



PIANO
OPERA
TIVO
FIRENZE



LE NOVITÀ DELLA DISCIPLINA ORDINARIA: USI | FOCUS SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA – INDIFFERENZA FUNZIONALE – USI TEMPORANEI | IL PAESAGGIO RURALE

6 aprile 2023 | Palazzina Reale - Firenze



È online la campagna informativa per la presentazione delle osservazioni

<https://fb.watch/jJsKVA116/>



Siamo qui!

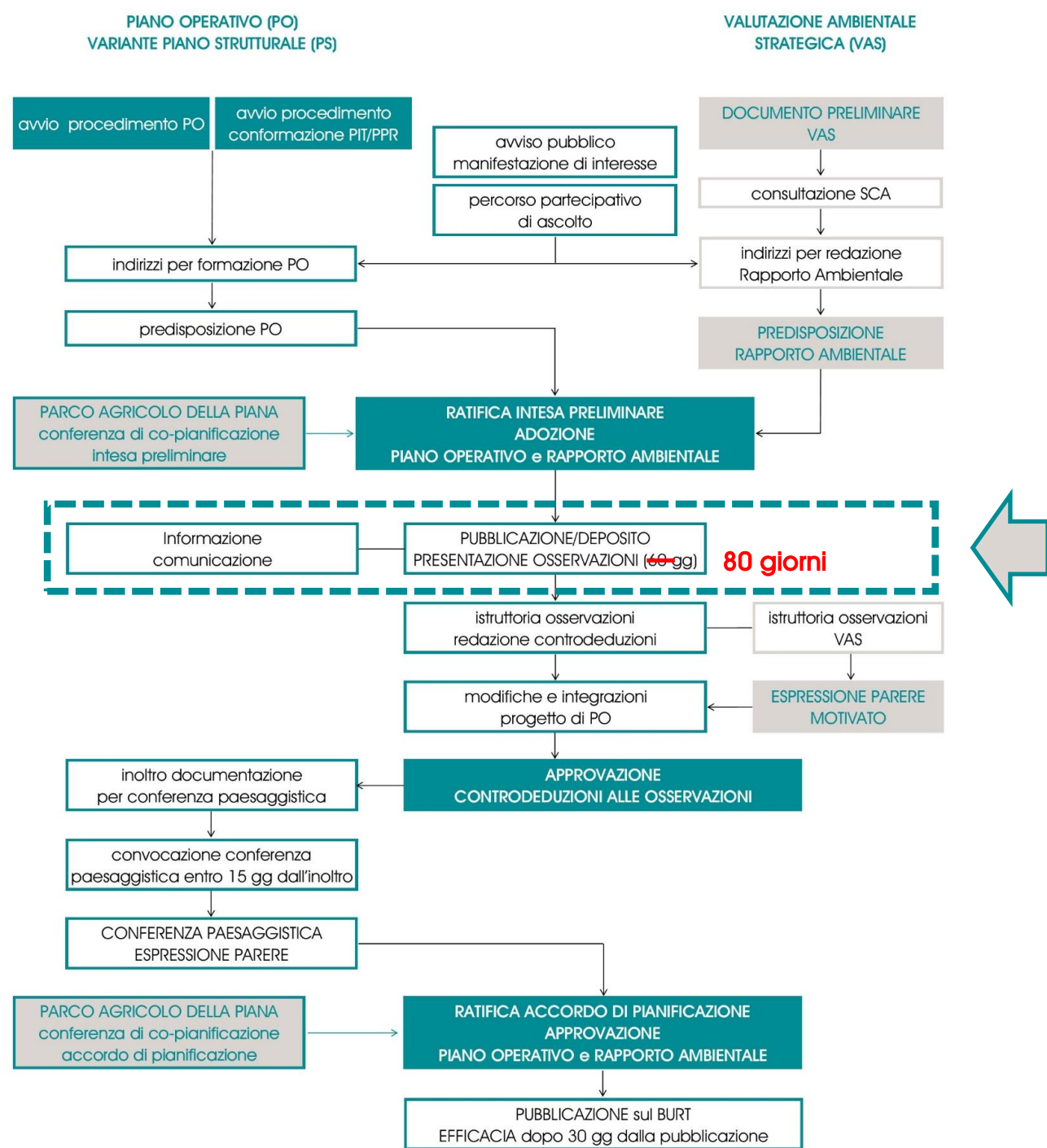
Gli artt.19 e 20 della LR 65/2014 disciplinano il procedimento per la formazione degli strumenti di pianificazione.

Dal momento della pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del PO partono i termini per la presentazione delle osservazioni.

L'Amministrazione ha esteso il numero dei giorni per la presentazione di tali osservazioni da 60 a 80, data la complessità dei temi trattati.

E' possibile presentare osservazioni
dal 5 aprile 2023
al 26 giugno 2023

il procedimento



Il servizio WebGis di consultazione online delle mappe interattive di PS e PO è ora disponibile al seguente indirizzo

webpo.comune.fi.it/webpo



mappe interattive

Le NTA del PO si compongono di 5 parti.

La **Parte 1** riporta i principi generali, definizioni e classificazioni che interessano e disciplinano il tessuto cittadino nelle sue varie declinazioni.

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Principi e disposizioni generali

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

TITOLO II - Definizioni e classificazioni

CAPO I - Termini, grandezze e parametri urbanistico edilizi

- art. 9 - unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi 25
- art. 10 - alloggio minimo 25
- art. 11 - tipi di intervento 26

CAPO II - Classificazione del patrimonio edilizio e tipi di intervento

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

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

art. 14 - lo spazio edificato - gli insediamenti unitari

art. 15 - lo spazio aperto privato

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

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

CAPO III - Usi

art. 18 - disposizioni generali

art. 19 - classificazione degli usi

art. 20 - disciplina degli usi e impatti urbanistici

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

art. 22 - dotazione di parcheggi privati correlata agli usi

art. 23 - tutela di alcuni usi e attività

art. 24 - valorizzazione e qualificazione dei luoghi del commercio

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

La **Parte 2** riguarda la realizzazione dello spazio aperto e dei servizi pubblici e privati di uso pubblico in attuazione degli indirizzi del piano strutturale.

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

TITOLO I - Dotazioni territoriali pubbliche | Articoli dal 26 al 38 di interesse di soggetti pubblici

TITOLO II - Dotazioni territoriali private di uso pubblico

art. 39 - disposizioni generali

art. 40 - strade, piazze e altri spazi

art. 41 - aree per parcheggio privato

art. 42 - aree per impianti sportivi privati

art. 43 - servizi privati

La **Parte 3** riguarda il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici.

