

Aggiornamento del 28 dicembre 2009 Relativo alla:

VARIANTE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: MODIFICA DEGLI ARTICOLI 23, 26 E 29.

Il 17 novembre 2009 la Giunta comunale di Firenze, ha dato avvio al procedimento per la formazione di una variante urbanistica relativa alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente ([deliberazione 2008/G/00535](#)).

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto, modificando gli articoli 23, 26 e 29 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. si prefigge l'obiettivo di eliminare l'inadeguatezza dimostrata dalle norme previgenti nel disciplinare l'equilibrato sviluppo degli interventi urbanistico edilizi.

Il 21 Dicembre 2009 il Consiglio Comunale di Firenze ha approvato la [deliberazione n. 2009/C/00102](#) contenente la "Adozione della variante delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale: modifica degli articoli 23, 26 e 29."

CONTENUTO DELLE MODIFICHE ADOTTATE

Di seguito si riporta, per una immediata comprensione, il testo di raffronto delle norme modificate, nella versione adottata dal Consiglio Comunale:

ARTICOLO 23	
<i>Testo Stato di Diritto</i>	<i>Testo modificato</i>

<p>Art. 23 - Edifici di classe 6</p> <p>23.1 Sono edifici in classe 6 gli edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto.</p> <p>In tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia. È consentito un aumento della superficie utile lorda (S.U.), fino ad un massimo del 10% di quella esistente.</p>	<p>Art. 23 - Edifici di classe 6</p> <p>23.1 Sono edifici in classe 6 gli edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto.</p> <p>Su tali edifici si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto.</p>
<p>23.2 È inoltre ammessa la ricostruzione, a seguito di interventi di demolizione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda non potrà eccedere la capacità edificatoria dell'edificio preesistente calcolata con le modalità previste dal R.E.; - la ricostruzione dovrà disporsi prevalentemente sugli allineamenti definiti dall'edificato preesistente; 	<p>23.2 Si ammettono inoltre interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica soltanto previa approvazione di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la superficie utile lorda risultante dall'intervento non potrà eccedere la superficie utile lorda dell'edificio esistente

<ul style="list-style-type: none"> - l'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici che costituiscono il fronte stradale dell'isolato, intendendo per isolato quella porzione di territorio delimitata dalla viabilità pubblica preesistente all'intervento; - non potranno essere realizzati corpi di fabbrica i cui fronti abbiano dalle pareti finestrate degli edifici esistenti distacchi inferiori alle altezze degli edifici di progetto. 	<p>calcolata con le modalità previste dal Regolamento Edilizio, senza alcun coefficiente maggiorativo;</p> <p>b) la ricostruzione dovrà disporsi prevalentemente sugli allineamenti stradali definiti dall'edificato preesistente;</p> <p>c) l'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici che costituiscono il fronte stradale dell'isolato; si intende per isolato quella porzione di territorio delimitata dalla viabilità pubblica preesistente all'intervento. Nel calcolo dell'altezza media non devono essere considerati gli edifici oggetto d'intervento nonché gli edifici il cui fronte dista oltre 14 metri dalla pubblica via; l'altezza massima del nuovo edificio comunque non può essere superiore a 13 metri; tale altezza si riduce a 7 metri qualora il nuovo edificio si collochi all'interno di un isolato edificato lungo il bordo; in ogni caso sono fatte salve esclusivamente le imposizioni derivanti dall'applicazione delle norme di salvaguardia idraulica</p>
---	--

	<p>previste dalle presenti norme;</p> <p>d) non potranno essere realizzati corpi di fabbrica i cui fronti abbiano dalle pareti degli edifici esistenti distacchi inferiori alle altezze dei fronti interessati degli edifici di progetto, qualora almeno una delle pareti antistanti sia finestrata; tali distacchi non potranno comunque essere inferiori a 10 metri;</p> <p>e) dovranno essere definiti gli interventi volti alla dotazione o riqualificazione degli spazi pubblici.</p>
<p>23.3 Gli interventi di ricostruzione sono ammessi soltanto previa approvazione di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa (P.U.E. o Piano di Recupero) quando ricorrano entrambe queste condizioni:</p> <p>a) l'intervento superi i 2000 mq. di superficie utile lorda;</p> <p>b) l'intervento si collochi nell'ambito di un isolato ad edificazione continua ed il progetto non preveda almeno il 50% della superficie utile lorda in corpi di fabbrica disposti lungo i bordi dell'isolato in allineamento con l'edificio contiguo, fissando in 14 mt. il limite massimo</p>	<p>23.3 <i>Abrogato</i></p>

