



REGOLA  
MENTO  
URBA  
NISTICO  
FIRENZE



AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

layout grafico  
Giovanni Verniani



Dopo l'approvazione del **Piano Strutturale** l'amministrazione si è impegnata in un'ampia e articolata attività di approfondimento.

Tale attività ha riguardato alcuni temi ritenuti prioritari per poter procedere nella corretta elaborazione del **Regolamento Urbanistico**. Particolare attenzione è stata rivolta da una parte **all'integrazione del quadro conoscitivo**: dall'accertamento dello stato delle risorse interessate alle ulteriori ricerche da svolgere, e dall'altra - nel rispetto di quanto preannunciato dal PS - all'**approfondimento progettuale** di alcune questioni specifiche, con la consapevolezza che occorreranno ulteriori indagini per giungere all'adozione dello strumento.

L'**avvio del procedimento** infatti, al di là dei contenuti specifici previsti dall'art. 15 della LR 1/05, si propone anche come momento in cui, mostrato alla città e ai soggetti interessati lo stato dell'arte sulle conoscenze acquisite, **l'amministrazione si pone in ascolto** di coloro che possono portare nuovi contributi.

VERSO IL **REGOLAMENTO URBANISTICO**

Le attività ricognitive hanno riguardato i molteplici aspetti relativi al **patrimonio edilizio esistente** e alla **città pubblica**, con un particolare approfondimento sui temi che presentano maggiori e più complesse problematiche, primo fra tutti il **centro storico UNESCO**, sul quale è stato attivato un focus specifico e trasversale che cerca di restituire una fotografia quanto più dettagliata possibile del suo stato attuale guardando ai peculiari aspetti e alle molteplici problematiche e prefigurando inoltre le **prime proposte**.



## SOMMARIO

Gli approfondimenti promossi riguardano in particolare:

### integrazioni al quadro conoscitivo della città

- la città che cambia: il censimento 2011
- la città pubblica: spazi e attrezzature
- housing sociale: la individuazione dello stock esistente
- la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione dal 1950 ad oggi
- una ricerca sulle architetture significative del secondo dopoguerra
- la voce dei cittadini: un metodo di ascolto acquisito

### focus sul centro storico UNESCO

- la campagna fotografica e le verifiche di congruità
- sintesi ragionata delle norme: una proposta





Agli approfondimenti del quadro conoscitivo si aggiungono alcune riflessioni su problemi generali e i primi affondi progettuali su temi specifici, che, a partire dagli indirizzi del Piano Strutturale, si propongono di contribuire all'affinamento della definizione degli obiettivi del regolamento.

## il programma per la definizione del Regolamento Urbanistico

- le fasi del procedimento
- la città pubblica: spazi e attrezzature
- una proposta operativa per la perequazione
- le dotazioni ecologiche



L'elaborazione dei primi dati del **censimento 2011** ed il loro raffronto con i dati del **censimento 2001** permettono di aggiornare la conoscenza della popolazione della città.

All'interno dell'elaborazione generale dei dati è stato realizzato un affondo sul **centro storico UNESCO**, anticipato rispetto agli altri temi affrontati nel focus specifico, utile a comprendere le caratteristiche peculiari, le problematiche, le esigenze, di chi vive e lavora nel centro storico.



1.1

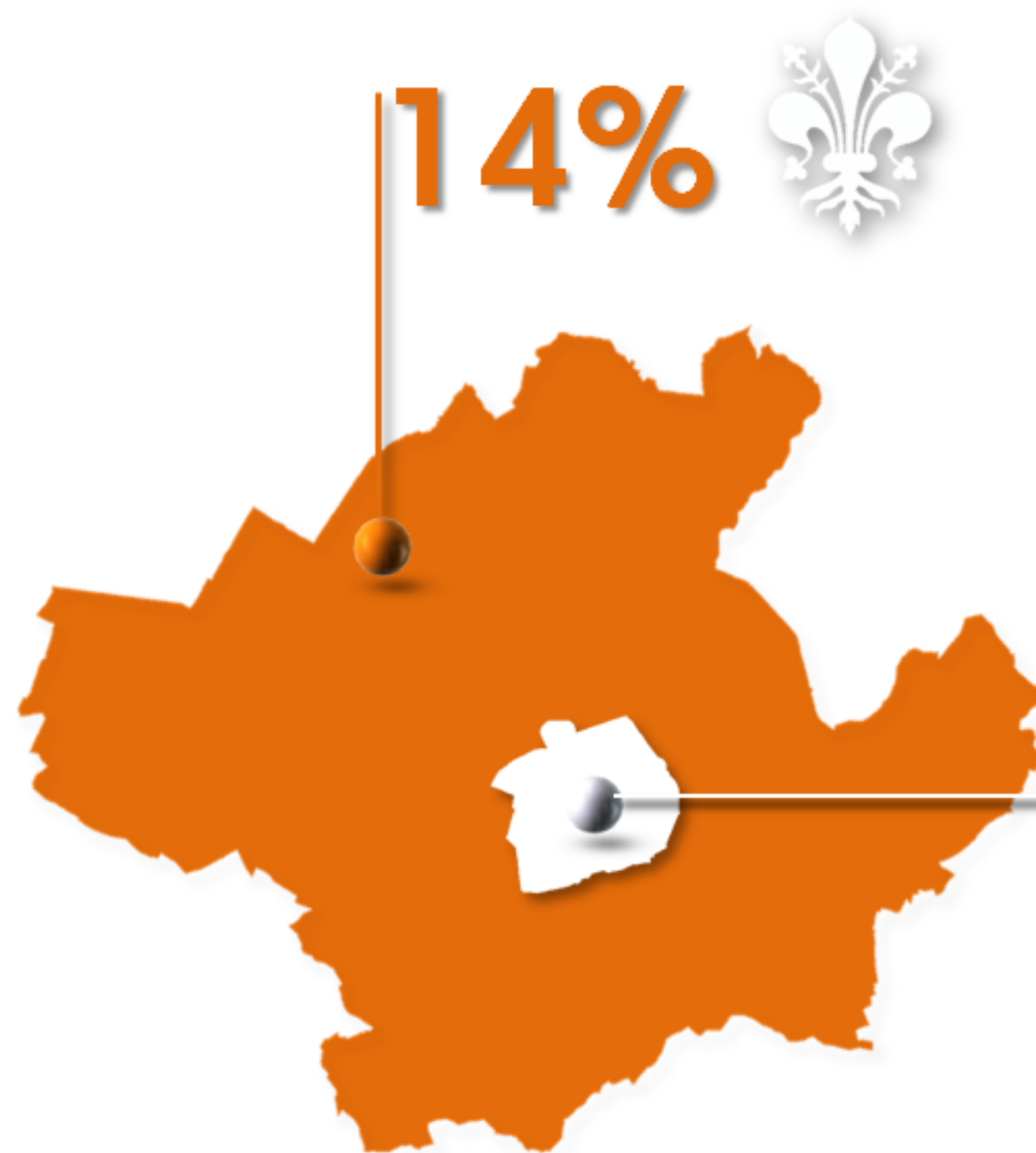
## INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

## POPOLAZIONE per età e genere

2001 350.358 \* unità, di cui 40.168 area UNESCO

2011 353.590 \* unità, di cui 40.908 area UNESCO



**10%** 

\* Il numero non comprende i residenti in convivenza (caserme, conventi, luoghi di cura, etc), dato non ancora disponibile relativamente al censimento 2011.



1.1

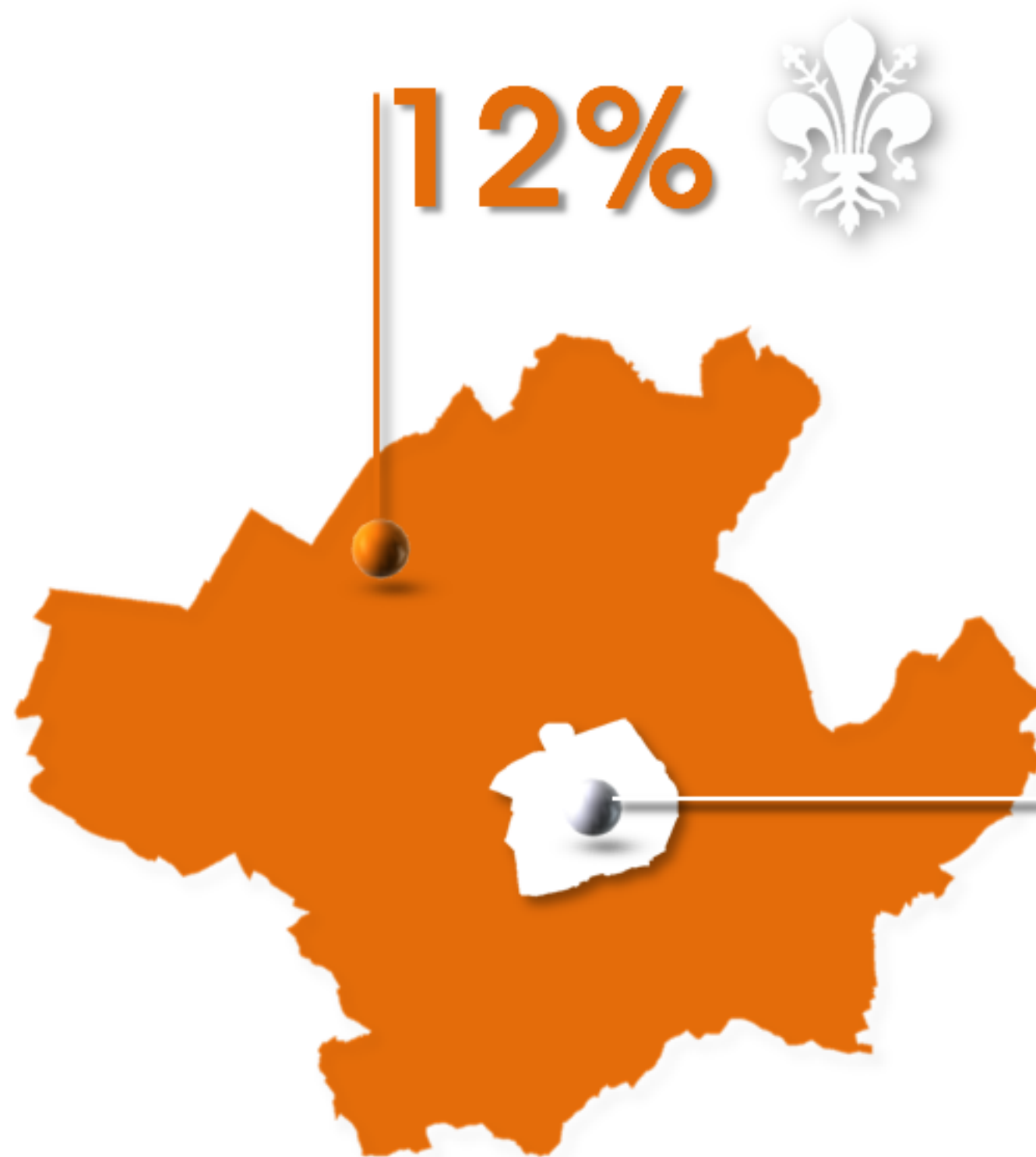
# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

## la città che cambia: il censimento 2011

### POPOLAZIONE per età e genere

**2001** 350.358 \* unità, di cui 40.168 area UNESCO

**2011** 353.590 \* unità, di cui **40.908 area UNESCO**



\* Il numero non comprende i residenti in convivenza (caserme, conventi, luoghi di cura, etc), dato non ancora disponibile relativamente al censimento 2011.



1.1

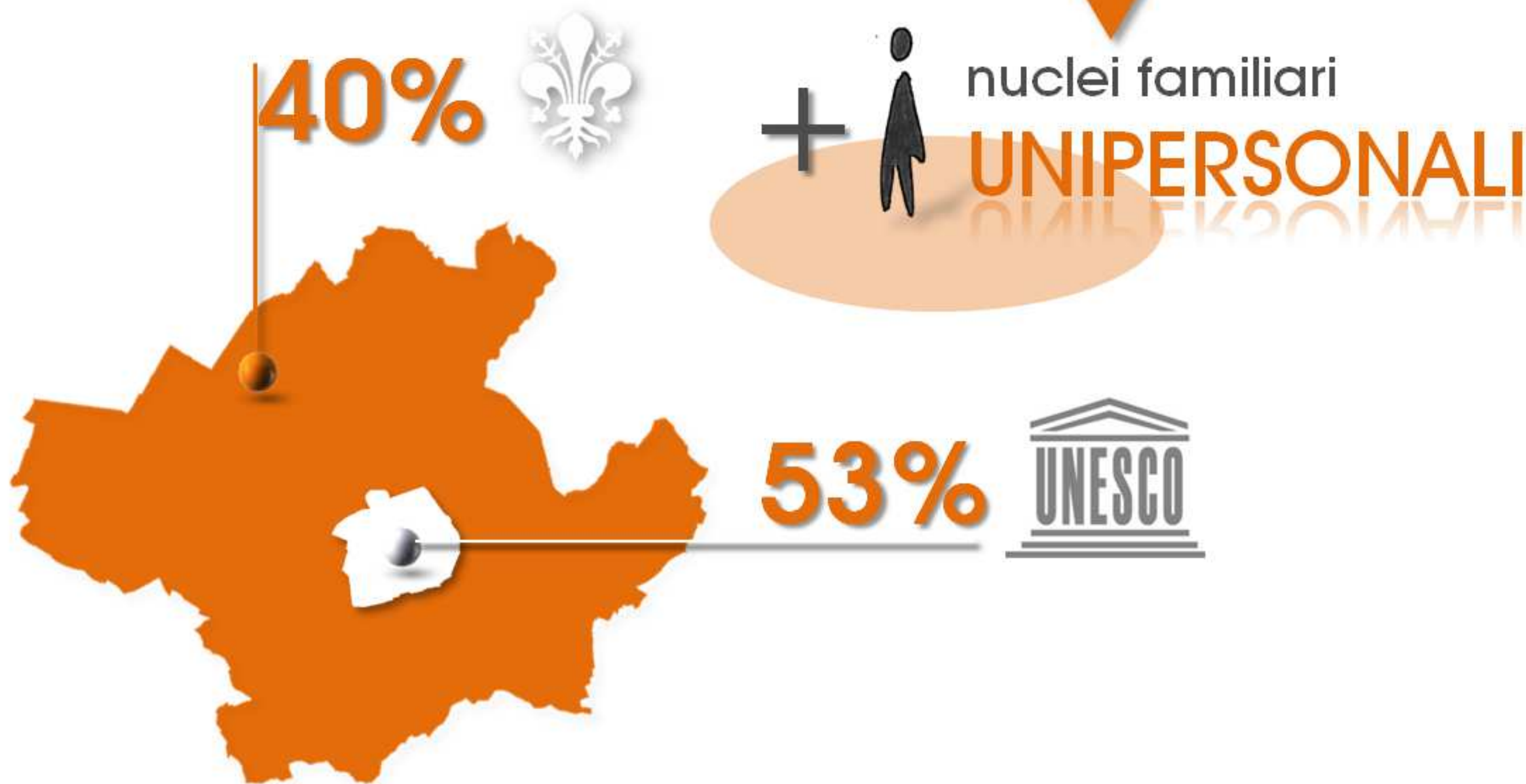
# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

## POPOLAZIONE per nuclei familiari

**2001** 159.724 nuclei familiari, di cui 21.517 area UNESCO

**2011** 169.511 nuclei familiari, di cui **22.376 area UNESCO**





1.1

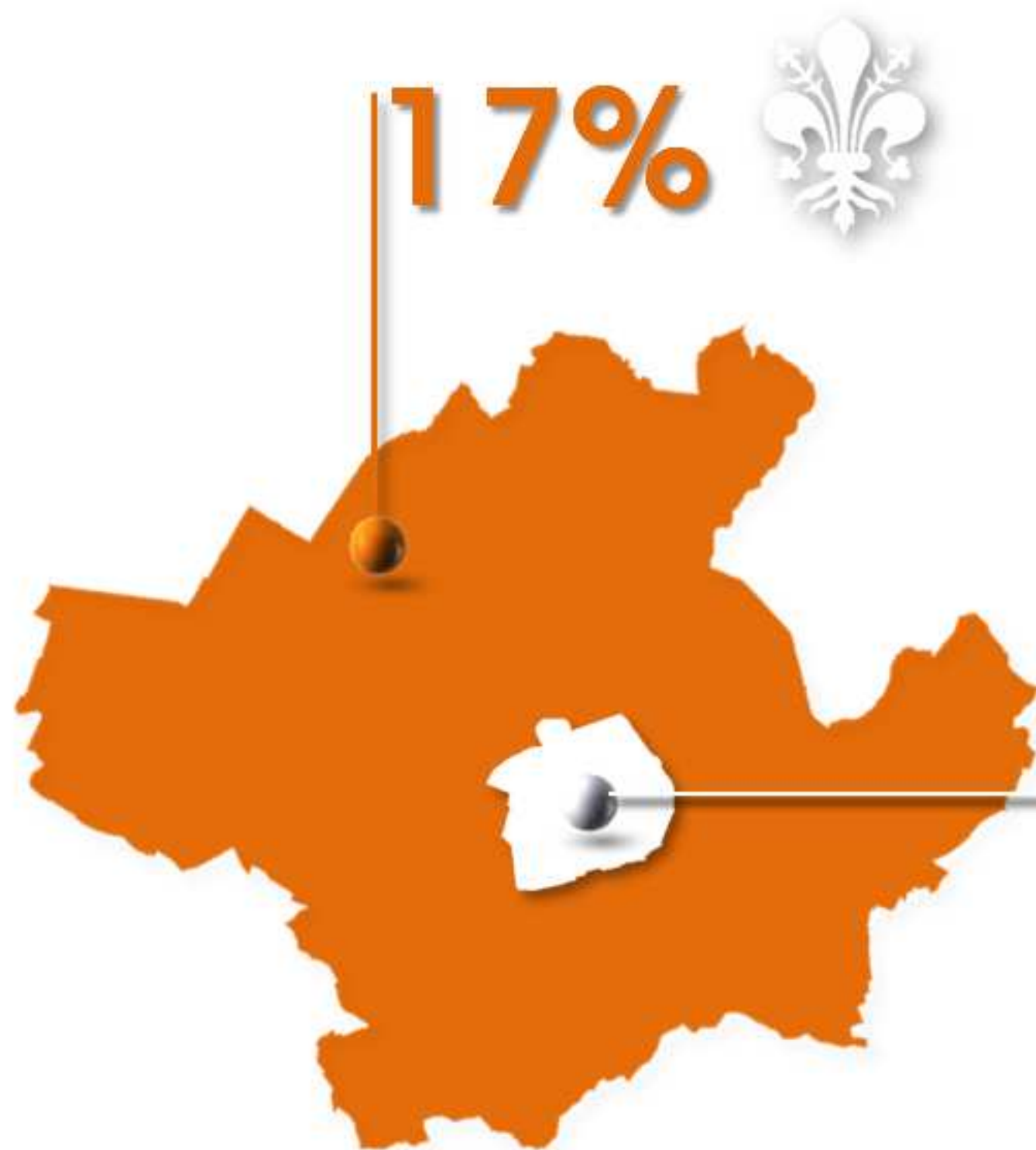
# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

## POPOLAZIONE per nuclei familiari

**2001** 159.724 nuclei familiari, di cui 21.517 area UNESCO

**2011** 169.511 nuclei familiari, di cui **22.376 area UNESCO**



nuclei familiari

**COPPIE SOLE**

**11%**





1.1

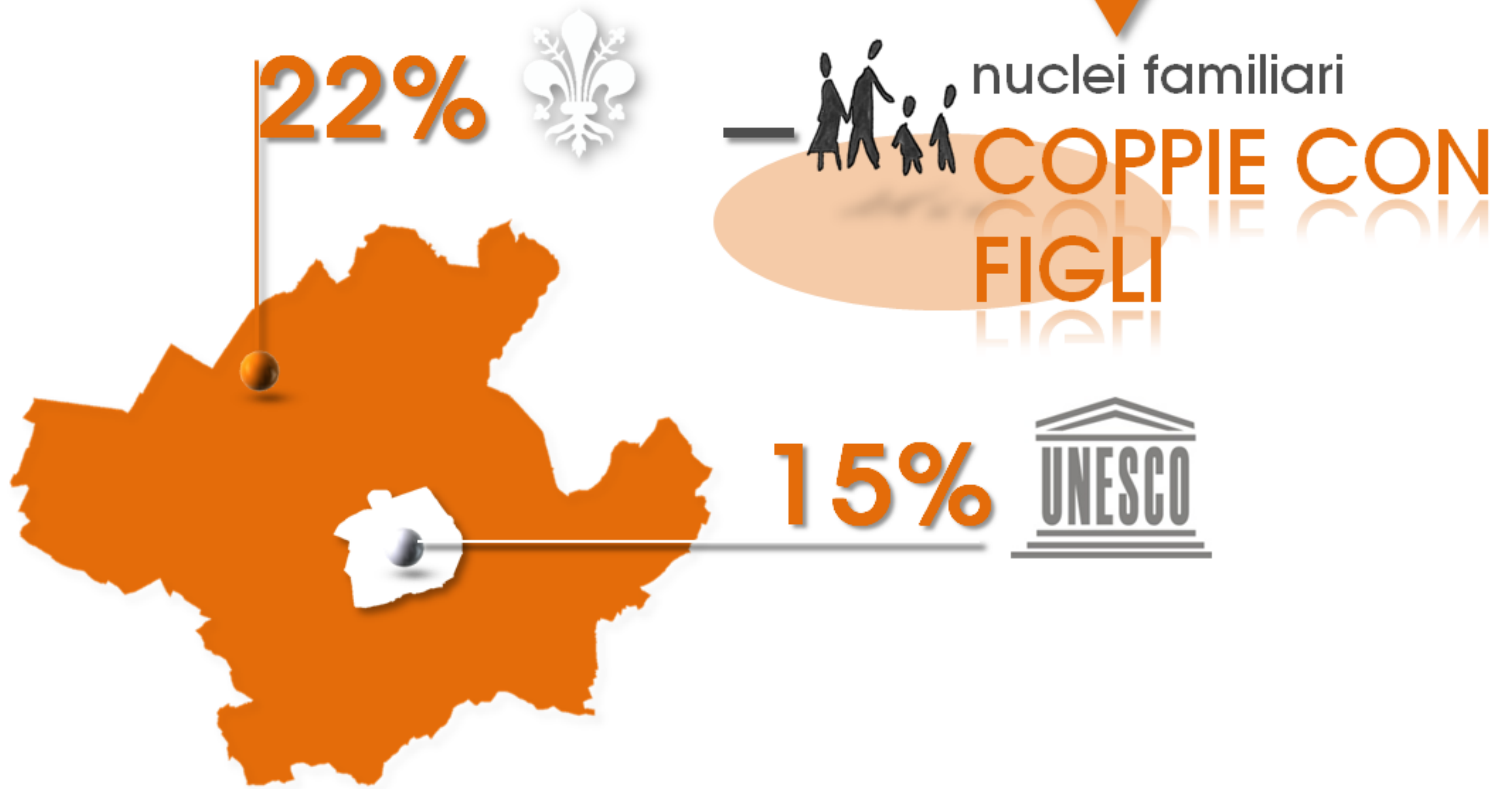
# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

## POPOLAZIONE per nuclei familiari

**2001** 159.724 nuclei familiari, di cui 21.517 area UNESCO

**2011** 169.511 nuclei familiari, di cui **22.376** area UNESCO



1.1

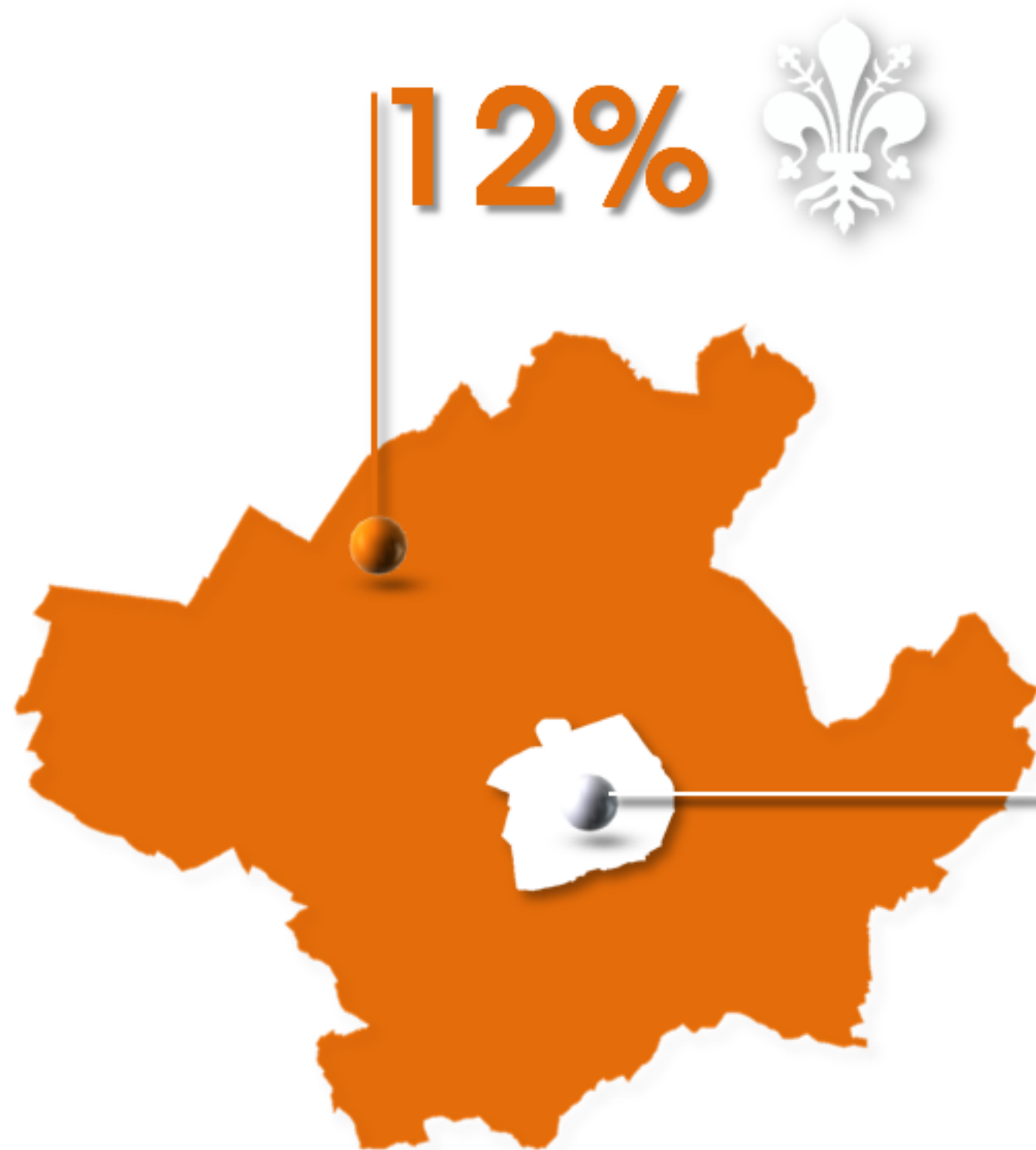
# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