PARTE 3 INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE | Articoli dal 44 al 54 di interesse di **soggetti pubblici**

TITOLO I - Infrastrutture per la mobilità

TITOLO II - Reti e impianti tecnologici

La **Parte 4 – Titolo I** – riguarda la disciplina specifica **del singolo edificio** in base alla classificazione e al sub-sistema o ambito in cui ricade

PARTE 4 DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

TITOLO I - Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti

art. 55 - relazione con i sistemi del Piano Strutturale

CAPO I - Il paesaggio rurale

art. 56 - contenuti e finalità 93

art. 57 - operatori agricoli 94

art. 58 - programma aziendale pluriennale di miglioramento
agricolo ambientale 94

art. 59 - sub-sistema della pianura coltivata 94

art. 60 - sub-sistema della collina coltivata 100

art. 61 - sub-sistema del bosco 105

Capo II - Il paesaggio urbano

art. 62 - il sub-sistema insediativo - relazione con il Piano
Strutturale

art. 63 - gli ambiti insediativi urbani

art. 64 - ambito del nucleo storico UNESCO (zona A - sottozona
A1)

art. 65 - ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2)

art. 66 - ambito della città consolidata/espansioni
otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3) 119

art. 67 - ambito della città consolidata/espansioni urbane
novecentesche (zona A - sottozona A4)

art. 68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)

art. 69 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti
specializzati (zona D)

La **Parte 4 – Titolo II** – riguarda gli aspetti di carattere ambientale e di mitigazione degli effetti oltre le condizioni di fattibilità relative all'integrità fisica del territorio

TITOLO II - Principi e disposizioni generali di carattere ambientale

Capo I - Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali

art. 70 - disposizioni generali

art. 71 - tutela della risorsa idrica

art. 72 - miglioramento del clima urbano e

sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi

art. 73 - riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento
mobilità urbana

art. 74 - riduzione inquinamento acustico

art. 75 - inquinamento elettromagnetico ed impianti per il
trasporto dell'energia

art. 76 - sostenibilità edilizia e risparmio energetico

art. 77 - produzione rifiuti ed economia circolare

art. 78 - aspetti socio-economici

art. 79 - aspetti paesaggistici

art. 80 - integrità fisica del territorio - aspetti ambientali

art. 81 - monitoraggio degli effetti

**CAPO II - Integrità fisica del territorio e mitigazione rischi
territoriali**

art. 82 - disposizioni generali

art. 83 - fattibilità in relazione agli aspetti geologici

art. 84 - fattibilità in relazione al rischio alluvioni

art. 85 - fattibilità in relazione agli aspetti sismici

art. 86 - fattibilità connessa alla risorsa idrica

La Parte 5 – riguarda la disciplina delle trasformazioni

Articoli 87, 88 e 89 e Schede Norma At e Ats suddivise per UTOE specifiche per la sola disciplina delle trasformazioni.

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

1. Generalità

2. Beni culturali (DLgs 42/2004)

3. Emergenze di valore storico architettonico

4. Emergenze architettoniche del Novecento

5. Tessuti storici prevalentemente seriali

6. Edifici singoli o aggregati di interesse documentale

7. Edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945)

8. Edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945)

9. Edificato recente (successivo al 1945)

- Definizione
- Individuazione
- Disciplina degli interventi

I soli commi 2, 5, 7, 8, 9 prevedono un ulteriore sotto comma per fattispecie particolari o interventi straordinari

10. Norme comuni di tutela del patrimonio edilizio esistente

- Analisi storico-critiche a supporto degli interventi
- Limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia
- Disposizioni specifiche per gli ampliamenti una-tantum

11. Ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente.

- Fattispecie particolari
- Limitazioni

12. Recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010.

Il paesaggio rurale

art.59 - sub-sistema della pianura coltivata

art.60 - sub-sistema della collina coltivata

art.61 - sub-sistema del bosco

1. Definizione e generalità
2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente
 - 2.1 Individuazione
3. Disciplina specifica degli interventi su edifici a destinazione d'uso non agricola
 - 3.1. Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificato recente
 - 3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente
 - 3.3. Attività agricola amatoriale
4. Disciplina degli interventi su aree/edifici a destinazione agricola
 - 4.1. Interventi su edifici a destinazione agricola
 - 4.2. Interventi su aree a destinazione agricola
 - 4.3. Agriturismo
5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso
 - 5.1 Usi soggetti a verifica
6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati
7. Norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale

Il sub-sistema della pianura coltivata ha 2 ulteriori commi:

9. Discipline speciali
10. Parco agricolo Oltregreve

Gli ambiti insediativi urbani

art.64 - nucleo storico (zona A-sottozona A1)



1. Definizione
2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente
 - 2.1 Individuazione
3. Disciplina specifica degli interventi
 - 3.1. Recupero della SE di superfetazioni
 - 3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente
 - 3.3. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali.
4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano
5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso
 - 5.1 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita
 - 5.2 Parcheggi per il commercio
 - 5.3 Parcheggi per la destinazione direzionale e di servizio
6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati
7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici

Gli ambiti insediativi urbani

art.65 - centri storici minori (zona A-sottozona A2)

art.66 - città consolidata/espansioni otto-primonovecentesche (zona A-sottozona A3)

art.67 - città consolidata/espansioni novecentesche (zona A-sottozona A4)

1. Definizione

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente

2.1 Individuazione

3. Disciplina specifica degli interventi

3.1. Recupero della SE di superfetazioni

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente

3.3. Frazionamento

3.4. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali

4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso

5.1 Usi soggetti a verifica

5.2 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita

5.3 Parcheggi per il commercio

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici

Gli ambiti insediativi urbani

art.68 - insediamento recente (zona B)

art.69 - insediamento recente-i tessuti
specializzati (zona D)

1. Definizione

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente

2.1 Individuazione

3. Disciplina specifica degli interventi

3.1. Recupero della SE di superfetazioni

3.2. Interventi di ampliamento fuori sagoma di edificato recente

3.3. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente

3.4. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali [comma non presente per la zona D]

4. Norme comuni di tutela del paesaggio urbano

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso

5.1 Usi soggetti a verifica

5.2 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita

5.3 Parcheggi per il commercio

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici

8. le aree per depositi e lavorazioni a cielo aperto

[comma presente solo per la zona D]

Il PO comprende la **disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni** ai sensi degli artt.98 e 99 della LR 65/2014, articolata in:

- Disciplina generale degli usi **Parte 1**

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

- Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso riferita ai diversi sub-sistemi ed ambiti (per interventi ordinari) **Parte 4** che individua:
 - Usi soggetti a verifica
 - prescrizioni specifiche
 - casistiche di annullamento del requisito dei parcheggi
- Disciplina specifica per le singole aree di trasformazione (per interventi strategici) **Parte 5**

Il PO persegue l'obiettivo di **controllare maggiormente i mutamenti di destinazioni d'uso ritenuti più impattanti** e agire con **una maggiore flessibilità verso l'alternanza di quelle destinazioni d'uso ritenute neutre** in termini di carico urbanistico (e che possono quindi insediarsi liberamente sul territorio).

La prima fattispecie riguarda la destinazione d'uso turistico-ricettiva, la seconda fattispecie **l'insediamento di attività di promozione sociale, culturale, sportiva e ambientale, di assistenza e di volontariato, senza scopo di lucro e i servizi per il culto, nonché** la residenza e la destinazione direzionale e di servizio (per le **Aree di trasformazione**)



La **disciplina generale degli usi** è definita all'art. 19 delle NTA ed è integrata dalla disciplina di ciascun ambito che definisce gli usi esclusi e gli usi soggetti a verifica di compatibilità ed a prescrizioni.

