



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P1 S. DONATO

### IURP 3 RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

Area a monte della S.S. 429 ed in particolare a monte della prosecuzione di Via Ruggero Grieco (capannone non finito destinato a confezione).

Individuazione con la sigla RP1 nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico ( carta D tavola della UTOE P1).

- **Procedure di realizzazione:**

Riorganizzazione della sottozona mediante la ristrutturazione urbanistica del capannone non finito realizzato a monte della prosecuzione di Via R. Grieco. La riorganizzazione avrà carattere sia funzionale che di inserimento ambientale.

La sottozona è suddivisa in due comparti; il primo (comparto A) corrisponde al capannone, al suo resede, alle aree destinate alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi strettamente necessari; il secondo (comparto B) corrisponde ad un'area a valle della prosecuzione di Via R. Grieco che potrebbe essere utilizzata per ridistribuire la superficie coperta del capannone non finito. SI dovrà procedere mediante Piano di Recupero esteso a tutti e due i comparti oppure, in via subordinata, solo al comparto A. Nel secondo caso l'area del comparto B verrà classificata come "area di margine". Il Piano di recupero dovrà indicare le regole per la ristrutturazione urbanistica del capannone non finito, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati di seguito. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (viabilità, parcheggi, impianti).

In carenza del Piano di recupero sul fabbricato esistente verranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Dovrà essere realizzato il parcheggio terminale della prosecuzione di Via R. Grieco, individuato nella carta D del Regolamento urbanistico.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Dovrà essere realizzata la prosecuzione di Via R. Grieco fino al nuovo parcheggio.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Dovranno essere realizzati i completamenti degli impianti sulla nuova strada e sul nuovo parcheggio.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

possibilità di ricostruire la superficie  
coperta del capannone non finito  
attuale



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

- altezza massima

Il parametro urbanistico dell'altezza massima viene differenziato nei due comparti della sottozona:

comparto A

$h = 8,20$

(pari a quella del capannone non finito attuale) per il settore più a valle a 2 piani

$h = 7,50$

per il settore più a monte attualmente a 1 piano

comparto B

$h = 8,50$

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati

Per il comparto B all'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Per il comparto A tali superfici potranno essere ridotte alla metà.

Tutta l'area della pendice collinare a monte del capannone non finito attuale e della pendice collinare sul lato verso la Chiesa di S. Donato dovrà essere sistemata a verde privato alberato.

#### • Destinazioni ammissibili

industria;  
artigianato;  
attività direzionali;  
commercio all'ingrosso;



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del titolo II e 93 del Titolo III;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata.

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P1 S. DONATO

### **SP 4 SATURAZIONE PRODUTTIVA**

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a valle della strada fino alla ferrovia Empoli-Siena, fra il sottopasso ferroviario vicino alla ex SIO e il torrente Lama ed a cavallo del sovrappasso ferroviario della circonvallazione ovest.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D, tavola della UTOE P1).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione e completamento dei complessi produttivi attuali e sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429.

La zona è suddivisa in comparti (n. 14) all'interno dei quali gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi esistenti sono subordinati alla cessione al Comune delle aree necessarie per la sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429 ed agli interventi di sistemazione delle recinzioni, dei percorsi di accesso ai lotti, dei parcheggi pubblici.

I comparti sono individuati nella Carta D 1/2000.

Subordinatamente alle cessioni di aree ed agli interventi di sistemazione del fronte verso la S.S.429 gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi esistenti e di edificazione nei lotti residui avverrà sulla base di singole concessioni edilizie.

In carenza delle cessioni delle aree e degli interventi di sistemazione sul fronte saranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

E' in fase di realizzazione la nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio fra la S.S. 429 e l'accesso alla circonvallazione ovest attraverso il sovrappasso ferroviario.

E' previsto il potenziamento della S.S. 429 dal ponte sul torrente Lama e dall'incrocio con il sottopasso ferroviario vicino alla ex SIO fino ai raccordi con la rotatoria in fase di realizzazione.

Le previsioni di allargamento stradale sono indicate nella Carta D 1/2000 e prevedono orientativamente una carreggiata di 11 ml. (compresi i marciapiedi) e di 13 ml. nel tratto fra lo svincolo di via Sturzo e la nuova rotatoria.

- **Opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico)**

E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici in fregio alla S.S. 429 allargata, della larghezza complessiva di ml. 12, dovunque lo consenta la posizione (attuale o modificabile) degli accessi ai lotti; per ciascun comparto potrà essere realizzata una sola interruzione ai parcheggi per l'accesso diretto ai lotti, della larghezza massima di ml. 8.

La posizione dei nuovi parcheggi pubblici è indicata nella Carta D 1/2000; per i comparti 8 e 9 a lato della nuova rotatoria al posto dei parcheggi pubblici in fregio alla S.S. 429 dovranno essere



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

realizzati parcheggi ad uso pubblico interni ai lotti; in aggiunta ai parcheggi per la sosta stanziale previsti dalla L. 122/89, nella misura del 5% della superficie dei lotti.

