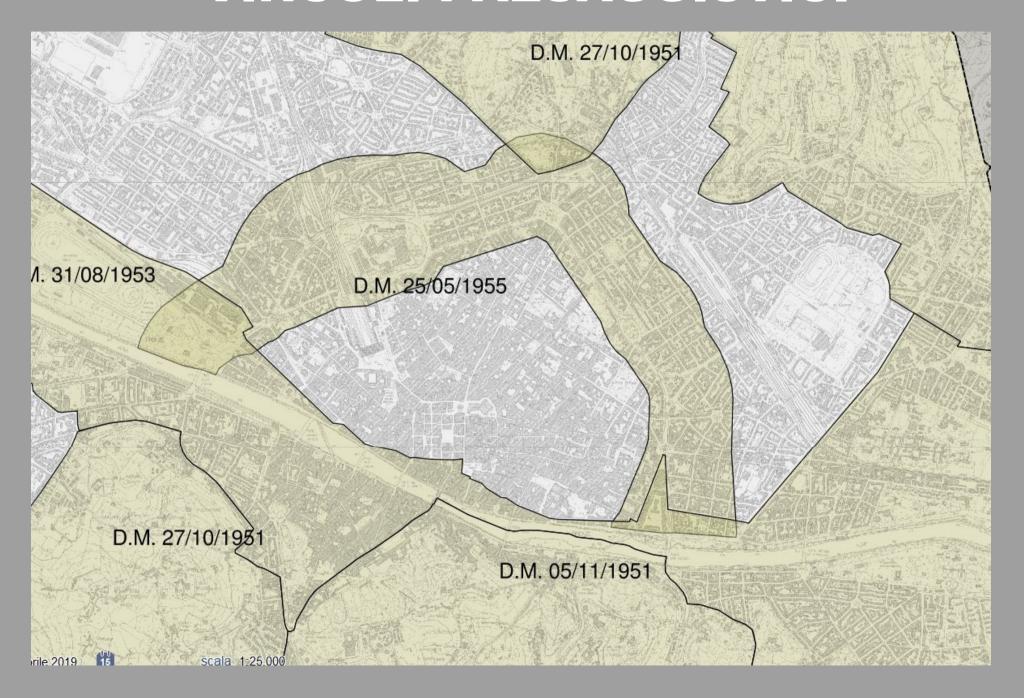
Normativa comunale urbanistico edilizia

FIRENZE: IL CENTRO STORICO PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