L'art. 19 | classificazione degli usi:

Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:

- residenziale (1)
- **industriale e artigianale (2)**
- direzionale e di servizio (3)
- **commerciali all'ingrosso e depositi (4)**
- commerciale al dettaglio (5)
- turistico-ricettivo (6)
- servizi pubblici/dotazioni territoriali (7) (esclusi i servizi privati ad uso pubblico) aree a standard
- agricolo e funzioni connesse ai sensi di legge (8)

aggiornato a LR 65/14 - nel RU l'uso 2 comprendeva il 4

Art.19 c. 4.1 | Usi liberamente insediabili

Il PO aggiunge una ulteriore fattispecie tra quelle liberamente insediabili , senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso già previste nel RU:

- Le attività di **promozione sociale, culturale, sportiva e ambientale**, di **assistenza** e di **volontariato, senza scopo di lucro** svolte per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale da soggetti privati iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS)
- le sedi e i **servizi per il culto**

Il PO riconferma nel comma 4.1 parte di quanto previsto dal RU:

Le attività di artigianato **artistico e produzioni tipiche**, di **servizio alla persona e di servizio alla residenza** possono insediarsi indifferentemente in locali posti al piano terra a destinazione artigianale, commerciale e direzionale e di servizio senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso a condizione che l'attività si insedi:

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

Art.19 c. 4.2 | Usi temporanei

non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo (**max 60 giorni**, nei mesi di luglio e agosto) a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso **(3f)** e **(7c)**.

[...]

Per l'**insediamento temporaneo di servizi collettivi** in immobili esistenti dismessi, con apposito atto la Giunta Comunale può stabilire tempi e modalità differenti da quelli stabiliti nel **Regolamento Edilizio (art. 18 - max 6 mesi)**.

(3f) - attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati, collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune;

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

Questa norma ha come obiettivo quello di favorire il riuso di immobili abbandonati e limitarne il degrado, oltre quello di controllare le funzioni che determinano, anche solo temporaneamente, impatti insediativi differenti.

Obiettivi:

- **maggiore controllo** dell'uso temporaneo turistico-ricettivo per gli studentati limitandolo a 60 giorni ed esclusivamente nei mesi di luglio e agosto (rispetto ai 90 giorni previsti nel RU).
- **maggiore flessibilità** nell'uso temporaneo di immobili in attesa di un loro definitivo recupero dando facoltà alla Giunta di estendere l'uso temporaneo nei casi di conclamato interesse pubblico.

Art. 20 | disciplina degli usi e impatti urbanistici

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

- il cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza di vani seminterrati per costituire nuovi alloggi;
- il cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti quando si vengano a costituire alloggi con accesso diretto dalla pubblica via o da spazi di uso pubblico **ad eccezione** di:
 - recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale;
 - accorpamento ad alloggi preesistenti confinanti;
 - interventi unitari ammessi dalla Parte 4 delle presenti norme (art. 68.5.1.2 – zona B).

Ai piani terra e seminterrati degli edifici sono ammessi:

- **mutamenti di destinazione d'uso** per riconversione delle unità immobiliari poste ai piani terra e seminterrati in uffici, spazi di co-working, laboratori, attività artigianali compatibili con la residenza, negozi (anche temporanei), micropalestre, salette musicali o polivalenti, rimesse per velocipedi e veicoli elettrici leggeri nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici;
- mutamenti di destinazione d'uso diversi da quelli espressamente vietati nella Parte 4 delle presenti norme, alle relative condizioni.

Disciplina di ambito | zona A

Per ciascuna sottozona A1, A2, A3 e A4 il comma 5 riporta come **obiettivo** quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

A1 | centro storico/area UNESCO

A2 | insediamenti storici minori

A3 | città consolidata/espansioni urbane otto-primonovecentesche

A4 | città consolidata/espansioni urbane novecentesche.

Per tutti le sottozone A1, A2, A3 e A4 in linea generale **sono vietati**:

- **il mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva** ad eccezione:
 - degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2.000 mq di SE e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
 - degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SE ed entro il limite di 2.000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;
- **il mutamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d) e direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f)** per gli edifici, collocati all'interno degli isolati, classificati:
 - edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945);
 - edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945);
 - edificato recente (successivo al 1945) con delle eccezioni per le sottozone A2, A3 e A4.

Disciplina di ambito | zona A

è inoltre vietato:

- il mutamento di destinazione d'uso **da residenziale verso medie strutture di vendita in sottozona A1**;
- l'insediamento di **medie strutture di vendita alimentari con SV > 1000mq in sottozona A1, A3, A4**;
- l'insediamento di attività **di commercio all'ingrosso sottozona A1**;
- il mutamento di destinazione d'uso di **fondi commerciali e magazzini prospicienti la pubblica via in uso direzionale e di servizio per autorimesse, esclusivamente in sottozona A1** per gli edifici classificati **I1, IO, RN, CL**.

Art. 19 comma 4

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

- (I1) edificato d'impianto "dentro le mura"
- (IO) edificato d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca
- (RN) edificato da ristrutturazione novecentesca
- (CL) edificato costituito da case in linea

Le novità introdotte dal PO per la disciplina del territorio rurale, recepiscono il quadro normativo definito dalla Legge Regionale 65/2014 e dal regolamento 63/R/2016.

La disciplina regionale | LR 65/2014 e Regolamento 63/R/2016

L'art. 68 della LR 65/2014 fornisce le linee di **indirizzo generali** per assicurare la qualità del territorio rurale riconoscendo e promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale e **perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.**

Tale finalità è da perseguirsi attraverso i seguenti obiettivi specifici:

- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- mantenere e recuperare i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

65/2014 Tit. IV Capo III | Trasformazioni edilizie effettuabili dall'imprenditore agricolo