E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile fino alla nuova rotatoria, a completamento del tratto già realizzato fra Via Miglioli e la strada Comunale della Lama.

La pista ciclabile verrà realizzata nell'area a verde fra la S.S. 429 e la recinzione dello stabilimento C.F. nel lato fra il rio Lama e la strada Comunale della Lama.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti.

Dovrà essere garantito al Comune la servitù di passaggio e l'accesso per la fognatura realizzata su retro degli attuali edifici, che convoglia le acque di scarico dei complessi produttivi della sottozona verso il collettore consortile per il depuratore di Cambiano.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 50%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 20,00 dalla S.S. 429 allargata  
ml. 20 dalla nuova rotatoria

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00, anche in aderenza sui confini interni agli isolati  
ml. 15 dai confini sul lato della ferrovia, previa concessione



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

del nulla osta da parte delle  
FF.SS.,

ml. 10 dal rio Lama

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni  
agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

commercio fino alla media distribuzione a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi pubblici in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

Negli edifici del comparto 10 potrà essere mantenuta ed eventualmente ampliata l'attuale destinazione a caserma per la Stazione dei Carabinieri di Castelfiorentino, destinazione inserita a seguito della Deroga concessa dal Consiglio Comunale di Castelfiorentino con la Deliberazione n. 46 del 30/5/95.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P1 S. DONATO

### SP 5 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio ed a monte della S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della strada ed ai terreni in collina serviti da Via Luigi Sturzo e da Via Ruggiero Grieco.

Individuazione con perimetrazione e sigle nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali. La zona è suddivisa in comparti (3) con altezze massime diverse .

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non sono possibili integrazioni rispetto alla situazione attuale per quanto riguarda i parcheggi. E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile fino alla nuova rotatoria, a completamento del tratto già realizzato fra Vi Miglioli e la strada comunale della Lama. La pista ciclabile verrà realizzata utilizzando le aree sistemate a verde fra le recinzioni e la S.S. 429 nel tratto fra Via Miglioli e la nuova rotatoria.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 50%

- altezza massima

La zona è suddivisa in tre comparti (n. 3) all'interno dei quali per motivi ambientali e paesaggistici sono previste altezze massime diverse:

comparto 1

h = 8,50

con possibilità di raggiungere  
l'altezza di ml. 9,50 limitatamente

al 20% della superficie coperta,



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

comparto 2

$h = 8,50$

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

comparto 3

$h = 6,00$

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

ml. 15 dalla S.S. 429

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde privato con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili. Dopo la realizzazione della pista ciclabile la regola di mantenere il verde privato con prato e cespugli si applicherà all'area residua.





*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali, limitatamente ai lotti che hanno un accesso almeno pedonale anche da via Sturzo e da via Grieco;

commercio all'ingrosso;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P1 S. DONATO

### **SP 6 SATURAZIONE PRODUTTIVA**

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti e collinari a monte della strada fra la Via di Sala e la strada di accesso al toponimo le Fonti (area ex S10).

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali e sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429. Gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi sono subordinati alla realizzazione delle opere necessarie per la sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429 ed alla realizzazione del nuovo parcheggio di uso pubblico. Subordinatamente agli interventi di sistemazione e di realizzazione del parcheggio gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi esistenti avverrà sulla base di singole concessioni edilizie.

In carenza degli interventi di sistemazione e di realizzazione del parcheggio daranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

\* Dovrà essere realizzato un parcheggio di uso pubblico della superficie di almeno mq. 1000.

- **Opere di urbanizzazione -viabilità**

L'accesso all'area dovrà avvenire dalla SS. 429 da un unico ingresso da posizionare nel settore più a sud del fronte dell'area sulla statale. Potranno essere realizzate strade di distribuzione interna ad uso pubblico.

A monte del fabbricato esistente dovrà essere ceduta una striscia di terreno al fine di consentire l'allargamento della strada comunale di Sala.

- **Opere di urbanizzazione impianti**

Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- \*

- superficie coperta massima

mq. 10000

- altezza massima

h =8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml.  
9,50 limitatamente al 20% della superficie



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade da mantenere l'allineamento del corpo di fabbrica principale attuale rispetto alla S.S. 429.
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini interni agli isolati
- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni agli isolati

Preliminarmente agli interventi di ampliamento dei complessi produttivi dovrà essere effettuata la demolizione dei corpi di fabbrica che sono, rispetto alla S.S. 429, ad una distanza inferiore rispetto all'allineamento \* dell'attuale tettoia e comunque di almeno ml. 5 dalla SRT 429.

Le recinzioni sul lato dalla SS. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi.

Tutta l'area della pendice collinare a valle della Via di Sala e del confine verso monte dovrà essere sistemata a verde privato alberato. Dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale una striscia di terreno necessaria per l'allargamento della strada comunale di Sala.