## POPOLAZIONE per nuclei familiari

**2001** 159.724 nuclei familiari, di cui 21.517 area UNESCO

**2011** 169.511 nuclei familiari, di cui **22.376** area UNESCO



nuclei familiari

**MONO  
GENITORIALI**

**11%**





1.1

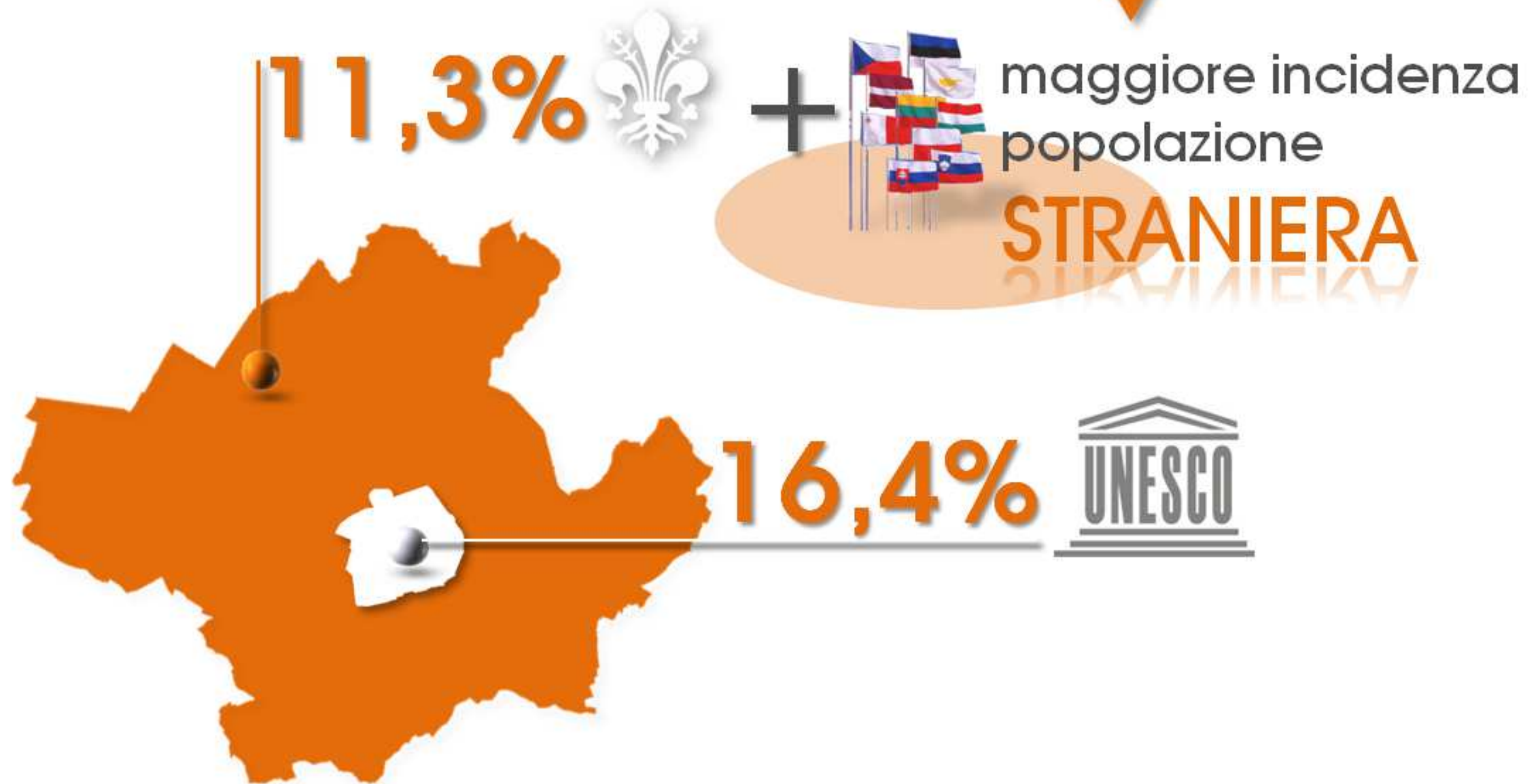
# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

**POPOLAZIONE** per cittadinanza (incidenza straniera in %)

**2001** 5,2% stranieri intero comune, 10,7% area UNESCO

**2011** 11,3% stranieri intero comune, **16,4%** area UNESCO





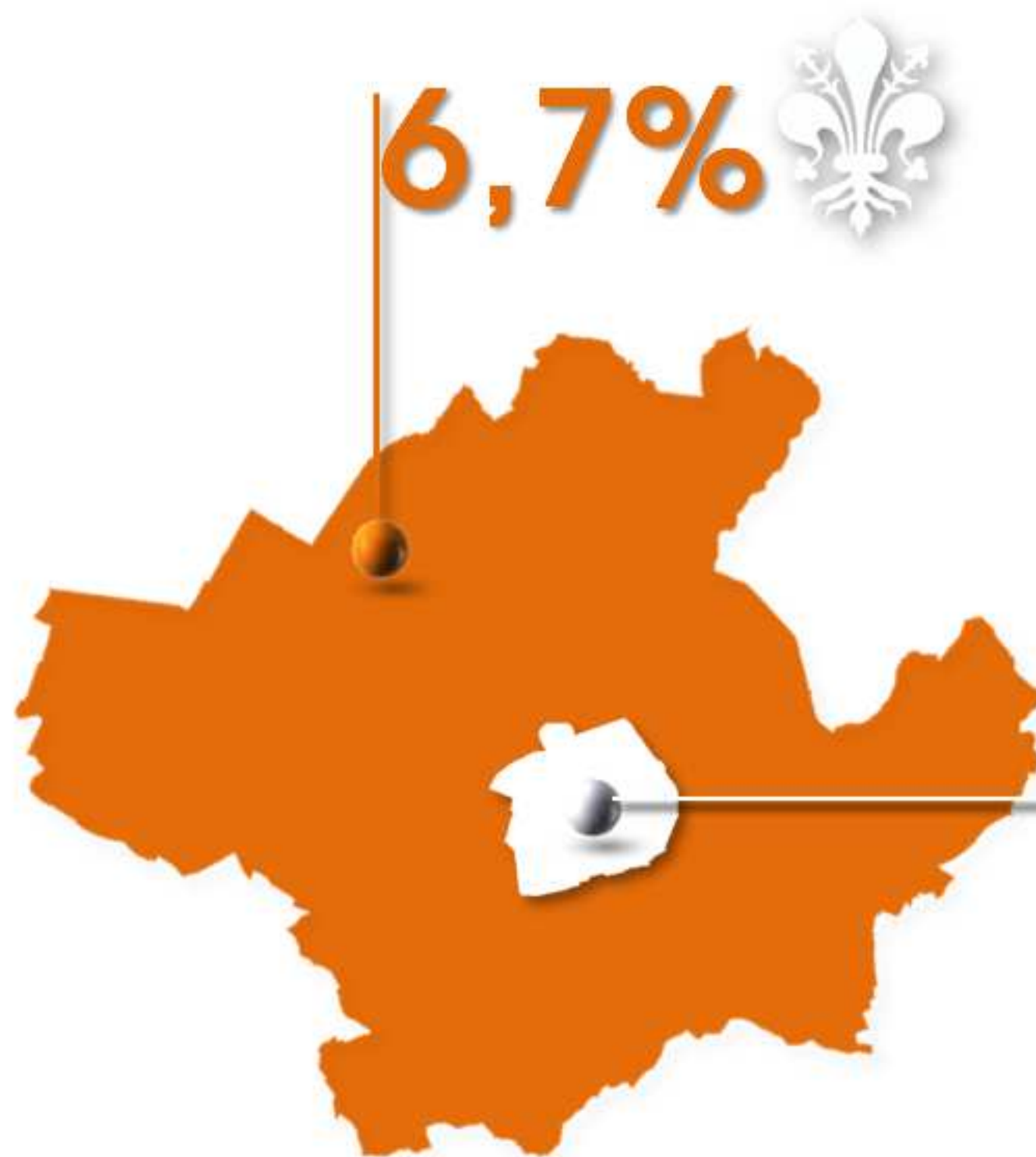
1.1

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

**POPOLAZIONE** per condizione professionale e titolo di studio

**2011** fra 36.417 residenti \* in area UNESCO



\*con età ≥ 15 anni



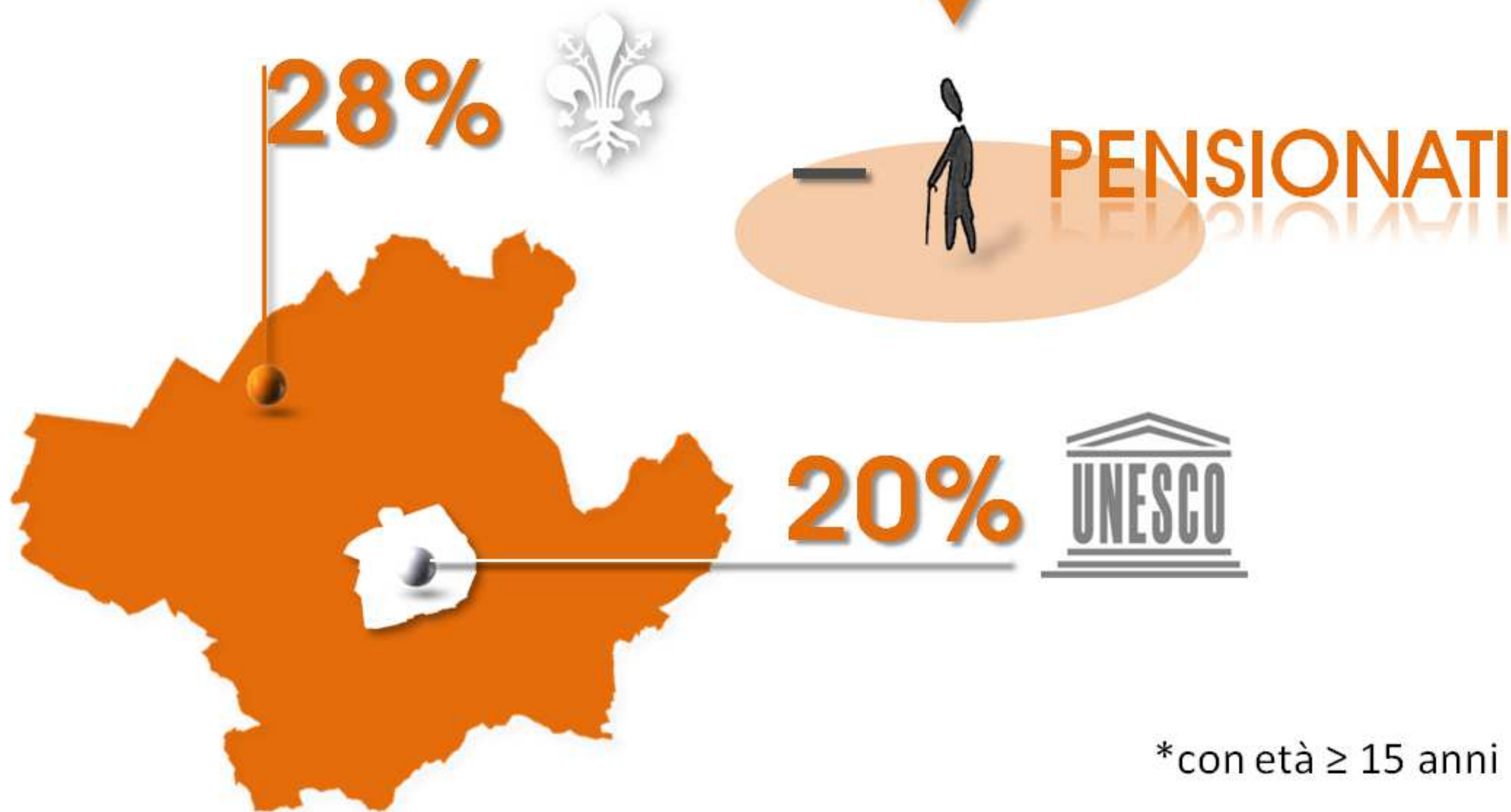
1.1

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

**POPOLAZIONE** per condizione professionale e titolo di studio

**2011** fra 36.417 residenti \* in area UNESCO



\* con età ≥ 15 anni



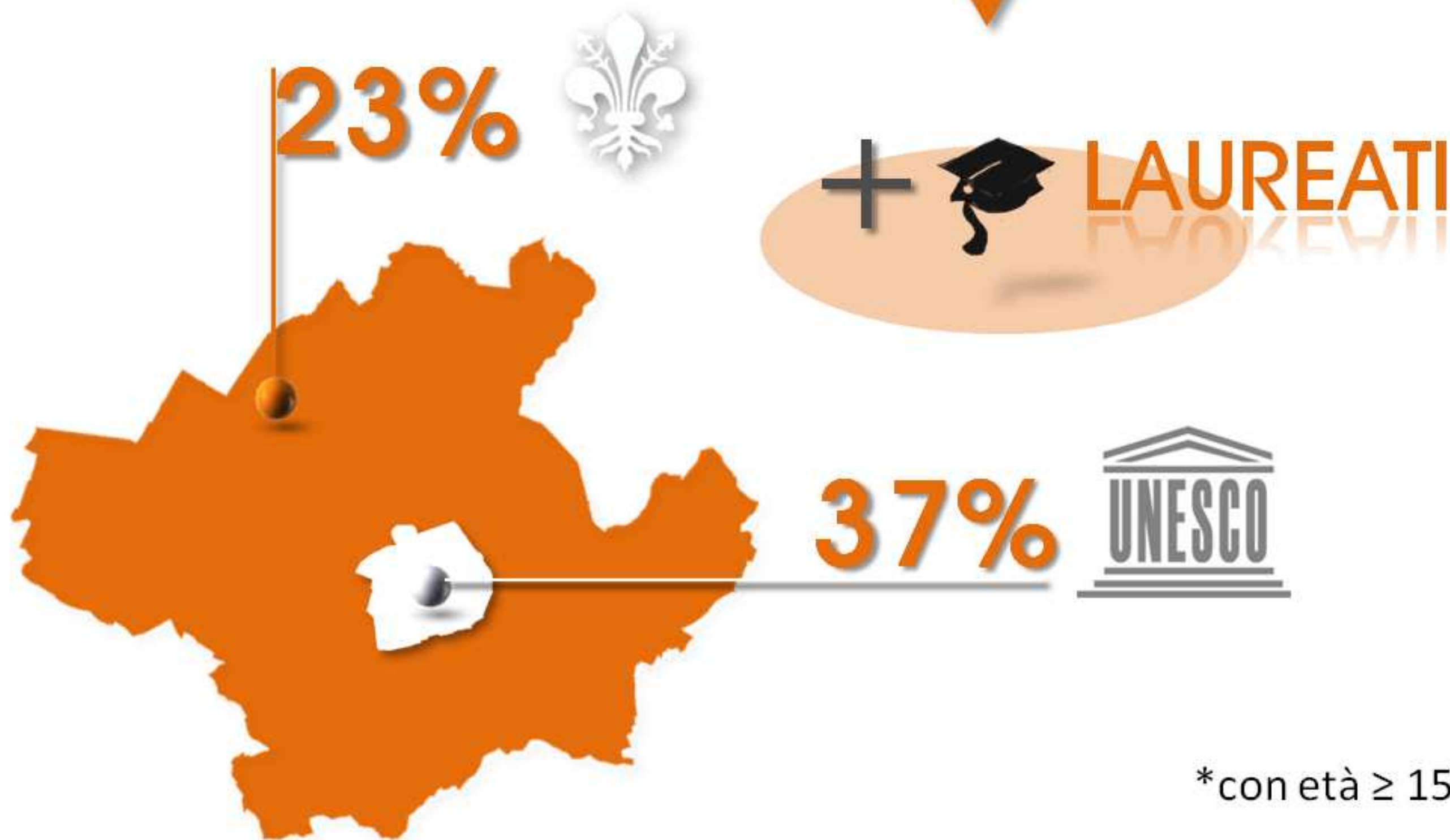
1.1

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

**POPOLAZIONE** per condizione professionale e titolo di studio

**2011** fra 36.417 residenti \* in area UNESCO




\* con età ≥ 15 anni



POPOLAZIONE per stato civile  (area UNESCO)



	anno 2001	anno 2011	
CELIBI/NUBILI	44,9%	47,1%	
DIVORZIATI/E:	3,7%	5,2%	
VEDOVI/E:	8,6%	7,0%	
CONIUGATI/E:	39,1%	36,6%	



1.1

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

## ALLOGGI

**162.785**

alloggi censiti nel 2011



**21.343**

alloggi area unesco di cui:



**20.933**

abitazioni



**380**

strutture residenziali collettive

**26**

altri alloggi (baracca, camper )

**4**

alloggi in strutture diplomatiche

1.1

## INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città che cambia: il censimento 2011

ALLOGGI

**21.343**

alloggi area unesco

così articolati in termine di  
titolo di godimento:**12.606**

proprietà

**6.002**

affitto

**2.735**

altro titolo





## la città che cambia: il censimento 2011

## NUMERO UNITA' LOCALI DI IMPRESE intero comune



classificazione Ateco - sezioni	2001	2011	% variazione
TERZIARIO AVANZATO	6.982	10.429	+49,4
COMMERCIO ingrosso/dettaglio	13.729	14.820	+7,9
ALBERGHI E RISTORANTI	3.461	3.983	+15,1
ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	5.383	4.478	-16,8

## NUMERO UNITA' LOCALI DI IMPRESE area UNESCO



classificazione Ateco - sezioni	2001	2011	% variazione
TERZIARIO AVANZATO	770	2.320	+201,3
COMMERCIO ingrosso/dettaglio	2.825	3.461	+22,5
ALBERGHI E RISTORANTI	893	1.462	+15,1
ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	875	741	-16,8

DEFINIZIONE DI UNITA' LOCALE: è unità locale l'impianto operativo o amministrativo-gestionale, in genere ubicato in luogo diverso da quello della sede, nel quale l'impresa esercita stabilmente una o più attività economiche, dotato di autonomia e di tutti gli strumenti necessari allo svolgimento di una finalità produttiva, o di una fase intermedia, quali ad esempio: laboratori, officine, stabilimenti, magazzini, depositi, uffici, negozi, filiali, agenzie ecc. (<http://www.fi.camcom.it/>)



L'individuazione dello stato attuale della città pubblica, intesa come ricognizione sul **patrimonio di proprietà ed uso pubblico**, si sta rivelando un tema di complessa elaborazione. La stesura del **Regolamento Urbanistico impone una mappatura puntuale** delle funzioni pubbliche e dei servizi attivi sul territorio.

**I recenti e consistenti cambiamenti avvenuti**, per esempio, con il trasferimento del palazzo di Giustizia, di alcune sedi universitarie, le valorizzazioni immobiliari in atto da parte di istituzioni di vario rango, oltre alla difficoltà di **unificare banche dati** diversamente concepite da enti differenti, **rendono particolarmente laboriosa la creazione di un dato geografico affidabile**.





**OBIETTIVO:** localizzazione servizi nel RU

azioni:

**1- INDIVIDUAZIONE DATI DA REPERIRE** (servizi scolastici, servizi culturali, servizi amministrativi degli enti locali, servizi ferroviari e aeroportuali, servizi di pubblica sicurezza, servizi sanitari e ospedalieri, università)





**OBIETTIVO:** localizzazione servizi nel RU

azioni:

**2 - INDIVIDUAZIONE DELLE FONTI**

(Regione, Provincia, Comune, Ministero degli Interni, della Difesa, di Grazia e Giustizia, Ministero dell'istruzione, MiBAC)



Regione



Provincia



Comune



Ministero  
Grazia e Giustizia



MiBAC



Ministero Istruzione



Ministero  
Difesa



Ministero  
Interni



**OBIETTIVO:** localizzazione servizi nel RU

azioni:

**3 - FASE DI REPERIMENTO DATI**

The image displays a workflow for data integration. On the left, a map in ArcMap shows a cadastral plan of a city area. On the right, a Microsoft Excel spreadsheet titled 'ELENCO IMMOBILI PROPRIETA' REGIONE TOSCANA POSTI IN COMUNE DI FIRENZE' provides detailed data for various properties. The table includes columns for address, cadastral data (Fg, Particelle, Piano, Categ, Clas), and financial information (Rendita).

INDIRIZZO	Fg	Particelle				DATI CATASTALI			Rendita
		Piano	Categ	Clas					
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 504	1	A/10	3	Vani	1.50	736.95	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 501- 232/ 502	S-T	A/10	3	Vani	5.00	2453.17	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 502- 232/ 505	1	A/10	3	Vani	3.50	1717.22	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 504	3	C/2	3	Mq.	73.00	275.22	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 505		BC - BENE COMUNE					P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 503- 232/ 508	2	A/10	3	Vani	4.00	1962.54	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 506		BC - BENE COMUNE			0.00	0.00	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 231/ 500		BC - BENE COMUNE			0.00	0.00	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 232/ 500		BC - BENE COMUNE			0.00	0.00	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 232/ 501	T	A/10	3	Vani	1.50	736.95	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 232/ 503		BC - BENE COMUNE					P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 232/ 507		A/10	3	Vani	1.50	736.95	P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 232/ 506		BC - BENE COMUNE					P	
VIALE ANTONIO GRAMSCI N 9/A	NCEU 168 232/ 509		BC - BENE COMUNE					P	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 502- 424/ 502	1	A/4	2	VANI	3.50	442.86	D	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 503	1	A/3	2	VANI	6.00	976.10	D	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 509	T	A/3	2	Vani	4.00	660.74	D	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 510	T	C/2	2	Mq.	31.00	99.26	D	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 505	T	BC - BENE COMUNE					D	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 506	T	BC - BENE COMUNE					D	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 507	T-AM	BC - BENE COMUNE					D	
VIA SAN GALLO N 32	NCEU 159 424/ 508	T-1-2-3	BC - BENE COMUNE					D	
VIA SAN GALLO N 36	NCEU 159 420/ 503	T	BC - BENE COMUNE					D	
VIA SAN GALLO N 36	NCEU 159 420/ 501	T	A/3	2	VANI	7.50	1220.13	D	
VIA SAN GALLO N 30/R	NCEU 159 424/ 501	T	C/6	6	MO	96.00	753.61	D	
VIA SAN GALLO NN 32 34 36	NCEU 159 420/ 500- 424/ 500- 422	S-T-1-2-3	B/4	3	MC	20243.00	44954.83	D	
VIA CAVOUR N 102	NCEU 161 36/4	T-S1	C/1	14	Mq.	276.00	21965.74	D	
VIA CAVOUR N 12/202	NCEU 161 36/5	T-S1	C/1	13	Mq.	415.00	28398.67	D	
VIA CAVOUR N 2 - VIA RICASOLI N	NCEU 161 36/11-275/23	T-1-2	B/4	5	Mc.	21550.00	66777.65	D	
VIA CAVOUR N 2-VIA RICASOLI N	NCEU 161 36/20-275/22	S1	C/2	1	Mq.	100.00	273.72	D	
VIA DEI PUCCI 10R-12R-14R	NCEU 161 36/501-275/ 501	T	B/4	3	Mc.	750.00	1665.57	D	
VIA DEI PUCCI N 16R-18R-22R	NCEU 161 36/502	T	C/1	13	Mq.	162.00	11095.75	D	
VIA DEI PUCCI N 24R	NCEU 161 36/2	T	C/1	1	Mq.	82.00	16156.32	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/ 500	T-S1	C/2	2	Mq.	21.00	67.24	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/10	3-S1	A/2	2	Vani	6.00	1131.04	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/11	3-S1	A/2	2	Vani	10.00	1885.07	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/12		A/10	3	Vani	3.50	1717.22	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/13	T	A/10	3	Vani	4.00	1962.54	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/18	3-S1	A/3	2	Vani	4.50	732.08	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/19	3	A/10	2	Vani	6.50	3189.12	D	
VIA RICASOLI N 11	NCEU 161 275/21	T	A/10	3	Vani	3.00	1001.17	D	



**OBIETTIVO:** localizzazione servizi nel RU

azioni:

#### 4 - FASE DI VERIFICA, REVISIONE, RISTRUTTURAZIONE DEI DATI RACCOLTI



	A	B	C	D	E	F	
1	BARSANTI	FIIC83600G	istituto comprensivo			VIA LUNGA, 94	FI
2	BEATO ANGELICO	FIIC86000C	istituto comprensivo			VIA LEONCAVALLO 12	FI
3	BOTTICELLI	FIIC855001	istituto comprensivo			VIA SVIZZERA,7/9	FI
4	CALAMANDREI	FIIC859008	istituto comprensivo			VIA ANDREA CORSALI 3	FI
5	COMPAGNI/CARDUCCI	FIIC853009	istituto comprensivo			VIALE UGO BASSI 24	FI
6	COVERCIANO	FIIC85200D	istituto comprensivo			VIA G D'ANNUNZIO 172	-
7	DON MILANI	FIIC85100N	istituto comprensivo			VIA CAMBRAY DIGNY, 3	FI
8	GALLUZZO	FIIC836007	istituto comprensivo			VIA MASSAPAGANI,26	-
9	GHIBERTI	FIIC84200V	istituto comprensivo			VIA DI SCANDICCI 20	-
10	GUICCIARDINI	FIIC85800C	istituto comprensivo			VIA R. GIULIANI 180	FI
11	ISTITUTO COMPRESIVO OLTRARNO	FIIC84300P	istituto comprensivo			VIA DEI CARDATORI, 3	FI
12	LE CURE	FIIC85000T	istituto comprensivo			VIA GOITO 20	FI
13	M. GANDHI	FIIC812003	istituto comprensivo			VIA GOLUBOVICH 4	FI
14	MANZONI-BARACCA	FIIC81300V	istituto comprensivo			VIA SGAMBATI 30	FI
15	MASACCIO	FIIC84900N	istituto comprensivo			VIA L. LANDUCCI 50	FI
16	MONTAGNOLA - GRAMSCI	FIIC841003	istituto comprensivo			VIA G. DA MONTORSOLI 1	FI
17	PESTALOZZI - VITTORIO VENETO	FIIC839003	istituto comprensivo			VIA DELLE CASINE 1	FI
18	PIERACCINI	FIIC84800T	istituto comprensivo			VIALE LAVAGNINI 35	FI
19	PIERO DELLA FRANCESCA	FIIC840007	istituto comprensivo			VIA BUGIARDINI 25	-
20	PIRANDELLO	FIIC83700B	istituto comprensivo			VIA S. MARIA A CINTOIA 8	FI
21	POLIZIANO	FIIC85700L	istituto comprensivo			VIALE MORGAGNI 22	FI
22	PUCCINI	FIIC854005	istituto comprensivo			VIALE D. GIANNOTTI, 41	FI
23	ROSAI	FIIC85600R	istituto comprensivo			VIA ARCOVATA 4/6	FI
24	VERDI	FIIC847002	istituto comprensivo			VIA CLAUDIO MONTEVERDI, 1/E	FI
25	BEATO ANGELICO	FICT702009	centro territoriale permanente		centro territoriale permanente	VIA LEONCAVALLO,12	FI
26	PESTALOZZI - VITTORIO VENETO	FICT70000N	centro territoriale permanente		centro territoriale permanente	VIA DELLE CASINE 9	FI
27	ANTONIO MEUCCI	FITF01050C	corso serale	ISTITUTO TECNICO INDUSTRIALE	corso serale	VIA DEL FILARETE 17	FI
28	BENVENUTO CELLINI	FIRI006511	corso serale	IST PROF INDUSTRIA E ARTIGIANATO	corso serale	VIA MASACCIO, 8	-
29	DUCA D'AOSTA	FITD01350N	corso serale	ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE	corso serale	VIA DELLA COLONNA, 10	-
30	ELSA MORANTE	FIRF00451A	corso serale	IST PROF PER I SERVIZI SOCIALI	corso serale	VIA CHIANTIGIANA, 26/A	-
31	FIRENZE	FITA00750X	corso serale	ISTITUTO TECNICO AGRARIO	corso serale	VIA DELLE CASCINE, 11	FI
32	G. CONTI-SEZ DIP. I.P. S.S. "MORA	FITE00451B	corso serale	ISTITUTO TECNICO PER ATTIVITA' SOCIALI (GIA' ITF)	corso serale	VIA CHIANTIGIANA 26/A	-
33	ITE AMMIN. FINANZA E MARKETING G. GALILEI	FITD01951N	corso serale	ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE	corso serale	VIA DI SCANDICCI, 151	FI
34	LEON BATTISTA ALBERTI	FISL010507	corso serale	LICEO ARTISTICO	corso serale	VIA MAGLIABECHI,9	-
35	PEANO	FITD060507	corso serale	ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE	corso serale	VIA ANDREA DEL SARTO, 6/A	-
36	SALVEMINI	FITL013526	corso serale	ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI	corso serale	VIA GIUSTI, 27	-
37	SASSETTI - PERUZZI	FIRC09050Q	corso serale	IST PROF PER I SERVIZI COMMERCIALI E TURISTICI	corso serale	VIA SAN DONATO 46/48	FI
38	TORNABUONI	FIRC006507	corso serale	IST PROF PER I SERVIZI PUBBLICITARI	corso serale	VIA MASACCIO 8	FI
39	ELSA MORANTE	FIIS004008	istituto di istruzione superiore		istituto di istruzione superiore	VIA CHIANTIGIANA, 26/A	-
40	I.S.I.S. "GALILEO GALILEI"	FIIS019002	istituto di istruzione superiore		istituto di istruzione superiore	VIA DI SCANDICCI, 151	SC
41	IS BENVENUTO CELLINI	FIIS00600X	istituto di istruzione superiore		istituto di istruzione superiore	VIA MASACCIO, 8	-