Nuove opportunità

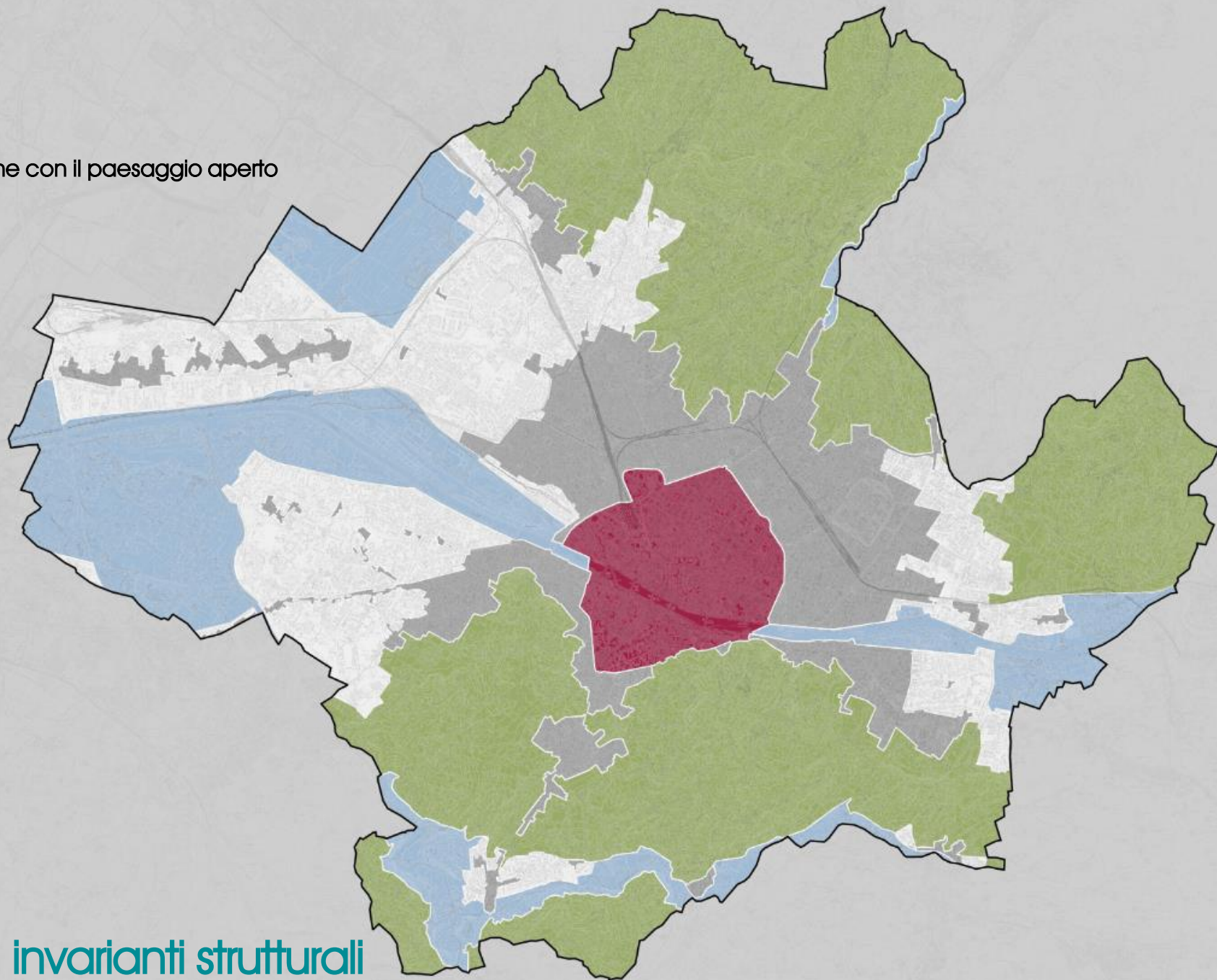
Di particolare importanza per la nuova normativa comunale sono le opportunità introdotte:

- nell'art. 70 della LR 65/2014 per facilitare la realizzazione di annessi agricoli in assenza di Piano di Miglioramento:
 - manufatti temporanei in assenza di programma aziendale artt. 1 e 2 del Regolamento
 - manufatti permanenti art. 3 del Regolamento
- nell'art. 71, per permettere all'imprenditore agricolo la possibilità di effettuare limitate operazioni di addizione volumetrica e trasferimento di volumetria, consentendo in tal modo un adeguamento mirato delle strutture esistenti riducendo la necessità di realizzarne di nuove.

Attività complementari - La Regione Toscana, recependo le richieste dell'imprenditoria agricola di poter integrare il reddito con attività complementari, ha introdotto una specifica disciplina dell'attività agrituristica con **Legge regionale 30/2003** e relativo regolamento di attuazione **(46/R/2004)**.

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

Sebbene il territorio sia urbanizzato per la parte prevalente della sua estensione, risulta di fondamentale importanza definire una disciplina che abbia la primaria finalità di armonizzare la promozione dell'attività agricola, il mantenimento degli usi tradizionali dei suoli e la tutela dei valori paesaggistici e culturali della città.



Piano Strutturale | invarianti strutturali

Il Piano strutturale costituisce il quadro di riferimento per il recepimento delle nuove opportunità della normativa regionale in materia di interventi sul territorio rurale compatibilmente con le esigenze di tutela proprie delle invarianti.

Invariante del paesaggio aperto (NTA PS art. 11)

Per **salvaguardare la dialettica tra pieni e vuoti** che rappresenta una delle peculiarità del paesaggio toscano si favorisce una gestione agricola dei fondi tale da **non realizzare modifiche irreversibili sul territorio** al fine di scongiurare la formazione di nuove barriere visive verso le emergenze architettoniche o naturali e la saldatura degli insediamenti esistenti.

Pertanto, nell'invariante **non si ammettono nuove edificazioni, ma si apre alla realizzazione degli annessi temporanei** (art.70 LR65/2014), che rappresentano un'importante occasione per un contesto agrario come quello fiorentino, di coniugare le singole esigenze aziendali con le finalità della tutela paesaggistica e culturale

Invariante dei fiumi e delle valli (NTA PS artt. 11.1, 11.2 e 11.3)





La gestione agricola dei fondi è orientata a garantire la **permanenza degli utilizzi tradizionali**, lo **sviluppo di produzioni sostenibili** per circuiti commerciali di filiera corta/chilometro zero ed al contempo **salvaguardare la dialettica tra pieni e vuoti** che rappresenta una delle peculiarità del paesaggio toscano

Pertanto, nell'invariante **non è consentita la nuova costruzione di residenza agricola**, ammettendo invece la **nuova costruzione di manufatti aziendali** nelle diverse tipologie:

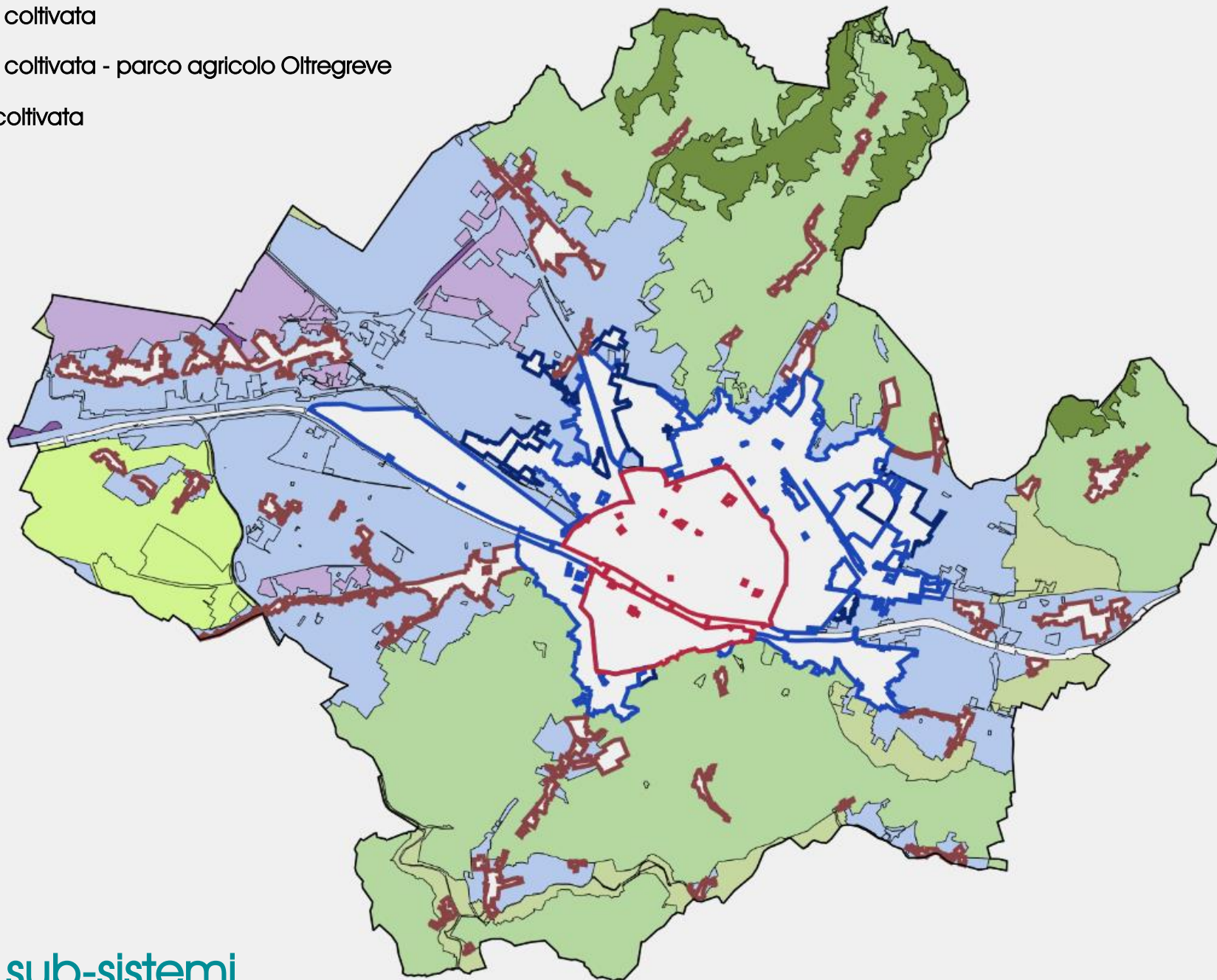
- non soggetti a programma aziendale (art.70 LR65/2014), temporanei e non
- soggetti a PAPMAA, quale riconoscimento delle esigenze di una produzione agricola che, pur di dimensioni medio-piccole, risulta più strutturata rispetto a quella insediata sull'arco collinare.

Attività complementari

In ogni area del territorio rurale fiorentino sono comunque da favorire le attività integrative del reddito agricolo (turismo rurale, ricreativo ed escursionistico, didattica) a sostegno, tutela e sviluppo dell'attività agricola e **compatibilmente con la salvaguardia dei valori tutelati dall'invariante**.

-  sub-sistema della pianura coltivata
-  sub-sistema della pianura coltivata - parco agricolo Oltregreve
-  sub-sistema della collina coltivata
-  sub-sistema del bosco

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



Il paesaggio rurale | la disciplina del Piano Operativo

Per “paesaggio rurale” si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione degli ambiti insediativi, ovvero del “paesaggio urbano”, che include i seguenti sub-sistemi, come individuati dal Piano

Strutturale:

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



Il PO all'interno del sub-sistema della pianura coltivata individua e specifica con differente grafia e disciplina il sub-sistema della pianura coltivata – parco agricolo Oltregreve

Per ciascun sub-sistema il PO, a dettaglio della disciplina generale degli interventi e degli usi definisce:

- Le **condizioni specifiche per l'applicazione della disciplina degli interventi di cui all'art.13**, distinta tra immobili a destinazione agricola e immobili a destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- la **disciplina specifica degli usi** attraverso la definizione degli usi esclusi e degli usi soggetti a verifica di compatibilità ed a prescrizioni sia con le caratteristiche dell'edificio che con il contesto;
- le **norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale**.

Edifici a destinazione d'uso non agricola | comma 3 artt. 59, 60, 61

ampliamento una-tantum di edificato recente | fuori sagoma ammesso fin al **10%**, e comunque contenuto entro 30 mq di SE, funzionale al mantenimento della residenza

nuova costruzione previa demolizione di edificato recente | ammessa a parità di SE e V_{tot} fuori terra e Sc , alle medesime condizioni già previste dal RU, salvo l'aggiornamento della soglia temporale di datazione, ovvero **ammissibilità per edifici post - 1945**, in linea con la nuova classificazione

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

Attività agricola amatoriale | sui fondi esistenti alla data di adozione di superficie pari ad almeno 1 ettaro, è ammessa l'installazione di un singolo manufatto per l'attività agricola amatoriale, per ricovero di attrezzi e materiali di superficie coperta massima 10 mq e altezza in gronda massima di m 2.20, in legno, appoggiato al terreno e privo di fondazioni.

Edifici a destinazione d'uso agricola | comma 4.1. artt. 59, 60, 61

Per gli edifici a destinazione agricola sempre ammesso il riutilizzo per l'insieme delle attività proprie, compreso l'agriturismo, nel rispetto dei limiti di intervento definiti all'art. 13 e delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale.

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

- il riutilizzo degli annessi agricoli anche con trasferimento delle volumetrie alle condizioni di cui all'art. 71 commi 2 e 4 della LR 65/2014;
- l'ampliamento fuori sagoma una-tantum di cui all'art. 71 comma 1bis della LR 65/2014, nei relativi limiti, che, per gli annessi agricoli è alternativo alla realizzazione dei manufatti ex art. 70 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e all'art. 3 del DPGR 63/R/2016
- il riutilizzo degli edifici per l'insieme delle attività agricole, compreso l'agriturismo, con interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nei limiti della SE esistente.

Aree a destinazione agricola | comma 4.2. artt. 59, 60, 61

La disciplina del PO, in linea con gli indirizzi del Piano Strutturale ed in riscontro alle istanze degli imprenditori agricoli, recepisce e disciplina le opportunità dettate dalla LR 65/2014 e dal relativo regolamento DPGR 63/R/2016 in materia di **manufatti agricoli realizzabili in assenza di PAPMAA compatibilmente con le esigenze di tutela del territorio disciplinando**

In particolare:

- **su tutte le zone agricole è ammessa l'installazione di manufatti aziendali/serre temporanei in assenza di PAPMAA** per periodi superiori o inferiori a 2 anni senza alcuna prescrizione;
- **per la sola pianura coltivata**, dove si trova il maggior numero di aziende di orticoltura, è consentita anche la realizzazione di **manufatti aziendali permanenti in assenza di PAPMAA** (max 80 mq)

Agriturismo | comma 4.3. artt. 59, 60, 61

L'esercizio dell'agriturismo da parte dell'imprenditore agricolo è consentito, per le finalità e nei limiti di cui alla normativa regionale in materia (LR 30/2003 e relativo regolamento DPGR 46/R/2004), mediante riutilizzo degli edifici e della viabilità esistenti.