#### • Destinazioni ammissibili

industria;  
artigianato;  
attività direzionali;  
commercio all'ingrosso;  
commercio fino alla media distribuzione a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;  
strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;  
abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P1 S. DONATO

### SP 7 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della strada fino alla base del sistema collinare, fra gli insediamenti produttivi più recenti classificati SP8 e la zona a prevalente destinazione residenziale a ridosso della strada di Sala.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non sono possibili integrazioni rispetto alla situazione attuale

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti.

Nella zona è necessario il potenziamento della condotta dell'acquedotto che collega il centro urbano di Castelfiorentino alla frazione di Cambiano.

Tale potenziamento sarà effettuato dal Comune mediante la Publiservizi.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 50%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- |   |  |
|---|--|
| - distanze minime dalle strade                    | ml. 10,00<br>ml. 30 dalla S.S. 429                             |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti | ml. 5,00<br>anche in aderenza sui confini interni agli isolati |
| - distanze minime fra fabbricati                  | ml. 10,00<br>o in aderenza sui confini interni agli isolati    |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili. Sul confine sud della sottozona una piccola area posta a quota superiore rispetto ai piazzali delle fabbriche dovrà essere sistemata a verde privato alberato.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- commercio all'ingrosso;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P1 S. DONATO

### SP 8 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della strada fino al piede del sistema collinare, fra la strada vicinale di Sala nel tratto di collegamento tra la S.Statale e il toponimo “Malacoda” e gli insediamenti produttivi di realizzazione meno recente.

L’area è stata edificata ed è in corso di edificazione sulla base di due piani di lottizzazioni convenzionate (“Cambiano 1” del 1992 e “Antonelli” del 1995).

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti e per l’edificazione nei lotti edificabili residui.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Sono individuate nella carta D.

Non sono previste integrazioni alla dotazione attuale e prevista dalla lottizzazione “Antonelli”.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità esistente e prevista dalla lottizzazione “Antonelli”.

In base a quest’ultima verrà allargato il primo tratto della Strada vicinale di Sala, fino a tutta la profondità della sottozona SP.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti e previsti dalla lottizzazione “Antonelli”.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l’altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- |   |  |
|---|--|
| - distanze minime dalle strade                    | ml. 10,00<br>ml. 30 dalla S.S. 429                             |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti | ml. 5,00<br>anche in aderenza sui confini interni agli isolati |
| - distanze minime fra fabbricati                  | ml. 10,00<br>o in aderenza sui confini interni agli isolati    |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato della S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi pubblici in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo 2 e 93 del Titolo 3.;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P2 PESCIOLA – MALACODA

### **SP 9 PESCIOLA SATURAZIONE PRODUTTIVA**

(LA NORMATIVA RELATIVA ALLA SOTTOZONA COSTITUISCE CONFERMA INTEGRALE DELLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PRG)

- **Ubicazione:**

Area fra la S.S. 429 e la via Lucardese. L'area è stata edificata mediante interventi edilizia diretti.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

Riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili e mediante la rettifica ed il potenziamento di via Lucardese e la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico con accesso da via Lucardese individuati di seguito e nella Carta D del Regolamento urbanistico.

Attuazione mediante la stipula preliminare di una convenzione fra il Comune e gli Imprenditori della sottozona che preveda i seguenti punti:

a) cessione dagli Imprenditori al Comune delle aree necessarie per la realizzazione dei nuovi parcheggi pubblici e dei corrispondenti settori di rettifica e di potenziamento di via Lucardese;

b) intervento pubblico per la realizzazione dei nuovi parcheggi pubblici e dei corrispondenti settori di rettifica e di potenziamento di via Lucardese;

c) possibilità di rilasciare le concessioni per gli interventi edilizi in base ai nuovi parametri del R.U. nella sottozona dopo la stipula della convenzione e la cessione delle aree di cui al punto a). In carenza della stipula della Convenzione sui lotti della sottozona verranno applicati al posto dei corrispondenti parametri indicati dal Regolamento urbanistico, i parametri riportati di seguito:

r.c. = 50%

IF = 3 mc./mq.

con divieto di edificare sulle aree vincolate in base alle previsioni del Regolamento urbanistico.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq. 3.800; tale superficie è comprensiva del parcheggio indicato nella carta D in corrispondenza del tratto da rettificare di Via Lucardese.

La realizzazione delle aree sarà a carico del Comune, secondo quanto stabilito nel punto sulle “procedure di realizzazione”.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

Gli interventi di rettifica e di potenziamento di via Lucardese sono individuati nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico.





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

La realizzazione degli interventi sarà a carico del Comune, con le precisazioni relative ai tratti di strada corrispondenti ai parcheggi che sono contenute nel punto sulla convenzione.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni agli impianti.

