



**ESTRATTO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 05/10/2015**

**DELIBERAZIONE N. 2015/C/00054 (PROPOSTA N. 2015/00348)**

**ARGOMENTO N.777**

**Oggetto:** Regolamento Urbanistico e variante al Piano Strutturale. Presa d'atto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2015/C/00025 del 02.04.2015

L'adunanza del Consiglio ha luogo nell'anno duemilaquindici il giorno cinque del mese di ottobre alle ore 14.35 nel Palazzo Medici Riccardi, via Cavour 1 - Sala IV Stagioni - come da Deliberazione C.C. n.44 del 20/07/2015, convocata dalla Presidente del Consiglio con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, in I convocazione, in seduta pubblica ordinaria.

Presiede La Presidente del Consiglio Comunale Caterina BITI  
Assiste Il Vice Segretario Generale Vicario Patrizia DE ROSA

Fungono da scrutatori i signori Cosimo Guccione, Giacomo Trombi, Domenico Antonio Lauria

Al momento della votazione risultano presenti i consiglieri:

Caterina BITI	Luca MILANI
Benedetta ALBANESE	Francesca NANNELLI
Angelo BASSI	Silvia NOFERI
Leonardo BIEBER	Francesca PAOLIERI
Andrea CECCARELLI	Serena PERINI
Stefania COLLESEI	Cecilia PEZZA
Angelo D'AMBRISI	Andrea PUGLIESE
Cecilia DEL RE	Fabrizio RICCI
Niccolò FALOMI	Alessio ROSSI
Massimo FRATINI	Luca TANI
Giampiero Maria GALLO	Mario TENERANI
Fabio GIORGETTI	Francesco TORSELLI
Maria Federica GIULIANI	Giacomo TROMBI
Tommaso GRASSI	Donella VERDI
Cosimo GUCCIONE	Arianna XEKALOS
Domenico Antonio LAURIA	

risultano altresì assenti i Consiglieri:

Miriam AMATO	Mario RAZZANELLI
Nicola ARMENTANO	Cristina SCALETTI
Jacopo CELLAI	

risulta altresì assente il Sindaco Dario NARDELLA

## O M I S S I S

### IL CONSIGLIO

**PREMESSO** che:

1. con deliberazione del Consiglio Comunale [n. 2015/C/00025](#) del 02.04.2015 sono stati approvati il Regolamento Urbanistico e la contestuale variante al Piano Strutturale, divenuti efficaci con la pubblicazione di [avviso](#) di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 03.06.2015;
2. con tale deliberazione il Consiglio ha dato “*mandato agli Uffici della Direzione Urbanistica:*
  - (...);
  - *di predisporre ai fini della pubblicazione on line nelle pagine web dedicate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, il testo definitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, comprensivi di ogni allegato, funzionale alla sua applicazione, eliminando le evidenziazioni delle modifiche intervenute rispetto all’adozione e correggendo gli errori formali eventualmente rilevati;*
  - (...).”.

**PRESO ATTO** che gli Uffici della Direzione Urbanistica hanno dato attuazione al mandato del Consiglio Comunale intervenendo esclusivamente sugli elaborati oggetto di revisione secondo quanto disposto dal Consiglio Comunale con deliberazione [n. 2015/C/00025](#) del 02.04.2015;

**PRESO ATTO** altresì che per una più corretta leggibilità delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico è stato necessario:

1. riorganizzare l’art. 4 - *rapporto con il Piano Strutturale*, trasformando il sotto comma 4.1. *Specifiche dimensionamento/calcolo SUL esistente*, nel comma 5, in quanto non costituente un’articolazione del comma 4. *Flessibilità*;
2. precisare al comma 3.1, alinea 2, dell’art. 15 - *lo spazio aperto privato* (ex art. 24), che, in virtù dell’identità della natura dei parcheggi pertinenziali e di quelli stanziali, la norma ammette questi ultimi secondo la stessa modalità localizzativa prevista dall’art. 9 della legge 122/1989; inoltre sostituire la parola *scoperti* con la locuzione *posti auto a raso* a chiarimento del significato dell’aggettivo *scoperti* della norma originaria;
3. specificare nel testo del comma 3 dell’art. 26 - *disposizioni generali* (ex art. 35), e del comma 3 dell’art. 39 - *disposizioni generali* (ex art. 47), che la disciplina degli spazi e dei servizi pubblici e privati di uso pubblico di cui alla Parte 2, Titolo I e II, si applica anche agli spazi e ai servizi non cartografati ma già presenti alla data di adozione del Regolamento urbanistico;
4. spostare la disciplina contenuta nell’art. 85 - *disposizioni generali* del testo approvato, commi 2.6 (*Interventi ammessi diversi dalla previsione di trasformazione*) e 2.7 (*Interventi ammessi dopo la realizzazione della trasformazione*) nell’art. 77 (ex art. 85), comma 4 (*Norme comuni AT/ATt/ATa*), suddiviso nei commi 4.1 e 4.2, riorganizzando in un nuovo comma 4 riferito a tutte le aree di trasformazione la disciplina già contenuta nei commi 2.6 e 2.7 dell’art. 85; ciò in quanto la disciplina descritta in questi commi è quella di legge (art. 105 della LR 65/2014 *Norme per il governo del territorio*);

così come meglio schematizzato nella seguente tabella di raffronto:

**All. B1 RU NTA** regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - volume 1 – approvazione  
([All B1 RU NTA Approvato\(firmato\).pdf](#))

**TESTO APPROVATO con DCC n. 2015/C/00025**

**art.4 - rapporto con il Piano Strutturale**

*4. Flessibilità. (...)*

*4.1 Specifiche dimensionamento/calcolo SUL esistente. (...)*

**art.24 - lo spazio aperto privato**

(...)

**3.1** Nei **resedi di pertinenza** che contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano o costituiscono inclusioni all'interno del paesaggio rurale è consentita la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali per un miglior godimento dell'immobile:

(...)

- parcheggi pertinenziali (L 122/89) e parcheggi stanziali scoperti;

**art.35 - disposizioni generali**

(...)

**3. Individuazione.** Gli spazi e i servizi pubblici esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Gli spazi e i servizi pubblici di progetto sono individuati con la sigla ATs e disciplinati da apposita scheda norma, di cui all'art.85, nella Parte 5 delle presenti norme.

**art.47 - disposizioni generali**

(...)

**3. Individuazione.** Gli spazi e i servizi privati esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Gli spazi e i servizi privati di progetto sono disciplinati da apposita scheda norma AT, di cui all'art.85, nella Parte 5 delle presenti norme.

**All. B1 RU NTA** regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - volume 1 – approvazione  
REV

**TESTO REVISIONATO** secondo quanto disposto dal Consiglio Comunale con deliberazione [n. 2015/C/00025](#) del 02.04.2015

**art.4 - rapporto con il Piano Strutturale**

*4. Flessibilità. (...)*

*5. Specifiche dimensionamento/calcolo SUL esistente. (...)*

**art.15 - lo spazio aperto privato**

(...)

**3.1** Nei **resedi di pertinenza** che contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano o costituiscono inclusioni all'interno del paesaggio rurale è consentita la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali per un miglior godimento dell'immobile:

(...)

- parcheggi pertinenziali (art. 9 L 122/1989) e parcheggi stanziali con le stesse modalità localizzative, oltre che posti auto a raso;

**art.26 - disposizioni generali**

(...)

**3. Individuazione.** Gli spazi e i servizi pubblici esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Qualora la ricognizione non abbia individuato spazi e servizi pubblici esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (25.03.2014, DCC 2014/C/00013), essi assumono la disciplina di cui al presente titolo previa dimostrazione della loro presenza a tale data. Gli spazi e i servizi pubblici di progetto sono individuati con la sigla ATs e disciplinati da apposita scheda norma, di cui all'art.77 delle presenti norme.