Per l'agricampeggio, sono ammessi allestimenti temporanei per un limite massimo di 7 piazzole, alle condizioni dell'art. 13 comma 4 LR 30/2003 e art. 27 ter DPGR 46/R/2004, adeguatamente integrati nel contesto evitando sostanziali modifiche dello stato dei luoghi e da rimuovere quando non più necessari.

Non è consentito realizzare interventi di nuova costruzione o nuova viabilità, anche con fondo naturale, per la realizzazione di servizi igienici, servizi a comune per ospitalità in spazi aperti, volumi tecnici e impianti sportivo-ricreativi per l'attività agrituristiche.

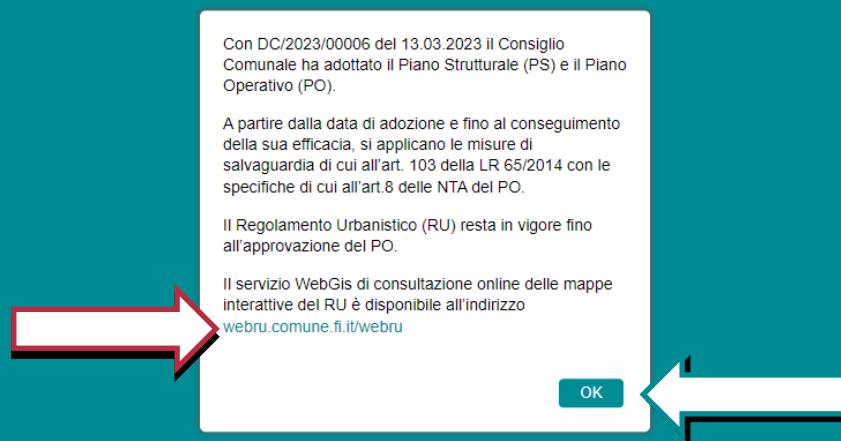
Norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale | comma 7 artt. 59, 60, 61

Le norme di tutela sono confermate e integrate assorbendo parte del contenuto delle tabelle presenti nel RU ovvero i divieti di:

- **modifica della composizione architettonica della facciata principale** fronte strada, fatti salvi gli interventi di generale riqualificazione e recupero di assetti preesistenti
- realizzazione di **terrazze a tasca** sulle coperture;
- **realizzazione di autorimesse interrate e seminterate** (L. 122/89)

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

0. Accedendo al WEBPO un avviso ricorda che, dall'adozione del PO fino alla sua approvazione, **si applicano le misure di salvaguardia** pertanto viene indicato anche il link al RU in quanto ancora vigente



1. Selezionare “disciplina del suolo e degli insediamenti”

PS PO

disciplina del suolo e degli insediamenti

perimetro del territorio urbanizzato

pericolosità geologica | AT ATs

pericolosità sismica | AT ATs

pericolosità da alluvioni | AT ATs



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

2. Selezionare il pulsante “ok”

PS PO

posizionamento
legenda
consultazione
stampa
documenti

disciplina del suolo e degli insediamenti

?

Si ricorda sempre di consultare anche le seguenti mappe del Piano Strutturale:

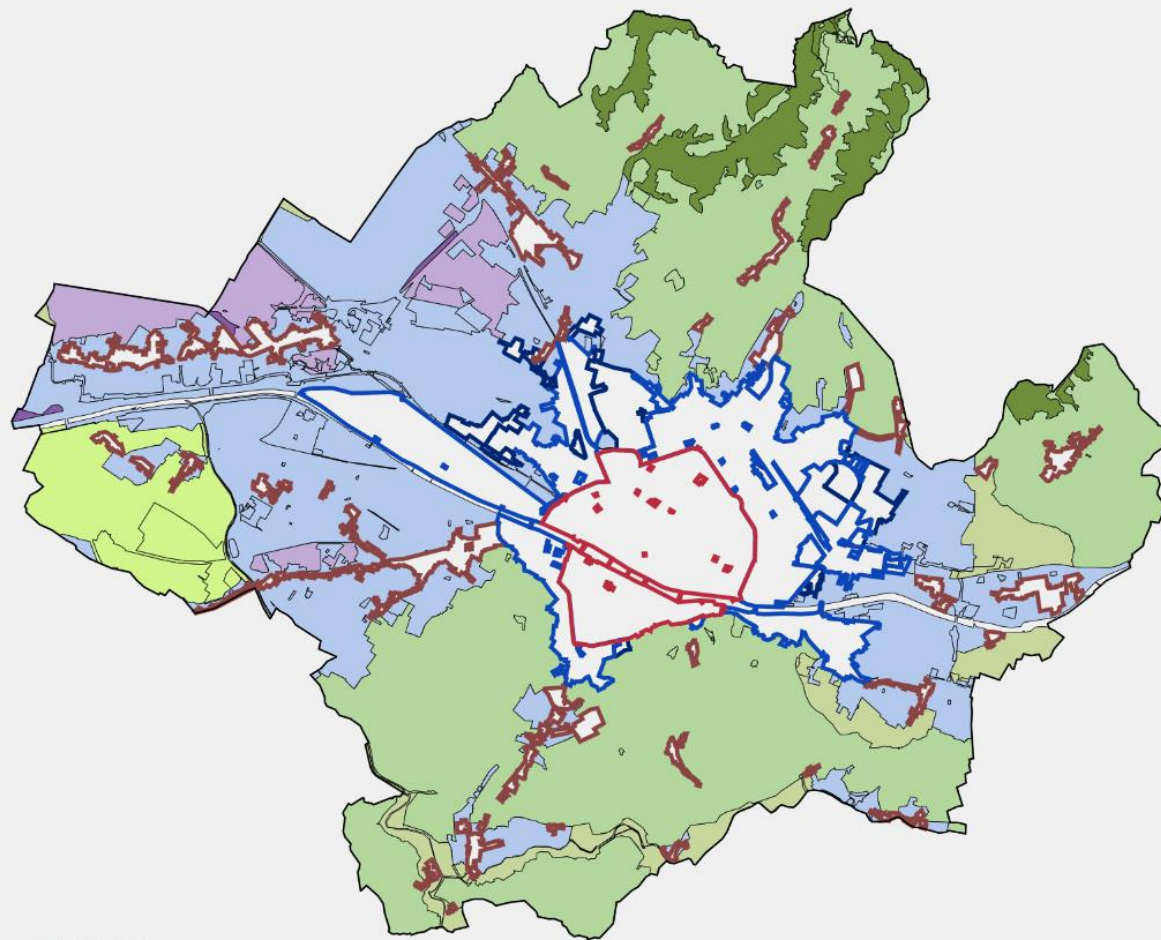
- 1 | vincoli
- 2 | invariati
- 4 | pericolosità geologica
- 5 | pericolosità sismica
- 6 | pericolosità da alluvioni
- 7 | magnitudo idraulica

ok

data 4 aprile 2023 15 oggi scala 1:75.000

PS PO

?



scala 1:75.000

guida WEBPO



guida WEBPO



6. La mappa si posizionerà sull'edificio selezionato
Il numero civico sarà individuato da un puntino come indicato dalla freccia