<p>entro il quale considerare il corpo di fabbrica come allineato lungo il bordo dell'isolato.</p>	
<p>23.4 Gli interventi relativi all'ex complesso del teatro comunale saranno attuati attraverso specifico P.U.C. (art.11 N.T.A). Gli immobili delimitati dallo stesso P.U.C. sono classificati in classe 4 (art.21 NTA) classe 6 (art.23 NTA) e classe 9 (art.26 NTA). Si dovranno valutare, nell'ambito del P.U.C. medesimo, le misure idonee e/o i reperimenti necessari a soddisfare le dotazioni minime di spazi pubblici (standard) di cui al D.M. 1444/68. Dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nel paragrafo 5.1 della Relazione Geologica di Fattibilità allegata alla Variante al PRG.</p>	<p>23.4 Gli interventi relativi all'ex complesso del teatro comunale saranno attuati attraverso specifico P.U.C. (art.11 N.T.A.). Gli immobili delimitati dallo stesso P.U.C. sono classificati in classe 4 (art. 21 N.T.A.) classe 6 (art. 23 N.T.A.) e classe 9 (art. 26 N.T.A.). Si dovranno valutare, nell'ambito del P.U.C. medesimo, le misure idonee e/o i reperimenti necessari a soddisfare le dotazioni minime di spazi pubblici (standard) di cui al D.M. 1444/68. Dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nel paragrafo 5.1 della Relazione Geologica di Fattibilità allegata alla Variante al P.R.G.</p> <p>A tali interventi, fino all'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato, si applicano le Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento dell'efficacia della variante con la quale è stato introdotto il presente comma (D.C.C. 2009/C/25 del 16.03.09 pubblicata sul B.U.R.T. n. 23 del 10.06.09).</p>

	<p>23.5 Esulano dalla disciplina del presente articolo gli interventi sugli immobili di proprietà pubblica, ivi compresi quelli già inseriti nel “Piano delle Alienazioni Immobiliari” allegato al bilancio di previsione, nonché quelli già alienati dalle Amministrazioni in quanto non più funzionali ai propri scopi, per i quali prevale la disciplina speciale prevista dalla delibera di Consiglio di approvazione del “Piano delle Alienazioni Immobiliari”.</p> <p>Gli interventi su immobili già inseriti nella cartografia del P.R.G. vigente all’interno di un perimetro P.U.C. rimangono soggetti alla disciplina di cui all’ art. 11 delle N.T.A., nel rispetto delle prescrizioni contenute nel comma 2 del presente art. 23. Agli interventi delimitati da un perimetro P.U.C. e già oggetto di convenzione sottoscritta si applica la disciplina dell’articolo 23 delle N.T.A. vigente al momento della sottoscrizione della convenzione.</p>
--	--

ARTICOLO 26

<i>Testo Stato di Diritto</i>	<i>Testo modificato</i>
Art. 26 – Aree di classe 9 26.7 In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici di cui alla classe 6, è ammessa la realizzazione di volumi edilizi su aree inserite in classe di pertinenza 9.	Art. 26 – Aree di classe 9 26.7 In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici di cui alla classe 6, è ammessa la realizzazione di volumi edilizi su aree inserite in classe di pertinenza 9, secondo le modalità previste dalle presenti norme (art. 23)

ARTICOLO 29

<i>Testo Stato di Diritto</i>	<i>Testo modificato</i>
<p>Art. 29 - Sottozone edificate sature B.1</p> <p>29.1 Comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.</p> <p>In dette sottozone il PRG si attua per intervento edilizio diretto, salvo casi soggetti a intervento preventivo di cui alle norme e previsioni di zona, e vi sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme.</p>	<p>Art. 29 - Sottozone edificate sature B.1</p> <p>29.1 Comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.</p> <p>In tali sottozone sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia - gli interventi previsti dalle disposizioni a carattere straordinario di cui alla L.R. 24/2009 per il periodo della sua vigenza; gli interventi di cui all'art. 4 della medesima L.R. 24/2009 devono essere eseguiti nel rispetto delle medesime prescrizioni definite alle lettere a) e b) del successivo comma 2.
<p>29.2 Nel caso ove siano previsti dal Piano interventi di ristrutturazione urbanistica, i nuovi edifici non potranno superare l'altezza media degli edifici costituenti il fronte stradale dell'isolato e la superficie coperta (Sc) di quello preesistente.</p>	<p>29.2 Si ammettono inoltre interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica soltanto previa approvazione di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p>a) l'altezza massima non potrà</p>