# 1.2

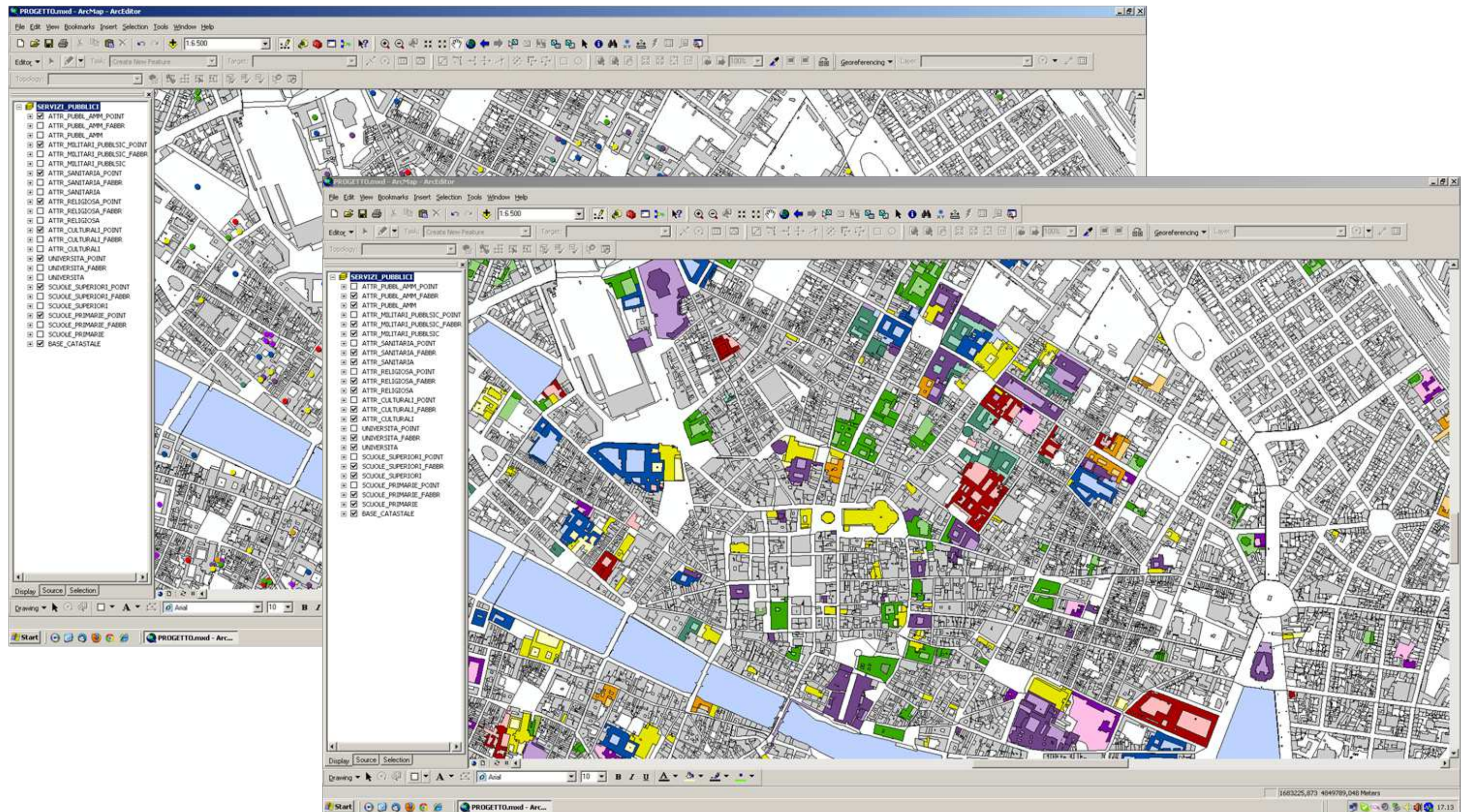
## INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la città pubblica: spazi e attrezzature

**OBIETTIVO:** localizzazione servizi nel RU

azioni:

### 5 - CREAZIONE DEL DATO GEOGRAFICO





**OBIETTIVO:** localizzazione servizi nel RU

difficoltà nel raggiungimento dell'obiettivo:

**1** - TEMPI DI ATTESA

**2** - DISOMOGENEITÀ DATI REPERITI, MANCANZA DELLA METADATAZIONE DEL DATO

**3** - verifica di completezza e di congruenza, ristrutturazione, **trasformazione del dato puntuale** (localizzazione di tipo toponomastico) **in dato poligonale** (estensione superficiale delle aree).



## housing sociale: la individuazione dello stock esistente

Lavoro analogo al precedente riguarda la ricognizione dello stock abitativo di housing sociale.

Oltre all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) propriamente detta, rientra in quest'ambito anche il patrimonio edilizio realizzato dal privato attraverso varie forme di **edilizia residenziale convenzionata** (affitti a canone concordato, acquisto a prezzi agevolati).

IN BASE AI DATI RACCOLTI SI RILEVA CHE AD OGGI:



**1** famiglia ogni **13**

ha avuto accesso alla casa attraverso una delle possibili modalità di facilitazione.





1.3

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

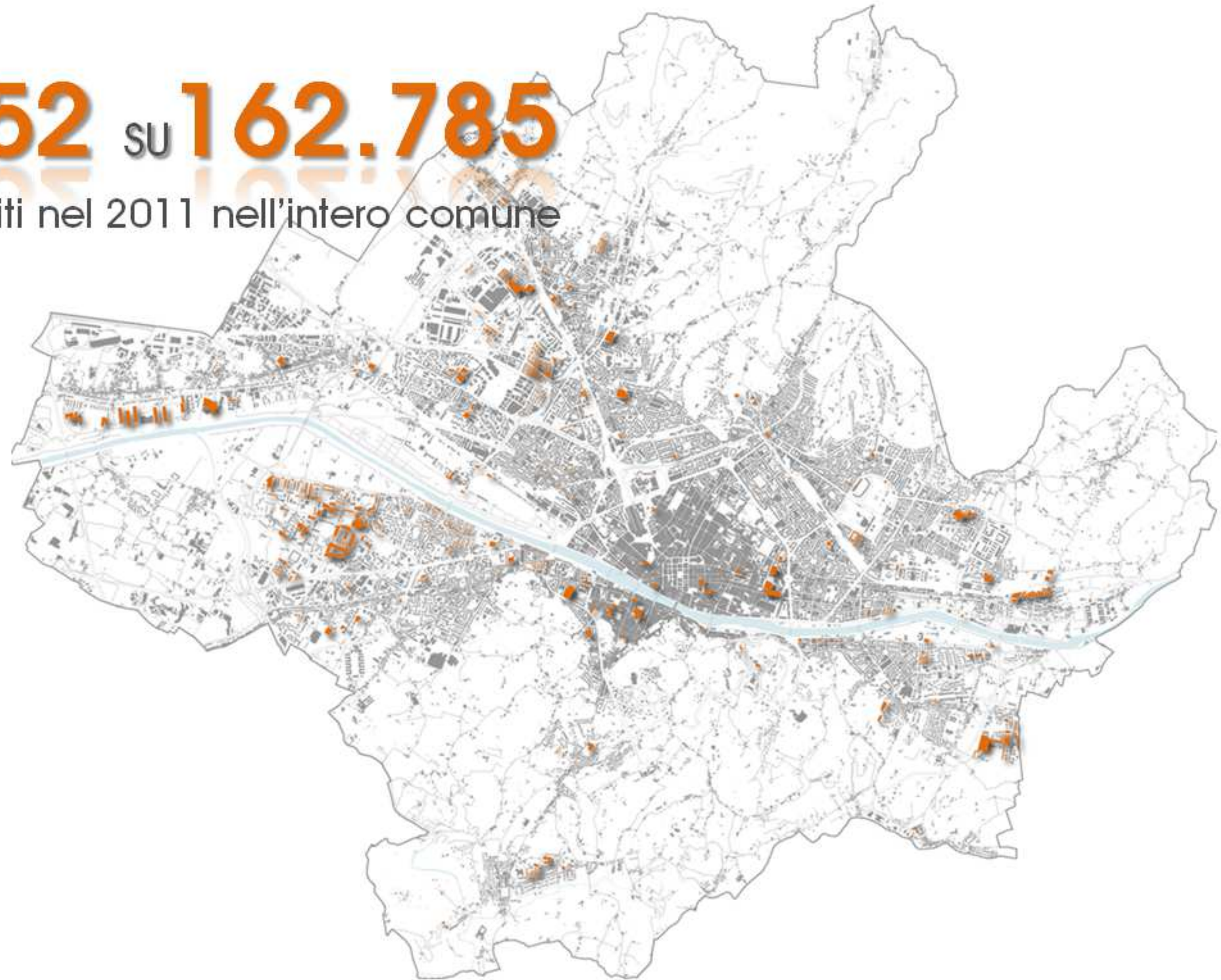
housing sociale: la individuazione dello stock esistente

ALLOGGI TOTALI HOUSING SOCIALE



**12.752** SU **162.785**

alloggi censiti nel 2011 nell'intero comune





1.3

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

housing sociale: la individuazione dello stock esistente

## ALLOGGI TOTALI HOUSING SOCIALE



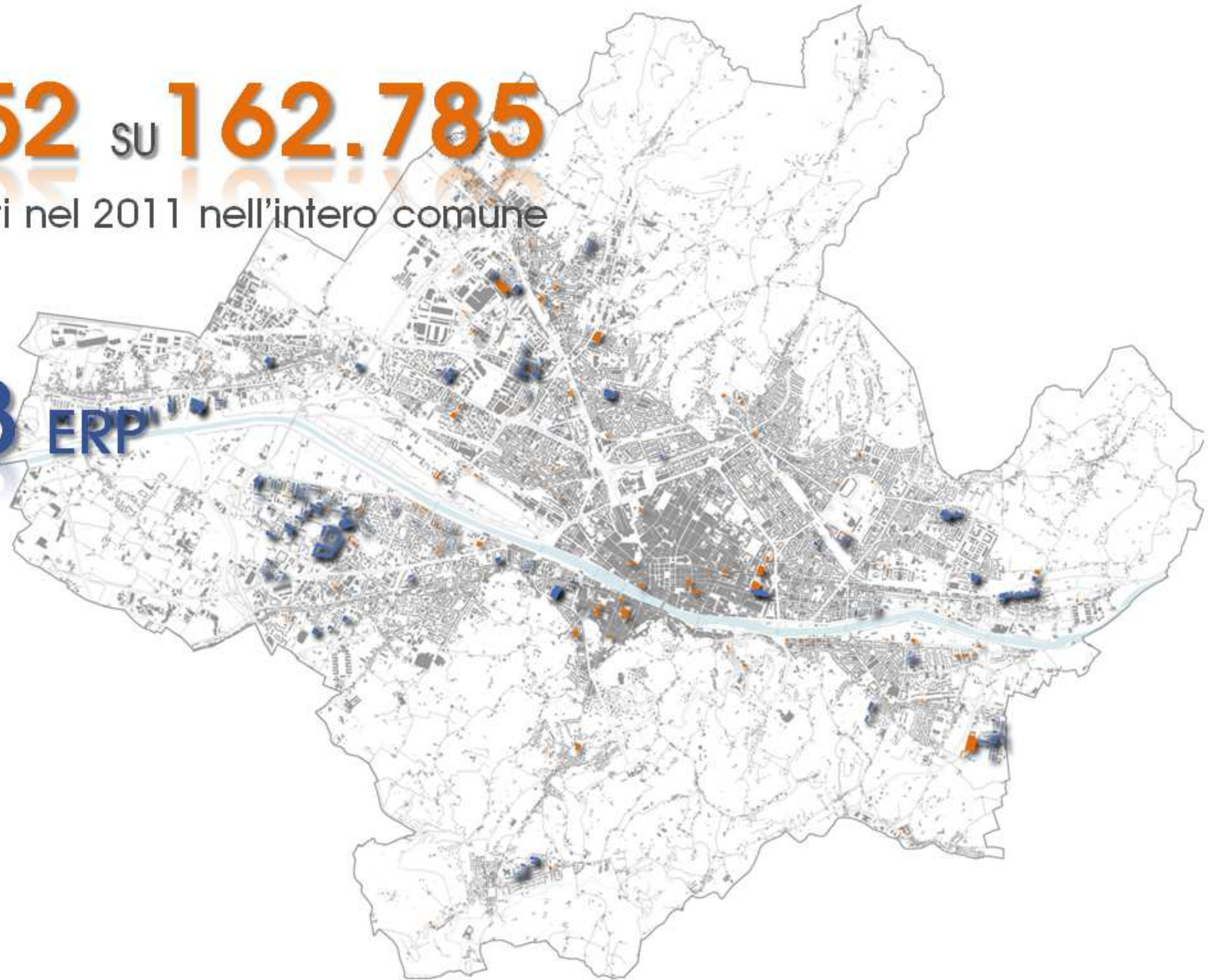
**12.752** SU **162.785**

alloggi censiti nel 2011 nell'intero comune

DI CUI:



**6.973** ERP





## ALLOGGI TOTALI HOUSING SOCIALE



12.752



7,8%

degli alloggi censiti nel 2011  
nell'intero comune

DI CUI:



6.973

ERP



4,3 %

degli alloggi censiti nel 2011  
nell'intero comune

Alla luce del nuovo quadro normativo (art.1 comma 5 del DM 22.04.2008), che introduce il concetto di **alloggio sociale come standard urbanistico aggiuntivo**, il Regolamento Urbanistico individuerà il fabbisogno abitativo e preciserà le modalità di sviluppo futuro della dotazione, guardando anche alle forme dell'**auto-recupero** e del **co-housing**.



# 1.4

## INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

2001



l'esempio dell'area di trasformazione  
Ex- SIME in via Toscanini



1.4

## INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

2004



l'esempio dell'area di trasformazione  
Ex- SIME in via Toscanini



# 1.4

## INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

2007



l'esempio dell'area di trasformazione  
Ex- SIME in via Toscanini



1.4

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

2012



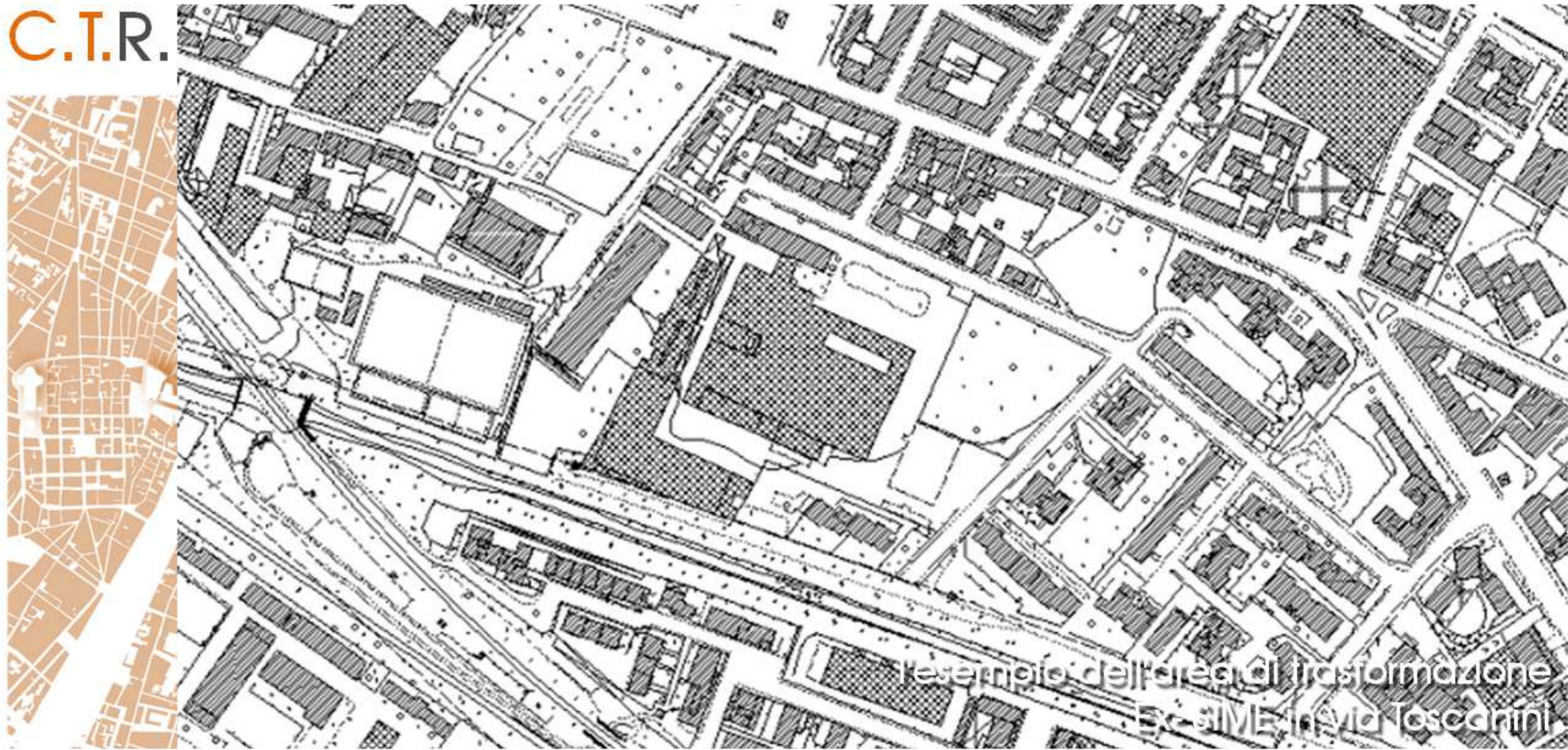
l'esempio dell'area di trasformazione  
Ex- SIME in via Toscanini



## la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

La redazione del Regolamento Urbanistico ha reso necessario effettuare per la prima volta uno screening approfondito **sullo stato di attuazione di tutte le aree di trasformazione** realizzate dagli anni '50 ad oggi.

C.T.R.



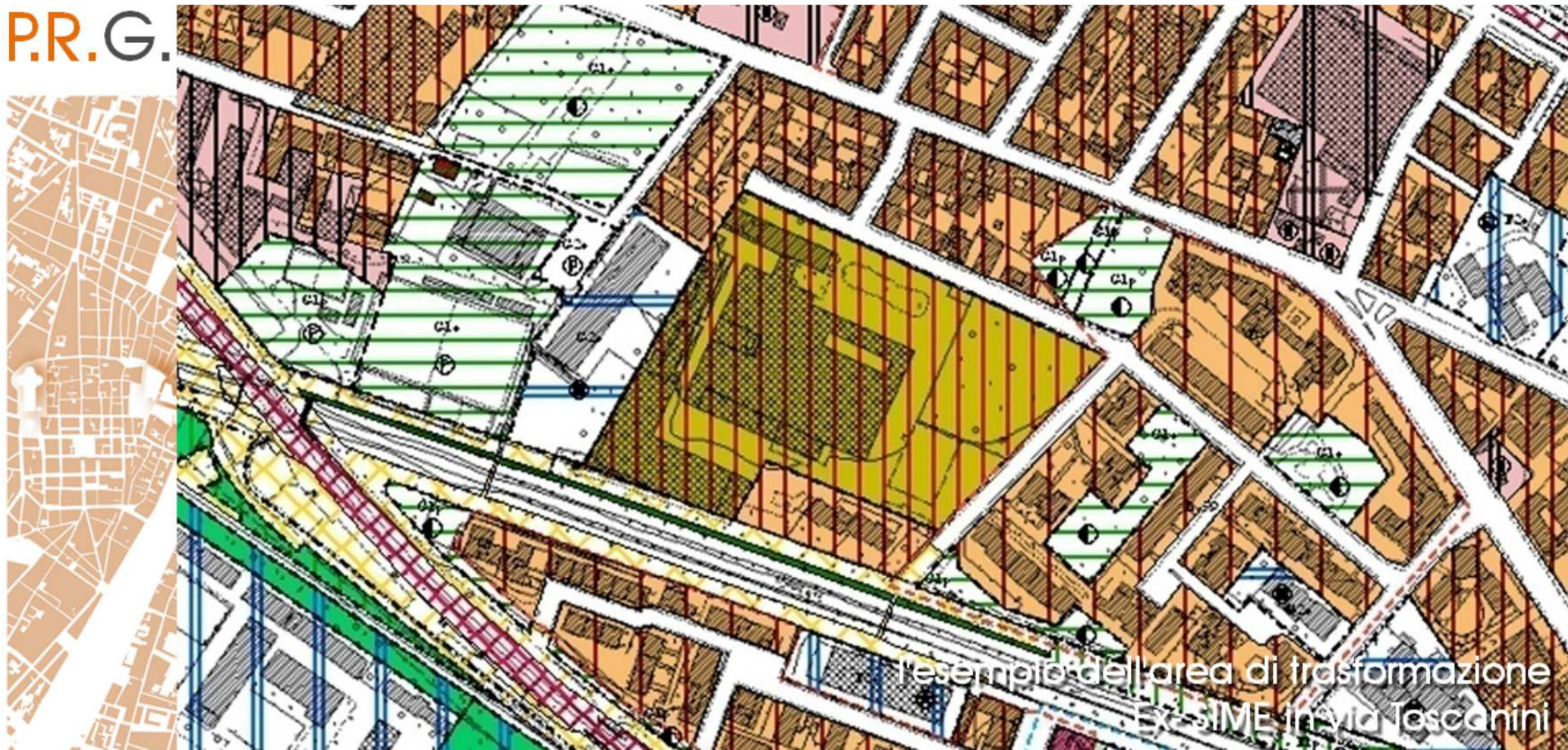
l'esempio dell'area di trasformazione  
EX-SILVE in via Toscanini



la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

Il Comune di Firenze infatti non possedeva fino ad ora uno strumento di monitoraggio in grado di **dare conto di cosa e quanto ogni singolo intervento di trasformazione avesse restituito alla città** in termini di attrezzature e spazi pubblici.

P.R.G.



l'esempio dell'area di trasformazione  
Ex-SIME in via Toscanini

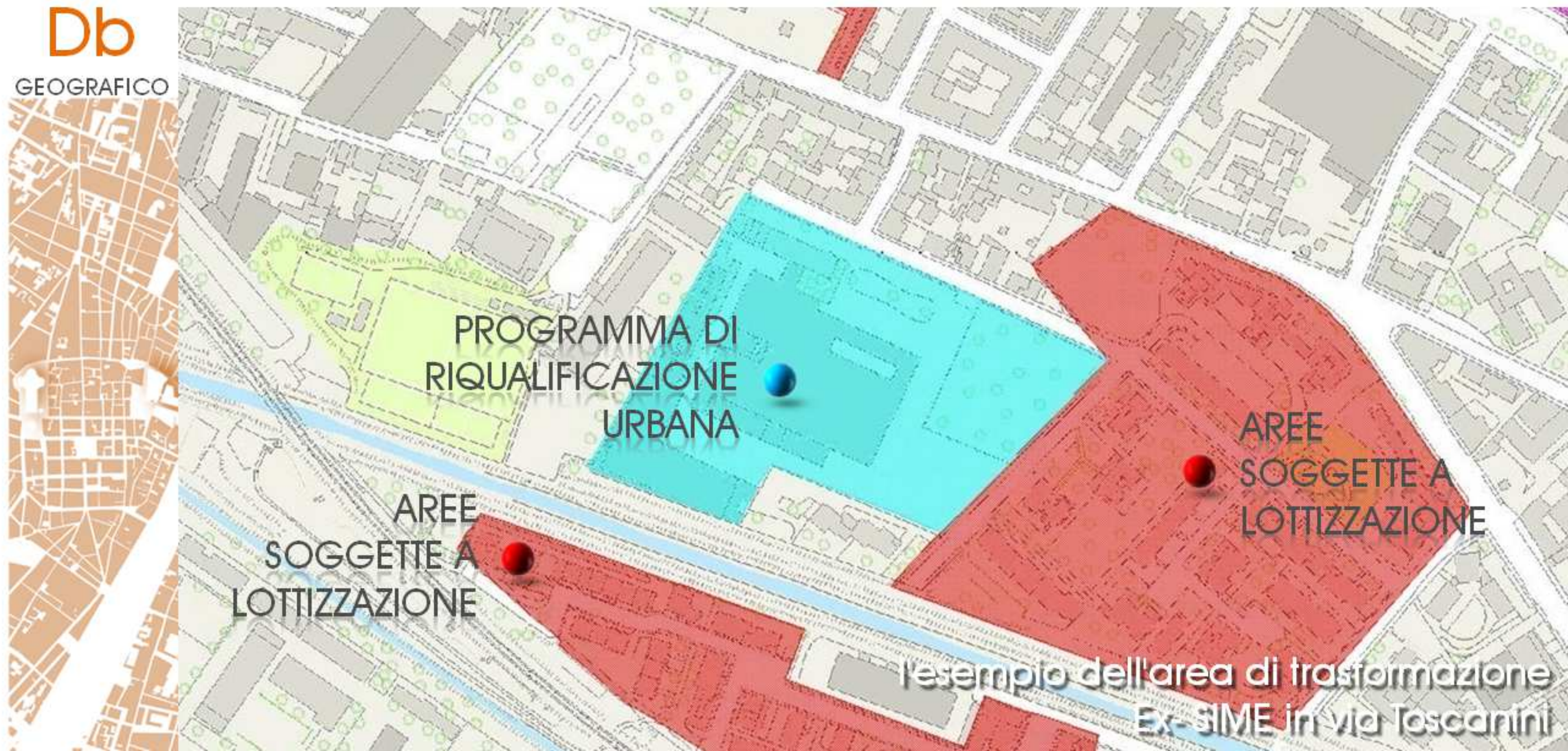


## la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

Il database geografico realizzato, oltre ad aver sistematizzato una grande quantità di dati relativa agli interventi conclusi - dato fondamentale per la costruzione del RU - si propone inoltre come **piattaforma di lavoro condivisa per gestire in progress gli interventi in corso e il loro futuro monitoraggio**

Db

GEOGRAFICO





## la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

La condivisione in rete permette alle molte strutture comunali coinvolte nei differenti momenti attuativi della trasformazione di inserire i dati di propria competenza e controllare lo stato di avanzamento di ogni area e tutti i documenti relativi.