PS PO

posizionamento

indirizzo

catasto

strada

martino

numero civico

2

cerca

legenda

consultazione

indirizzo

posizionamento: Piazza di San Martino 2 R

posizionamento: Piazza di San Martino 2

posizionamento: Via del Presto di San Martino 2 R

posizionamento: Via del Presto di San Martino 2

posizionamento: Via di San Martino a Brozzi 2

posizionamento: Via di San Martino a Brozzi 2 R

posizionamento: Via di San Martino a Mensola 2

posizionamento: Via di San Martino a Mensola 2 R

stampa

documenti

disciplina del suolo e degli insediamenti

?

data 4 aprile 2023

15 oggi

scala 1:1.000

7. Selezionare dalla barra laterale il simbolo  e cliccare sull'immobile desiderato

PS PO

posizionamento

indirizzo

catasto

strada

martino

numero civico

2

cerca

legenda

consultazione

indirizzo

posizionamento: Piazza di San Martino 2 R

posizionamento: Piazza di San Martino 2

posizionamento: Via del Presto di San Martino 2 R

posizionamento: Via del Presto di San Martino 2

posizionamento: Via di San Martino a Brozzi 2

posizionamento: Via di San Martino a Brozzi 2 R

posizionamento: Via di San Martino a Mensola 2

posizionamento: Via di San Martino a Mensola 2 R

stampa

documenti

data 4 aprile 2023

15 oggi

scala 1:1.000

disciplina del suolo e degli insediamenti

?



guida WEBPO

PS PO

?



guida WEBPO



11. Ricerca tramite dati catastali | selezionare nella finestra “posizionamento” la voce “catasto” ed inserire il foglio e la particella nelle caselle dell’immobile da ricercare; poi selezionare il “posizionamento”

PS PO

disciplina del suolo e degli insediamenti ?

posizionamento

indirizzo catasto

foglio 166

particella 352

cerca

legenda consultazione

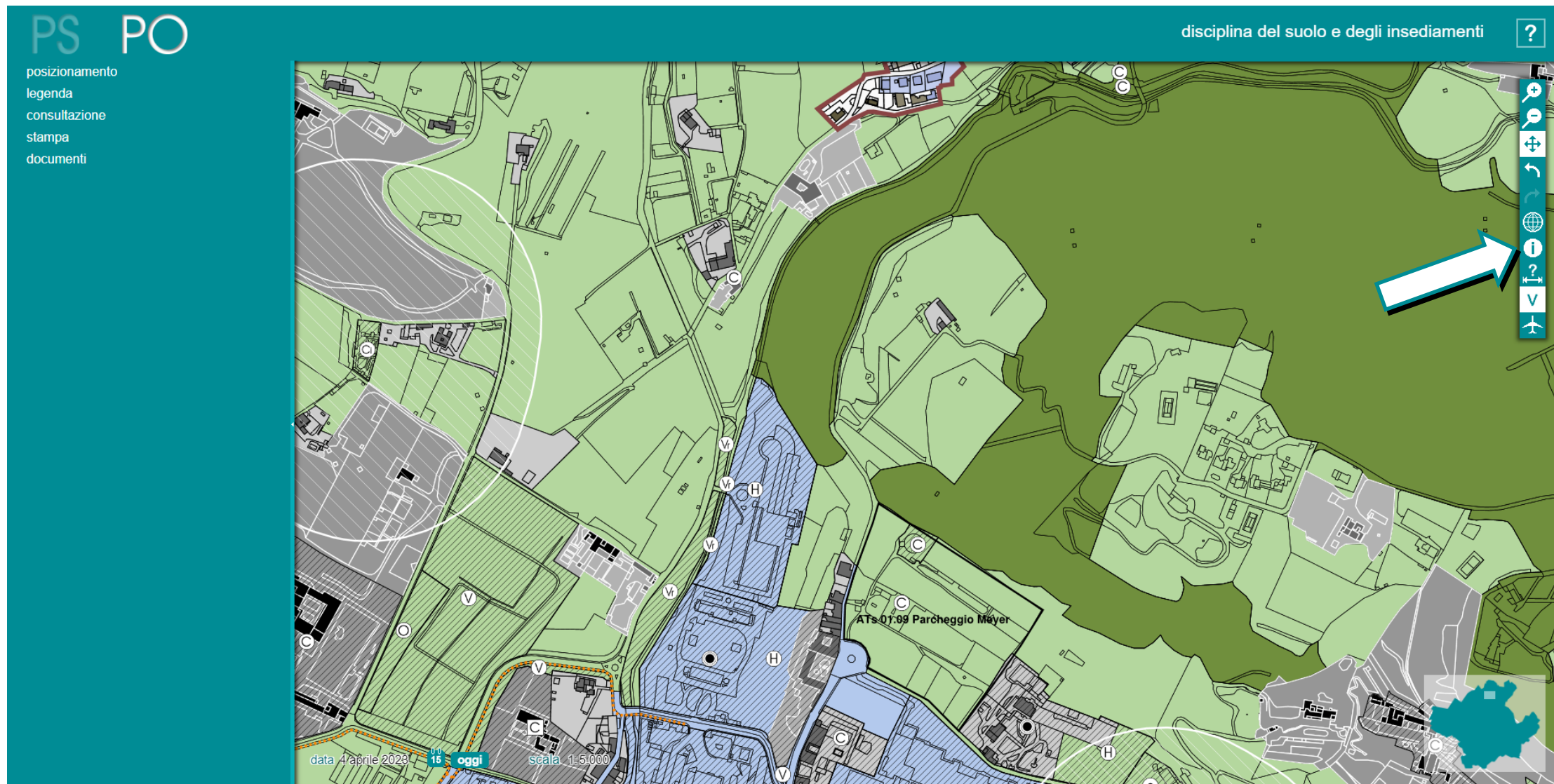
catasto

posizionamento: 166 / 352

stampa documenti

data 4 aprile 2023 18 oggi scala 1:1.000

12. Selezionare dalla barra laterale il simbolo  e cliccare sul punto desiderato



13. La riga “descrizione” indica il sub-sistema di appartenenza [pianura coltivata | collina coltivata | bosco]

PS PO

posizionamento

legenda

consultazione

disciplina del suolo e degli insediamenti

?

sub-sistemi e ambiti - variante adottata

descrizione: sub-sistema del bosco

norme tecniche (24 elementi in stato variante adottata):

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 8 efficacia delle disposizioni e regime transitorio
- art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- art. 10 alloggio minimo
- art. 11 tipi di intervento
- art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 17 registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati
- art. 19 classificazione degli usi
- art. 20 disciplina degli usi e impatti urbanistici
- art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
- art. 25 distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica
- art. 56 contenuti e finalità
- art. 57 operatori agricoli
- art. 58 programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
- art. 61 sub-sistema del bosco
- art. 62 disposizioni generali
- art. 83 fattibilità in relazione agli aspetti geologici
- art. 84 fattibilità in relazione al rischio alluvioni
- art. 85 fattibilità in relazione agli aspetti sismici
- art. 86 fattibilità connessa alla risorsa idrica
- art. 88 perequazione

stampa

documenti

14. Con la foto aerea attivata si possono utilizzare gli stessi comandi spiegati precedentemente, compreso il tasto . Con il tasto + e -  è possibile sovrapporre l'ortofoto con le tavole di PO

