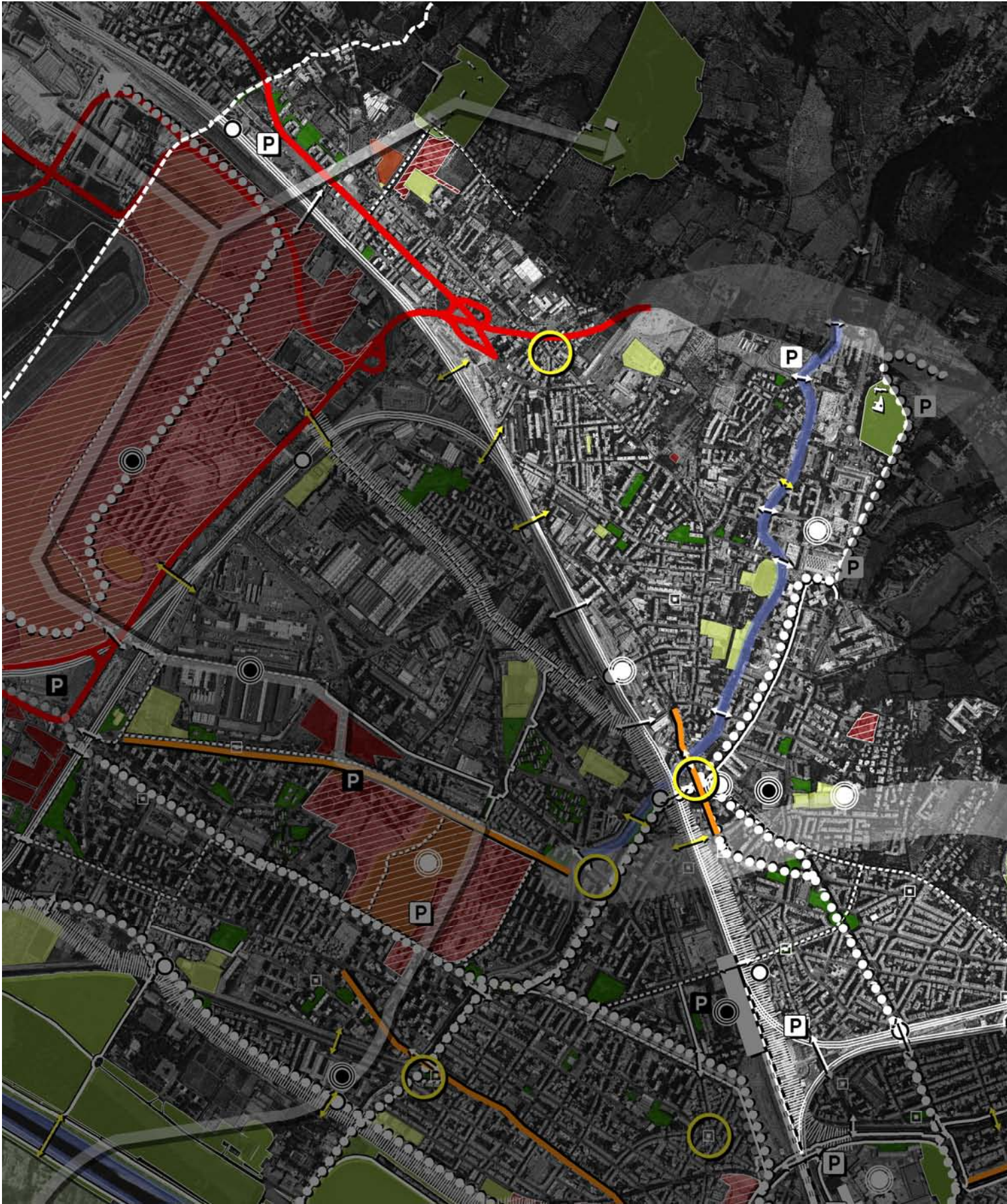
piste ciclabili esistenti (m) 1.102  
piste ciclabili progetto (m) 3.517  
rete Ataf (m) 153.191

\*50.000: sommatoria delle superfici recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11

st=superficie territoriale

sul= superficie utile lorda







Esistente Nuovo



## CENTRALITÀ

- ex Meccanotessile



## NODI DA RIQUALIFICARE

- Sodo e piazza Dalmazia



## STRADE DA RIQUALIFICARE

- via Reginaldo Giuliani via Corridoni



## ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- torrenti Terzolle e Mugnone



## PARCHI



## VERDE PUBBLICO



## ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



## CANALE DI COLLEGAMENTO FRA I PARCHI

- direzione sud-ovest: Parco San Donato Villa Demidoff Manifattura Tabacchi Nuove Cascine Villa Vogel
- direzione nord: Parco di San Donato Parco di Castello Parco della Piana parchi delle Ville medicee di Castello



## SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- linea Campo di Marte - Statuto - Rifredi - Castello - Sesto Fiorentino
- linea SMN - Rifredi - Castello - Sesto Fiorentino
- linea Campo di Marte - Statuto - SMN
- nuove fermate Circondaria, Dalmazia



## TRAMVIA

- linea 3 SMN-Careggi con possibile prolungamento all'Ospedale Meyer e interconnessione con la linea 5 piazza Dalmazia



## VIABILITÀ PRINCIPALE

- nuova strada di penetrazione Fortezza-Panciatichi e adeguamento via Panciatichi via Perfetti Ricasoli
- ipotesi collegamento interrato Leopoldo-Alderotti con riqualificazione e consolidamento tunnel via Montelatici
- nuova viabilità area Meccanotessile per il collegamento Vittorio Emanuele-Alderotti
- ampliamento sezione viale Pieraccini



## PISTE CICLABILI

- nuovo percorso ciclabile via Reginaldo Giuliani Ville medicee di Castello
- nuovo percorso ciclabile collegamento con la stazione Alta Velocità



## ATTRAVERSAMENTI

- nuovi attraversamenti ciclo-pedonali dei tracciati ferroviari - adeguamento sottopasso p. Dalmazia
- nuovo sottoattraversamento pedonale della linea ferroviaria via Vittorio Emanuele
- allargamento sottopasso stradale via dello Statuto
- nuovo sottopasso stradale prolungamento via Crispi o via 24 Maggio-via Milanese
- nuovo ponte sul Mugnone in corrispondenza di via Crispi o via 24 maggio
- nuovo sovrappasso ferroviario via Giuliani-via Rigutini



## PASSANTE URBANO

- studio di fattibilità per ipotesi Passante Urbano nelle due diramazioni di Campo di Marte-Ponte di Mezzo e di Campo Marte-Careggi



## PARCHeggi DI STRUTTURA

- ampliamento parcheggio scambiatore stazione Castello
- ampliamento parcheggi esistenti area ospedaliera



## PARCHeggi DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- piazza Tanucci piazza Muratori via Filippo Corridoni via Ragazzi del '99 largo Cesare Cantù piazza Giovambattista Giorgini piazza Dalmazia



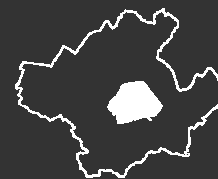
## AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE RESIDUO PRG



## PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI/O NON COMPLETATI







			abitanti (n)	standard st (mq)
anagrafe 2010			73.916	
superfici esistenti ( 7,2 mq/ab)				532.400
superfici in corso di realizzazione			464	4.924
			74.380	537.324

Superficie (Kmq) 8,12  
Abitanti 73.916

trasformazioni previste da ps	recupero			nuovo impegno		
	esistente sul (mq)	da trasferimento sul (mq)	residuo pig sul (mq)	abitanti teorici (n)	standard DM 1444/68 st (mq)	standard city users st (mq)
contenitori di particolare valore	122.000					
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di	88.000	0	0	3.520	63.360	24.640
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali	3.300	0	0		2.640	
commerciale relativa alle medie strutture di	5.500	0	0		4.400	
commerciale relativa alle strutture di grande	0	0	0		0	
turistico - ricettiva	7.700	0	0		6.160	
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	5.500	0	5.500		8.800	
agricola e funzioni connesse e complementari,	0	0	0		0	
	232.000	0	5.500	3.520	85.360	24.640
<b>totali</b>	<b>232.000</b>	<b>0</b>	<b>5.500</b>	<b>77.900</b>	<b>622.684</b>	<b>24.640</b>

st=superficie territoriale  
sul= superficie utile lorda

#### Servizi scolastici

asili nido (n.) 18  
scuole materne (n.) 24  
scuole elementari (n.) 14  
scuole medie inferiori (n.) 10  
scuole medie superiori (n.) 26  
Università (n.) 0

#### Altri servizi

verde pubblico (mq) 500.847  
attrezzature sportive (m) 25.295  
parchi di progetto (mq) 19.052

presidi sanitari (n.) 23

#### Rete commerciale

grandi strutture di vendita (n.) 3  
medie strutture di vendita (n.) 103  
mercati rionali (n.) 7