**art.39 - disposizioni generali**

(...)

**3. Individuazione.** Gli spazi e i servizi privati esistenti sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Qualora la ricognizione non abbia correttamente individuato spazi e servizi privati di uso pubblico esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (25.03.2014, DCC 2014/C/00013), essi assumono la disciplina di cui al presente titolo previa dimostrazione della loro presenza a tale data. Gli

#### **art.85 - disposizioni generali**

(...)

**2.6 Interventi ammessi diversi dalla previsione di trasformazione.** Nel caso l'operatore non fosse interessato ad intervenire con la trasformazione proposta, l'area e gli immobili che su di essa insistono possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Limitatamente alle aree ATa che configurano l'ampliamento di attività industriali e artigianali esistenti è consentito il recupero di SUL tramite ottimizzazione e l'ampliamento una tantum come disciplinato all'art.77.

**2.7 Interventi ammessi dopo la realizzazione della trasformazione.** Una volta completata la realizzazione dell'intervento edilizio diretto o del piano attuativo e assolti integralmente gli obblighi convenzionali, il nuovo assetto generato è soggetto alla disciplina ordinaria delle presenti norme con la seguente articolazione:

- edifici di nuova costruzione o esito di demolizione e ricostruzione sono da classificare come edificato recente e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza;
- edifici già soggetti a interventi conservativi, restano soggetti all'intervento di restauro e risanamento conservativo e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza.

(...)

**4. Norme comuni.** Nelle aree di trasformazione soggette a pianificazione attuativa dove sia prevista nuova edificazione anche a seguito di demolizione e ricostruzione di SUL esistente deve essere verificata la possibilità di realizzare impianti di cogenerazione per la produzione di caldo e freddo.

spazi e i servizi privati di progetto sono disciplinati da apposita scheda norma AT, di cui all'art.77 delle presenti norme.

#### **art.77 - disposizioni generali**

(...).

##### **4. Norme comuni AT/ATt/ATa**

**4.1 Interventi ammessi diversi dalla previsione di trasformazione.** Nel caso l'operatore non fosse interessato ad intervenire con la trasformazione proposta, l'area e gli immobili che su di essa insistono possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Limitatamente alle aree ATa che configurano l'ampliamento di attività industriali e artigianali esistenti è consentito il recupero di SUL tramite ottimizzazione e l'ampliamento una tantum come disciplinato all'art.69.

**4.2 Interventi ammessi dopo la realizzazione della trasformazione.** Una volta completata la realizzazione dell'intervento edilizio diretto o del piano attuativo e assolti integralmente gli obblighi convenzionali, il nuovo assetto generato è soggetto alla disciplina ordinaria delle presenti norme con la seguente articolazione:

- edifici di nuova costruzione o esito di demolizione e ricostruzione sono da classificare come edificato recente e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza;
- edifici già soggetti a interventi conservativi, restano soggetti all'intervento di restauro e risanamento conservativo e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza.

(...)

**5. Efficienza energetica.** Nelle aree di trasformazione soggette a pianificazione attuativa dove sia prevista nuova edificazione anche a seguito di demolizione e ricostruzione di SUL esistente deve essere verificata la possibilità di realizzare impianti di cogenerazione per la produzione di caldo e freddo.