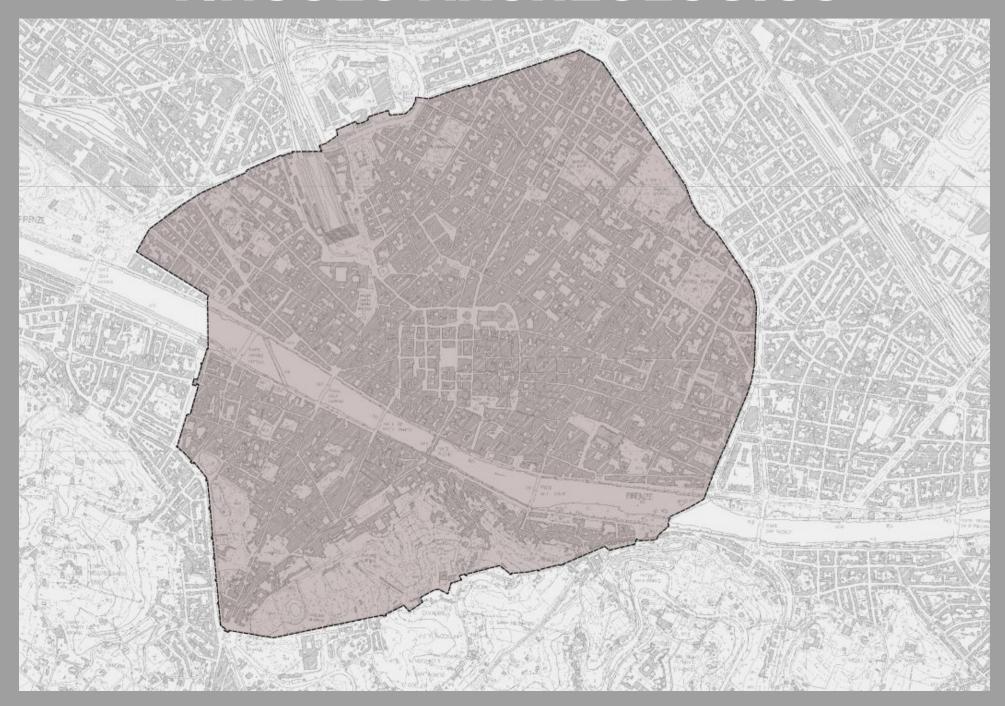
Arch. Duilio Senesi

Ordine Architetti PPC di Firenze

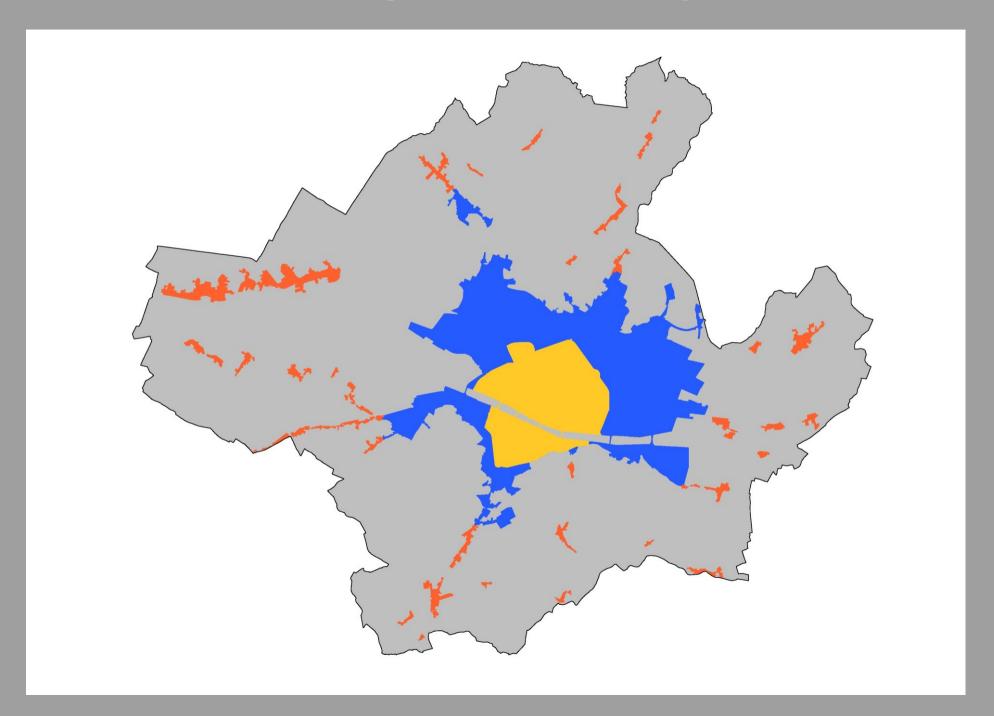
VINCOLI PAESAGGISTICI



VINCOLO ARCHEOLOGICO



AMBITI URBANI – ZONE A

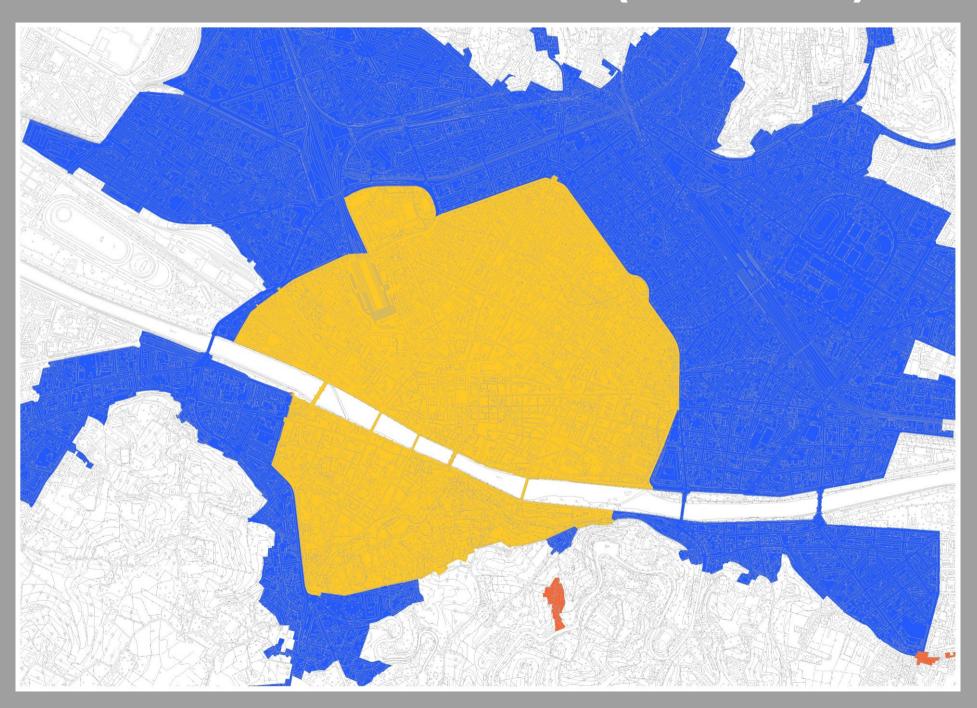


AMBITI INSEDIATIVI URBANI

(Art. 64 RU)

- ambito del nucleo storico (zona A)
- ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)
- ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)
- ambito dell'insediamento recente (zona B)
- ambito dell'insediamento recente i tessuti specializzati (zona D)
- ambito dell'insediamento recente le aree per i depositi a cielo aperto (zona D)

NUCLEO STORICO (UNESCO)



AMBITO DEL NUCLEO STORICO

(Art. 65 RU) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada

obbligo in tutte le classi dell'edificato

- Mantenimento della geometria della copertura

obbligo in tutte le classi dell'edificato

 Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico

obbligo in tutte le classi dell'edificato

Divieto di realizzare terrazze a tasca

obbligo in tutte le classi dell'edificato

- Divieto di chiudere logge e porticati