I lotti della sottozona manterranno gli allacciamenti attuali e potranno comunque allacciarsi agli impianti pubblici della sottozona SP 10 adiacente.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Fascia di verde privato alberato di 10 ml. di larghezza lungo via Lucardese rettificata; con funzioni di schermatura arretramento delle recinzioni.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale;



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*  
*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

### **SP 10 PESCIOLA SATURAZIONE PRODUTTIVA**

(LA NORMATIVA RELATIVA ALLA SOTTOZONA COSTITUISCE CONFERMA INTEGRALE DELLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PRG)

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, a monte rispetto alla S.S. 429 ed in riva destra del torrente Pesciola.

L'area è stata edificata mediante due Piani di lottizzazione (Pesciola del '76 e "Capodarca" del '94) e mediante intervento edilizio diretto per la realizzazione del nuovo Consorzio agrario provinciale di zona.

Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

Riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili e mediante il completamento della viabilità ed il potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti e per l'edificazione nei lotti edificabili residui.

Intervento pubblico per la realizzazione delle nuove superfici a parcheggio pubblico e della nuova viabilità previste dal R.U.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):**

Sono individuate nella carta D 1/2000.

La sistemazione delle aree non ancora realizzate sarà a carico del Comune, con priorità per la realizzazione delle nuove superfici a parcheggio.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

Sono individuate nella carta D.

La realizzazione della nuova viabilità sarà a carico del Comune, con priorità da definire in base alle esigenze delle attività produttive insediate nella sottozona.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono rilevabili carenze significative; il Comune provvederà agli interventi di manutenzione necessari.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

- altezza massima

$h = 8,50$

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

#### • **Destinazioni ammissibili**

industria;  
artigianato;  
attività direzionali;  
commercio all'ingrosso;  
commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III (parcheggi pubblici previsti dall'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68 solo per le aree della lottizzazione Capodarca);  
strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;  
abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale;



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P2 PESCIOLA – MALACODA

### **SP 11 MALACODA SATURAZIONE PRODUTTIVA**

(LA NORMATIVA RELATIVA ALLA SOTTOZONA COSTITUISCE CONFERMA INTEGRALE DELLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PRG)

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, a monte rispetto alla S.S. 429, fra la riva sinistra del Torrente Pesciola ed il toponimo “Le Cascine”.

L’area è stata edificata mediante due Piano di lottizzazione (Malacoda 1 del 1981 e Malacoda 2 del 1992)

Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili e mediante il potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti e per l’edificazione nei lotti edificabili residui.

Intervento pubblico per la realizzazione delle nuove superfici a parcheggio pubblico previste dal Regolamento urbanistico.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):**

Sono individuate nella cartografia 1/2000 della Variante al PRG.

La sistemazione delle aree non ancora realizzate sarà a carico del Comune, con priorità per la realizzazione delle nuove superfici a parcheggio.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

Non sono previste integrazioni alla viabilità attuale. Il Comune provvederà agli interventi di manutenzione necessari.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono rilevabili carenze significative; il Comune provvederà agli interventi di manutenzione necessari.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

- altezza massima

$h = 8,50$

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata dagli articoli 6 del Titolo 2 e 93 del Titolo 3;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale;



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

### SP 16 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio alla via Lucardese.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico

(carta D tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione \* dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non sono previste aree pubbliche

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona

- **Parametri urbanistici**

Nella sottozona dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria – mantenimento della superficie coperta dei fabbricati attuali
- indice di fabbricabilità fondiaria – mantenimento della volumetria dei fabbricati attuali
- altezza massima  $h = 7,50$
- distanze minime dalle strade ml. 20 dalla Via Lucardese  
salvo mantenimento delle  
distanze attuali



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

- distanze minime dai confini della sottozona  
e di proprietà

ml. 5,00  
salvo mantenimento delle  
distanze attuali

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza

All'interno della sottozona dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato dalla Via Lucardese dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE 2P PESCIOLA - MALACODA

### SP 17 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio alla via Lucardese.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico

(carta D tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non sono previste aree pubbliche

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona

- **Parametri urbanistici**

Nella sottozona dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria – mantenimento della superficie coperta dei fabbricati attuali
- indice di fabbricabilità fondiaria – mantenimento della volumetria dei fabbricati attuali
- altezza massima  $h = 7,50$
- distanze minime dalle strade  $ml. 20$  dalla Via Lucardese  
salvo mantenimento delle distanze attuali
- distanze minime dai confini della sottozona e di proprietà  $ml. 5,00$   
salvo mantenimento delle



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

distanze attuali

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza

All'interno della sottozona dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato dalla Via Lucardese dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

### **IUAP 2 - PESCIOLA AMPLIAMENTO PRODUTTIVO**

(LA NORMATIVA RELATIVA ALLA SOTTOZONA COSTITUISCE CONFERMA INTEGRALE DELLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PRG)

- **Ubicazione:**

area fra gli insediamenti produttivi attuali in riva destra della Pesciola e la Via Lucardese. Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano di lottizzazione esteso all'intero comparto individuato dalla cartografia del Regolamento urbanistico.