**VISTI** i documenti allegati quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione, sotto elencati, e preso atto che (ad eccezione dei file in cui sono contenuti i documenti dell'All. H RU quadro conoscitivo) sono sottoscritti con firma digitale apposta ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07.03.2005, n. 82 (*Codice dell'amministrazione digitale*) e inseriti nel sistema di gestione documentale del Comune di Firenze (*Ode*) per la conservazione:

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Tipo</b>	<b>Annotazioni</b>
1	<b>All. A PS</b> piano strutturale 2015 variante al PS 2010 - relazione – approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
9	<b>All. A RU</b> regolamento urbanistico - relazione - approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
10	<b>All. B1 RU NTA</b> regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - volume 1 – approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
11	<b>All. B2 RU NTA</b> regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - volume 2 – approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
12	<b>All. B3 RU NTA</b> regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - volume 3 – approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
13	<b>All. B4/1 RU NTA</b> regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - volume 4/1 – approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
14	<b>All. B4/2 RU NTA</b> regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - volume 4/2 – approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
15	<b>All. C RU</b> regolamento urbanistico - elenco particelle catastali/proprietà soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio – approvazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
16	<b>All. Cbis RU</b> regolamento urbanistico - elenco particelle catastali/proprietà soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio - per pubblicazione REV	integrante	sottoscritto digitalmente
17	<b>All. D RU</b> regolamento urbanistico - disciplina del suolo e degli insediamenti - approvazione (limitatamente a n. 32 tavole in scala 1:2000, da n. 1 a n. 32) REV	integrante	32 file sottoscritti digitalmente raccolti in cartella compressa (32 di 33 file dell'All. D RU approvato)
21	<b>All. H RU</b> regolamento urbanistico - quadro conoscitivo limitatamente a <i>Elenco degli esercizi storici</i> REV	integrante	1 dei 9 file del quadro conoscitivo dell'All. H RU approvato
23	<b>All. L</b> regolamento urbanistico - relazione di controdeduzione alle osservazioni. LR 1/2005, art. 17, LR 10/2010, art. 25, LR 30/2005, art. 8. REV	integrante	sottoscritto digitalmente (1 dei 2 file dell'All. L approvato)

**VISTI** i seguenti riferimenti normativi:

D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico enti locali*);

LR 3 gennaio 2005, n. 1 (*Norme per il governo del territorio*) e i suoi regolamenti di attuazione;

LR 10 novembre 2014, n. 65 (*Norme per il governo del territorio*);

D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 (*Codice dell'amministrazione digitale*);

DPCM 30 marzo 2009 (*Regole tecniche in materia di generazione, apposizione e verifica delle firme digitali e validazione temporale dei documenti informatici*);

**DATO ATTO** che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**PRESO ATTO** del parere favorevole sulla regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

## DELIBERA

1. Di prendere atto che, ai fini della pubblicazione *on line* nelle pagine web dedicate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico <http://regolamentourbanistico.comune.fi.it/> e <http://pianostrutturale.comune.fi.it/>,  
i testi definitivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, comprensivi di ogni allegato, funzionali all'applicazione, saranno quelli allegati al presente atto, elencati in parte narrativa, revisionati secondo quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione [n. 2015/C/00025](#) del 02.04.2015.
2. Di prendere atto che restano invariati i restanti elaborati allegati alla deliberazione di approvazione [n. 2015/C/00025](#), consultabili *on line* nelle medesime pagine web sopra indicate.

<b>PARERE DI REGOLARITA' TECNICA</b>	
Si esprime parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art.49 c.1 del T.U.E.L.	
Data 31/08/2015	Il Dirigente/Direttore Stefania Fanfani

Posta in votazione la proposta si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dalla Presidente del Consiglio Comunale assistita dagli scrutatori sopra indicati:

favorevoli	23:	Caterina Biti, Benedetta Albanese, Angelo Bassi, Leonardo Bieber, Andrea Ceccarelli, Stefania Collesei, Angelo D'Ambrisi, Cecilia Del Re, Niccolò Falomi, Massimo Fratini, Giampiero Maria Gallo, Fabio Giorgetti, Maria Federica Giuliani, Cosimo Guccione, Domenico Antonio Lauria, Luca Milani, Francesca Nannelli, Francesca Paolieri, Serena Perini, Cecilia Pezza, Andrea Pugliese, Fabrizio Ricci, Alessio Rossi
contrari	3:	Silvia Noferi, Francesco Torselli, Arianna Xekalos,
astenuiti	0:	
non votanti	5:	Tommaso Grassi, Luca Tani, Mario Tenerani, Giacomo Trombi, Donella Verdi,

essendo presenti 31 consiglieri

LA PROPOSTA E' APPROVATA.

