COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO FIRENZE

ALCUNI NUMERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
IL ***PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO*** DELLA CITTA DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO **E' A VOLUMI "0"**

CIRCA 800.000 MQ DI SUPERFICIE IN MOVIMENTO TRAMITE GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI (interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione)

OLTRE 1.500.000.000 EURO (1,5 MILIARDI DI EURO) E' IL COSTO DEGLI INTERVENTI CHE SI RENDERENNO POSSIBILI

OLTRE 10.000 I POSTI DI LAVORO CREATI CON TALI INTERVENTI (OPPURE OLTRE 2.000 POSTI DI LAVORO PER 5 ANNI)

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO FIRENZE

OLTRE 65.000.000 di EURO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE previsti dalle aree in trasformazione

87 AREE DI TRASFORMAZIONE;
19 AREE CON SUPERFICIE IN TRASFERIMENTO;
20 AREE CON SUPERFICIE IN ATTERRAGGIO;
107 AREE PER SERVIZI DOVE REALIZZARE STRADE, PISTE CICLABILI, PARCHEGGI, IMPIANTI SPORTIVI, VERDE PUBBLICO E ALTRI SERVIZI PUBBLICI
QUASI **40 MQ AD ABITANTE PER LE DOTAZIONI DI SERVIZI COLLETTIVI** ..PIU' DEL DOPPIO DI QUANTO PREVISTO DALLE NORME…

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

FIRENZE

ALCUNE PAROLE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

LA SEMPLIFICAZIONE NELLE PROCEDURE: possibilità di intervenire senza piano attuativo e quindi con intervento edilizio diretto in caso di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso originaria

LA FACILITA' D'USO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO grazie a oltre 200 schede norma, nelle quale oltre alla destinazione di progetto, la superficie e le modalità di intervento, è descritto il tipo di intervento consentito, gli obiettivi dell'intervento, le prescrizioni, le specifiche mitigazioni, la fattibilità idraulica geologica e sismica

LA PEREQUAZIONE COME STRUMENTO OPERATIVO : la perequazione è trasferimento di superfici incongrue da un luogo ad un altro. Il Regolamento Urbanistico per la prima volta definisce le aree di trasferimento e le aree di atterraggio. Per l'eliminazione delle forme di degrado è prevista la cessione gratuita degli spazi utili alla collettività.

LA PREMIALITA' PER IL TRASFERIMENTO: nel caso di trasferimento con medesima destinazione di quella originaria la premialità sarà del 20% (ovvero un aumento della superficie pari al 20%), mentre nel caso si mantenga la destinazione d'uso originaria la premialità sarà del 30%.

LA FLESSIBILITA' NELLE TRASFORMAZIONI Qualora la previsione di trasformazione contempli un mix di destinazioni d'uso, l'articolazione percentuale di queste ultime può variare in più, o in meno del 20% della superficie complessiva

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

FIRENZE

ALCUNE PAROLE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

LA RIGENEREAZIONE URBANA DIFFUSA costituita da recuperi (dal restauro alla ristrutturazione edilizia di edifici o complessi di edifici esistenti), demolizioni con ricostruzioni/ristrutturazioni urbanistiche, perequazione urbanistica con trasferimenti di superfici.

LA RETE ECOLOGICA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE Il Regolamento Urbanistico individua 40 aree di riqualificazione ambientale ovvero nodi e porzioni lineari della rete ecologica che necessitano prioritariamente di interventi mirati a rendere la rete più efficiente. E' stato quindi definito un programma di interventi cui l'amministrazione deve fare riferimento nel disporre le risorse necessarie alla esecuzione degli interventi. Il Regolamento Urbanistico propone di dedicare il 20% degli oneri di urbanizzazione primaria alla riqualificazione della rete.

OTTIMIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE CON MIGLIORAMENTO PRESTAZIONE ENERGETICA: E' ammesso l'incremento della superficie, all'interno della sagoma esistente, se si garantisce un miglioramento in **termini di prestazione energetica.**

POTENZIAMENTO DEL TRASPORTO PUBBLICO ED AGEVOLAZIONE DEL TRASPORTO PRIVATO Un insieme equilibrato di interventi che conducono al **potenziamento del trasporto pubblico** ma contemporaneamente individuano un **assetto del trasporto privato in grado di agevolare gli spostamenti tangenziali e di penetrazione**, eliminando i punti di congestione e di frizione con il trasporto pubblico.