- Aree pubbliche

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi (escluso le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444:

parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata salvo l'obbligo di raggiungere complessivamente il 10% insieme al verde accessibile;

verde privato accessibile al pubblico: fascia di verde alberata di 10 ml. di larghezza lungo la via Lucardese rettificata, finalizzata alla schermatura delle aree produttive rispetto a via Lucardese; arretramento delle recinzioni.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

La sottozona produttiva in ampliamento dovrà essere servita da uno o due accessi dal tratto più interno di via Rosa Luxemburg. Il Piano di lottizzazione dovrà precisare il tracciato della viabilità di penetrazione nella zona di ampliamento e la posizione dei parcheggi indicati al punto precedente; la viabilità e i parcheggi non dovranno comunque essere collegati a via Lucardese. Il Piano di lottizzazione dovrà escludere la possibilità di collegamento fra i lotti di nuova edificazione e la via Lucardese.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione degli impianti necessari (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) su tutta la zona d'intervento. Tutti gli impianti dovranno essere



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

collegati a quelli già realizzati nelle zone produttive attuali fra la sottozona di completamento e la strada statale 429; gli impianti esistenti dovranno essere verificati in relazione ai carichi indotti dalla sottozona di ampliamento ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di integrazione e di potenziamento.

Per quanto riguarda le acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare le acque delle nuove aree urbanizzate nei corsi d'acqua superficiali.

Il Piano di lottizzazione dovrà garantire inoltre un sistema di smaltimento efficiente per le acque meteoriche provenienti dalle aree a monte della via Lucardese.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona  
e dei lotti  
interni

ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini

agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni  
agli isolati



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Sistemazione delle aree libere dei lotti edificabili**

Dovrà essere realizzata una fascia di verde privato con alberature e siepi in corrispondenza del confine con l'area interclusa con fabbricato residenziale a cui si accede da via Lucardese.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

### **IUAP 3 – MALACODA, AMPLIAMENTO PRODUTTIVO**

(LA NORMATIVA RELATIVA ALLA SOTTOZONA COSTITUISCE CONFERMA INTEGRALE DELLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PRG)

- **Ubicazione:**

area a monte degli insediamenti produttivi di Malacoda, fra gli insediamenti attuali e il piede del sistema collinare.

Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D, tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano di lottizzazione esteso all'intero comparto individuato dalla Variante al PRG.

- Aree pubbliche

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi (escluso le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444:

parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata salvo l'obbligo di raggiungere complessivamente il 10% insieme al verde pubblico;

verde pubblico: settore di verde pubblico in corrispondenza dell'accesso alla sottozona produttiva in ampliamento, in corrispondenza dell'incrocio fra via Newton e via Keplero, finalizzato a garantire la apertura visiva verso la sottozona.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

La zona produttiva in ampliamento dovrà essere servita da un accesso posizionato in corrispondenza dell'incrocio fra via Newton e via Keplero. Il Piano di lottizzazione dovrà precisare il tracciato della viabilità di penetrazione nella zona di ampliamento e la posizione dei parcheggi indicati al punto precedente.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione degli impianti necessari (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) su tutta la zona d'intervento. Tutti gli impianti dovranno essere collegati a quelli già realizzati nelle zone produttive attuali fra la sottozona di completamento e la strada statale 429; gli impianti esistenti dovranno essere verificati in



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

relazione ai carichi indotti dalla sottozona di ampliamento ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di integrazione e di potenziamento.

Per quanto riguarda le acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma collegata con quella già in funzione nelle zone produttive attuali o in grado di convogliare le acque delle nuove aree urbanizzate nei corsi d'acqua superficiali.

Il Piano di lottizzazione dovrà garantire un sistema di smaltimento efficiente con recapito delle acque meteoriche nella fognatura o in corsi d'acqua superficiali, per le acque meteoriche provenienti dalle aree collinari a monte della sottozona di ampliamento.

### ● Parametri urbanistici

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Sistemazioni delle aree libere dei lotti edificabili**

Dovrà essere realizzata una fascia di verde privato con alberature e siepi in corrispondenza del confine con la strada vicinale che delimita la sottozona di ampliamento sul lato della piana del torrente Pesciola, nel settore di tale strada che non sarà potenziato come strada di lottizzazione. Tale fascia di verde privato avrà la funzione di schermare la nuova zona produttiva verso il Territorio aperto.

Il Piano di lottizzazione dovrà escludere la possibilità di collegamento, attraverso la fascia di verde privato, fra i lotti di nuova edificazione ed il suddetto settore non potenziato della strada vicinale.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P3 GELLO

### SP 12 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a valle della strada fino al margine della zona D del precedente PRG.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico ( carta D, tavola della UTOE P3).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con potenziamento dei complessi produttivi attuali, mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Sono individuate nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico.