Consiglieri usciti prima della votazione i.e.:

Angelo BASSI, Silvia NOFERI, Luca TANI, Mario TENERANI, Francesco TORSELLI, Arianna XEKALOS

La Presidente propone al Consiglio di rendere immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di legge, il presente provvedimento.

Posta in votazione la proposta di immediata eseguibilità si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dalla Presidente assistita dagli scrutatori sopra indicati

favorevoli	22:	Caterina Biti, Benedetta Albanese, Leonardo Bieber, Andrea Ceccarelli, Stefania Collesei, Angelo D'Ambrisi, Cecilia Del Re, Niccolò Falomi, Massimo Fratini, Giampiero Maria Gallo, Fabio Giorgetti, Maria Federica Giuliani, Cosimo Guccione, Domenico Antonio Lauria, Luca Milani, Francesca Nannelli, Francesca Paolieri, Serena Perini, Cecilia Pezza, Andrea Pugliese, Fabrizio Ricci, Alessio Rossi,
contrari	0:	
astenuiti	0:	
non votanti	3:	Tommaso Grassi, Giacomo Trombi, Donella Verdi,

essendo presenti 25 consiglieri

L'IMMEDIATA ESEGUIBILITA' E' APPROVATA CON 22 VOTI A FAVORE

Sulla proposta di deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

<b>Commissione / Quartiere</b>	<b>Data Invio</b>	<b>Data Scadenza</b>	<b>Data Parere</b>	<b>Parere</b>
Comm. 3	09/09/2015	24/09/2015	23/09/2015	Favorevole unanime



## ALLEGATI INTEGRANTI

- \_ALL. A PS PIANO STRUTTURALE 2015 VARIANTE AL PS 2010 - RELAZIONE - APPROVAZIONE REV
- ALL. A RU REGOLAMENTO URBANISTICO - RELAZIONE - APPROVAZIONE REV
- ALL. B1 RU NTA REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VOLUME 1 - APPROVAZIONE REV
- ALL. B2 RU NTA REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VOLUME 2 - APPROVAZIONE REV
- ALL. B3 RU NTA REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VOLUME 3 - APPROVAZIONE REV
- ALL. B4/1 RU NTA REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VOLUME 4/1 - APPROVAZIONE REV
- ALL. B4/2 RU NTA REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VOLUME 4/2 - APPROVAZIONE REV
- ALL. C RU REGOLAMENTO URBANISTICO - ELENCO PARTICELLE CATASTALI/PROPRIETÀ SOGGETTE ALL'APPOSIZIONE DI VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO - APPROVAZIONE REV
- ALL. CBIS RU REGOLAMENTO URBANISTICO - ELENCO PARTICELLE CATASTALI/PROPRIETÀ SOGGETTE ALL'APPOSIZIONE DI VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO - PER PUBBLICAZIONE REV
- ALL. D RU REGOLAMENTO URBANISTICO - DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI - APPROVAZIONE REV (LIMITATAMENTE A N. 32 TAVOLE IN SCALA 1:2000, DA N. 1 A N. 32)
- ALL. H RU REGOLAMENTO URBANISTICO - QUADRO CONOSCITIVO, LIMITATAMENTE A ELENCO DEGLI ESERCIZI STORICI REV
- ALL. L REGOLAMENTO URBANISTICO - RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI. LR 1/2005, ART. 17, LR 10/2010, ART. 25, LR 30/2005, ART. 8. REV

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

VICARIO

Patrizia De Rosa

IL PRESIDENTE

Caterina Biti

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente deliberazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.