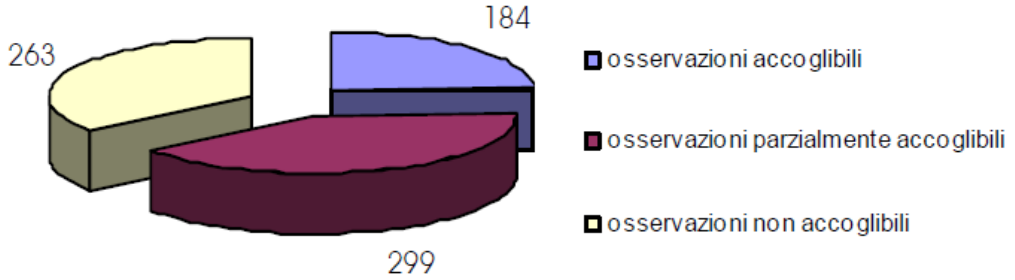
LA MOBILITA' SOSTENIBILE tramite la realizzazione di piste ciclabili e parcheggi scambiatori

MODALITA' ALTERNATIVE PER L'ACCESSO ALLA CASA- L'HOUSING SOCIALE Si impone nelle trasformazioni ove sia prevista la destinazione residenziale, che interessino una SUL complessiva superiore a 2000 mq il reperimento di una quota pari al 20% di SUL, da destinare alla residenza in forma convenzionata. L'attuazione del Regolamento Urbanistico potrebbe teoricamente produrre circa 50.000 mq di SUL dedicata a queste forme di housing sociale.

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO FIRENZE

746 0SSERVAZIONI DI CUI SOLO 7 OSSERVAZIONI SUL RAPPORTO AMBIENTALE



I PROPONENTI

COMUNE DI FIRENZE

REGOLA MENTO URBA NISTICO FIRENZE

1200 PUNTI PER LE CONTRODEDUZIONI

LE OSSERVAZIONI SONO STATE RAGGRUPPATE E CLASSIFICATE IN :

1) modifiche a schede di trasformazione adottate

2) richiesta di nuove aree di trasformazione

3) richiesta di nuova edificazione/aree per trasferimento/aree per atterraggio

4) richieste di nuove aree per servizi

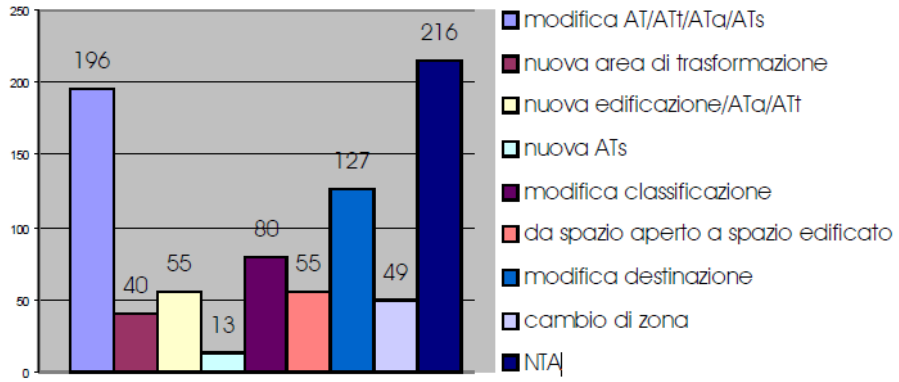
5) richieste di modifiche di classificazione

6) richieste per passare da spazio aperto a spazio edificato

7) richieste per modifiche destinazione

8) richieste di cambio di zona

9) richieste di modifiche alle NTA (parcheggi, alloggio minimo, prestazione energetica degli edifici, disciplina degli edifici incongrui)



COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

FIRENZE

ELIMINATE 12 AREE DI TRASFORMAZIONE

27 NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE

Sono state inoltre eliminate le seguenti 12 aree di trasformazione:

1.AT 01.01 Careggi perché l'osservazione mette in luce un'incertezza di fondo sulla scelta di procedere alla trasformazione dell'immobile tanto da richiedere di consentire la permanenza dell'attività privata sanitario/assistenziale, permettendone gli adeguamenti funzionali. L'Amministrazione comunale ritiene fondamentale la permanenza sul territorio dei servizi privati quali attività complementari ai servizi pubblici e pertanto, in attesa di una maggior definizione degli eventuali programmi di dismissione/mantenimento del servizio, viene eliminata la previsione di trasformazione;

2.AT 02.01 De Amicis essendo stato nel frattempo approvato il relativo Piano di Recupero con deliberazione della Giunta Comunale 2014/G/00206 del14.07.2014;

3.AT 02.13 Parcheggio Pratellino essendo stata nel frattempo completata il documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente l'opera;

4.AT 03.09 Impianti Sportivi via della Funga prendendo atto delle concessioni in sanatoria rilasciate che prefigurano uno scenario diverso da quello individuato nel Regolamento Urbanistico adottato;

5.ATs 05.04 Rotatoria Galluzzo essendo stata nel frattempo completata l'opera;

6.ATs 06.11 Ciclabile Nenni Torregalli sostituendo la previsione originaria con un nuovo tracciato da realizzarsi sul margine nord e ovest dell'area

7.ATs 06.14 Parcheggio Scambiatore Nenni Torregalli;

8.ATs 09.13 Ciclabile Argin Secco

9.Ats 09.14 Ciclabile Brozzi Sala considerate le numerose osservazioni pervenute tese alla loro eliminazione e la valutazione effettuata con la Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità ritenendo ambedue i tratti di pista di difficile realizzazione per l'interferenza con i resedi di pertinenza di abitazioni esistenti e non essenziali al buon funzionamento della rete;

10.ATs 10/11.20 Viabilità Giuliani Rigutini vista la petizione popolare sottoscritta da 254 cittadini ritenendo di poter posticipare una decisione nel merito;

11.ATa 10.05 Nuovo Pignone considerata la particolare realtà produttiva e le esigenze di flessibilità necessarie allo sviluppo della medesima; AT 12.03 Cherubini perché l'osservazione mette in luce la volontà di mantenere l'originaria destinazione sanitaria;

12.ATs 12.30 Parcheggio Carmine considerate le recenti decisioni assunte dall'Amministrazione comunale per la sosta nell'Oltrarno.