#### Infrastrutture

aree pedonali (mq) 234.796  
piste ciclabili esistenti (m) 14.042  
piste ciclabili progetto (m) 4.153  
rete Ataf (m) 637.898









Esistente Nuovo



## CENTRALITÀ

- ex Ospedale San Gallo uffici giudiziari San Firenze (ex convento dei Teatini) complesso di Sant'Orsola caserma carabinieri (ex convento domenicano di S. Maria Novella) caserma di Costa San Giorgio **corte d'Appello (Palazzo Buontalenti) piazza San Firenze.**



## NODI DA RIQUALIFICARE

- piazza Beccaria piazza della Libertà con l'area del Parterre piazzale della Porta al Prato piazza Pier Vettori **piazza Gaddi** il piazzale di porta Romana lungo i viali del Poggi
- piazza del Carmine e piazza San Marco nel nucleo storico



## STRADE DA RIQUALIFICARE

- viali del Poggi viale Don Minzoni via Gioberti via Nazionale via San Niccolò via Guicciardini e il tratto di Lungarno in riva destra tra ponte alle Grazie e ponte Vecchio **via del Ponte Sospeso**



## FASCE DI AMBIENTAZIONE

- nuova viabilità di penetrazione Fortezza Panciatichi



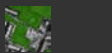
## ARGINI E SPONDE DEI CORSI D'ACQUA DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE

- alcuni tratti delle sponde dell'Arno



## PARCHI

- Parco dell'Arno



## VERDE PUBBLICO



## ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE



## SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO

- linee Campo di Marte-Statuto-SMN, Campo di Marte-Statuto-Rifredi e SMN-Rifredi
- nuova fermata Cure sulla tratta Campo di Marte-Statuto
- PEOPLE MOVER automatico fra la stazione AV e la stazione di SMN, fermata intermedia Fortezza da Basso



## TRAMVIA

- linea 3 Careggi-SMN, con possibile prolungamento al Meyer
- linea 2 Aeroporto-SMN, con possibile prolungamento al Polo Universitario di Sesto
- linea 2 (studio di fattibilità in corso) sottotraversamento del centro storico sulle tratte Belfiore AV-Repubblica-Plave (2.2) e Repubblica-Cure (2.1)
- linea 2 (2.1) alternativa di superficie: stazione SMN-via Valfonda-piazza Bambini e Bambine di Beslan-viale Lavagnini-piazza della Libertà-viale Don Minzoni-sottopasso delle Cure
- linea 2 (2.1) alternativa di superficie: piazza della Libertà-piazza San Marco-piazza San Marco-via La Pira-via Lamarmora
- linea 2 (2.2) alternativa di superficie verso Bagno a Ripoli: viali da piazza della Libertà a Piazza Piave



## VIABILITÀ PRINCIPALE

- nuova viabilità di penetrazione Fortezza Panciatichi



## PISTE CICLABILI

- integrazione rete esistente



## ATTRAVERSAMENTI

- allargamento sottopasso stradale via dello Statuto
- nuovo sottopasso stradale prolungamento di via Crispi.o via 24 Maggio-via Milanese
- nuovo ponte sul Mugnone in corrispondenza di via Crispi o via 24 maggio
- nuovo sottopasso stradale viale Mazzini-viale Fanti
- nuovo sottopasso stradale e tramviario piazza delle Cure-viale Don Minzoni
- nuovo sottopasso stradale via Mannelli - via L.Giordano in corrispondenza del ponte al Pino
- nuovo sottotraversamento pedonale della linea ferroviaria via Vittorio Emanuele



## PARCHeggi DI STRUTTURA



## PARCHeggi DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

- piazza Tasso piazza Brunelleschi piazza del Carmine piazza Indipendenza piazza d'Azeglio lungarno della Zecca Vecchia **viale Mazzini/viale Segni**

AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE **RESIDUO PRG**

## PIANI ATTUATIVI APPROVATI NON REALIZZATI/O NON COMPLETATI

- Piano di recupero Villa Corsini e piano di recupero via Palazzuolo





superficie utile lorda (mq)							superficie utile lorda (mq) residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato			superficie utile lorda (mq) industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi			
recupero						nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	
esistente	contenitori di particolare valore	esistente escluso contenitori di particolare valore	esistente escluso contenitori di particolare valore incrementata circa del 10%	da trasferimento	residuo di prg	esistente	da trasferimento	residuo prg	esistente	da trasferimento	residuo prg		
u1	29.300	25.000	4.300	5.000	0	4.000	0	0	0	0	0		
u2	63.100		63.100	69.000		3.200	55.200	0	3.450	0	0		
u3	39.600	5.400	34.200	38.000		1.200	32.300	0	1.900	0	0		
u4	0		0	0	0	2.700	0	0	0	0	0		
u5	4.800	3.000	1.800	2.000		0	1.600	0	200	0	0		
u6	57.300		57.300	63.000	50.000	0	50.400	42.500	3.150	2.500	0		
u7	0		0	0		0	0	0	0	0	0		
u8	191.000	80.000	111.000	122.000		1.000	97.600	0	6.100	0	0		
u9	22.000		22.000	25.000	50.000	33.400	20.000	42.500	2.500	2.500	0		
u10	147.200		147.200	162.000		42.500	91.500	0	28.500	0	0		
u11	89.400	26.000	63.400	70.000		2.600	52.500	0	7.000	0	0		
u12	216.800	122.000	94.800	110.000	0	5.500	88.000	0	3.300	0	0		
					50.000 *					2.500			
<b>totali</b>	<b>860.500</b>	<b>261.400</b>	<b>599.100</b>	<b>666.000</b>	<b>150.000</b>	<b>92.100</b>	<b>493.100</b>	<b>127.500</b>	<b>75.900</b>	<b>56.100</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>	
							<b>totale</b>	<b>696.500</b>				<b>totale</b>	<b>63.600</b>

\* sommatoria della superficie di recupero da trasferimento nelle u2, u3, u5, u7, u8, u10, u11





superficie utile lorda (mq) commerciale relativa alle medie strutture di vendita			superficie utile lorda (mq) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione			superficie utile lorda (mq) turistico - ricettiva			superficie utile lorda (mq) direzionale comprensiva delle attività private di servizio			superficie utile lorda (mq) agricola e funzioni connesse e complementari ivi compreso l'agriturismo			
recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	recupero		nuovo impegno	
esistente	da trasferimento	residuo prg	esistente	da trasferimento	residuo prg	esistente	da trasferimento	residuo prg	esistente	da trasferimento	residuo prg	esistente	da trasferimento	residuo prg	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	0	0	0 u1
4.830	0	0	0	0	0	0	0	0	5.520	0	3.200	0	0	0	0 u2
1.900	0	0	0	0	0	0	0	0	1.900	0	1.200	0	0	0	0 u3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.700	0	0	0	0 u4
200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 u5
3.150	2.500	0	0	0	0	3.150	0	0	3.150	2.500	0	0	0	0	0 u6
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 u7
6.100	0	0	0	0	0	6.100	0	0	6.100	0	1.000	0	0	0	0 u8
1.250	2.500	0	0	0	0	0	0	0	1.250	2.500	0	0	0	0	0 u9
28.500	0	0	0	0	0	3.500	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0 u10
3.500	0	0	0	0	0	3.500	0	0	3.500	0	2.600	0	0	0	0 u11
5.500	0	0	0	0	0	7.700	0	0	5.500	0	5.500	0	0	0	0 u12
	2.500			0			0			2.500			0		
54.930	7.500	0	0	0	0	23.950	0	0	37.920	7.500	16.200	0	0	0	0 totali
totale 62.430			totale 0			totale 23.950			totale 61.620			totale 0			



## Art. 36 - Perequazione

**36.1. Obiettivi.** La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da trasformazione urbanistica (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica), secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni che il Regolamento Urbanistico assegnerà alle singole aree, partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute e agli oneri derivanti dalla realizzazioni delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Di norma negli interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo, dovrà essere ceduto il 50% della superficie territoriale da destinare al reperimento degli standard e alle necessarie dotazioni infrastrutturali. È demandata al Regolamento Urbanistico la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare la contribuzione sottoforma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana e, in subordine, tramite monetizzazione, con le modalità da stabilire con apposito provvedimento.

Oltre al principio generale sopra illustrato il Piano Strutturale individua ulteriori modalità perequative necessarie per il miglioramento della qualità urbana, a fronte di condizioni di degrado rilevate.