## la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

per la costruzione del db sono stati analizzati, scansionati e inseriti i seguenti documenti:

## ATTI RELATIVI ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE

**586** delibere

**248** convenzioni

**222** altri atti del procedimento

## ATTI RELATIVI A OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE

**114** atti abilitativi

**83** atti di accettazione

**93** atti di trasferimento

**113** cessioni

**122** collaudi

**43** svincoli di polizze



la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione

STATO DI ATTUAZIONE **AREE DI TRASFORMAZIONE**  PER UN TOTALE DI:

**142** **CONCLUSE** (di cui **34** hanno restituito opere realizzate non esattamente corrispondenti a quanto pattuito, per la maggior parte vecchi interventi )

**84** **NON CONCLUSE** (in corso di realizzazione oppure con opere realizzate ma non trasferite in proprietà al Comune di Firenze)

**32** **NON AVVIATE**

**258**

**aree di trasformazione**



CHE HANNO GENERATO:

**4.009.200**

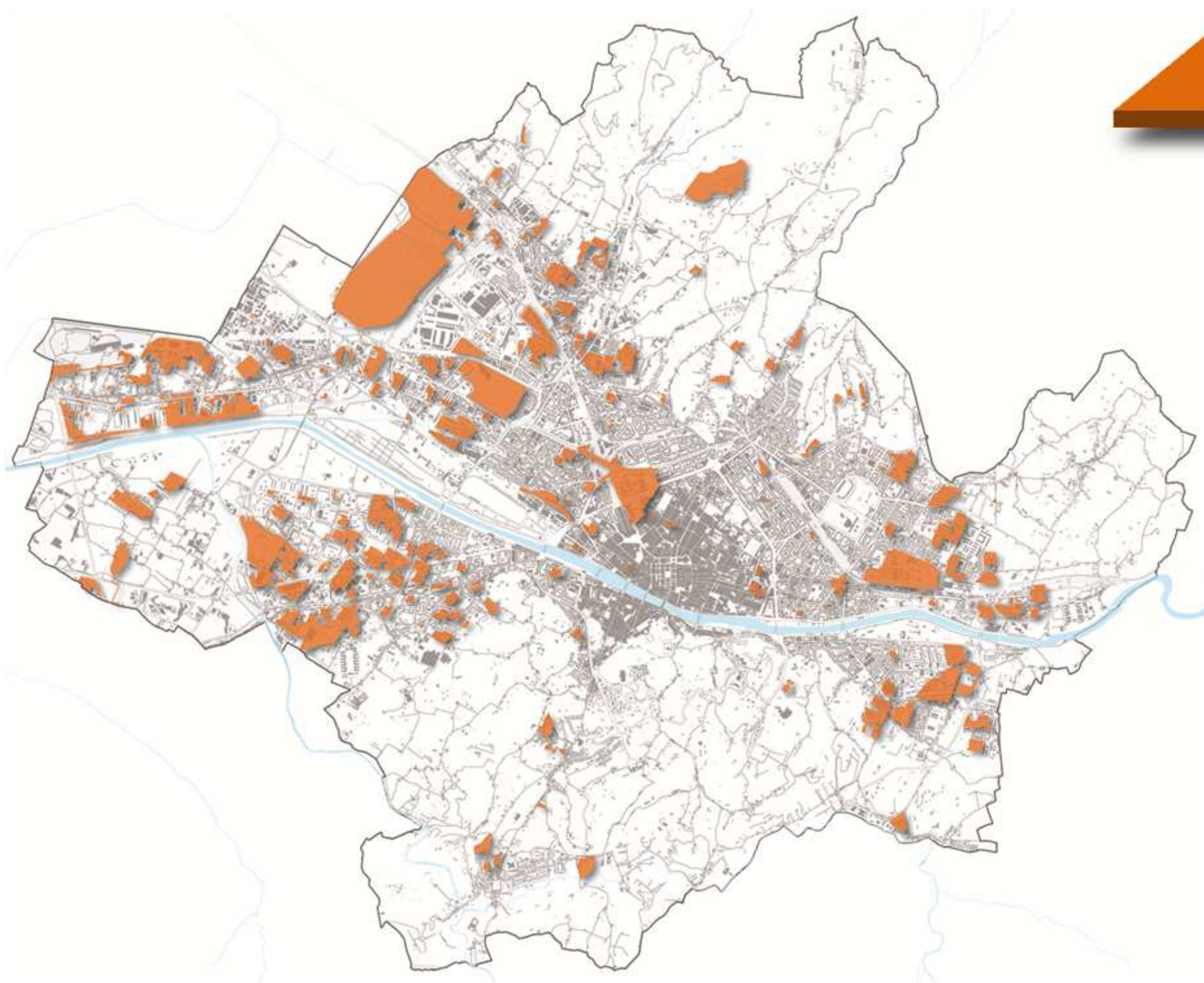
**m<sup>2</sup> di superficie di città pubblica**



1.4

## INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione



**4.009.200**

**m<sup>2</sup> di superficie di città pubblica**



la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione



**4.009.200**

**m<sup>2</sup> di superficie di città pubblica**

DI CUI:

● 2.012.500 m<sup>2</sup> VERDE

● 939.300 m<sup>2</sup> STRADE

● 277.850 m<sup>2</sup> PARCHEGGI

● 488.900 m<sup>2</sup> ATTREZZATURE

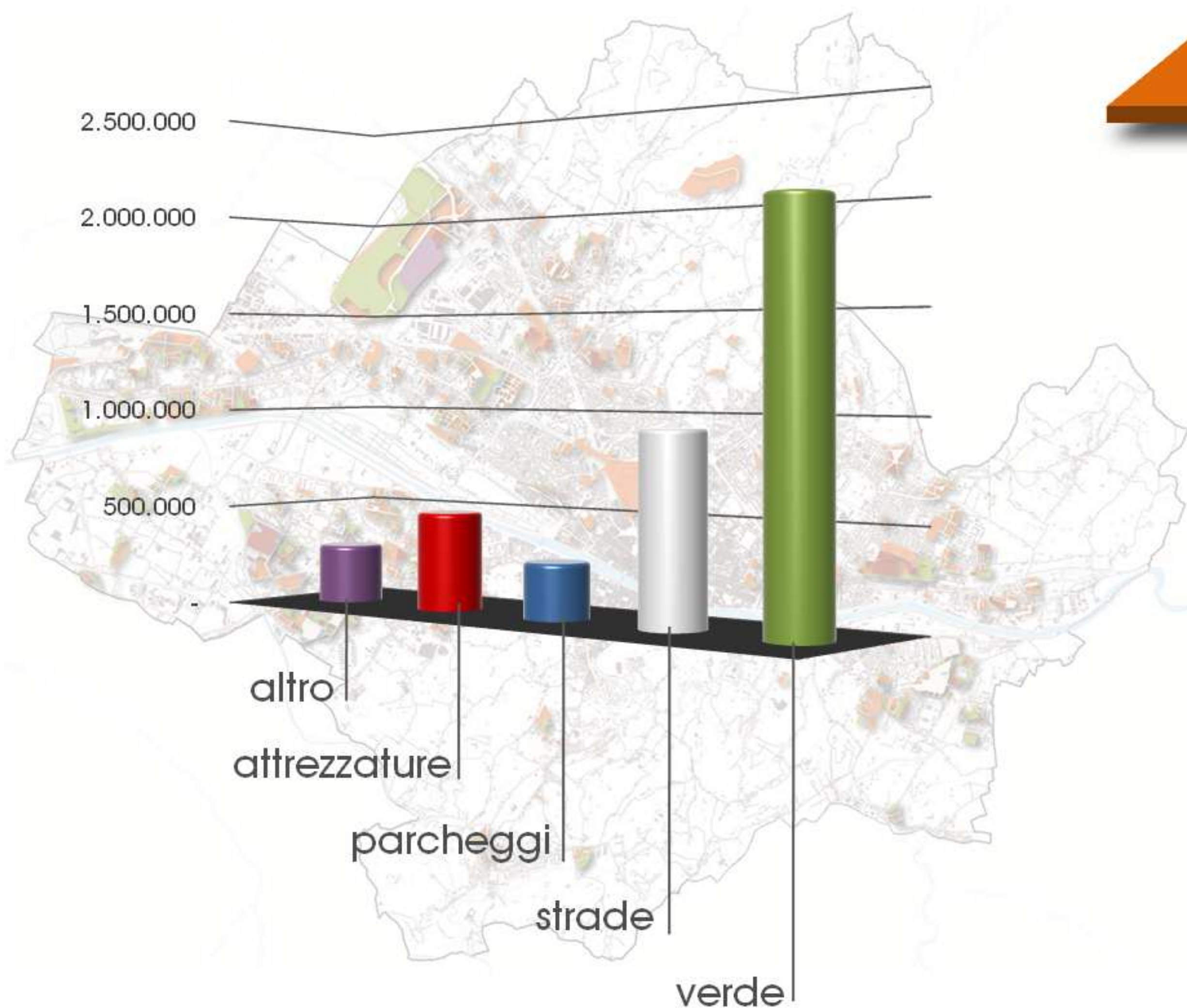
● 290.650 m<sup>2</sup> ALTRO



1.4

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione



**4.009.200**

**m² di superficie di città pubblica**

DI CUI:

● 2.012.500 m² VERDE

● 939.300 m² STRADE

● 277.850 m² PARCHEGGI

● 488.900 m² ATTREZZATURE

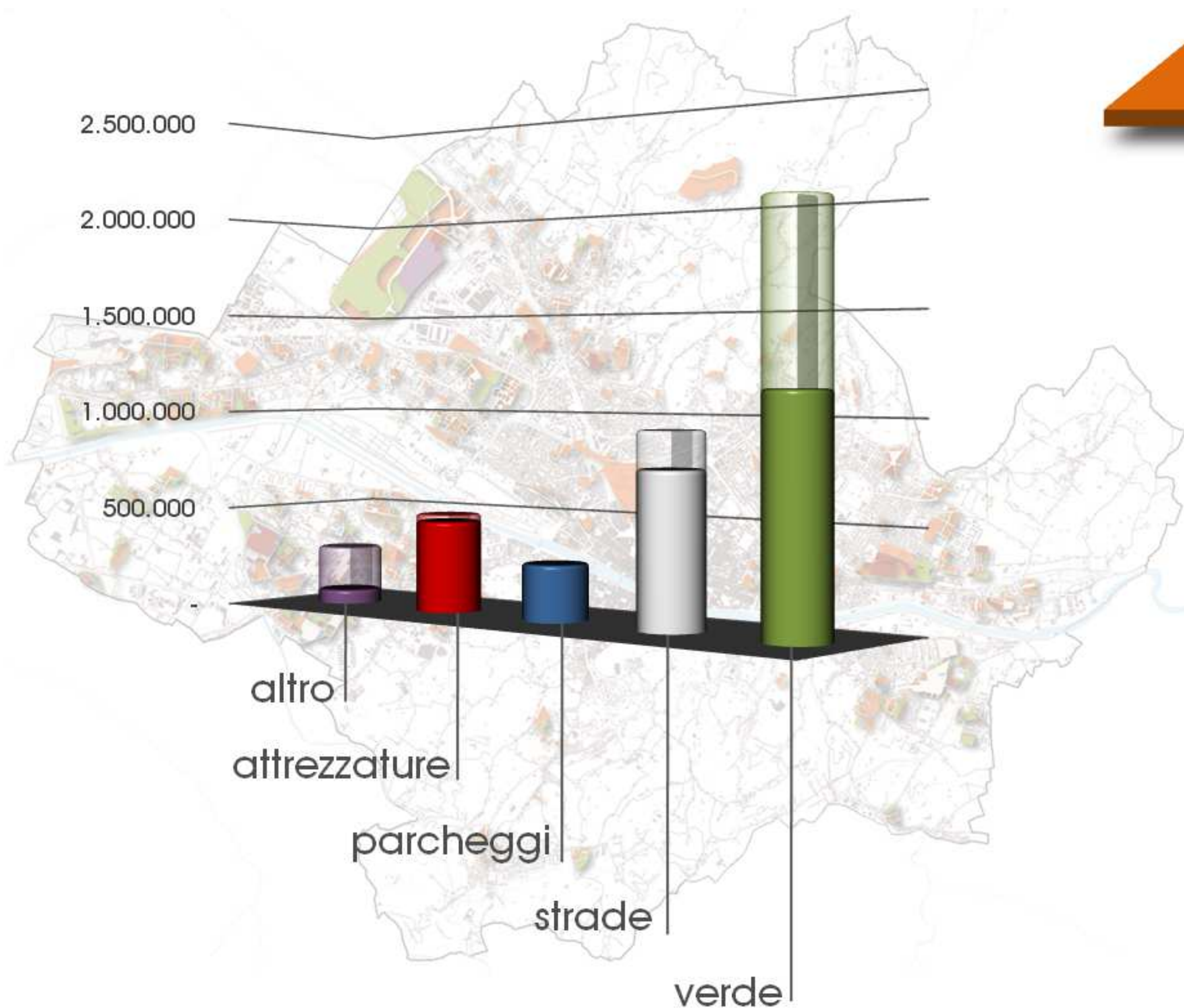
● 290.650 m² ALTRO



1.4

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

la costruzione di un database geografico delle aree di trasformazione



**4.009.200**

**m² di superficie di città pubblica**

DI CUI:

**1.311.400 m² da realizzare**

SUDDIVISI IN:

- 875.000 m² VERDE
- 1.820.000 m² STRADE
- 33.500 m² ATTREZZATURE
- 221.000 m² ALTRO



una ricerca sulle architetture significative del secondo dopoguerra

Un'altra ricognizione intrapresa riguarda il patrimonio edilizio del secondo dopoguerra.

Già il **PRG del 1998** aveva esteso il concetto di centro storico alla prima espansione ottocentesca della città e ai centri storici minori, utilizzando categorie di giudizio di valore basate sulla datazione dell'edificio e sull'appartenenza o meno al tessuto di formazione, facendo un **passo in avanti nel concetto di storicità e di conseguente tutela**.

Nell'ambito dei lavori di elaborazione di un nuovo piano per la città riteniamo corretto **aggiornare il concetto di storicità, salvaguardando le testimonianze più interessanti di un passato prossimo** finora non oggetto di tutela.

Per questo motivo è stata avviata una ricerca sulle architetture significative, che sarà **implementata nel corso dei lavori sulla base di ulteriori studi e segnalazioni**.



1.5

# INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

una ricerca sulle architetture significative del secondo dopoguerra





*la voce dei cittadini: un metodo di ascolto acquisito*

La conoscenza del territorio è esercizio fondante la costruzione di uno strumento efficace.

A partire dalla redazione del Piano Strutturale si è fatto tesoro delle segnalazioni di cittadini singoli e organizzati circa l'inadeguatezza delle previsioni contenute nel PRG.

Le osservazioni al Piano Strutturale che evidenziavano temi inerenti il Regolamento Urbanistico hanno costituito un ulteriore prezioso contributo alla conoscenza più minuta della città e del territorio.





la voce dei cittadini: un metodo di ascolto acquisito

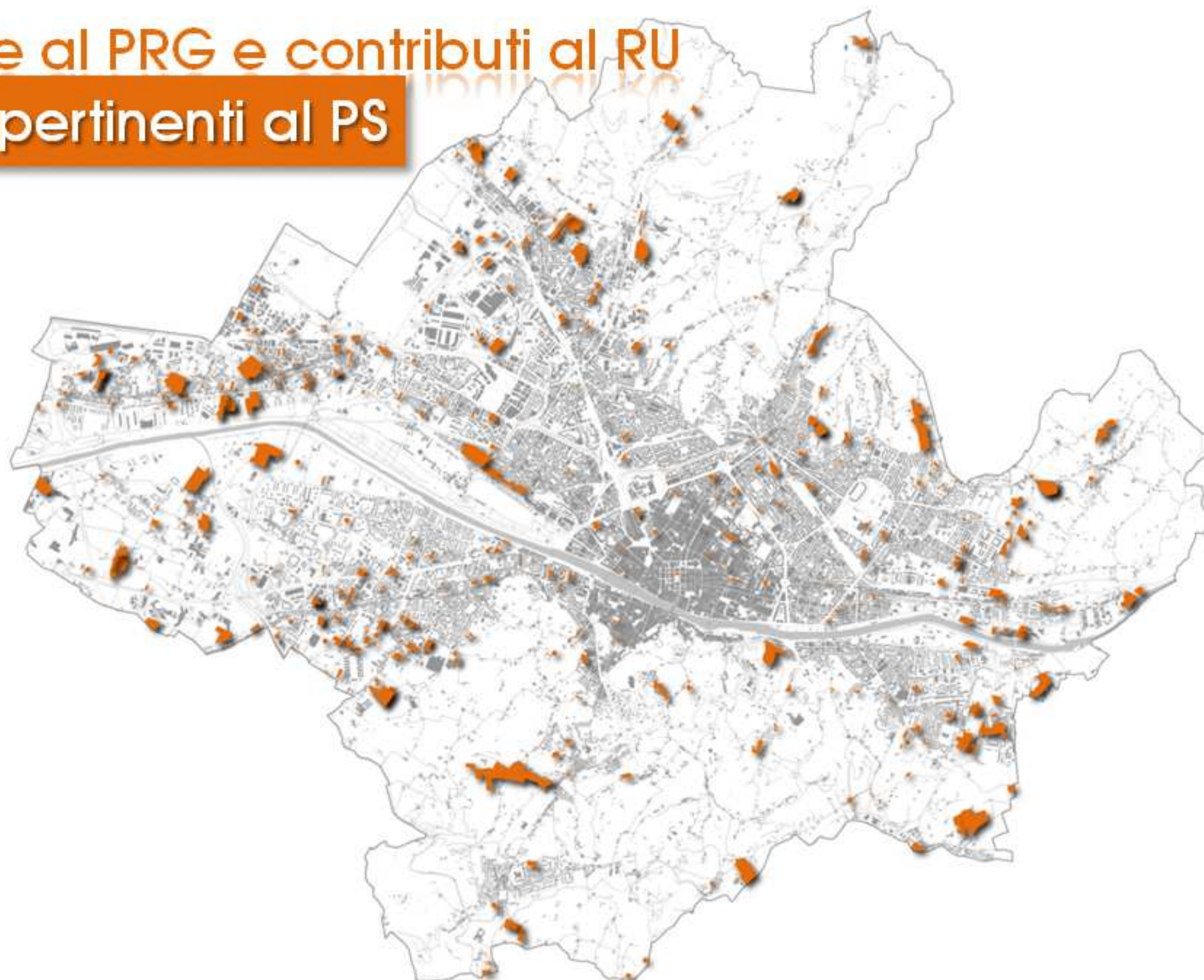
Complessivamente sono state catalogate e georeferenziate

989

di cui:

- 800 istanze di variante al PRG e contributi al RU
- 189 osservazioni non pertinenti al PS

di cui 96 replicano  
contenuti già avanzati in  
istanze di variante al PRG





la voce dei cittadini: un metodo di ascolto acquisito

Complessivamente sono state catalogate e georeferenziate

**989**

di cui:

- **800** istanze di variante al PRG e contributi al RU
- **189** osservazioni non pertinenti al PS

I temi più ricorrenti:

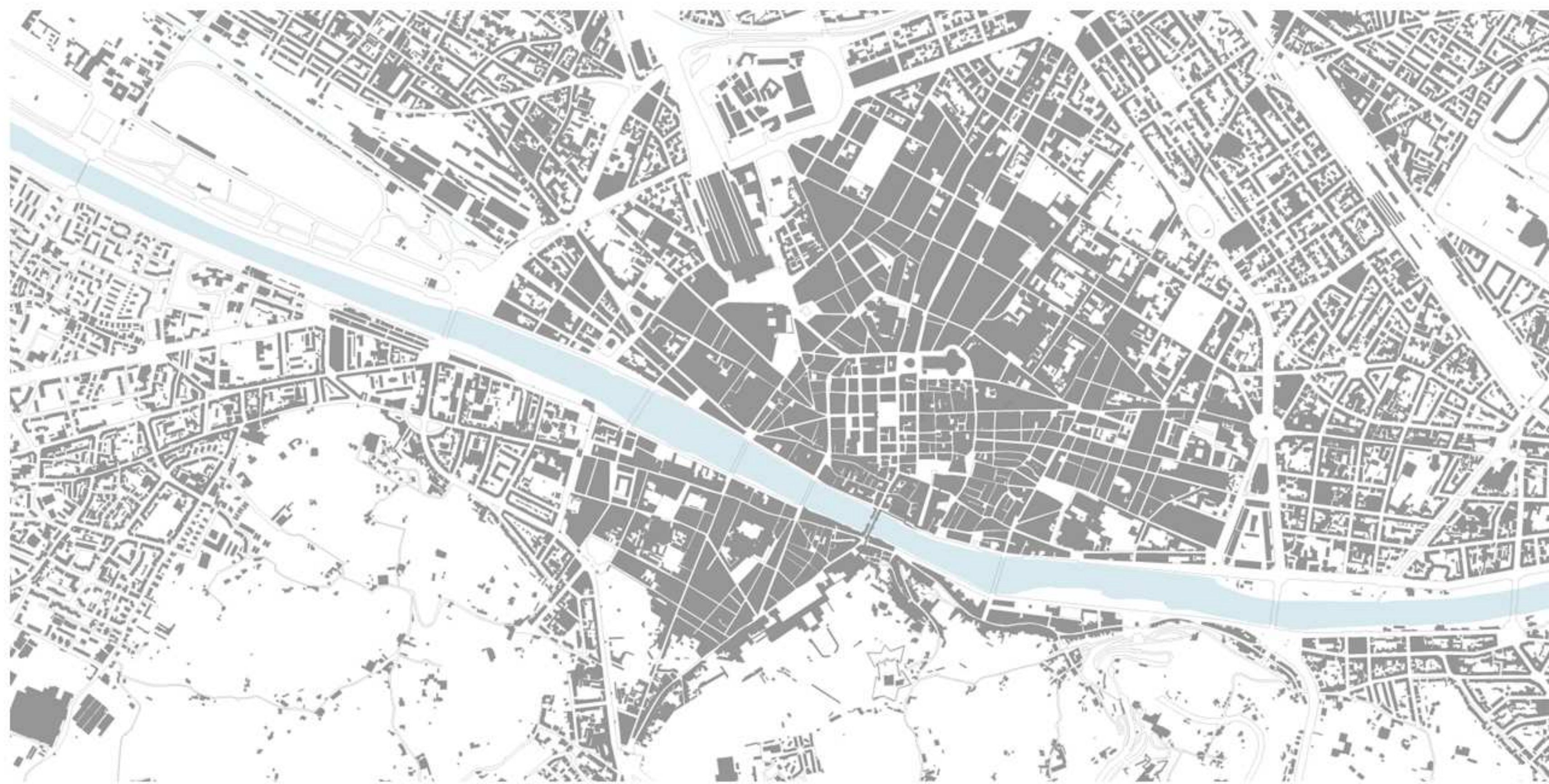
- MODIFICA DELLA SOTTOZONA O DELLA CLASSE DELL'EDIFICIO
- ELIMINAZIONE DELLA DESTINAZIONE PUBBLICA
- INDIVIDUAZIONE DI NUOVE AREE EDIFICABILI

**1** segnalazione/ogni **357** cittadini



la campagna fotografica e le verifiche di congruità

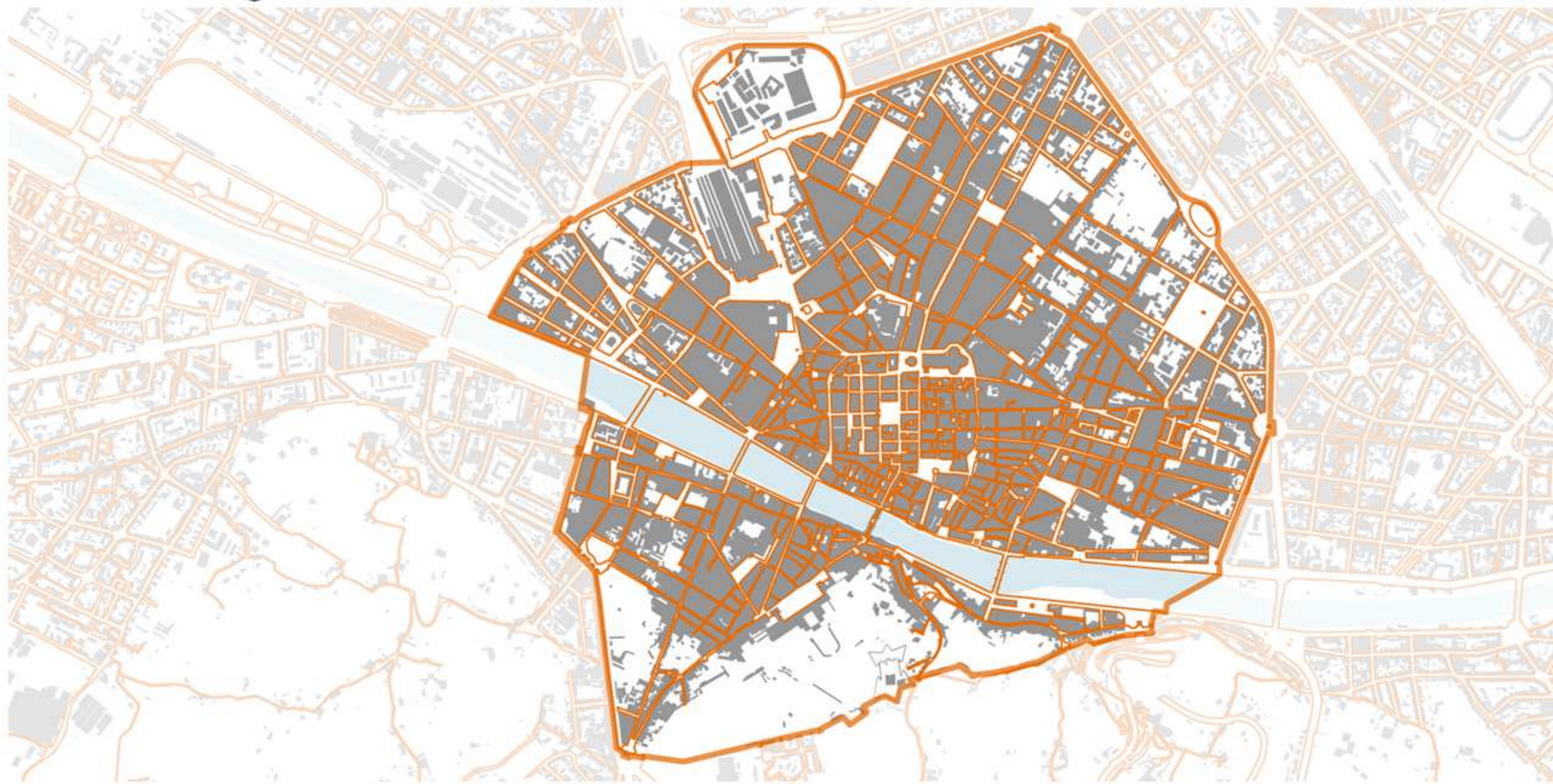
Al fine di **aggiornare la conoscenza del centro storico “patrimonio mondiale UNESCO”** i tecnici del comune ne hanno ripercorso fisicamente le strade, documentando la situazione attuale edificio per edificio.





