Capo II - Il paesaggio urbano

art.64 - ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1)

1. Definizione. La sottozona individua il centro storico Patrimonio mondiale UNESCO compreso entro il perimetro dell'ultima cerchia (sec. XIV) della città murata, per la gran parte sostituita dai viali di circonvallazione del Piano Poggi (1865). Essa è costituita da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione e che comprende l'edificato più antico della città, già presente nelle mappe del Catasto Generale Toscano d'Impianto (1833), le zone di espansione pianificata realizzate tra gli anni quaranta dell'Ottocento ed i primi decenni del Novecento, gli interventi di ricostruzione operati all'indomani del secondo conflitto mondiale, oltre a limitati inserti di edilizia contemporanea.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno della sottozona sono presenti, secondo la classificazione di cui all'art.13:
- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico-architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- tessuti storici prevalentemente seriali:
    - edificato d'impianto "dentro le mura" (I1)
    - edificato d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IO)
    - edificato da ristrutturazione novecentesca (RN)
    - edificato costituito da case in linea (CL)
    - edificato costituito da villini e palazzine schiera (VPS)
    - edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)
- edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945)
- edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945)
- edificato recente (successivo al 1945)
- ambiti di progetto urbano unitario (PU).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 13 valgono le seguenti disposizioni.
3.1. Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art. 13.3, 13.4, 13.5, 13.7, 13.8).
Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito entro il limite del 20% della SE demolita ed è subordinato alle seguenti condizioni:

- il recupero di SE sia limitato alla formazione di locali di supporto o accessori di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente Piano;
- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede. Nel sottosuolo degli spazi a terra liberati per effetto della demolizione non siano realizzati locali interrati di alcun genere;
- gli spazi a terra liberati dalla demolizione e che residuano a seguito del recupero della SE consentito siano sistemati in modo da garantire una superficie del tutto permeabile pari ad almeno il 70%;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2. Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, a parità di SE e Vtot fuori terra, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- siano contenuti entro l'altezza massima dell'edificio pre-esistente;
- sia mantenuto l'allineamento esistente della facciata, qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua;
- non sia incrementata la superficie coperta (SC), pur ammettendosi l'eventuale ricollocazione dell'edificio sul lotto;
- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo come da specifiche di cui come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- siano reperiti i parcheggi pertinenziali prescritti dalla Legge per le nuove costruzioni (L122/89), nonché i parcheggi stanziali come richiesti all'art.22;
- sia garantito un coerente inserimento nel contesto urbano, in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini, tipologia edilizia, caratteri compositivi dei fronti, linguaggio architettonico, materiali, oltreché il riallineamento rispetto alla cortina stradale continua, qualora la dimensione del lotto fronte strada lo consenta;
- siano garantiti, nella sistemazione degli spazi a terra i requisiti definiti all'art. 15.3.1 delle presenti norme per i resedi di nuovi edifici.

3.3. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali. Limitatamente agli immobili classificati edificato da ristrutturazione novecentesca (RN), sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione con mantenimento di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volume.

4. Norme comuni 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;
- realizzare terrazze a tasca sulle falde delle coperture.

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.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art. 19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È vietato:

- il mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione:
    - degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2.000 mq di SE e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
    - degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SE ed entro il limite di 2.000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;
- il mutamento di destinazione d'uso da residenziale verso medie strutture di vendita;
- l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari con SV>1000mq;
- l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso;
- il mutamento di destinazione d'uso di fondi commerciali e magazzini prospicienti la pubblica via in uso direzionale e di servizio per autorimesse di edifici classificati:
    - edificato d'impianto entro le mura (I1);
    - edificato d'impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IO);

  - edificato da ristrutturazione novecentesca (RN);
  - edificato costituito da case in linea (CL).
- il mutamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d) e direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f) per gli edifici, collocati all'interno degli isolati, classificati:
  - edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945);
  - edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945);
  - edificato recente (successivo al 1945).

Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.
Nel caso di ampliamento degli esercizi storici non è richiesta la verifica dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.
5.1 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso deve garantire che il 5% della superficie di vendita sia dedicato a servizi per la clientela (relax, attesa e similari), comprensivi dei servizi igienici (art.21).
5.2 Parcheggi per il commercio. Non è dovuto il reperimento dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per esercizi di vicinato e medie struttura di vendita derivanti da mutamento di destinazione d'uso.
5.3 Parcheggi per la destinazione direzionale e di servizio. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso verso l'uso direzionale e di servizio non è dovuto il reperimento dei parcheggi stanziali di cui all'art.22.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. Spazi pubblici e strade costituiscono elementi determinanti a garantire l'integrità del paesaggio storico urbano pertanto devono essere previste adeguate misure di protezione in particolare:
- limitare l'inserimento di manufatti a carattere pubblicitario e per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale, evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche e con i beni architettonici tutelati;
- contenere l'illuminazione notturna;
- mantenere le alberature presenti, salvo una loro nuova collocazione legata a interventi pubblici infrastrutturali e di messa in sicurezza idraulica per i quali sia attestata l'impossibilità di soluzioni alternative all'abbattimento degli esemplari presenti.