Non sono previste integrazioni alla attuale dotazione. Dovrà essere garantita l'apertura al pubblico in contemporanea con l'attività produttiva per il parcheggio su proprietà privata più vicino al borro "della Valle" e dovrà essere realizzato un ulteriore arretramento del cancello di ingresso fino ad almeno 7 ml. dalla carreggiata della S.S. 429.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono rilevabili carenze significative all'interno della sottozona.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- |   |  |
|---|--|
| - distanze minime dalle strade                            | ml. 10,00<br>ml. 30 dalla S.S. 429   |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti interni | ml. 5,00<br>anche in aderenza sui confini<br>agli isolati<br>ml. 10,00 dal fosso "della valle" |
| - distanze minime fra fabbricati                          | ml. 10,00<br>o in aderenza sui confini interni<br>agli isolati                                 |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P3 GELLO

### SP 13 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della Statale sui due lati di via di Gello, fra la S.S. 429 e la via delle Cascine, posta al piede del sistema collinare. Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P3).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Sono individuate nella carta D.

Non sono possibili integrazioni alla dotazione attuale di parcheggi.

L'attuale parcheggio pubblico all'incrocio fra la S.S. 429 e via di Gello dovrà essere sistemato definendo meglio il margine lungo le strade mediante fasce di verde con prato e cespugli bassi.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono rilevabili carenze significative all'interno della sottozona.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 50%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all' interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- |   |  |
|---|--|
| - distanze minime dalle strade                            | ml. 10,00<br>ml. 30 dalla S.S. 429   |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti interni | ml. 5,00<br>anche in aderenza sui confini<br><br>agli isolati<br>ml. 10,00<br>dal margine nord della sottozona |
| - distanze minime fra fabbricati                          | ml. 10,00<br>o in aderenza sui confini interni<br>agli isolati   |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;  
artigianato;  
attività direzionali;  
commercio all'ingrosso;  
abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P3 GELLO

### IUAP 4 AMPLIAMENTO PRODUTTIVO

- **Ubicazione:**

area attualmente ineditata posta sul retro della sottozona di completamento SP13 fra i fabbricati produttivi vicini alla S.S. 429, via di Gello e Via delle Cascine.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P3).

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano di lottizzazione esteso all'intera sottozona individuata dal Regolamento urbanistico.

- **Aree pubbliche**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici per parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

La sottozona produttiva in ampliamento dovrà essere servita da un accesso da via di Gello. Il Piano di lottizzazione dovrà precisare il tracciato della viabilità di penetrazione e la posizione dei parcheggi indicati al punto precedente; la viabilità e i parcheggi non dovranno comunque essere collegati a via delle Cascine. Il Piano di lottizzazione dovrà escludere la possibilità di collegamento fra i lotti di nuova edificazione e via delle Cascine.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione degli impianti necessari (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) su tutta la zona di intervento. Tutti gli impianti dovranno essere collegati a quelli già realizzati nelle zone produttive attuali, in particolare su via di Gello.



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Gli impianti esistenti dovranno essere verificati in relazione ai carichi indotti dalla sottozona di ampliamento ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di integrazione e di potenziamento.

Le acque meteoriche potranno essere convogliate direttamente nel borro “della valle”.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 50%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Nei lotti confinanti con via delle Cascine dovrà essere realizzata una fascia alberata della larghezza di 10 ml., utilizzabile per i parcheggi e le percorrenze interne ai lotti.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che venga verificata ed integrata la dotazione di parcheggi in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P4 CASONE

### SP 14 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, corrispondente alla centrale di betonaggio Betonval e ad un altro piccolo insediamento posto a lato delle centrale di betonaggio  
Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico  
(carta D tavola della UTOE P4).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali.  
Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non sono previste aree pubbliche

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona

- **Parametri urbanistici**

Nella sottozona dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria – aumento del 20% della superficie coperta dei fabbricati attuali
- indice di fabbricabilità fondiaria – aumento del 20% della volumetria dei fabbricati attuali
- altezza massima  $h = 7,50$
- Per la centrale di betonaggio

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 7,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

riconversione; all' interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 30 dalla S.S. 429

- distanze minime dai confini di zona  
e dei lotti

ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini interni  
agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni  
agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

## UTOE P4 CASONE

### **IUEP 1 ESPANSIONE PRODUTTIVA**

(LA NORMATIVA RELATIVA ALLA SOTTOZONA COSTITUISCE CONFERMA INTEGRALE DELLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PRG)

- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, in corrispondenza del toponimo “Il Casone”; area verso monte rispetto alla S.S. 429, sui due lati del borro di Spranganelli.

Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento Urbanistico ( carta D tavola della UTOE P4).

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano di lottizzazione esteso all’intero comparto individuato dal R.U. o ad ambiti dello stesso ritenuti significativi.