**36.2. Trasferimenti.** Il Piano Strutturale ha effettuato una ricognizione speditiva degli edifici incongrui all'interno degli isolati, localizzati per lo più nell'ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca, e ne fornisce una proiezione in termini di superficie, riportata nelle tabelle del dimensionamento. Spetta al Regolamento Urbanistico effettuare una ricognizione puntuale degli edifici incongrui, e in generale delle aree degradate, sulle quali è opportuno evitare o contenere la trasformazione in loco. Al fine di eliminare le condizioni di degrado indotte dalla presenza degli edifici incongrui, il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità di trasferimento, a parità di superficie, nelle seguenti aree, **privilegiando le aree di proprietà comunale**:

- **prioritariamente** aree urbanizzate in cui sono già presenti edifici da assoggettare ad interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica che, per il contesto esistente, il sistema infrastrutturale esistente o previsto, siano in grado di accogliere superficie in trasferimento. Il Regolamento Urbanistico stabilirà la superficie massima da accogliere;
- aree di margine dell'edificato in cui interventi mirati di completamento possano qualificare gli insediamenti esistenti attraverso la realizzazione contestuale di attrezzature e servizi adeguati. Il trasferimento di superficie costituisce condizione necessaria per l'attivazione degli interventi in queste aree.

Il trasferimento permetterà l'attivazione di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, la formazione di un comparto e la trasformazione delle superfici, secondo modalità e destinazioni d'uso stabilite dal Regolamento Urbanistico.

Qualora non venga attivata la modalità perequativa del trasferimento di superficie il Regolamento Urbanistico dovrà limitare gli interventi sugli edifici esistenti alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso in residenza.

**36.3. Cessione gratuita.** Qualora venga optato per il trasferimento, esso darà luogo alla formazione di un comparto costituito da entrambe le aree, la cui attuazione potrà avvenire tramite intervento edilizio diretto convenzionato o piano attuativo. La convenzione accessoria dell'atto abilitativo o del piano attuativo stabilirà le condizioni di cessione gratuita e realizzazione di aree per infrastrutture e servizi sulla base di puntuali valutazioni in ambedue le aree.

**36.4. Istituzione del registro dei crediti edilizi.** Al fine di raggiungere l'obiettivo prioritario di eliminare aree di degrado e avviare con rapidità processi di riqualificazione urbana ed ambientale, il Regolamento Urbanistico può prevedere l'istituzione del "registro dei crediti edilizi". Condizioni necessarie per l'iscrizione nel registro sono:

- individuazione, nel Regolamento Urbanistico, degli immobili incongrui rispetto al contesto di riferimento;
- certificazione della superficie legittimata ad essere ricostruita;
- piano di caratterizzazione ed eventuale bonifica dell'area;
- cessione gratuita dell'area interessata dalla demolizione e relativa pertinenza.

L'iscrizione nel registro determina un riconoscimento del diritto ad utilizzare la superficie certificata nelle aree che il Regolamento Urbanistico avrà individuato quali candidate ad accogliere la superficie in trasferimento. ~~Il diritto edificatorio non può essere commercializzato ed eventuali passaggi di proprietà potranno essere effettuati solo al momento della sottoscrizione della convenzione accessoria dell'atto abilitativo o del piano attuativo.~~ L'onere sostenuto per l'eventuale bonifica può essere portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti l'intervento edilizio o urbanistico, se regolarmente certificati nel registro, così come l'eventuale realizzazione di opere di sistemazione del lotto reso libero con l'avvenuta demolizione.

## Art. 37 - Monitoraggio

**37.1. Obiettivi.** Il monitoraggio del Piano Strutturale consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal progetto di Piano

rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi. Il monitoraggio costituisce riferimento ed indirizzo per il Regolamento Urbanistico e avviene attraverso l'aggiornamento di indicatori di attuazione del Piano Strutturale.

**37.2. Indicatori.** Il Piano Strutturale propone due set di indicatori:

- indicatori di contesto (descrittivi) necessari per un monitoraggio dello stato dell'ambiente e del contesto generale.
- indicatori di controllo (prestazionali), relazionati alla valutazione delle azioni di piano

L'attività di valutazione è illustrata nella Relazione sul monitoraggio degli effetti (di cui all'art 55, comma 7, L.R. 1/2005); tale relazione è redatta a cura dell'Amministrazione comunale alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico sulla base del raffronto rispetto alla situazione iniziale dei parametri e all'evoluzione osservata nel corso del tempo.

Gli ambiti in cui saranno individuati gli indicatori, scelti dall'amministrazione, per monitorare l'attuazione e la sostenibilità delle scelte di piano sono: popolazione; economia e lavoro; servizi e cultura; patrimonio immobiliare e storico culturale; ambiente e paesaggio; mobilità; comunicazione e partecipazione.