## la campagna fotografica e le verifiche di congruità

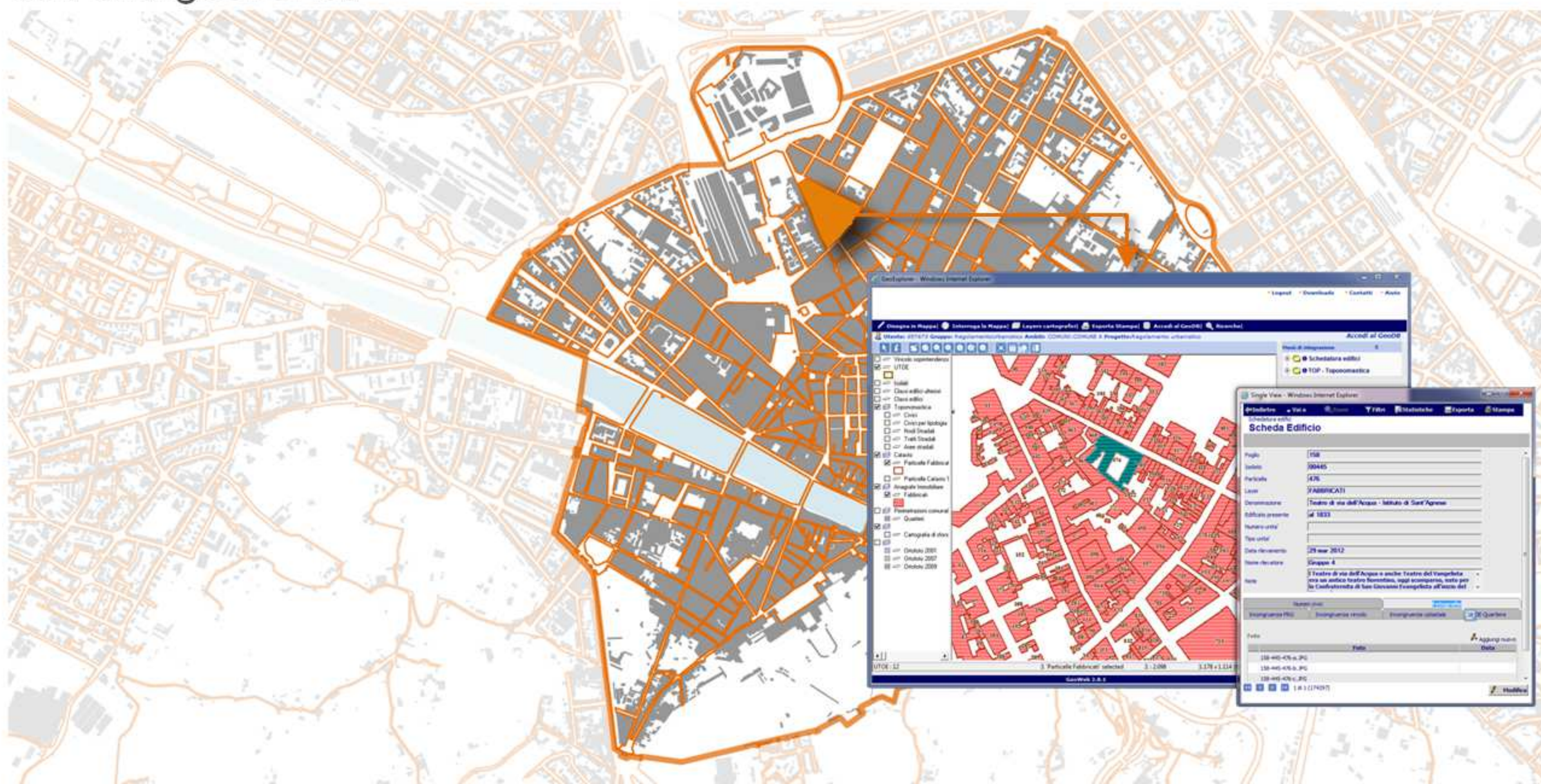
In particolare è stata svolta una **campagna fotografica da terra**, oltre ad una verifica sul campo in merito ai seguenti aspetti: congruità rispetto alla classificazione del PRG 1998 e permanenza delle destinazioni pubbliche da questo attribuite, corrispondenza degli edifici oggetto di vincolo ai sensi del DLgs 42/2004 tra PRG 1998 e database MiBAC.





la campagna fotografica e le verifiche di congruità

Il materiale prodotto ha permesso di elaborare un **database geografico**, anche questo in rete come quello precedentemente illustrato sulle aree di trasformazione, **corredato di un'analisi critica** dello stato di fatto e **implementabile nel tempo** con le informazioni che saranno ritenute più utili alla gestione.





2.1

## FOCUS SUL CENTRO STORICO UNESCO

la campagna fotografica e le verifiche di congruità

**14.572** FOTO SCATTATE



PIAZZA DEL CROCIFISSO



2.1

## FOCUS SUL CENTRO STORICO UNESCO

la campagna fotografica e le verifiche di congruità

**90 Km** PERCORSI





2.1

# FOCUS SUL CENTRO STORICO UNESCO

la campagna fotografica e le verifiche di congruità

**6.387** SCHEDE EDIFICI CENSITI





2.1

# FOCUS SUL CENTRO STORICO UNESCO

la campagna fotografica e le verifiche di congruità

**900** VERIFICHE DA EFFETTUARE RISPETTO ALLA **CLASSIFICAZIONE DEL PRG**





# 2.1

## FOCUS SUL CENTRO STORICO UNESCO

la campagna fotografica e le verifiche di congruità

**100** VERIFICHE DA EFFETTUARE RISPETTO ALLA DESTINAZIONE D'USO PUBBLICA DEL PRG





2.1

# FOCUS SUL CENTRO STORICO UNESCO

la campagna fotografica e le verifiche di congruità

**80** VERIFICHE DA EFFETTUARE RISPETTO AL **DATABASE MIBAC**





*“occorre liberarsi dal peso crescente di un’ormai impraticabile foresta legislativa e normativa che non fa che crescere da una settimana all’altra”*

Giorgio Napolitano

(18 Novembre 2012, Stati generali della cultura)





Le norme vigenti che disciplinano l'attività edilizia sono molto numerose e depositate in molteplici strumenti satelliti del PRG.

Nel tempo si è assistito ad una **proliferazione di norme di carattere urbanistico depositate negli strumenti satelliti** creando spesso confusione in termini di ruolo e rango della disciplina.

Lo schema sintetico che segue rappresenta la pletera di norme che gestiscono destinazioni d'uso e funzioni, evidenziando quelle tipicamente urbanistiche.

A partire dalla ricognizione generale elaborata e dagli indirizzi del Piano Strutturale **il Regolamento Urbanistico riassume il proprio ruolo centrale nella gestione delle norme urbanistiche** lasciando agli altri strumenti i compiti specifici.







## FOCUS SUL CENTRO STORICO UNESCO

sintesi ragionata delle norme: una proposta









**la città pubblica: le mutate condizioni di partenza**

Due elementi di novità devono essere messi da subito in evidenza rispetto al tradizionale approccio previsionale riscontrabile anche nel PRG '98 del comune di Firenze.

1. **La sentenza della corte costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999 e la legislazione conseguente.**

La sentenza della corte stabilisce in maniera definitiva che le previsioni per la realizzazione di opere pubbliche soggette ad esproprio perdono efficacia decorsi 5 anni senza che siano stati approvati i relativi progetti esecutivi. La reiterazione del vincolo di esproprio impone oltre ad *una congrua e specifica motivazione sulla attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti, e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano, tanto più dettagliata e concreta quante più volte viene ripetuta la reiterazione del vincolo, la previsione di un indennizzo, ovvero di un "ristoro" alla proprietà che vede limitato l'uso e/o ridotto il valore del bene immobile.*



## la città pubblica: le mutate condizioni di partenza

I principi espressi dalla Corte, in materia di vincoli espropriativi, sono ora anche trasfusi nelle norme del **DPR 8 giugno 2001 n. 327 Testo unico degli espropri** e quindi il rispetto delle garanzie procedurali per la reiterazione, è criterio di legittimità delle scelte future.

2. L' **univoca possibilità** stabilita nel Piano Strutturale di affidare la trasformazione della città al recupero del patrimonio edilizio esistente che, a differenza degli interventi di espansione, opera in contesti consolidati e per lo più di limitate dimensioni rispetto alla superficie utile lorda esistente in cui il reperimento degli standard è per prassi "monetizzato" totalmente o parzialmente.

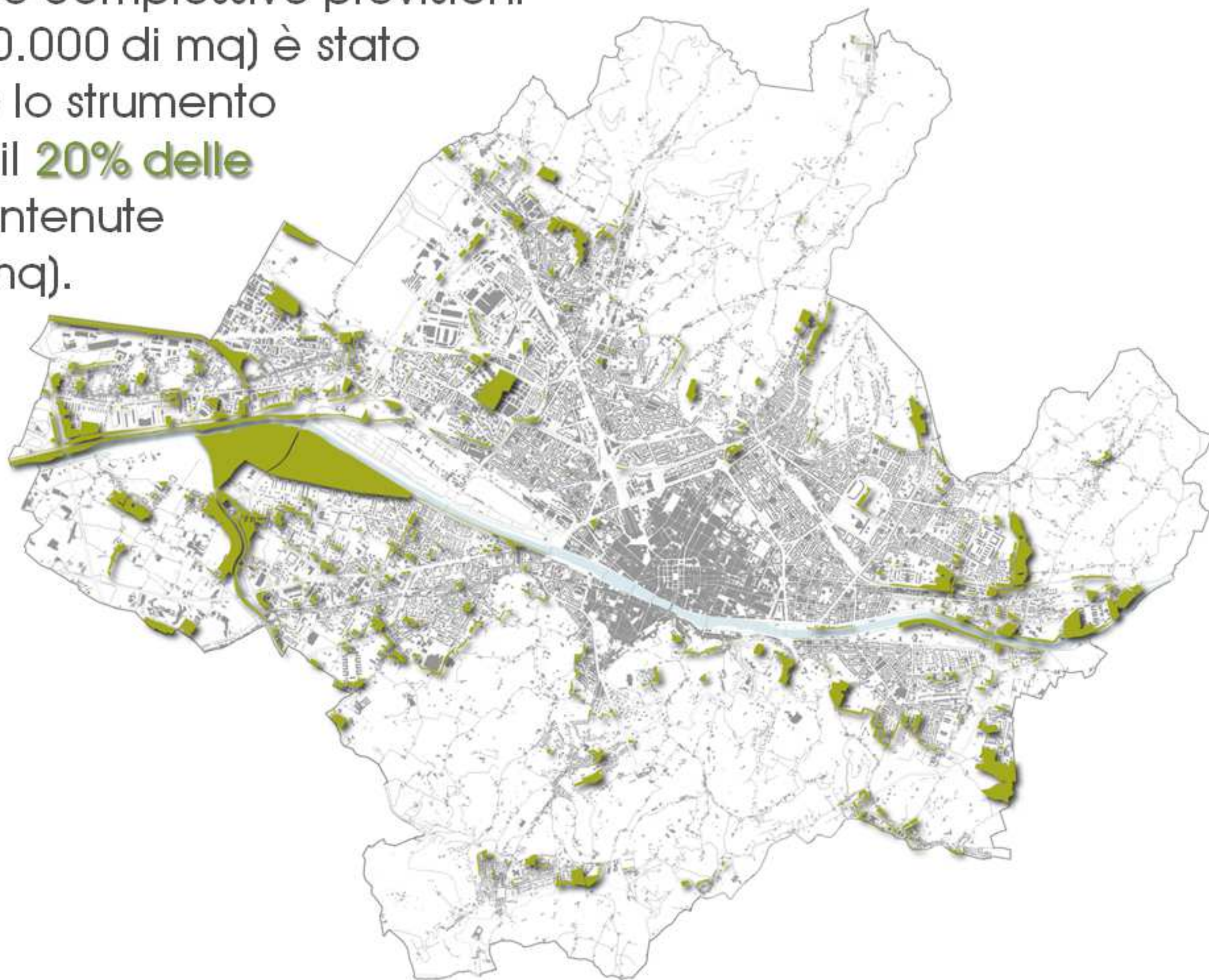


## LA SENTENZA

La portata innovativa della sentenza ed i suoi riflessi sulla nuova pianificazione si rinvengono non solo nell'innovativo dettato della stessa quanto, e soprattutto, nella successiva evoluzione giurisprudenziale che ha necessariamente dovuto puntare l'attenzione sulle diverse tipologie di vincolo: **la distinzione tra vincolo conformativo e vincolo espropriativo** è divenuta determinante soggiacendo solo quest'ultimo al limite temporale dei 5 anni. Il concetto espresso nella sentenza **impone un diverso approccio alla programmazione degli standard e delle opere pubbliche in generale**, ma consente anche di analizzare il contenuto del PRG vigente in modo innovativo.



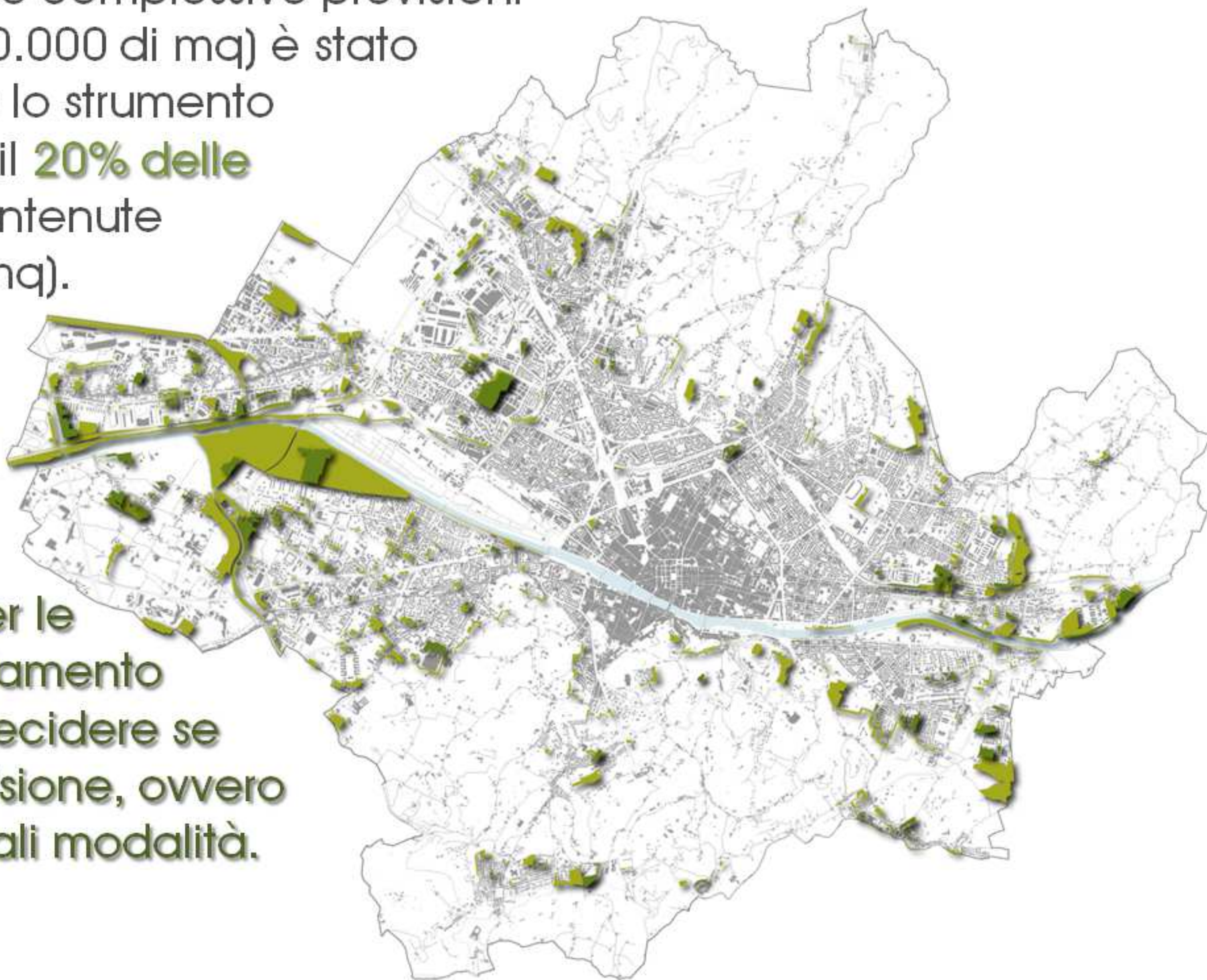
Prendendo ad esempio lo standard di verde pubblico previsto osserviamo oggi che rispetto alle complessive previsioni del PRG (circa 5.000.000 di mq) è stato realizzato attraverso lo strumento dell'esproprio circa il **20% delle previsioni** in esso contenute (circa 1.000.000 di mq).





Prendendo ad esempio lo standard di verde pubblico previsto osserviamo oggi che rispetto alle complessive previsioni del PRG (circa 5.000.000 di mq) è stato realizzato attraverso lo strumento dell'esproprio circa il **20% delle previsioni** in esso contenute (circa 1.000.000 di mq).

Dalla ricognizione effettuata risultano circa **4.000.000 mq di superficie** in cui la previsione non è stata realizzata e per le quali quindi il Regolamento Urbanistico dovrà decidere se rinunciare alla previsione, ovvero riproporla e con quali modalità.





I principi che caratterizzano la nuova linea interpretativa della giurisprudenza nella **distinzione tra vincoli conformativi ed espropriativi** potrà infatti consentire di **individuare (disciplinare) nuove tipologie di vincoli** che riservino all'uso pubblico aree e spazi urbani acquisendo il bene privato non necessariamente in via ablativa ovvero vincoli che lascino spazio anche alla iniziativa privata, per la realizzazione del bene pubblico o ad uso pubblico.



IL REPERIMENTO DEGLI **STANDARD** NELLE AREE DI RECUPERO

L'altro elemento che impone un diverso approccio alla pianificazione operativa riguarda l'**attività di trasformazione della città attraverso la sua rigenerazione e non la sua espansione**. Come si evince dalla ricognizione effettuata sull'attuazione del PRG attraverso la pianificazione attuativa o l'intervento edilizio diretto convenzionato, la quota più consistente delle dotazioni collettive (attrezzature e spazi pubblici) deriva sostanzialmente dalle aree di espansione attivate sul territorio. Limitando l'attività ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente spesso si verifica la condizione di poter reperire solo in parte la dotazione che, è bene sottolineare, è ancora quella individuata dal DM 1444/1968 tipicamente legata alle aree di espansione edilizia, cioè alla realizzazione di nuovi insediamenti.



## IL CORTO CIRCUITO

Se **da un lato** dunque è bene scegliere oculatamente le aree da sottoporre ad esproprio nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico in forza dei principi espressi dalla sentenza, cioè dell'obbligo di indennizzare l'eventuale reiterazione del vincolo di esproprio, **e anche** della procedura lunga e costellata di ostacoli, **oltre che** dell'elevato costo di esproprio delle aree interne alla città consolidata in forza dell'abrogazione dell'art. 5bis DL 11.07.1992 n.333 e della assimilazione del prezzo di esproprio al prezzo di mercato, **dall'altro**, la condizione posta dal Piano Strutturale di trasformare la città attraverso la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente non permetterà realisticamente di reperire le dotazioni collettive minime, dovendo ricorrere spesso alla monetizzazione per la mancata cessione delle aree.

**Lo scenario delineato impone una riflessione approfondita delle problematiche e la ricerca di nuovi dispositivi progettuali, nuove logiche di trasformazione che attingano a categorie concettuali riferite anche ad altri ambiti disciplinari.**



## ALCUNI ESEMPI PER RIFLETTERE

Aree soggette a perequazione:

**cessione di aree per standard = trasferimento/accoglimento di superfici.**

Una modalità con cui è possibile reperire superfici per standard è quella che si innesca con la perequazione urbanistica. Nell'isolato che cede superficie è possibile reperire spazi dedicati a verde pubblico e parcheggi così come nelle aree che accolgono. La formazione del comparto perequato permette anche di prevedere standard senza che ciò costituisca reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

Aree di recupero non in grado di restituire aree per standard:

**reperimento di standard = incremento/riqualificazione delle dotazioni ecologiche.** Ciò non significa produrre nuovi spazi dedicati al verde pubblico ma convogliare le risorse economiche della mancata cessione verso il potenziamento e la riqualificazione della rete ecologica.



## una proposta operativa per la perequazione

Come già illustrato nel Piano Strutturale in **un piano "a volumi zero"** il **tema della perequazione deve trovare declinazioni e modalità operative nuove e differenti** rispetto a quelle già acquisite dalla tecnica urbanistica. A partire dall'obiettivo generale già enunciato di utilizzare tale strumento per risolvere condizioni di degrado diffuso nella città e, attraverso il trasferimento di superfici incongrue, migliorare la qualità urbana riguadagnando spazi pubblici di diversa specie, **i primi approfondimenti progettuali riguardano proprio l'affinamento dei criteri** in base ai quali selezionare le aree che possono generare superfici in trasferimento e le aree, già urbanizzate, vocate all'atterraggio delle stesse.

Si tratta di un lavoro di prima approssimazione dal quale però è importante far emergere che, in ogni caso, **il Regolamento Urbanistico individua puntualmente** sia le aree in grado di **cedere** superficie sia quelle in grado di **ricevere** superficie, definendone inoltre **la quantità massima ammissibile**, e mantenendo quindi una forte **regia pubblica** nella definizione del ri-disegno della città.



una proposta operativa per la perequazione

QUANDO SI ATTIVA LA PEREQUAZIONE:

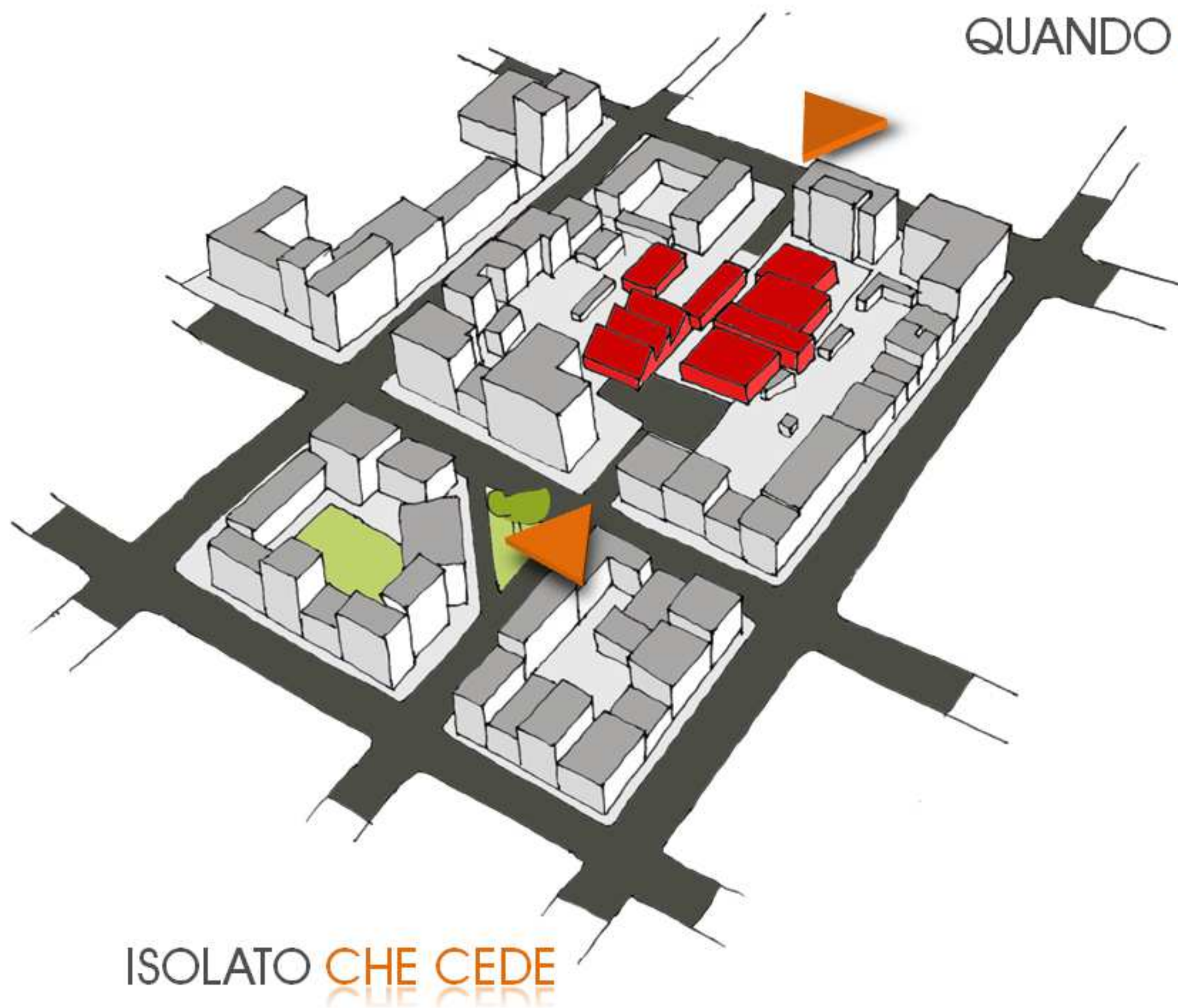
 ISOLATO ACCESSIBILE

ISOLATO CHE CEDE



una proposta operativa per la perequazione

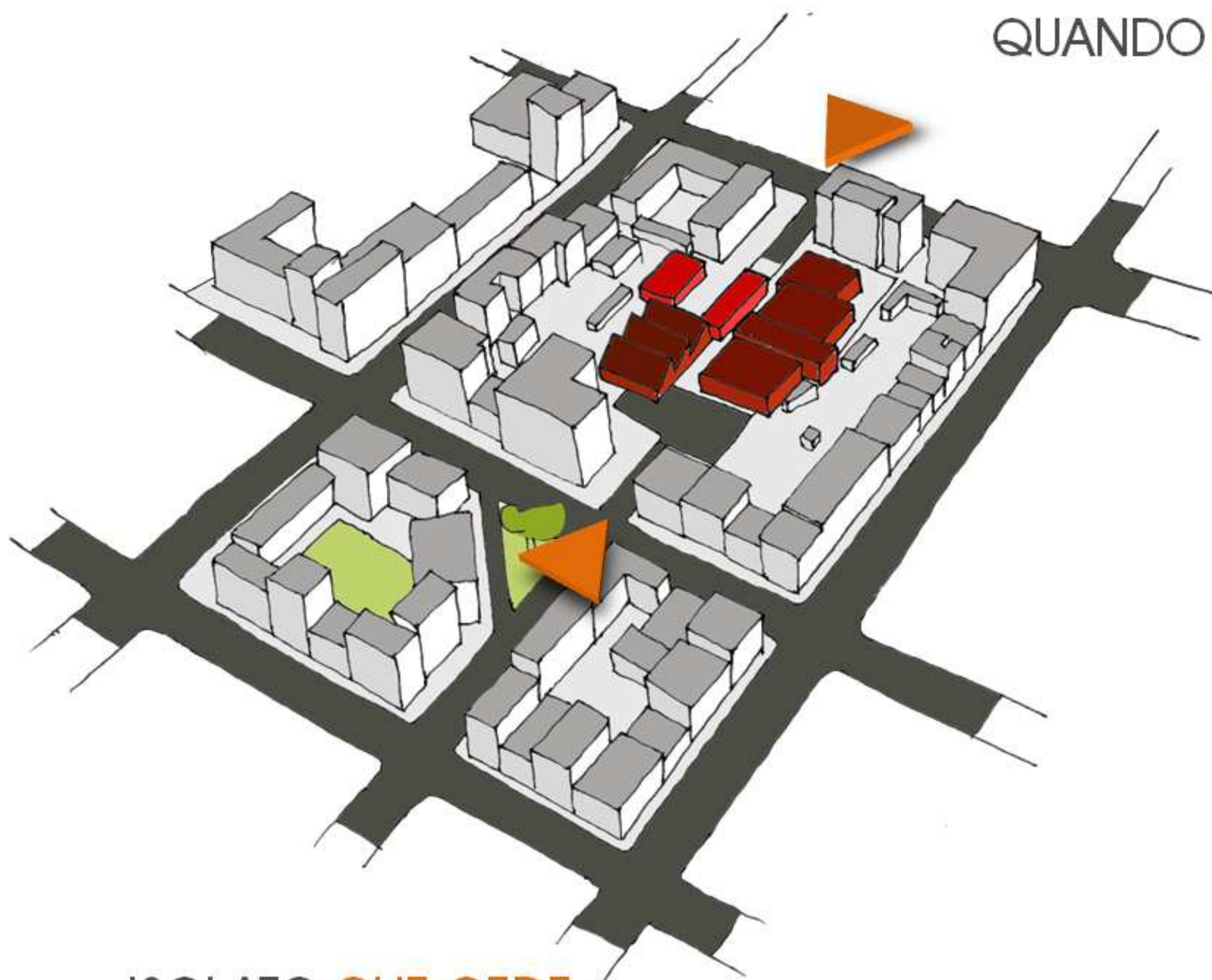
QUANDO SI ATTIVA LA PEREQUAZIONE:

 ISOLATO ACCESSIBILE PRESENZA EDIFICI INCONGRUI



QUANDO SI ATTIVA LA PEREQUAZIONE:

- ISOLATO ACCESSIBILE
- PRESENZA EDIFICI INCONGRUI
- PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE

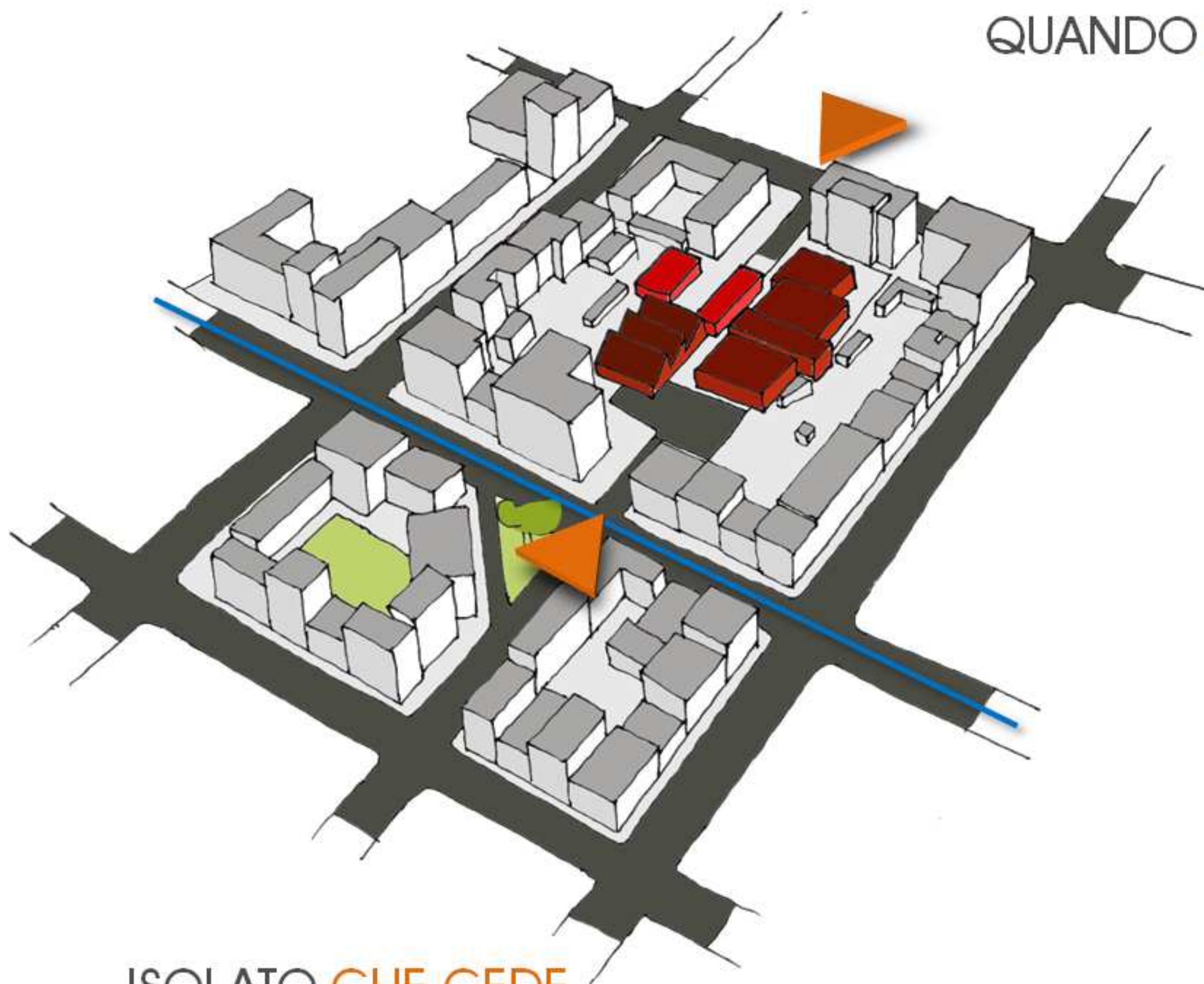


ISOLATO CHE CEDE



QUANDO SI ATTIVA LA PEREQUAZIONE:

- ISOLATO ACCESSIBILE
- PRESENZA EDIFICI INCONGRUI
- PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE
- PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' PUBBLICA



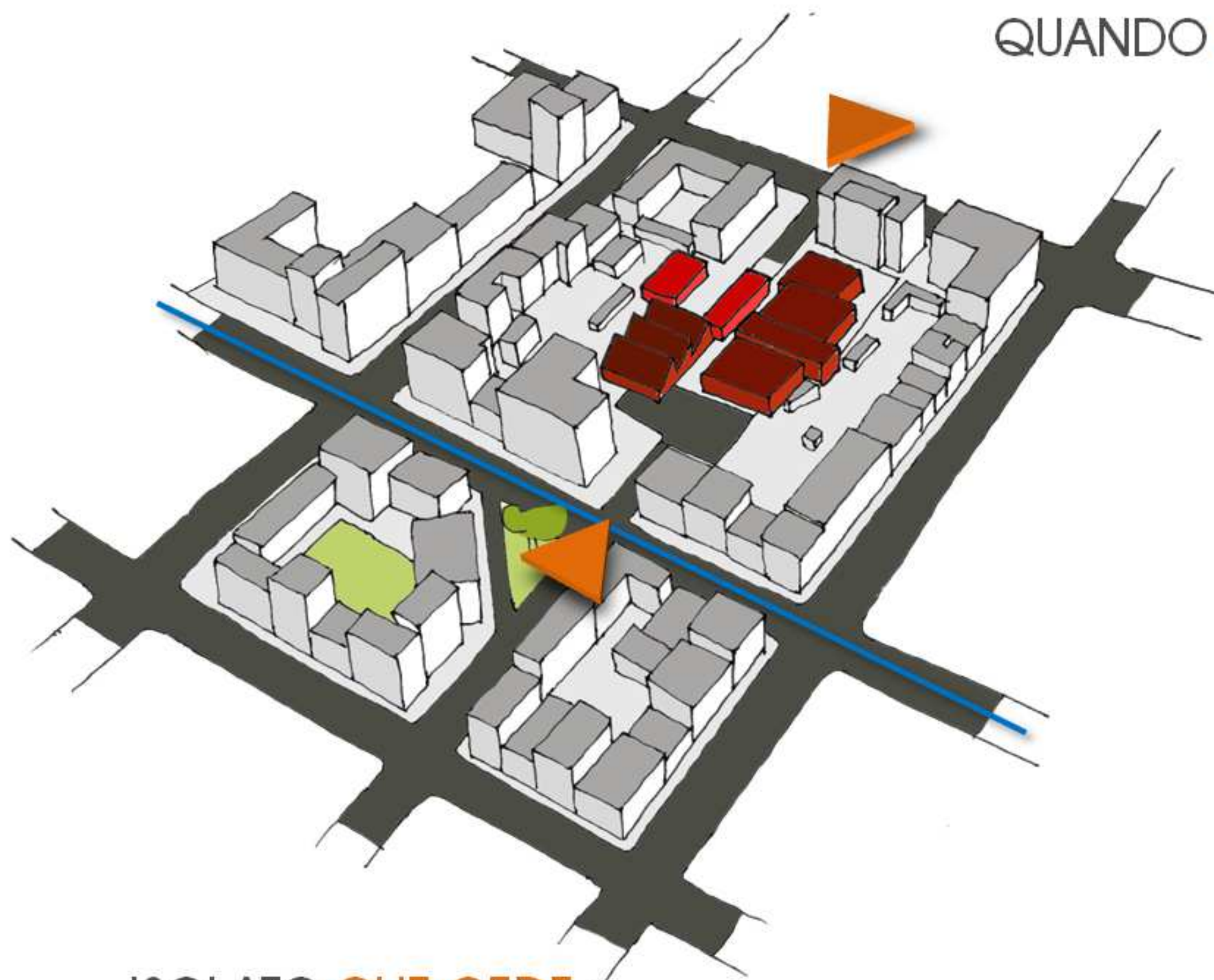
ISOLATO CHE CEDE



## IL PROGRAMMA PER LA DEFINIZIONE DEL RU

una proposta operativa per la perequazione

QUANDO SI ATTIVA LA PEREQUAZIONE:



- ISOLATO ACCESSIBILE
- PRESENZA EDIFICI INCONGRUI
- PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE
- PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' PUBBLICA
- CARENZA DI STANDARD

ISOLATO CHE CEDE



una proposta operativa per la perequazione

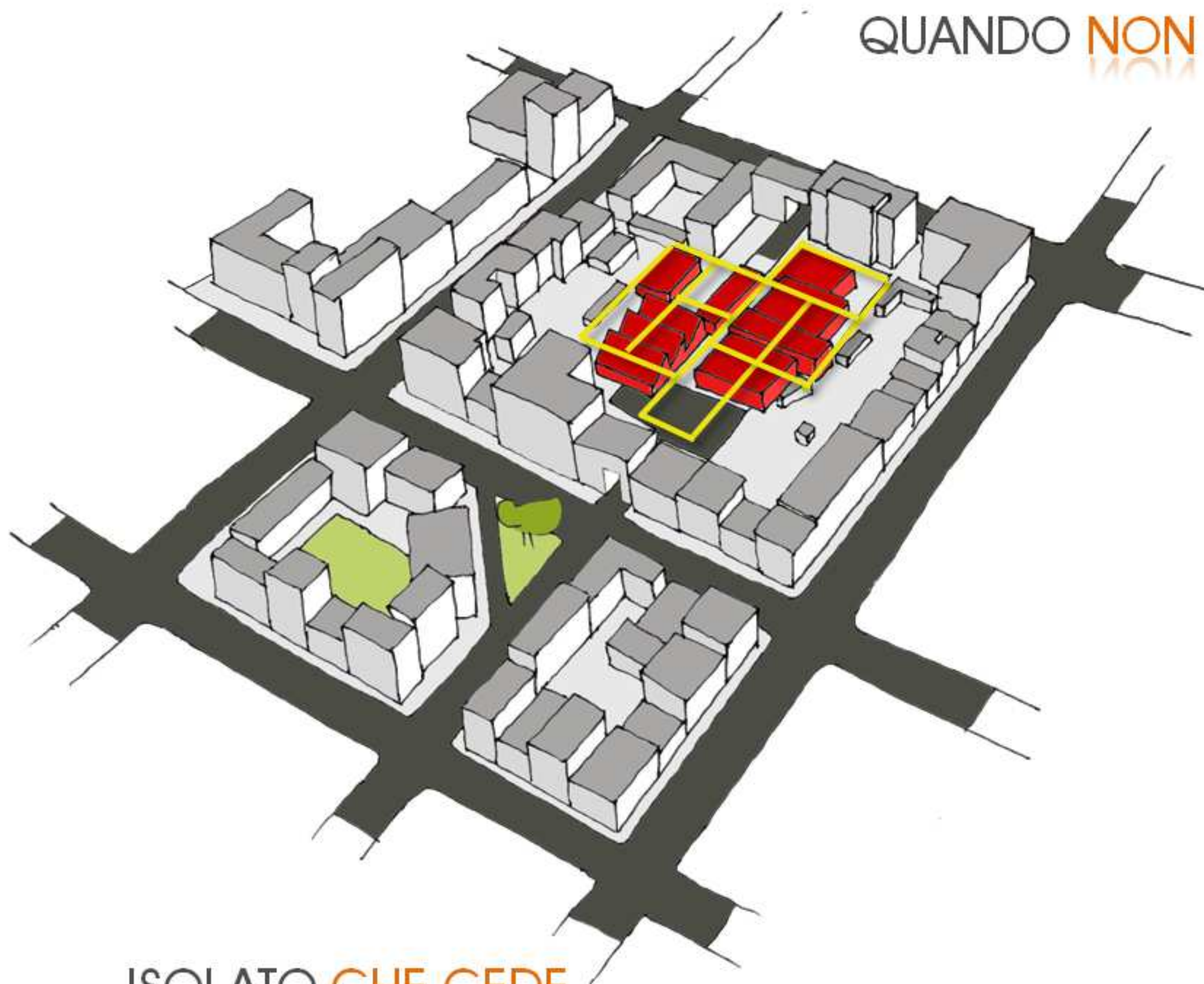
QUANDO **NON SI ATTIVA** LA PEREQUAZIONE: ISOLATO NON ACCESSIBILEISOLATO **CHE CEDE**



una proposta operativa per la perequazione

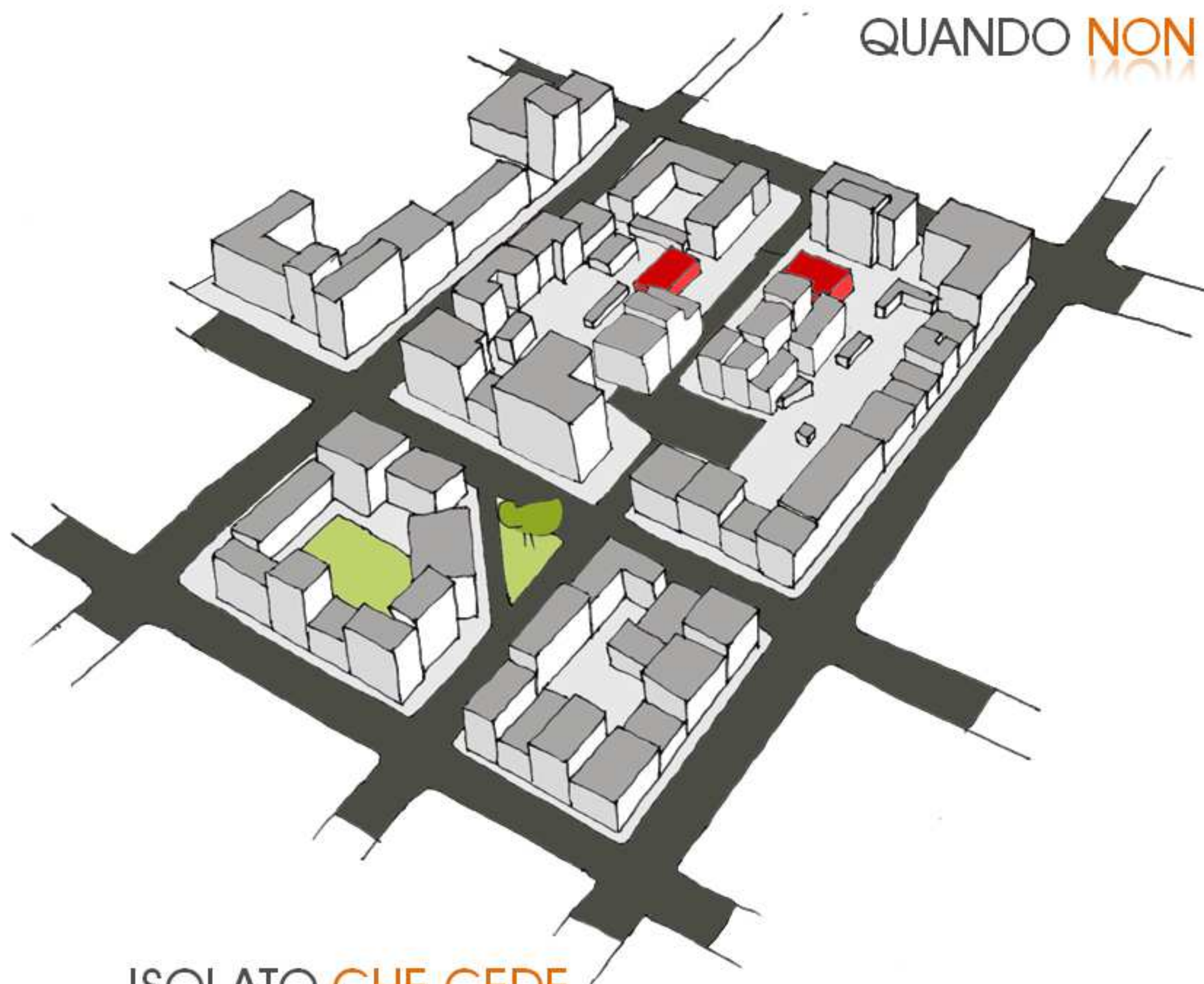
QUANDO **NON SI ATTIVA** LA PEREQUAZIONE:

- ISOLATO NON ACCESSIBILE
- ALTO FRAZIONAMENTO DELLA PROPRIETÀ

ISOLATO **CHE CEDE**



una proposta operativa per la perequazione

QUANDO **NON SI ATTIVA** LA PEREQUAZIONE:

- ISOLATO NON ACCESSIBILE
- ALTO FRAZIONAMENTO DELLA PROPRIETÀ
- TESSUTO INTERNO A PREVALENZA RESIDENZIALE

ISOLATO **CHE CEDE**

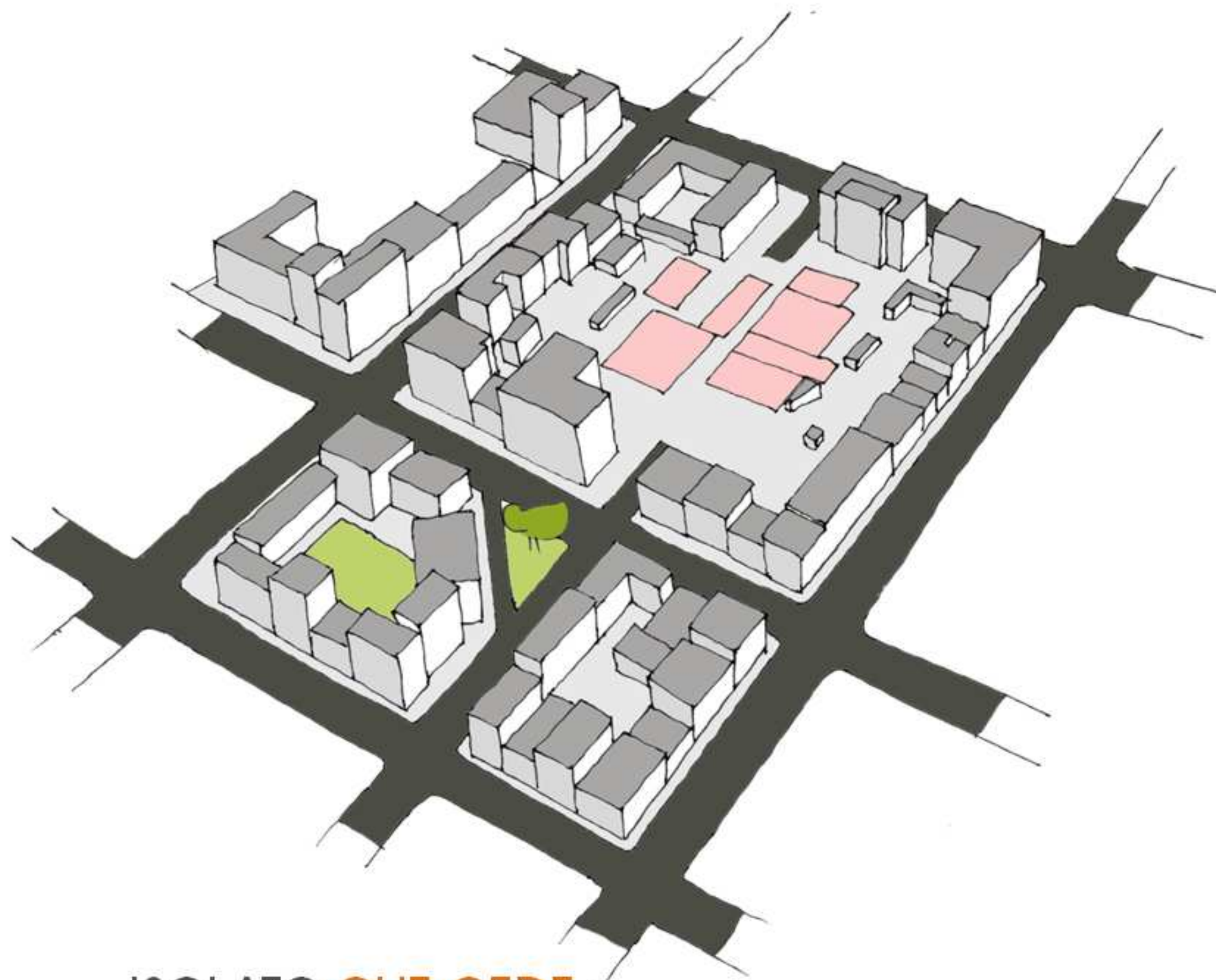


una proposta operativa per la perequazione

QUANDO **NON SI ATTIVA** LA PEREQUAZIONE:ISOLATO **CHE CEDE**

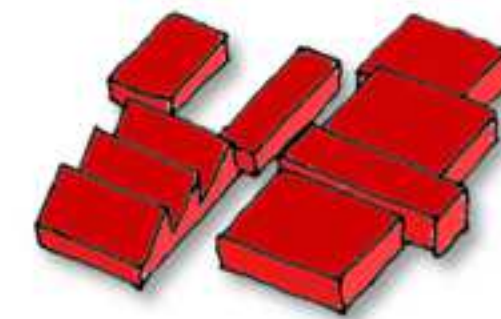
- ISOLATO NON ACCESSIBILE
- ALTO FRAZIONAMENTO DELLA PROPRIETÀ
- TESSUTO INTERNO A PREVALENZA RESIDENZIALE
- ISOLATO NON ACCESSIBILE A PREVALENZA RESIDENZIALE





ISOLATO CHE CEDE

## IL TRASFERIMENTO



demolizione volumi  
incongrui  
(bonifica e cessione  
dell'area)



trasformazione in  
superficie  
**+10%**



superficie con  
diversa  
destinazione

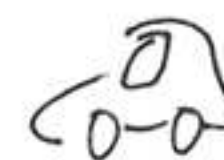


superficie in  
attesa di  
trasferimento...  
**(registro dei  
crediti edilizi)**



una proposta operativa per la perequazione

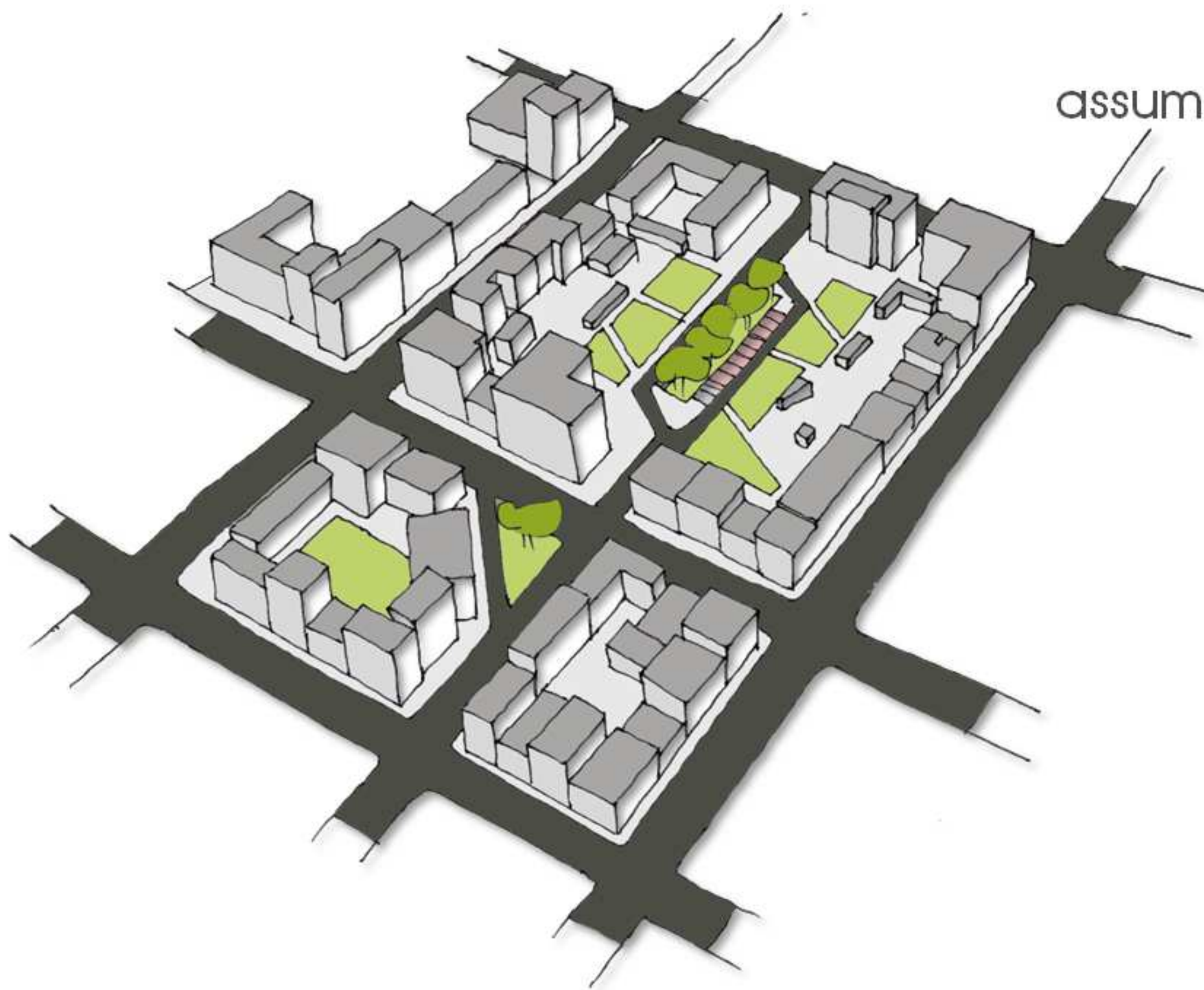
L'ISOLATO CHE CEDE  
assume la nuova conformazione:



+ PARCHEGGI



+ VERDE



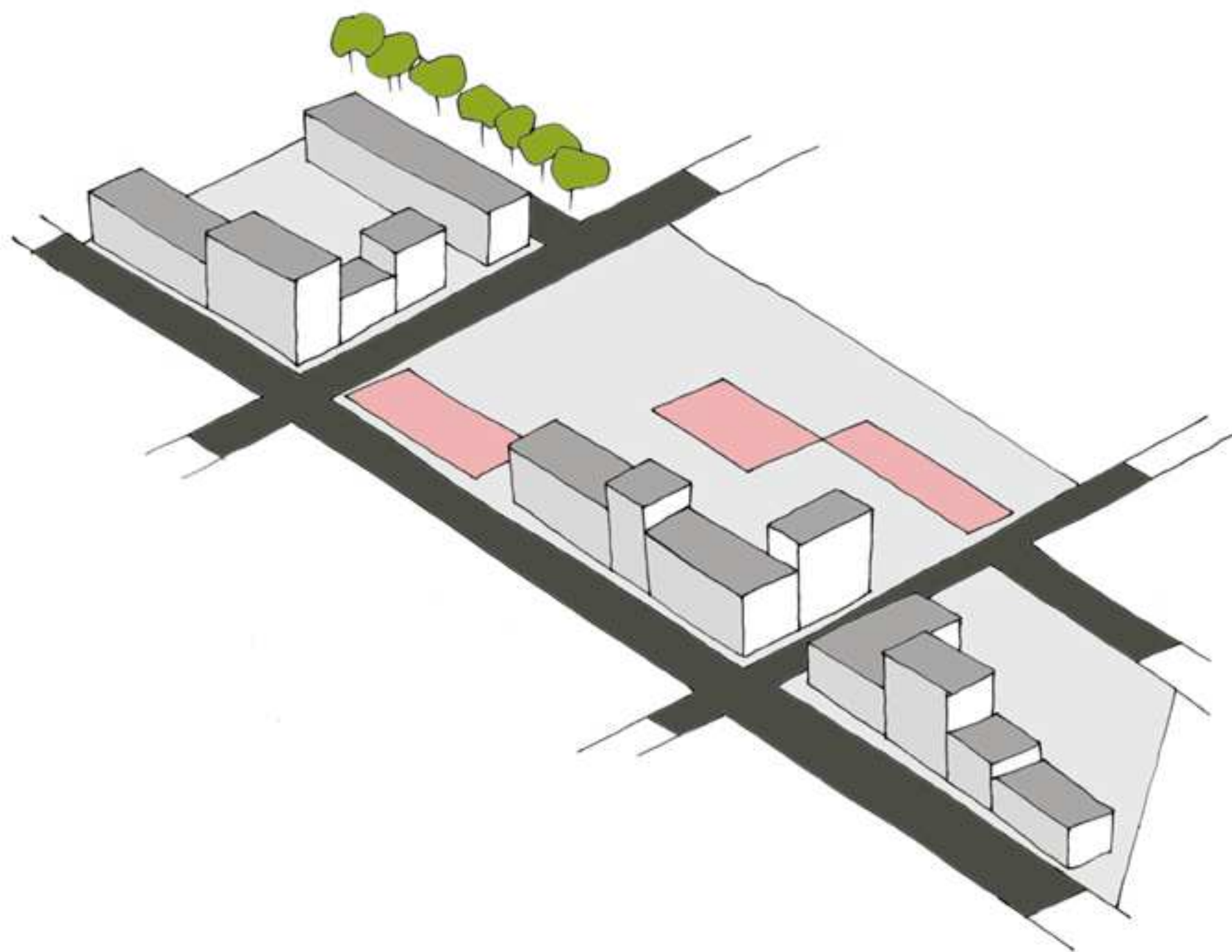
superficie in  
attesa di  
trasferimento...  
**(registro dei  
crediti edilizi)**



una proposta operativa per la perequazione

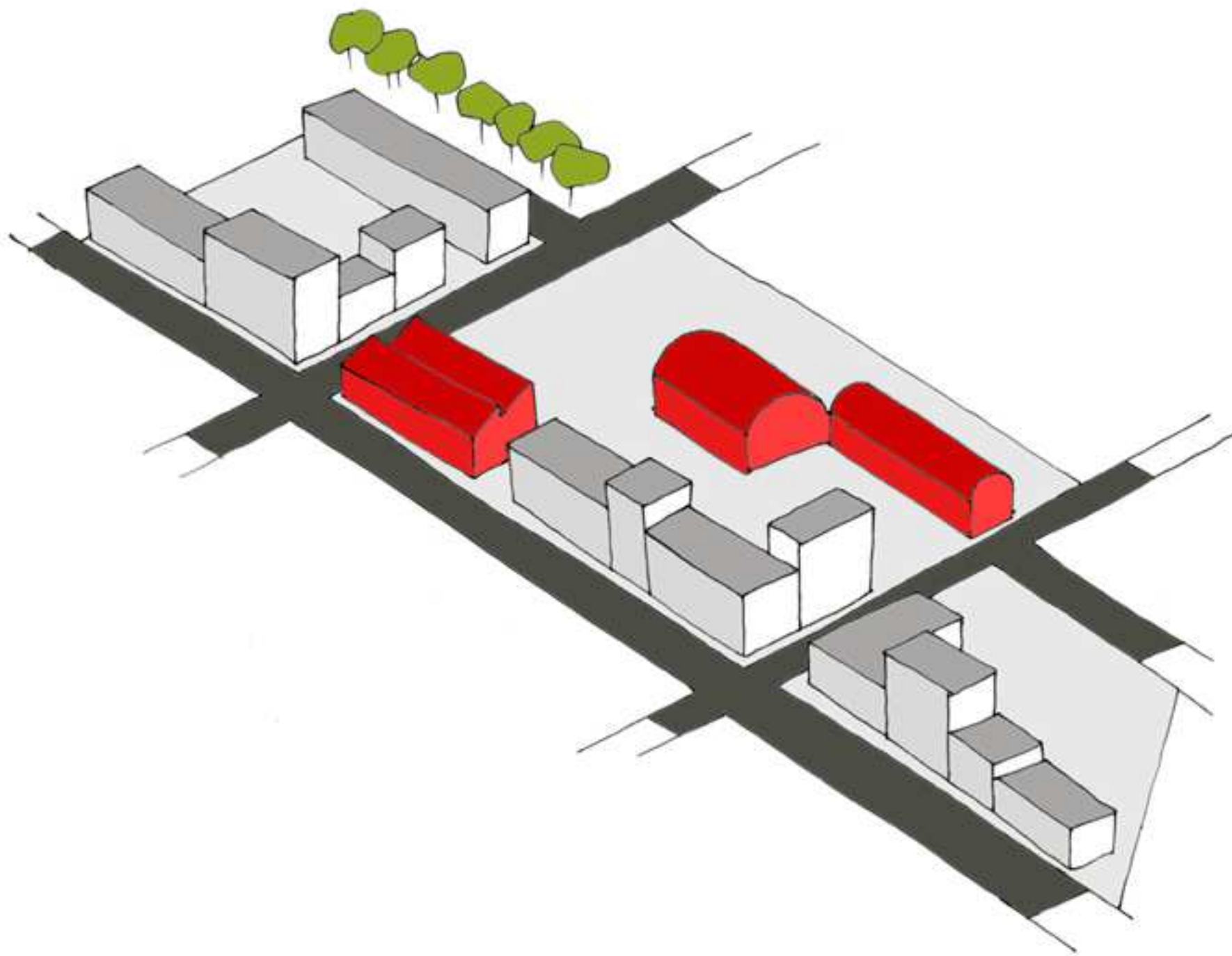
QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONE

 AREA GIÀ URBANIZZATA



AREA DI **ATTERRAGGIO** - 1

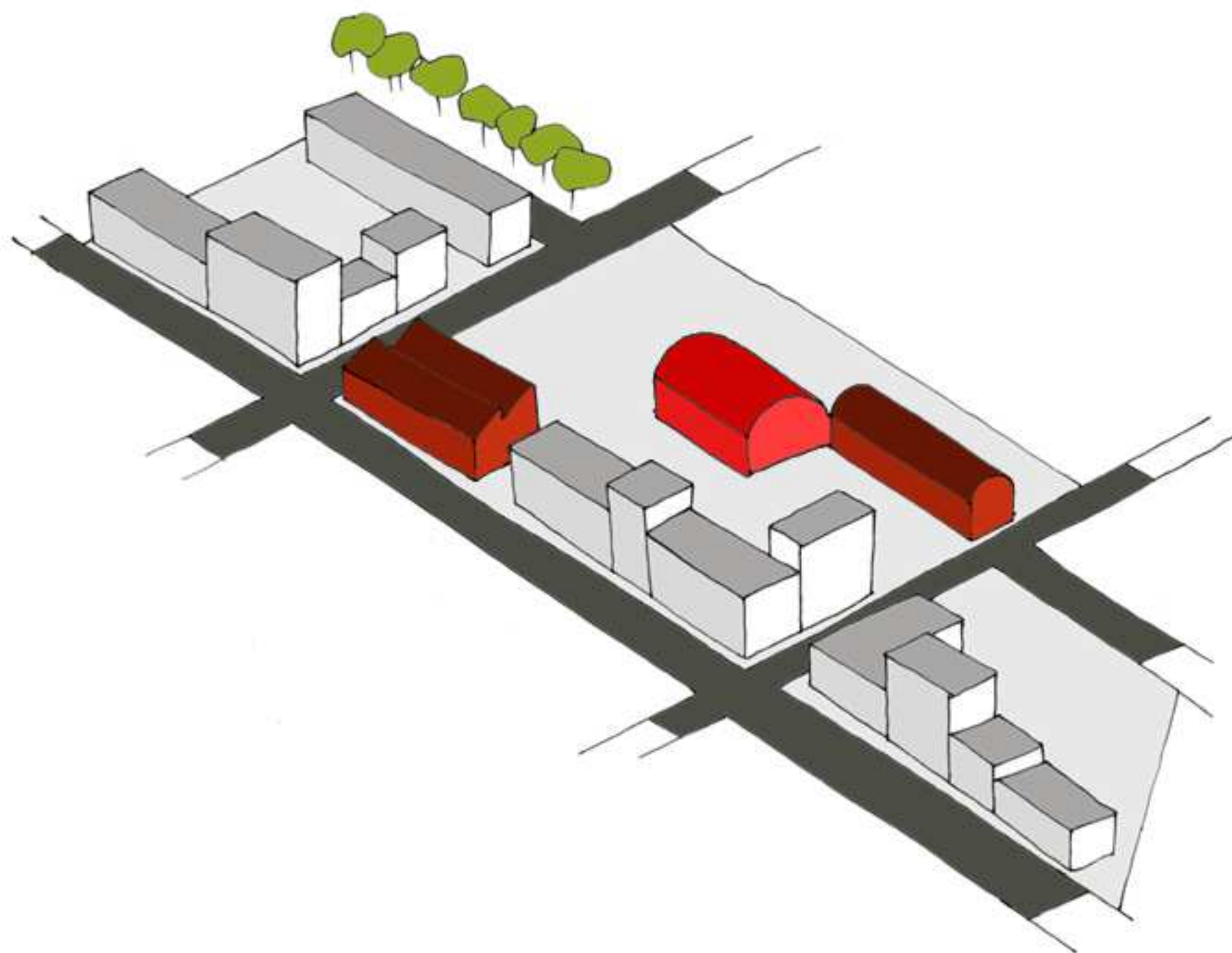


QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONE AREA GIÀ URBANIZZATA PRESENZA DI EDIFICI INCONGRUIAREA DI **ATTERRAGGIO** - 1



QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONE

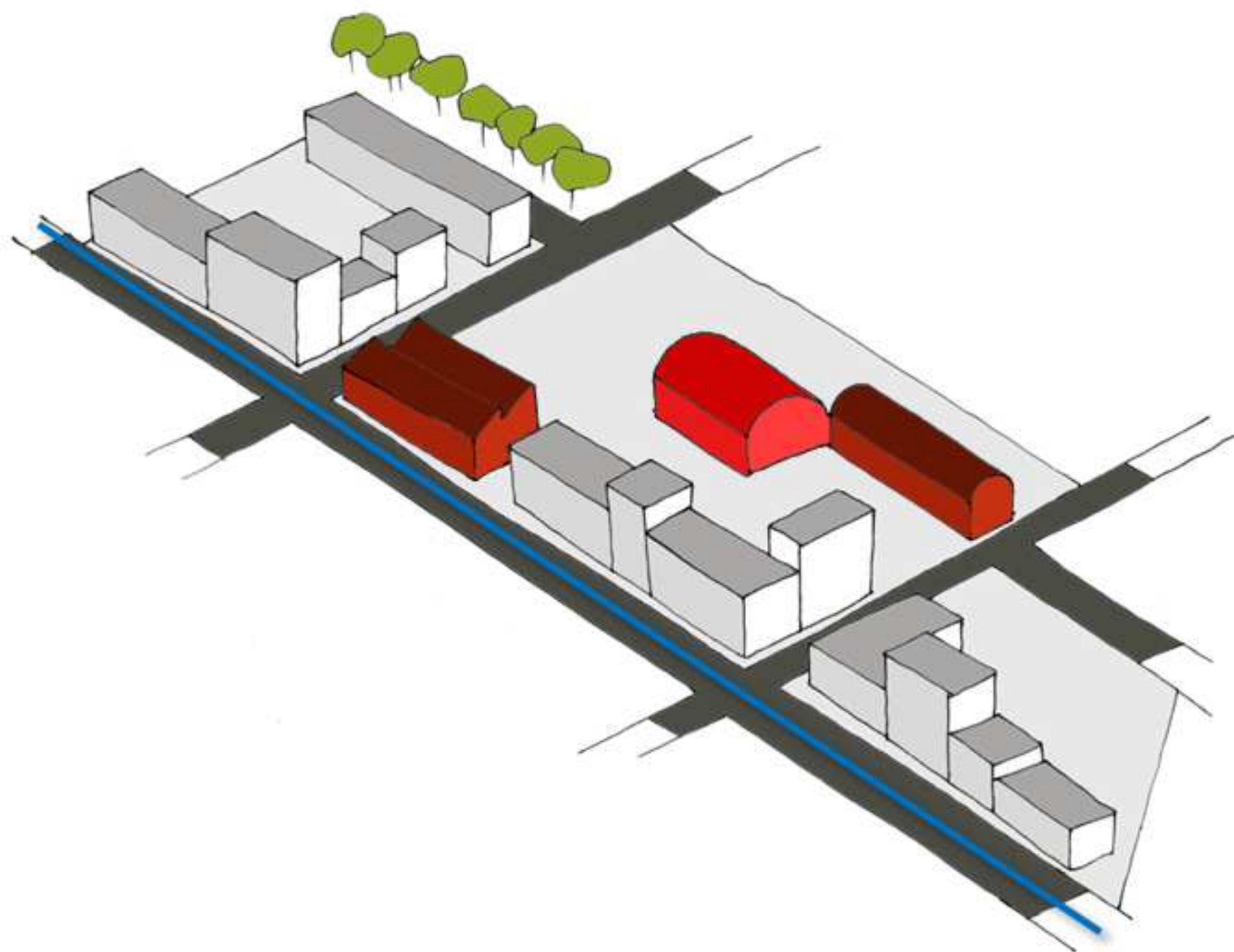
- AREA GIÀ URBANIZZATA
- PRESENZA DI EDIFICI INCONGRUI
- PRESENZA ATTIVITÀ DISMESSE

AREA DI **ATTERRAGGIO** - 1

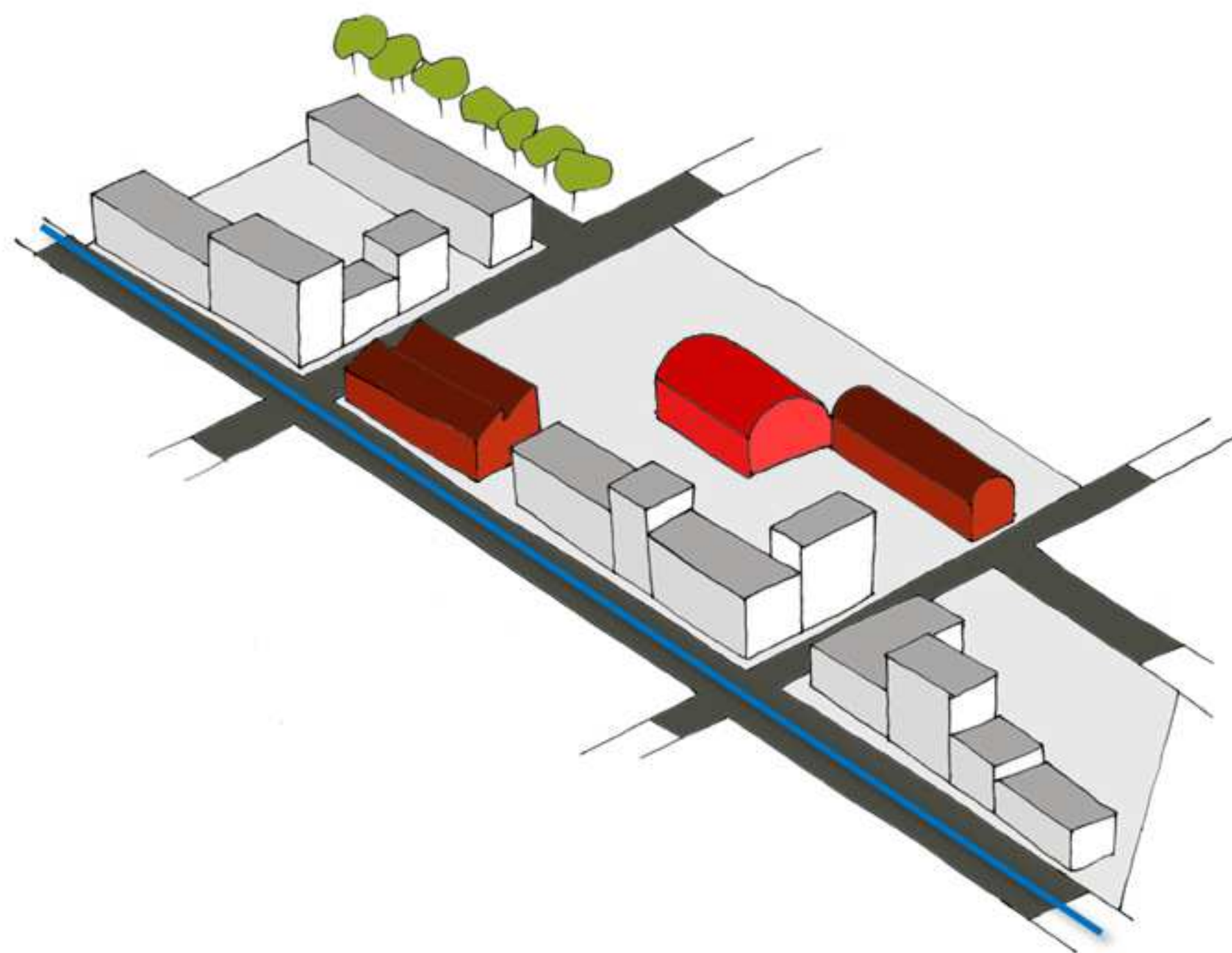


QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONE

- AREA GIÀ URBANIZZATA
- PRESENZA DI EDIFICI INCONGRUI
- PRESENZA ATTIVITÀ DISMESSE
- PRESENZA DI INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ PUBBLICA

AREA DI **ATERRAGGIO** - 1

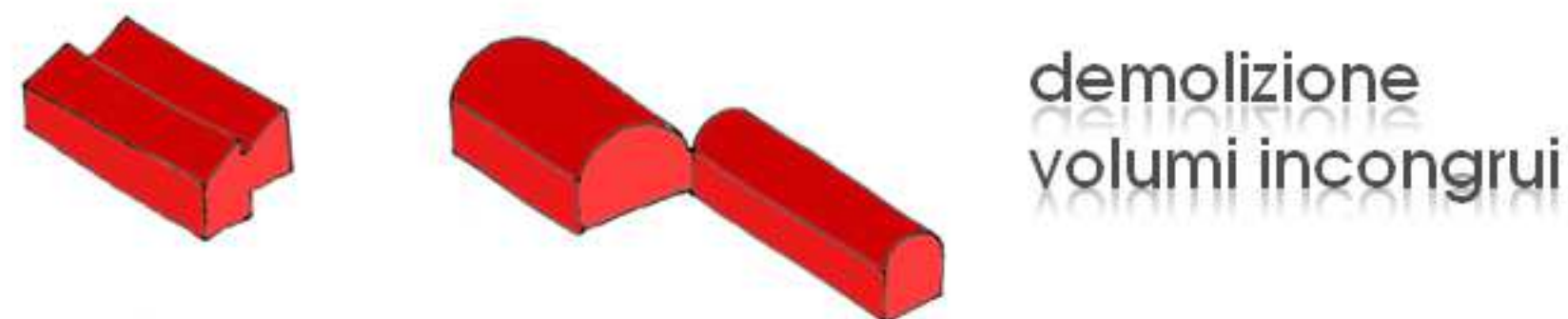


QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONEAREA DI **ATTERRAGGIO** - 1

- AREA GIÀ URBANIZZATA
- PRESENZA DI EDIFICI INCONGRUI
- PRESENZA ATTIVITÀ DISMESSE
- PRESENZA DI INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ PUBBLICA
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE IN GRADO DI SOSTENERE IL TRASFERIMENTO



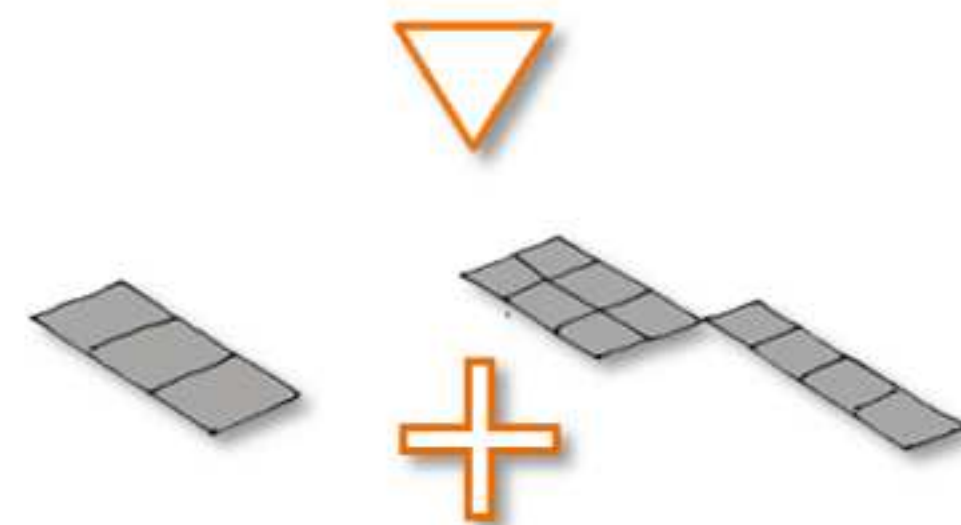
## LA TRASFORMAZIONE



demolizione  
volumi incongrui



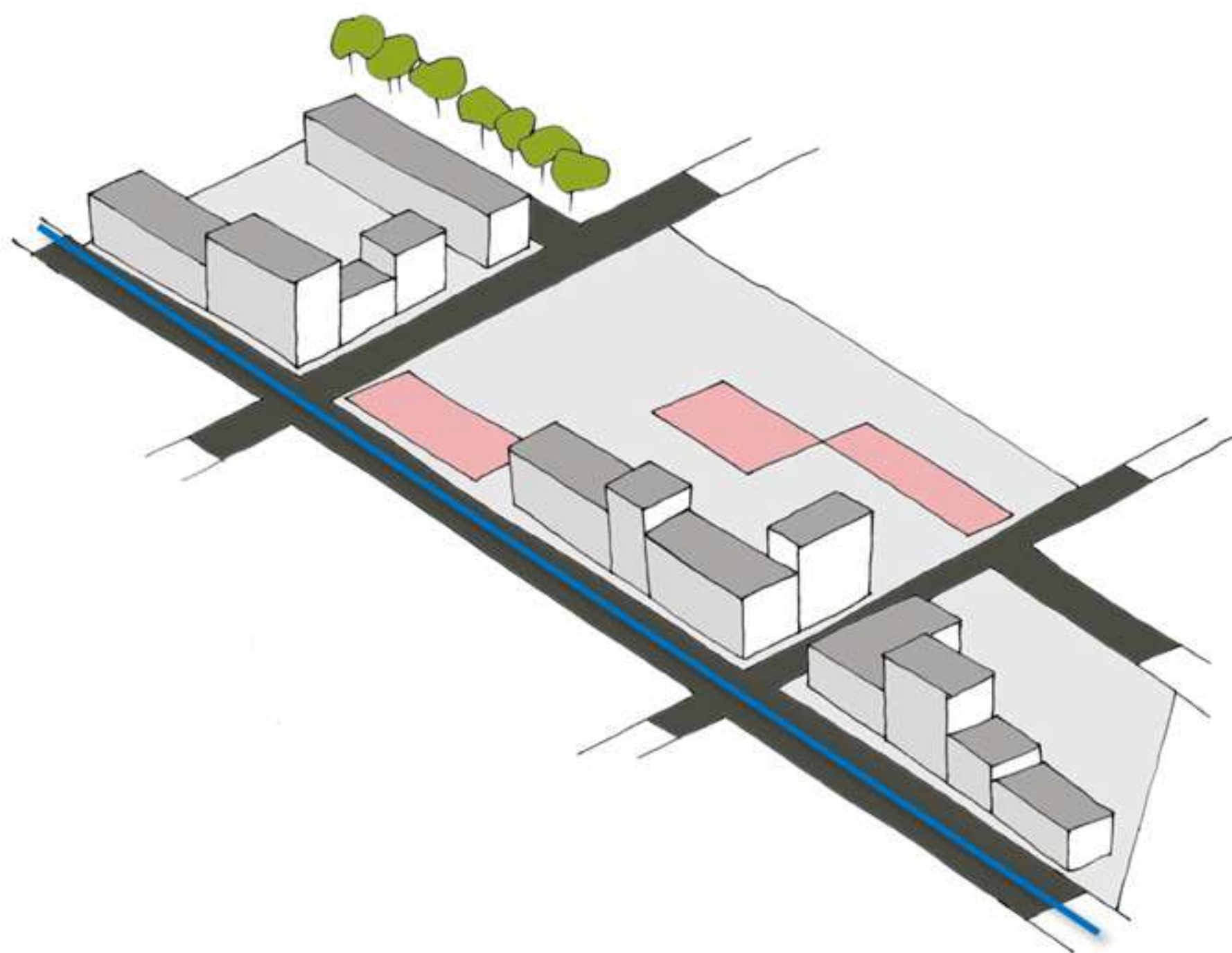
superficie da  
recuperare



superficie con  
diversa  
destinazione



superficie in  
attesa di  
trasferimento...  
**(registro dei  
crediti edilizi)**



