



## DELIBERAZIONE DI GIUNTA

**Numero:** 2011/G/00093 - Proposta N. 2011/00147  
**Data Adozione:** 03/05/2011  
**Oggetto:** Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei piani urbanistici attuativi.

**Ufficio:** Direzione Urbanistica  
**Relatore:** Matteo Renzi  
**Esecutività:** 21/05/2011  
**Data pubblicazione:** 11/05/2011

### LA GIUNTA

#### PREMESSO che

il Comune di Firenze è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 385 del 2.12.1997 e consecutiva presa d'atto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 9.2.1998, e successive varianti;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2010/C/00057 del 13.12.2010 è stato adottato il Piano Strutturale, cui seguirà l'approvazione definitiva e, successivamente l'avvio del procedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, atto di governo del territorio cui spetta la traduzione delle scelte strategiche del Piano Strutturale in interventi localizzati e ordinari;

dalla data di esecutività della deliberazione di adozione del Piano Strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 53, comma 2, lett. h) della L.R. 1/2005, con gli effetti di cui all'art. 61 della medesima legge. L'art. 7 - Norme transitorie (Misure di salvaguardia), delle norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale, esplicitano al comma 2 gli interventi soggetti a salvaguardia, mentre il comma 3 riporta la casistica in cui le stesse non si applicano;

#### PREMESSO ancora che

il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 7653*) stabilisce all'art. 3 quali siano i rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ovvero le dotazioni territoriali minime (di seguito "standard urbanistici") per abitante a seconda delle varie zone da osservare nella pianificazione del territorio;

la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) all'art. 37 ed il suo Regolamento di attuazione approvato con DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R disciplinano la materia a livello regionale;

**VISTO** il documento denominato "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei piani urbanistici attuativi", redatto dal Servizio Pianificazione urbanistica della Direzione Urbanistica, al quale si rinvia integralmente, in quanto fornisce un'approfondita illustrazione dei presupposti e delle motivazioni nonché l'enunciazione degli indirizzi applicativi che si intendono approvare con il presente provvedimento e preso atto dalla stessa che:

ai sensi del vigente PRG i criteri finora adottati per il calcolo degli standard urbanistici dovuti per i piani attuativi in zone A (costituite dai tessuti storici del patrimonio edilizio esistente) e B (a prevalente

destinazione residenziale), seppur corretti dal punto di vista quantitativo, non sempre garantiscono un effettivo miglioramento dei servizi nel contesto di riferimento a fronte della realizzazione di trasformazioni consistenti che inducono un reale aumento del carico urbanistico su aree consolidate spesso carenti a livello quali-quantitativo di standard, determinando di fatto un'insufficiente qualità urbana;

in attesa che il Regolamento Urbanistico disciplini e riformuli la dotazione minima di standard urbanistici richiesti nelle trasformazioni urbanistiche e nello specifico negli interventi assoggettati a piano di recupero, preme la necessità di esplicitare, in questa fase transitoria prima della definizione del Regolamento Urbanistico, indirizzi applicativi da adottare nel calcolo delle dotazioni minime di standard per i Piani urbanistici attuativi in zone A e B nei casi non soggetti alle salvaguardie del Piano Strutturale, che intraprendono o proseguono il loro iter verso l'approvazione;

con i piani urbanistici attuativi in questione, in particolare Piani di recupero, viene proposta la riconversione con destinazioni più congrue al contesto delle superfici utili esistenti ricadenti in zona omogenea A e zona omogenea B con destinazioni funzionali ormai incompatibili con il contesto stesso;

ai fini di un corretto inserimento nel contesto esistente del nuovo insediamento esito della trasformazione occorre stabilire modalità chiare circa il reperimento degli standard/dotazioni minime che anticipino i criteri di qualità urbana dichiarati nel Piano Strutturale che in via generale stabilisce il principio secondo cui:

- "di norma negli interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo, dovrà essere ceduto il 50% della superficie territoriale da destinare al reperimento degli standard e alle necessarie dotazioni infrastrutturali";
- "il Regolamento Urbanistico potrà specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori";
- "in particolare la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana e, in subordine, tramite monetizzazione, rinviando la definizione delle modalità operative ad apposito provvedimento";

gli indirizzi applicativi che si intendono approvare con il presente provvedimento riguardano:

- "il calcolo ed il reperimento delle aree da destinare a standard pubblici che possono essere attivate esclusivamente nelle zone A e B come individuate dal vigente PRG. In tali zone sono subordinati alla verifica degli standard di cui alle presenti linee-guida gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico. Sono esclusi dalle presenti linee-guida tutti gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione in fase di attuazione o in programmazione, per i quali si applica senza deroga il D.M. 1444/68 in materia di reperimento degli standard;
- il calcolo e le modalità di corresponsione dell'eventuale monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree per standard pubblici di cui sopra";

"ai fini della verifica della dotazione degli standard urbanistici le opere che determinano incremento di carico urbanistico sono quelle, comprese in piani attuativi, che comportano modifiche alla destinazione d'uso derivanti da interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, in relazione al nuovo peso insediativo generato dalla nuova destinazione ed al conseguente fabbisogno di nuovi spazi pubblici";

**PRESO ATTO** di quanto stabilito nella deliberazione n. 2010/G/00184 del 26 maggio 2010, avente ad oggetto: "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scapito degli oneri. Approvazione dei criteri per la stesura di una bozza di convenzione", con la quale, a seguito delle numerose modifiche apportate al quadro normativo dall'entrata in vigore del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici, sono stati individuati i principi ed i criteri di esame e di approvazione dei progetti di opere di urbanizzazione, nel caso in cui il privato, a seguito della stipula di apposita convenzione urbanistica, si sostituisca all'Amministrazione nella realizzazione delle stesse, scomputandole dai relativi oneri;

**RILEVATO** che gli indirizzi applicativi in oggetto, elaborati sulla base dei principi espressi dal Piano Strutturale adottato il 13 dicembre 2010, costituiscono un'evoluzione dei criteri di cui alla deliberazione n. 2010/G/00184 citata al punto precedente e che pertanto il presente atto integra e modifica le parti di tale deliberazione in contrasto con il presente provvedimento;

**VISTO** il D. M. 2 aprile 1968, n. 1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765*);

**VISTA** la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (*Norme per il governo del territorio*);

**VISTO** il DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R (*Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.*);

**RITENUTO** di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (*Testo unico Enti locali*), per la necessità di consentire con la massima celerità alla definizione dei piani di recupero in itinere;

**VISTO** l'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e preso atto del parere di regolarità tecnica reso in ordine al presente provvedimento, precisando che da esso non deriveranno diretti effetti contabili consistenti in impegni di spesa o riduzioni di entrata;

**DATO ATTO** che la copia informatica del documento denominato "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei piani urbanistici attuativi", allegato al presente provvedimento quale parte integrante (All. 1), è conforme all'originale cartaceo conservato presso la Direzione Urbanistica di questa Amministrazione;

#### **DELIBERA**

1. di approvare gli indirizzi applicativi contenuti nel documento denominato "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei piani urbanistici attuativi", allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante (All. 1);
2. di dare atto che gli indirizzi applicativi che si approvano, in quanto evoluzione dei criteri di cui alla precedente deliberazione n. 2010/G/00184 (Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scapito degli oneri. Approvazione dei criteri per la stesura di una bozza di convenzione), integrano e modificano le parti di tale deliberazione in contrasto con gli indirizzi di cui presente provvedimento;
3. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.