- Aree pubbliche:

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima e con le caratteristiche indicate di seguito

parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata, salvo maggiorazioni finalizzate alla realizzazione di strutture commerciali calcolate in base ai parametri individuati dalla delibera C.R. 137/99 e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.

verde pubblico: fascia di 20 ml. di larghezza lungo la statale 429, finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento, e fasce di 10 ml. di larghezza su entrambi i lati del borro di Spranganelli rettificato, finalizzate alla salvaguardia del corso d’acqua.

Rio di Spranganelli: è prevista una leggera rettifica del rio di Spranganelli; tale rettifica dovrà essere preventivamente approvata dagli Uffici competenti del Circondario.

In ogni modo la superficie delle aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico) dovrà essere almeno il 10% della superficie territoriale dell’insediamento, in base all’art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

la nuova zona produttiva dovrà essere servita da un unico accesso dalla S.S. 429 e da una strada principale di lottizzazione con percorso adiacente alla fascia di verde pubblico



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

prevista a salvaguardia del borro di Spranganelli. Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la ulteriore viabilità di penetrazione e la posizione dei parcheggi indicati al punto precedente. Le caratteristiche dello svincolo fra la strada principale di lottizzazione e la S.S. 429 dovranno essere concordate con il Circondario ed in tale occasione dovrà essere verificata la opportunità di realizzare, in corrispondenza dello svincolo, una carreggiata a tre corsie con una corsia centrale di accumulo finalizzata a rendere più sicure e più agevoli le manovre di svolta a sinistra dalla S.S. 429 verso la strada principale di lottizzazione e verso il complesso edilizio del “Casone”.

La posizione della strada principale di lottizzazione verrà precisata in via definitiva dal Piano di lottizzazione in relazione al tracciato del borro di Spranganelli ed alla posizione ottimale dello svincolo con la S.S. 429.

Il Piano di lottizzazione dovrà escludere qualunque possibilità di collegamento frai lotti edificabili e la viabilità minore posizionata ai margini dell’insediamento.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità, la esecuzione delle altre opere di urbanizzazione necessarie (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee Telecom, illuminazione pubblica) all’interno della zona di intervento e gli allacciamenti esterni agli impianti già esistenti.

Per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere contestuale al potenziamento ed al prolungamento della condotta principale che collega la rete urbana di Castelfiorentino alla frazione di Cambiano, da potenziare anche in relazione alle esigenze degli insediamenti residenziali della Frazione.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare nel borro Spranganelli sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dal sistema collinare ai lati dell’insediamento, in particolare dai crinali che terminano con i toponimi “la Colombaia” e “Casetta a Cambiano”.

Per evitare l’inquinamento delle acque superficiali del borro Spranganelli prima del convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai lotti a destinazione produttiva nel fosso dovranno essere inseriti pozzetti disoleatori.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere contestuale alla realizzazione di un collettore fognario fino al depuratore di Cambiano, da realizzare anche in relazione alle esigenze degli insediamenti residenziali della Frazione.

Nella eventualità che, in relazione al Piano ATO ed alle conseguenti scelte programmatiche del soggetto gestore per il settore delle fognature, i tempi di realizzazione del nuovo collettore fognario non risultassero compatibili con i tempi di realizzazione del nuovo insediamento produttivo, il Piano di lottizzazione potrà prevedere la realizzazione di allacciamenti temporanei, che dovranno garantire



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

comunque il convogliamento delle acque reflue della zona in fognature pubbliche già collegate con il depuratore di Cambiano; tali allacciamenti temporanei dovranno essere dismessi dopo la realizzazione del collettore fognario definitivo.

- Interventi sul borro di Spranganelli

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere il mantenimento della piena efficienza del borro di Spranganelli, per garantire lo smaltimento in tutta sicurezza delle acque meteoriche provenienti da monte e di quelle provenienti dalle aree urbanizzate. Le fasce di verde pubblico laterali al borro dovranno essere mantenute depresse rispetto alle quote delle aree urbanizzate, per aumentare la sicurezza rispetto al rischio idraulico di ristagno.

• **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona  
e dei lotti

ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini  
interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni  
agli isolati



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P5 CASENUOVE

### SP 15 SATURAZIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione**

Area in riva sinistra del Rio Pietroso corrispondente ai toponimi “essiccatoio di tabacco” e “Palagetto”.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografica 1/2000 del Regolamento Urbanistico (Carta D tavola della UTOE P5).

- **Procedure di realizzazione**

Riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali e la riutilizzazione produttiva dell’edificio dell’ex essiccatoio di tabacco.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione degli edifici.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non sono previste aree pubbliche.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è previsto alcun intervento di viabilità pubblica.

La carta D del R.U. prescrive il mantenimento della attuale viabilità privata fra il ponte sul rio Pietroso e il toponimo Petruccola.