obbligo in tutte le classi dell'edificato

Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato

consentito solo nella classe "edificato recente"

AMBITO DEL NUCLEO STORICO

(Art. 65 RU) NORMECOMUNI DI TUTELA DEL PAESAGGIO STORICO URBANO

Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana

Non è consentito:

- installare pannelli solari e fotovoltaici;
- utilizzare sistemi di illuminazione che esaltino in maniera scenografica il singolo edificio.

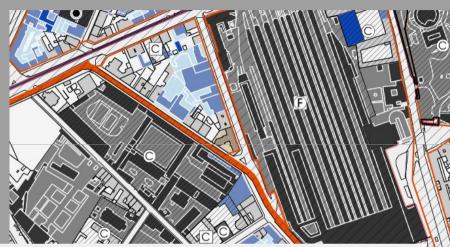
È ammesso:

- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio.

È ammessa l'installazione di altri impianti tecnologici in relazione alle necessità dell'uso purché adeguatamente inseriti al fine di limitarne l'impatto e garantire la tutela dell'immagine urbana. A tale scopo qualora si insedino attività prospettanti sulla via pubblica é obbligatorio:

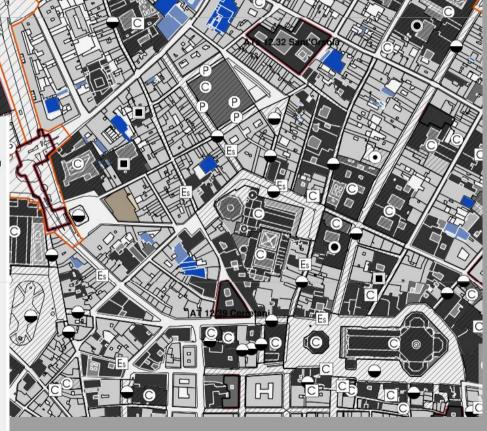
- rimuovere e/o sostituire insegne a bandiera o luminose;
- rimuovere e/o sostituire corpi illuminanti, tende ed altri apparecchi costituenti elementi di disturbo per l'immagine urbana.

CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO



classificazione

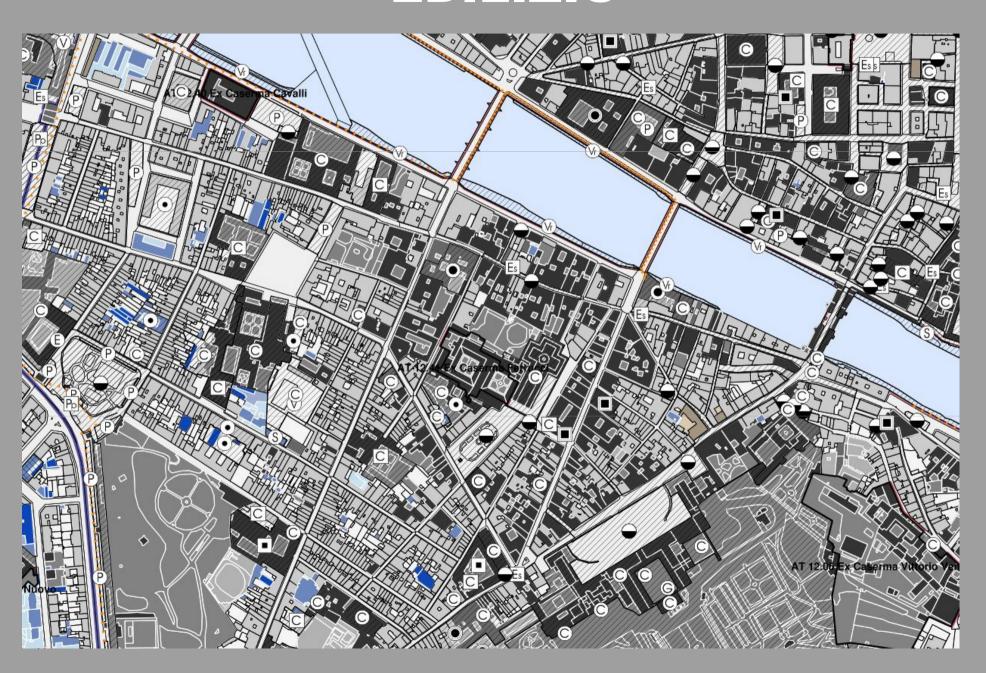
emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato emergenze di valore storico architettonico - spazio aperto edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio edificato edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio aperto tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio aperto emergenze di interesse documentale del moderno - spazio edificato emergenze di interesse documentale del moderno - spazio aperto edificato recente - spazio edificato edificato recente - spazio aperto edificato recente - spazio aperto edificato recente - elementi incongrui - spazio aperto



CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO



CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO



INTERVENTI AMMESSI E LIMITAZIONI

Classificazione dello spazio edificato:

EMERGENZE DI VALORE STORICO - ARCHITETTONICO (Art. 13 c 2.2 RU)
EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO (Art. 13 c 3.2 RU)
TESSUTO STORICO O STORICIZZATO PREVALENTEMENTE SERIALE (Art. 13 c 4.2 RU)
EDIFICI SINGOLI O AGGREGATI DI INTERESSE DOCUMENTALE (Art. 13 c 5.2 RU)

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con limitazioni (Art. 13 c 6.1 RU)

(Art. 13 c 2.2 RU)

Classificazione dello spazio edificato:

EMERGENZE DI VALORE STORICO - ARCHITETTONICO (Art. 13 c 2.2 RU)

Disciplina degli interventi:

Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Sono esclusi dalle limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché dalla disciplina degli interventi della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti, gli interventi su edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (beni culturali).

Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime non è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza e devono applicarsi le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

(Art. 13 c 6.1 RU)

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;
- non sia incrementato il volume lordo complessivo;
- non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);
- non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse)
 degli orizzontamenti strutturali;
- non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- siano mantenuti gli apparati decorativi ove presenti.

(Art. 13 c 6.1 RU)

La redazione del progetto di ristrutturazione edilizia ... deve essere preceduta e accompagnata da uno studio che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza o le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno. Nel caso di dimostrate alterazioni, non sono da rispettare le limitazioni di cui sopra per le porzioni di edificio già oggetto di manomissione.

(Art. 13 c 6.1 RU)

Nel rispetto delle limitazioni sono ammessi ...:

- mutamento di destinazione d'uso come individuato all'art.19 purché compatibile con le limitazioni sopra evidenziate;
- recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo di cui al comma 8;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui al comma 9;
- frazionamento.

Tali interventi sono altresì consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili notificati ai sensi della Parte II del DLgs 42/04, nei limiti del progetto autorizzato ai sensi degli art. 21 e 22 del Decreto medesimo e nel rispetto delle relative prescrizioni.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

(Art. 13 c 6 RU)

In ogni caso per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo (esclusi quelli di cui DLgs 42/2004) è prescritto il mantenimento:

- della consistenza dell'unità immobiliare legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata in relazione alla possibilità di frazionamento o fusione di unità immobiliari;
- delle superfici degli orizzontamenti strutturali esistenti, con la sola eccezione di puntuali ricostituzioni di porzioni crollate;
- della distribuzione dei locali legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata;
- degli elementi tipologici;
- della composizione dei prospetti sulla via pubblica, salvo il recupero di originari e documentati elementi o assetti.

Tali limitazioni devono intendersi estese anche agli interventi di manutenzione straordinaria.

OTTIMIZZAZIONEDEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

(Art. 13 c 8 RU)

Coerentemente con le finalità espresse nel Piano Strutturale di ottimizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo dell'unità immobiliare purché:

- non venga incrementato il numero delle unità immobiliari presenti alla data di adozione del presente Regolamento (25.03.2014, DCC 2014/C/00013);
- non venga modificata la destinazione d'uso nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- non venga incrementato il numero delle unità immobiliari nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- non alteri parti o assetti riconosciuti di pregio garantendo la conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali che ne sostanziano il valore;
- sia garantita la dotazione di parcheggi stanziali di cui all'art.22;
- l'incremento sia contenuto entro il limite del 50% della SUL esistente;
- garantisca un opportuno miglioramento in termini di prestazione energetica dell'edificio da valutare in termini di riduzione di almeno il 10% dell'indice di prestazione EPI (kWh/mq anno).

OTTIMIZZAZIONEDEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

(Art. 13 c 8 RU)

Nel caso che il recupero di SUL all'interno della sagoma e del volume lordo dell'unità immobiliare sia contenuto entro 30 mq non è richiesto:

- il rispetto del limite di incremento entro il 50% della SUL esistente;
- il miglioramento della prestazione energetica;
- il rispetto della dotazione di parcheggi stanziali di cui all'art.22.

- 8.1 Limitazioni. L'incremento come ottimizzazione non è ammesso in caso di:
- Interventi di demolizione con ricostruzione;
- usi esclusi come definiti nella Parte 4 delle presenti norme.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

ai sensi della LR 5/2010

(Art. 13 c 9 RU)

Negli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nei limiti e con le prescrizioni di cui alla LR 5/2010, nonché nel rispetto:

- della disciplina degli interventi, con particolare riguardo alla tutela delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali degli edifici in relazione alla loro classificazione;
- delle norme del Regolamento Edilizio inerenti l'aspetto esteriore degli edifici, con la sola eccezione delle limitazioni di numero e dimensioni di abbaini e lucernari ai fini del raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo prescritto dalla LR 5/2010, pari a 1/16, per i soli locali di abitazione primaria;
- di ogni altra normativa incidente sull'attività edilizia;
- delle ulteriori prescrizioni di carattere igienico-sanitario definite ai sensi dell'art.3, comma
 6, della LR 5/2010, allo scopo di garantire livelli prestazionali analoghi a quelli derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie nazionali, come da tabella

Deliberazione C. C. 2019/C/00014 del 11.03.2019 Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016 Deliberazione G.R.T. 524/2018

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico (Disciplina tecnico-estetica e di Decoro)

- Art. 62 Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati
- Art. 63 Terrazze a sbalzo, tettoie e sporgenze sulla pubblica via
- Art. 64 Opere pertinenziali
- Art. 65 Infissi e affissi
- Art. 67 Terrazze a tasca sulle coperture
- Art. 66 Modifiche delle facciate
- Art. 68 Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie
- Art. 69 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi
- Art. 70 Impianti tecnologici
- Art. 71 Insegne, numeri civici e cartelli indicatori
- Art. 72 Tende e dispositivi di oscuramento
- Art. 73 Norme di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse

.

Art. 87 - Resedi di pertinenza

Deliberazione C. C. 2019/C/00014 del 11.03.2019 Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016 Deliberazione G.R.T. 524/2018

Art. 62 - Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati

- 1. Sono soggette alle prescrizioni dei seguenti articoli, da 63 a 72 le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento a quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici o di uso pubblico che contribuiscono a definire l'immagine urbana. Restano fermi i divieti e le prescrizioni stabiliti dallo strumento urbanistico in materia.
- 2. Le prescrizioni definite al presente capitolo non si applicano nei seguenti casi:
- a. interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;
- b. recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevabili o documentati;
- c. qualora il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli da 63 a 72 crei contrasti con la disciplina di particolare tutela definita dal presente Regolamento per le zone e per gli edifici di particolare interesse (articoli da 73 a 87), che è da intendersi prevalente;
- d. interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004, a condizione l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
- e. particolari fattispecie ed esigenze, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, a condizione che si collochino al di fuori del centro storico UNESCO, fermo restando l'obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti utili a garantire la mitigazione degli impatti generati e la necessità di preventiva verifica con acquisizione del parere della Commissione Edilizia Interna.

Deliberazione C. C. 2019/C/00014 del 11.03.2019 Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016 Deliberazione G.R.T. 524/2018

Art. 66 - Modifiche delle facciate

1. Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e in generale le facciate non potrà in nessun caso comportare alterazione della composizione architettonica delle stesse, o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o con il contesto urbano di riferimento.

Deliberazione C. C. 2019/C/00014 del 11.03.2019 Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016 Deliberazione G.R.T. 524/2018

Art. 66 - Modifiche delle facciate

- **2.** Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei requisiti igienicosanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a collegiale verifica da parte della Commissione edilizia interna:
- interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti;
- interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;
- interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, pensiline, nonché l'inserimento di, schermature e frangi-sole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

La verifica collegiale da parte della Commissione edilizia interna non è richiesta in caso di:

- modifiche che interessino edifici ricadenti all'interno del territorio rurale (zone omogenee "E" ai sensi del DM 1444/68), non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, che siano già state sottoposte al procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04;
- modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme, recuperi di assetti preesistenti, puntuali interventi del tutto conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente Articolo.

Deliberazione C. C. 2019/C/00014 del 11.03.2019 Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016 Deliberazione G.R.T. 524/2018

Art. 66 - Modifiche delle facciate

- 3. L'applicazione di "cappotti termici" o l'utilizzo di intonaci di nuova generazione per finalità di efficientamento energetico è ammesso esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:
- non interessi facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua, salvo i casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;
- non interessi edifici classificati dal Regolamento Urbanistico quali "emergenze di valore storico architettonico".
- **4.** Per gli edifici di interesse storico-artistico, tipologico o documentario tali interventi non devono comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore, fermo restando che, quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