PS PO

posizionamento
legenda
consultazione

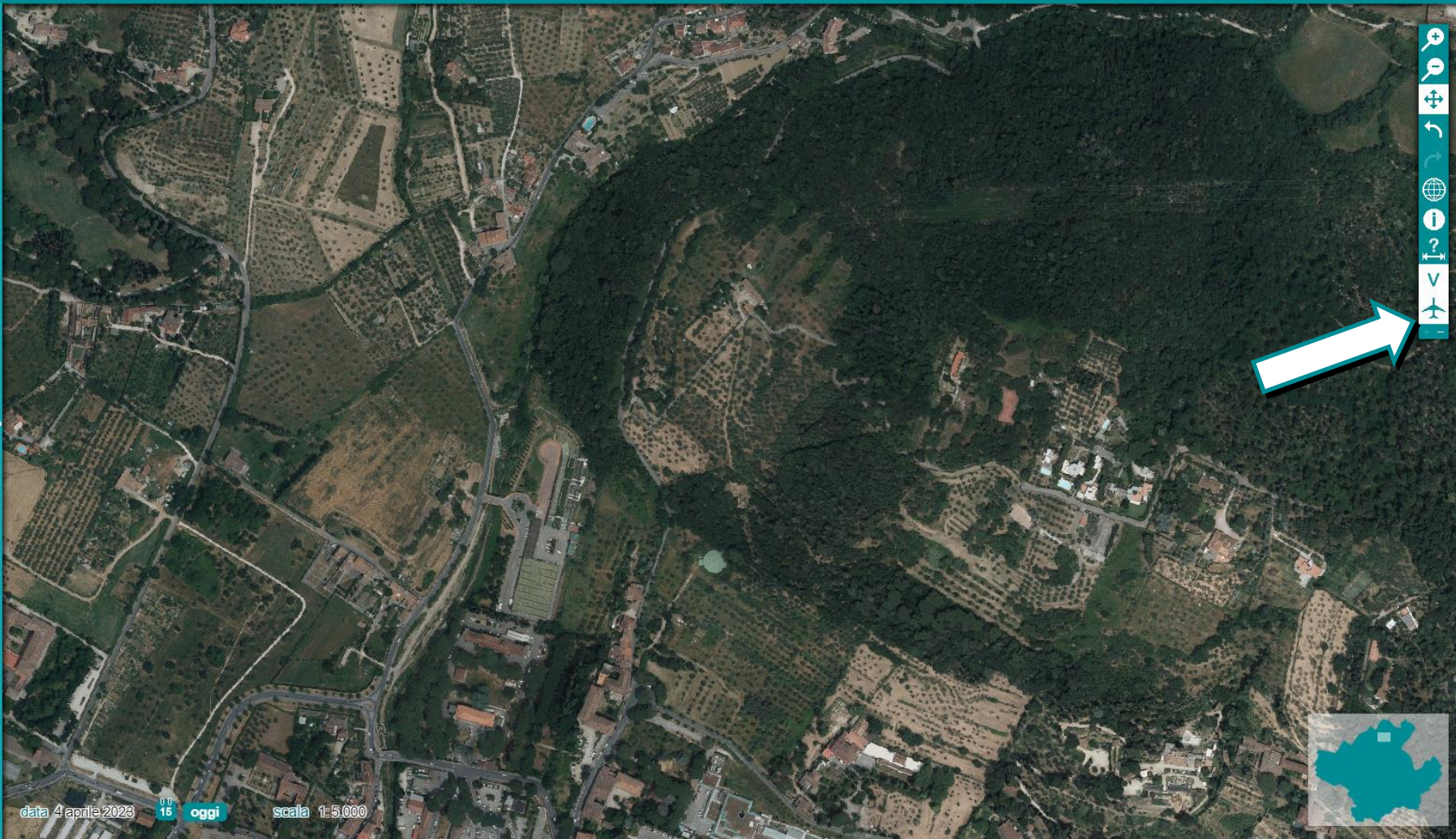
disciplina del suolo e degli insediamenti ?


sub-sistemi e ambiti - variante adottata

descrizione: sub-sistema del bosco


norme tecniche (24 elementi in stato variante adottata):

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 8 efficacia delle disposizioni e regime transitorio
- art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- art. 10 alloggio minimo
- art. 11 tipi di intervento
- art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 17 registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati
- art. 19 classificazione degli usi
- art. 20 disciplina degli usi e impatti urbanistici
- art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
- art. 25 distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica
- art. 56 contenuti e finalità
- art. 57 operatori agricoli
- art. 58 programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
- art. 61 sub-sistema del bosco
- art. 82 disposizioni generali
- art. 83 fattibilità in relazione agli aspetti geologici
- art. 84 fattibilità in relazione al rischio alluvioni
- art. 85 fattibilità in relazione agli aspetti sismici
- art. 86 fattibilità connessa alla risorsa idrica
- art. 88 perequazione





data 4 aprile 2023
00 15 oggi
scala 1:5.000



guida WEBPO

PS

PO

posizionamento

indirizzo

catasto

strada

numero civico

cerca

legenda

consultazione

stampa

documenti

visualizza norme tecniche

visualizza varianti

disciplina del suolo e degli insediamenti

?

16. Selezionando il singolo articolo o scheda norma si potrà visualizzare il documento relativo

PS PO

posizionamento

indirizzo catasto

strada

numero civico

cerca

legenda

consultazione

stampa

documenti

visualizza norme tecniche

visualizza varianti

disciplina del suolo e degli insediamenti ?

mappa

articolo	titolo
art. 1	natura e contenuti del Piano Operativo
art. 2	elaborati del Piano Operativo
art. 3	efficacia delle previsioni
art. 4	rapporto con il Piano Strutturale
art. 5	rapporto con i piani attuativi/progetti unitari in itinere
art. 6	rapporto con il Regolamento Edilizio
art. 7	rapporto con gli strumenti di settore
art. 8	efficacia delle disposizioni e regime transitorio
art. 9	unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
art. 10	alloggio minimo
art. 11	tipi di intervento
art. 12	relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
art. 13	lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente
art. 14	lo spazio edificato - gli insediamenti unitari
art. 15	lo spazio aperto privato
art. 16	lo spazio edificato: le aree di trasformazione
art. 17	registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati
art. 18	disposizioni generali
art. 19	classificazione degli usi
art. 20	disciplina degli usi e impatti urbanistici
art. 21	requisiti per l'insediamento di alcuni usi
art. 22	dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
art. 23	tutela di alcuni usi e attività
art. 24	valorizzazione e qualificazione dei luoghi del commercio
art. 25	distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica
art. 26	disposizioni generali
art. 27	piazze e aree pedonali
art. 28	aree per parcheggio
art. 29	verde urbano

PIANO
OPERA
TIVO
FIRENZE

GRAZIE PER L'ATTENZIONE E BUON LAVORO

6 aprile 2023 | Palazzina Reale - Firenze