	<p>superare quella media degli edifici che costituiscono il fronte stradale dell'isolato; si intende per isolato quella porzione di territorio delimitata dalla viabilità pubblica preesistente all'intervento. Nel calcolo dell'altezza media non devono essere considerati gli edifici oggetto d'intervento nonché gli edifici il cui fronte dista oltre 14 metri dalla pubblica via; l'altezza massima del nuovo edificio comunque non può essere superiore a 13 metri; tale altezza si riduce a 7 metri qualora il nuovo edificio si collochi all'interno di un isolato edificato lungo il bordo; in ogni caso sono fatte salve esclusivamente le imposizioni derivanti dall'applicazione delle norme di salvaguardia idraulica previste dalle presenti norme;</p> <p>b) la superficie coperta (Sc) dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti;</p> <p>c) dovranno essere definiti gli interventi volti alla dotazione o riqualificazione degli spazi pubblici.</p>
<p>29.3 Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, o di variazione di destinazione d'uso</p>	<p>29.3 Nel caso di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, o di</p>

<p>dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.</p> <p>Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni relative alle distanze minime indicate dal D.M. 1444/1968 e dal Codice Civile.</p>	<p>variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.</p> <p>Nel caso di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni relative alle distanze minime indicate dal D.M. 1444/1968 e dal Codice Civile.</p>
	<p>29.4 Esulano dalla disciplina del presente articolo gli interventi sugli immobili di proprietà pubblica, ivi compresi quelli già inseriti nel “Piano delle Alienazioni Immobiliari” allegato al bilancio di previsione, nonché quelli già alienati dalle Amministrazioni in quanto non più funzionali ai propri scopi, per i quali prevale la disciplina speciale prevista dalla delibera di Consiglio di approvazione del “Piano delle Alienazioni Immobiliari”.</p> <p>Gli interventi su immobili già inseriti nella cartografia del P.R.G. vigente all'interno di un perimetro P.U.C. rimangono soggetti alla disciplina di cui all'art. 11 delle N.T.A., nel rispetto delle prescrizioni contenute nel</p>

	<p>comma 2 del presente art. 29.</p> <p>Agli interventi delimitati da un perimetro P.U.C. e già oggetto di convenzione sottoscritta si applica la disciplina dell'articolo 29 delle N.T.A. vigente al momento della sottoscrizione della convenzione.</p>
--	---

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO

In seguito all'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale, si è provveduto all'invio della documentazione necessaria alla prevista pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di avvenuta adozione della variante, ed al deposito degli atti di pianificazione presso la sede comunale (Albo pretorio).

La pubblicazione avverrà il 30 dicembre p.v. e da tale data decorreranno i 45 giorni entro i quali tutti gli interessati potranno presentare le proprie osservazioni sulla variante;

L'informazione sarà altresì diffusa attraverso l'affissione di appositi manifesti.

Il procedimento proseguirà con le seguenti fasi:

- predisposizione da parte del Comune delle controdeduzioni alle osservazioni eventualmente pervenute e approvazione definitiva, da parte del Consiglio Comunale, della variante urbanistica;
- acquisto dell'efficacia della variante dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

RIFERIMENTI PER LE INFORMAZIONI DI DETTAGLIO

In relazione al presente procedimento possono richiedersi informazioni rivolgendosi per un appuntamento alla segreteria del Responsabile del procedimento (arch. Marcello Cocchi):

Numeri di telefono:

- 055 2624529
- 055 2624671

Orario per telefonare:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13;
- il martedì e il giovedì anche dalle ore 15 alle ore 17.

Il Garante della comunicazione
D.ssa Francesca Saveria Pascuzzi
Via Andrea del Castagno n. 3/e
e.mail f.pascuzzi@comune.fi.it