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO
FIRENZE

Nel passaggio dall'adozione all'approvazione anche in accoglimento di alcune osservazioni si sono aggiunte

27 NUOVE AREE :

19 DI TRASFORMAZIONE
6 PER SERVIZI
2 IN TRASFERIMENTO

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

FIRENZE

AREE DI TRASFORMAZIONE

1. AT 01.XX Impianti Sportivi Camerata
2. AT 01.XX Parcheggio I Tatti
3. AT 01.XX Pepi
4. AT 03.XX Impianti Sportivi Dalla Chiesa 2
5. AT 03.XX Impianti Sportivi Nave a Rovezzano
6. AT 03.XX Impianti Sportivi Via della Chimera
7. AT 05.XX Le Gore
8. AT 05.XX Ombrellino
9. AT 08.XX Campeggio Mantignano
10. AT 08.XX Muricce 2
11. AT 10.XX Perfetti Ricasoli
12. AT 12.XX Bartolommei
13. AT 12.XX Camera di Commercio
14. AT 12.XX Portinari Salviati
15. AT 12.XX Cerretani
16. AT 12.XX Ex Caserma Cavalli
17. AT 12.XX Ex Caserma Ferrucci
18. AT 12.XX Ex Caserma Redi
19. AT 12.XX Ex Ospedale Militare San Gallo

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO
FIRENZE

AREE ESPROPRIATE PER SERVIZI E MOBILITA’

1. ATs 04.XX Parcheggio/Viabilità Silvani
2. ATs 06.XX Chiesa San Lorenzo a Greve
3. ATs 06.XX Verde Olivuzzo
4. ATs 08.XX Ciclabile Canova
5. ATs 11.XX Scuola Guicciardini
6. ATs 12.XX Torrino Santa Rosa

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

FIRENZE

AREE IN TRASFERIMENTO

1.ATt 09.XX Svincolo Indiano

2. ATt 11.XX Sighele

COMUNE DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO FIRENZE

COMMERCIALI

89.000 MQ

(11.12% di 800.000)

DESTINATI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI IN MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

	Denominazione	SUL di progetto destinata a commerciale mq
AT 03.03	Erbosa	2.800
AT 03.04	Ex deposito tram	1.200
AT 03.07	Ex Franchi	5.000
AT 06.01	Ex Inps	2.600
AT 08.01	Baracca Ferrovia	1.705
AT 08.04	Ex Manifattura Tabacchi	8.082
Ata 08.10	Ex Officine Grandi Riparazioni	4.860
Ats 08.12	Impianti Sportivi San Bartolo a Cintoia	
AT 09.02	Carraia/Geminiani	3.333
AT 10.01	Centro Alimentare Polivalente (CAP)	21.120
AT 10.03	Ex Panificio Militare	8.000
AT 11.04	Giuliani	1.000
AT 11.05	Quarto	1.980
AT 12.01	Bufalini	940
AT 12.11	Ex Teatro Comunale	7.220
AT 12.12	Ex Telecom Masaccio	2.370
AT 12.14	Gramsci	450
AT 12.15	Lavagnini	2.100
AT 12.19	Pietrapiana	4.680
AT 12.20	Repubblica	5.100
AT 12.21	San Firenze	1.080
Ats 12.33	Sottopasso FS	1.900
AT 12.XX	Bartolommei	1.200
		88.720

COMUNE DI FIRENZE

REGOLA MENTO URBA NISTICO FIRENZE

TURISTICO

75.000 MQ

(9.3% di 800.000)

SONO DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA DI CUI 12000 MQ (16%) NEL CENTRO STORICO UNESCO

	denominazione	SUL di progetto destinata a turistico-ricettivo mq
AT 01.03	La Querce	13.400
AT 03.02	Campeggio Rovezzano	1.000
AT 03.10	Rusciano	5.400
AT 08.04	Ex Manifattura Tabacchi	11.529
Ata 08.10	Ex Officine Grandi Riparazioni	8.100
AT 08.XX	Campeggio Mantignano	850
AT 10.01	Centro Alimentare Polivalente (CAP)	3.960
AT 10.06	Ex Villa Carobbi	2.523
AT 10.XX	Perfetti Ricasoli	4.000
AT 12.11	Ex Teatro Comunale	10.070
AT 12.12	Ex Telecom Masaccio	3.950
AT 12.15	Lavagnini	8.400
AT 12.22	Sant'Agnese	2.500
		75.682