AREA DI **ATTERRAGGIO** - 1

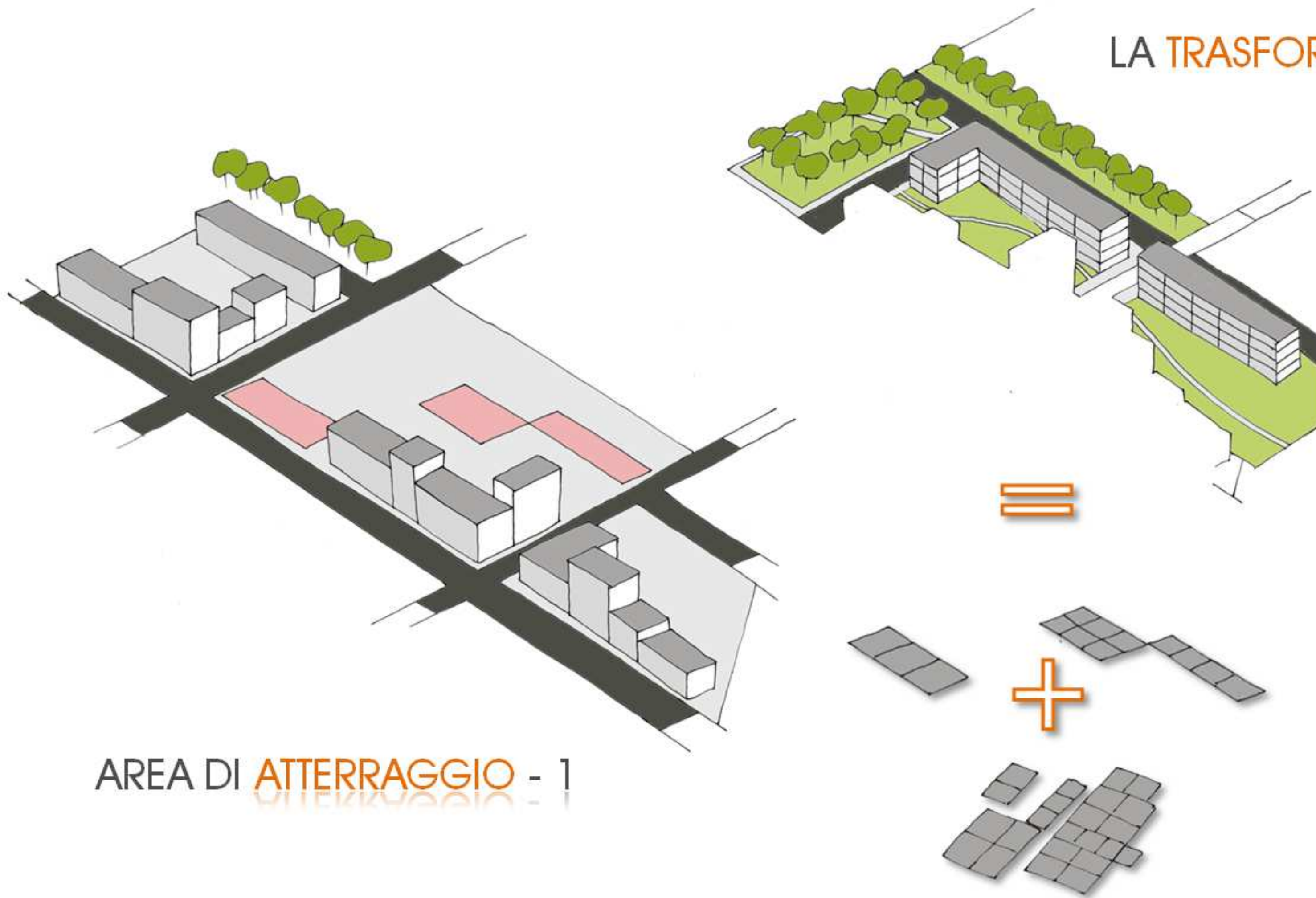


# 3.3

## IL PROGRAMMA PER LA DEFINIZIONE DEL RU

una proposta operativa per la perequazione

### LA TRASFORMAZIONE



AREA DI **ATTERRAGGIO** - 1

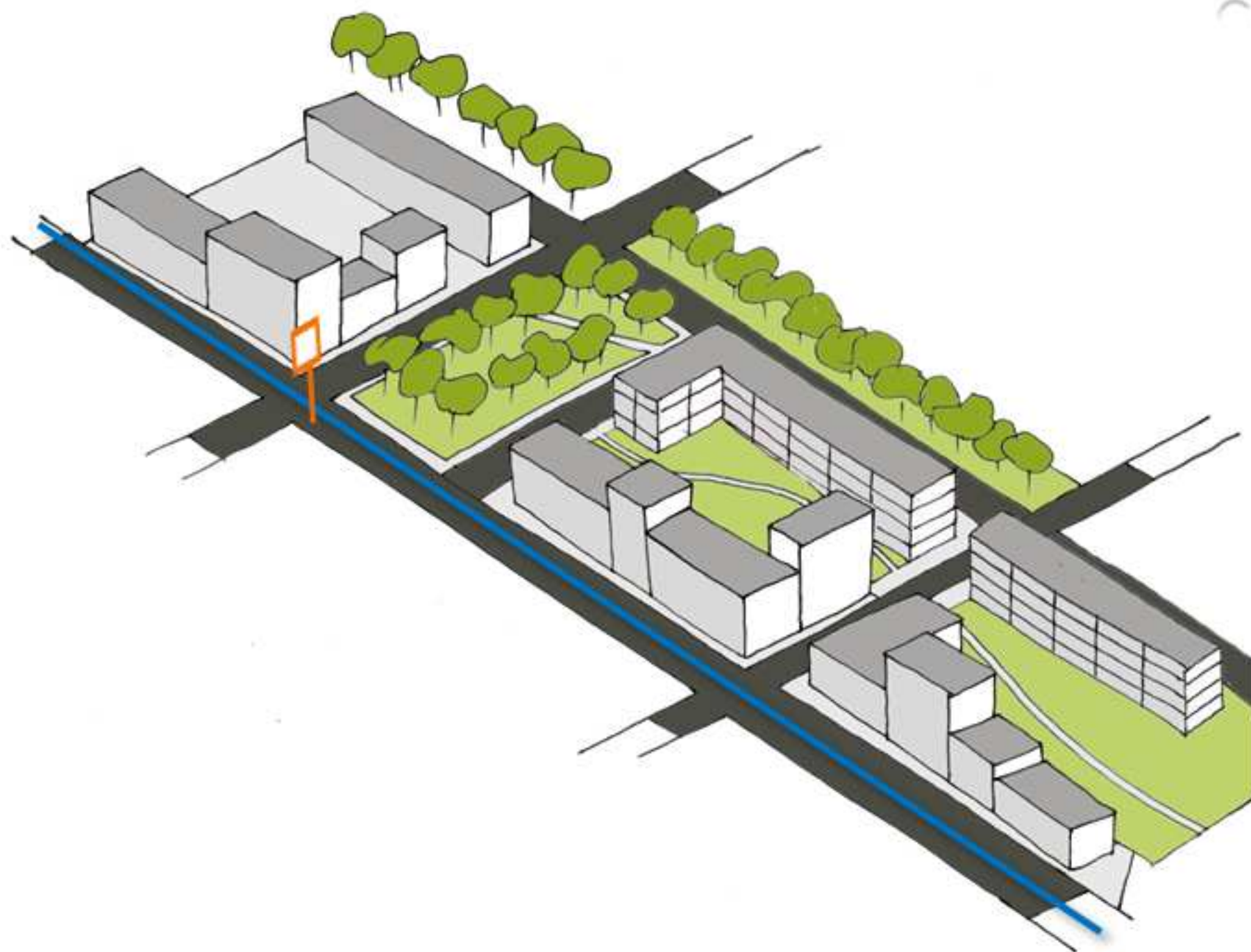


# IL PROGRAMMA PER LA DEFINIZIONE DEL RU

una proposta operativa per la perequazione

LA TRASFORMAZIONE **PRODUCE:**

COMPLETAMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE



+ PARCHEGGI



+ VERDE

+ ATTREZZATURE

AREA DI **ATTERRAGGIO** - 1



una proposta operativa per la perequazione

QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONEAREA URBANA DI MARGINEAREA DI **ATTERRAGGIO** - 2



QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONE AREA URBANA DI MARGINE ZONE CON EDIFICATO RADOAREA DI **ATTERRAGGIO** - 2



una proposta operativa per la perequazione

QUANDO SI **ATTIVA** LA PEREQUAZIONE

- AREA URBANA DI MARGINE
- ZONE CON EDIFICATO RADO
- PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' PUBBLICA



AREA DI **ATTERRAGGIO** - 2



## LA TRASFORMAZIONE

-  AREA URBANA DI MARGINE
-  ZONE CON EDIFICATO RADO
-  PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' PUBBLICA



AREA DI **ATTERRAGGIO** - 2

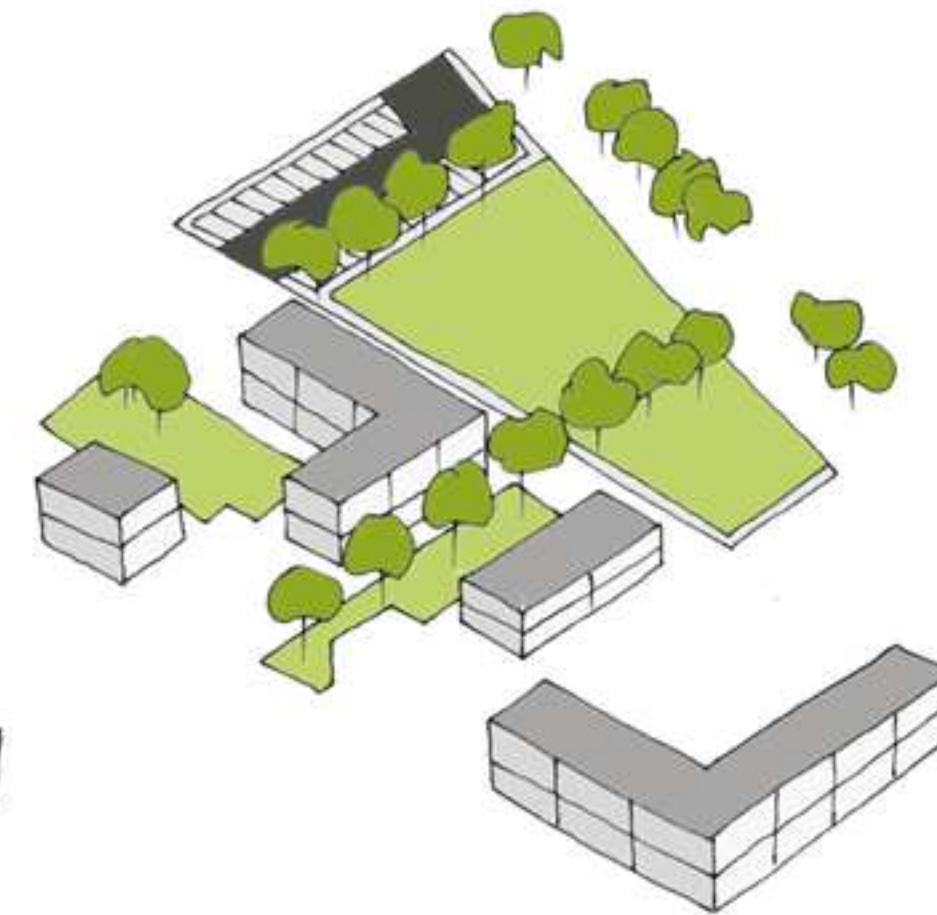


superficie in  
attesa di  
trasferimento...  
**(registro dei  
crediti edilizi)**



una proposta operativa per la perequazione

## LA TRASFORMAZIONE

AREA DI **ATTERRAGGIO** - 2

superficie in  
attesa di  
trasferimento...  
**(registro dei  
crediti edilizi)**



una proposta operativa per la perequazione

LA TRASFORMAZIONE **PRODUCE:**

COMPLETAMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE



 + PARCHEGGI

 + VERDE

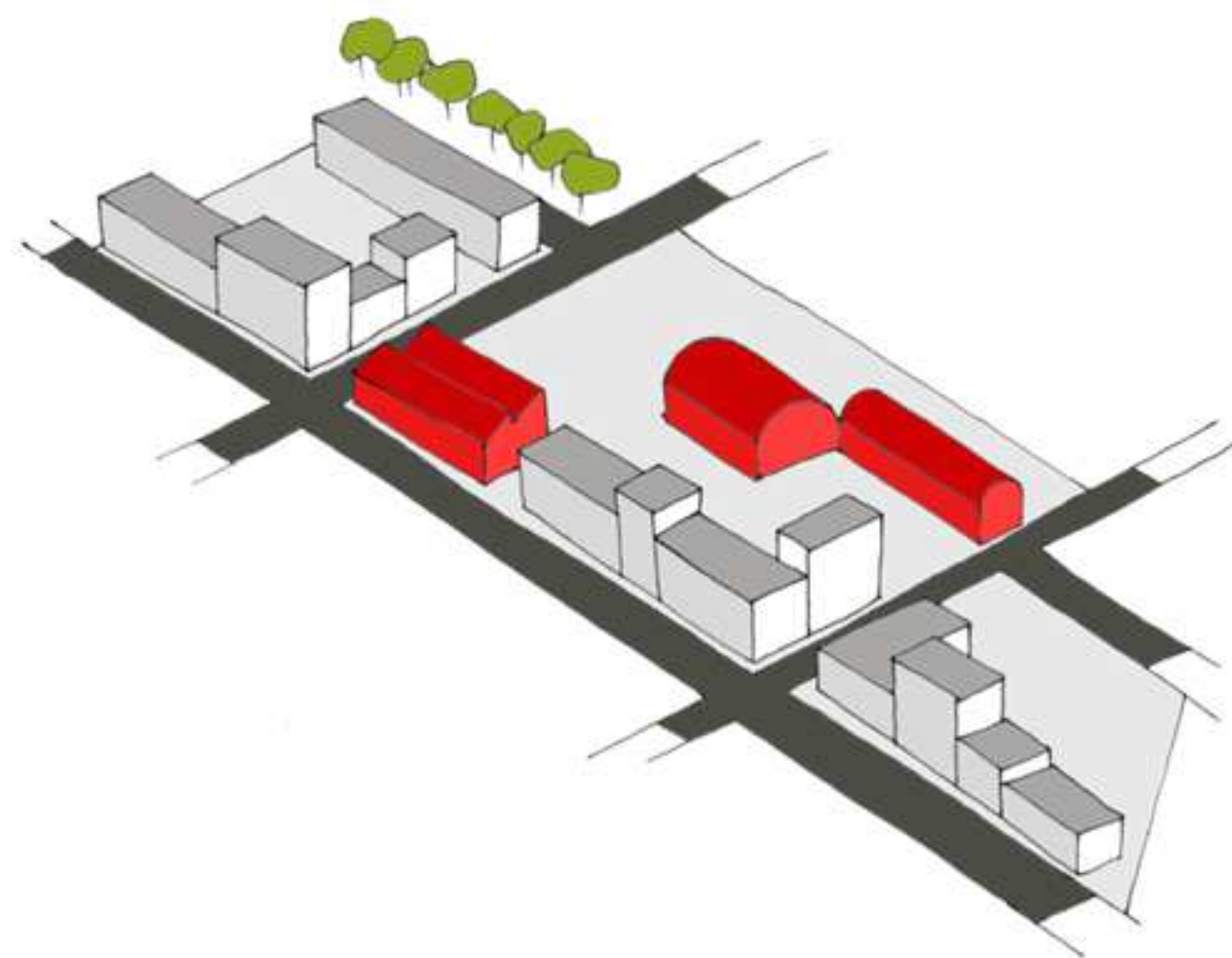
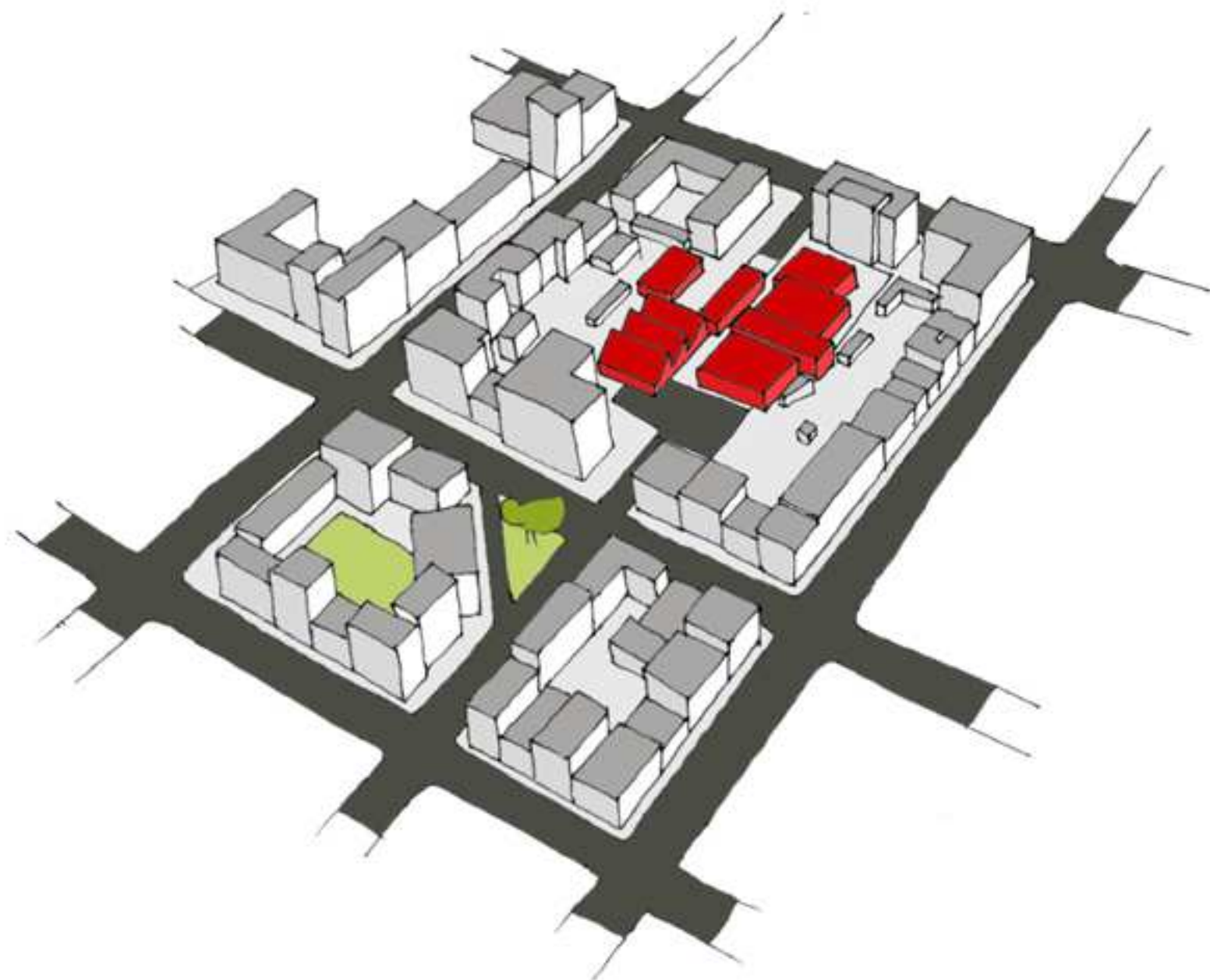
+ ATTREZZATURE

AREA DI **ATTERRAGGIO** - 2

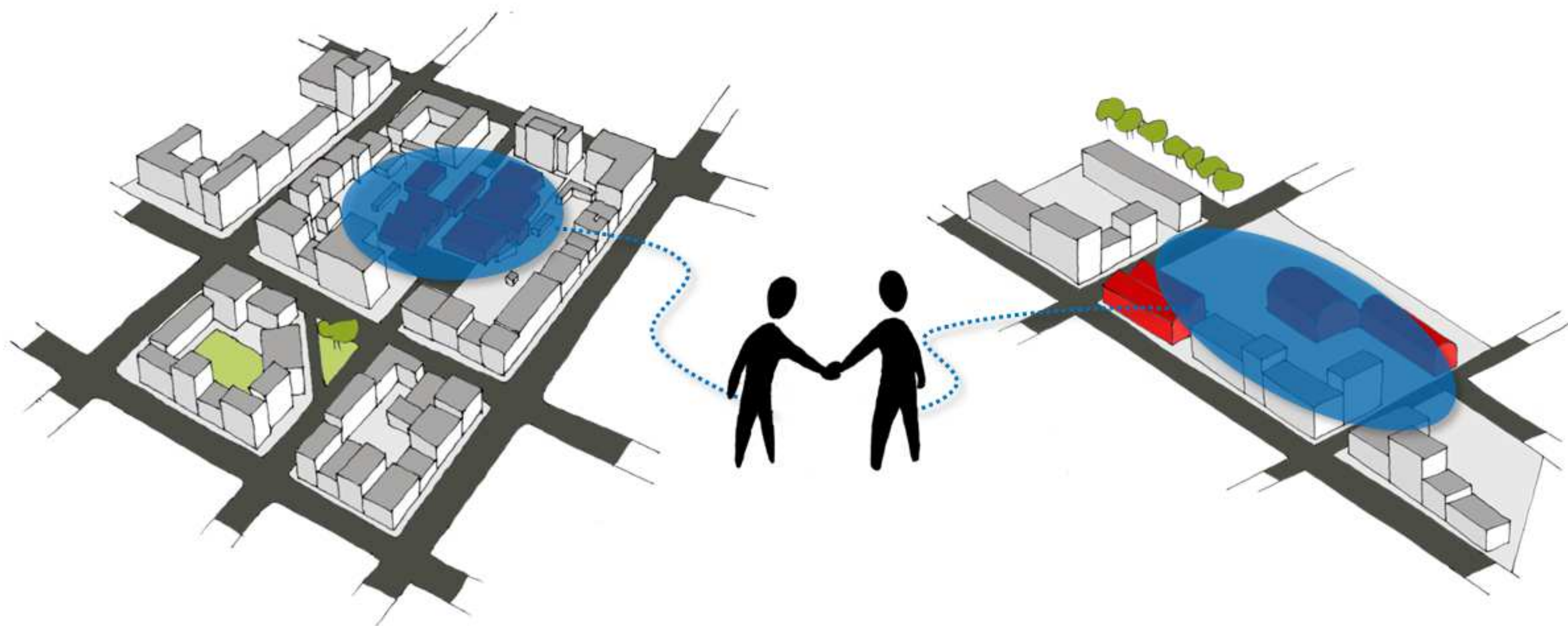


## COMPARTO DISCONTINUO

La regia del RU e l'accordo tra proprietari di aree con diversa vocazione permetterà di attivare il trasferimento di superfici da una parte e gli interventi nelle aree di completamento dall'altra, attraverso la creazione di un unico comparto discontinuo, la cui convenzione stabilirà le condizioni di cessione gratuita delle aree e/o di realizzazione di infrastrutture e servizi.

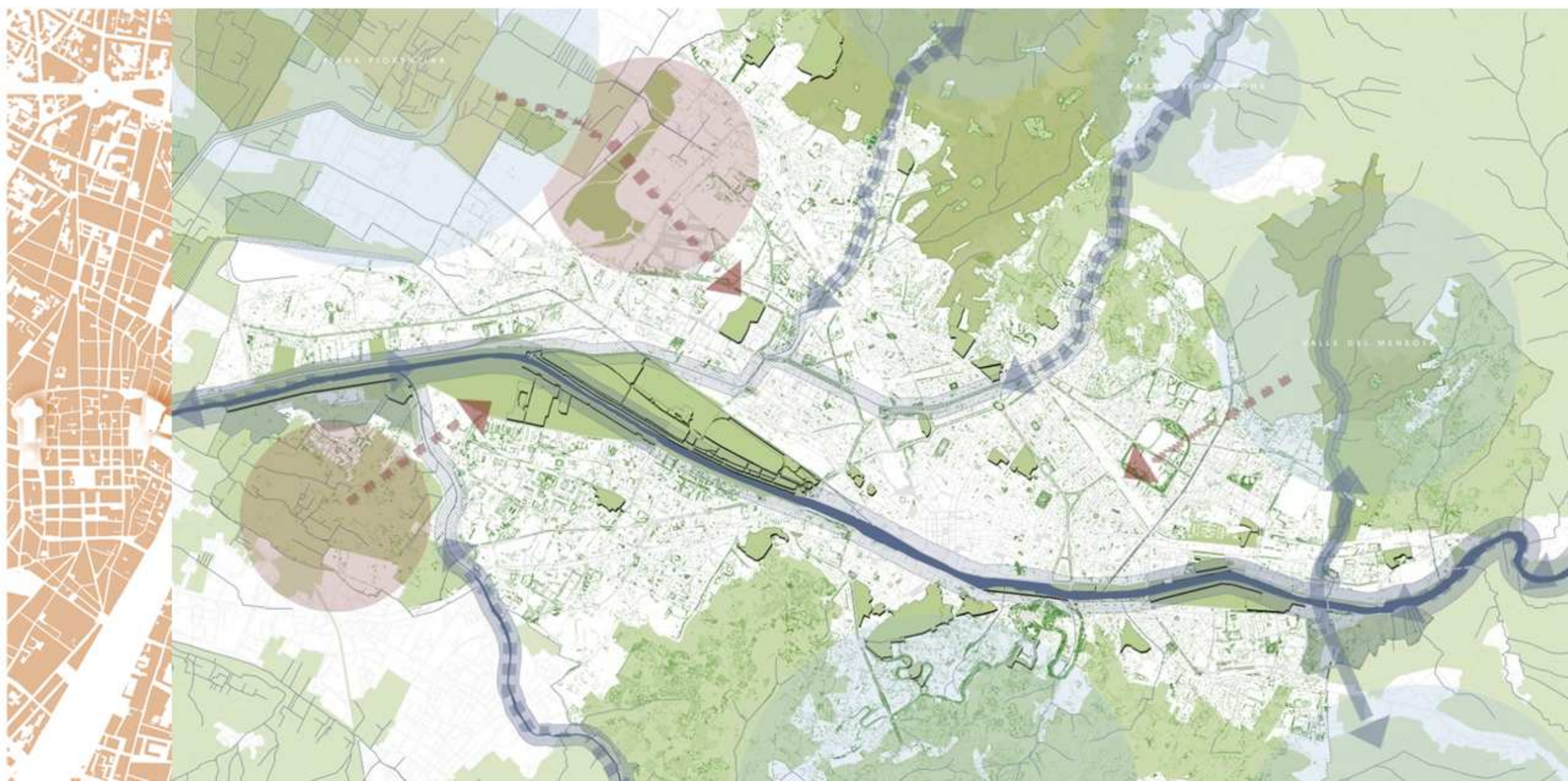








Il RU si pone come obiettivo la definizione di strumenti da collegare agli interventi urbanistici attuativi ed edilizi che permettano il completamento, ove necessario, il **potenziamento o la tutela della rete ecologica definita dal Piano Strutturale.**





## le dotazioni ecologiche

Questo sarà attuato attraverso la definizione di dettaglio delle **core areas**, dei **corridoi**, delle **stepping stones**, delle **buffer zones** e delle misure di intervento da attuare sulle stesse. Attraverso queste misure sarà perseguito il miglioramento delle funzioni ecologiche del verde urbano e più in generale dell'ambiente urbano.





## le dotazioni ecologiche

È obiettivo del RU definire indirizzi per lo sviluppo urbanistico ed edilizio connesso alle attività economiche che siano compatibili con gli obiettivi di cui sopra e che possano **contribuire alla tutela dei valori ecologici**, in particolare del territorio aperto.







REGOLA  
MENTO  
URBA  
NISTICO  
FIRENZE



AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

layout grafico  
Giovanni Verniani