- **Opere di urbanizzazione – impianti**

Non sono previste integrazioni all’interno della sottozona; prima degli interventi di ristrutturazione dell’ex essiccatoio di tabacco dovrà essere comunque verificata ed eventualmente adeguata la dotazione di impianti a servizio dell’edificio, con particolare riferimento all’approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue.

- **Parametri urbanistici**

Non potranno essere superati la superficie coperta, la volumetria e le altezze massime dei fabbricati attuali.

- **Criteri di intervento sui singoli edifici e sulle aree**

Per gli edifici classificati di valore storico ed architettonico dovranno essere rispettati i criteri individuati nell’art. 9 del Titolo 2 in relazione al valore attribuito agli edifici.

Per l’ex essiccatoio di tabacco dovrà essere elaborato un progetto di intervento unitario e dovranno essere rispettati i criteri individuati per tale tipologia di edifici nell’art. 59 del Titolo 2 delle Norme Tecniche. Sull’ex essiccatoio di tabacco non potranno essere realizzate apparecchiature esterne neppure per esigenze tecnologiche particolari; l’eventuale inserimento di canne fumarie o di apparecchiature finalizzate alla depurazione o alla sicurezza dovrà avvenire all’interno di elementi di schermatura che



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

dovranno essere previsti secondo uno schema di ripetizione modulare nel progetto di intervento unitario.

Sugli edifici non classificati potranno essere effettuati tutti gli interventi di ristrutturazione fino alla ristrutturazione urbanistica E1 ma senza aumento di volume, né di superficie coperta; in caso di ristrutturazione E1 dovranno essere rispettate le distanze dai confini e fra fabbricati indicate nell'art. 20 del Titolo 2.

Dovranno essere mantenute delle aree di verde privato, secondo l'indicazione di massima della carta D, come separazione delle aree produttive dalle strade private che interessano la zona.

- **Destinazioni ammissibili**

Industria;

artigianato;

abitazioni come conferma delle abitazioni attuali e come abitazioni di servizio nei limiti fissati dalle norme di carattere generale dell'art. 19 del Titolo 2.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE P5 CASENUOVE

### IUEP 2 ESPANSIONE PRODUTTIVA

- **Ubicazione:**

area fra la strada Provinciale Montaionese e il Rio Petroso, in fregio alla strada Provinciale nel tratto immediatamente a monte della Frazione di Casenuove, in Comune di Gambassi Terme.

Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento Urbanistico (carta D tavola della UTOE P5).

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano di lottizzazione esteso all'intero comparto individuato dal R.U. o ad ambiti dello stesso ritenuti significativi.

- Aree pubbliche:

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima e con le caratteristiche indicate di seguito

parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata salvo maggiorazioni finalizzate alla realizzazione di strutture commerciali calcolate in base ai parametri individuati dalla Delibera C.R. 137/99 e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III. Una quota di tali parcheggi, per una superficie di mq. 2000, dovrà essere realizzata nel settore della sottozona più vicino a Casenuove, orientativamente nella posizione indicata nella carta D.

verde pubblico: fascia della larghezza minima di ml. 30 lungo la Strada Provinciale Montaionese, finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento ed alla rilocalizzazione del fosso di Riucciolo: fascia di verde pubblico a chiusura della sottozona nel settore più vicino a Casenuove, anch'essa finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento; fascia di verde pubblico della larghezza di ml. 15 ai lati di un piccolo fosso trasversale che confluisce nel fosso di Riucciolo e che è caratterizzata da una vegetazione spondale rilevante dal punto di vista paesaggistico; le aree a verde dovranno essere realizzate orientativamente nelle posizioni indicate nella carta D.

Attrezzature di interesse comune: area della superficie minima di mq. 3000 da localizzare nel settore della sottozona più vicina a Casenuove, orientativamente nella posizione indicata nella carta D.





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

In ogni modo la superficie delle aree pubbliche (parcheggi, verde pubblico e attrezzature di interesse comune) dovrà essere almeno il 10% della superficie territoriale dell'insediamento, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

La nuova sottozona produttiva dovrà essere servita da una o due accessi dalla Strada Provinciale Montaionese e da una viabilità di distribuzione interna da precisare con il Piano di Lottizzazione. Gli accessi della sottozona produttiva dovranno essere posizionati in modo da garantire la massima visibilità rispetto alla strada provinciale Montaionese e da non interferire con gli accessi agli insediamenti residenziali ubicati a monte della strada. Le caratteristiche degli svincoli con la provinciale Montaionese dovranno essere concordate con il Circondario ed in tale occasione dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare, in corrispondenza degli svincoli, carreggiate a 3 corsie con una corsia centrale di accumulo (finalizzata a rendere più sicure o più agevoli le manovre di svolta a sinistra dalla Provinciale Montaionese verso la zona produttiva) oppure incroci a rotatoria. La viabilità di distribuzione interna dovrà servire la zona per tutta la sua lunghezza attestandosi sia sull'area destinata ad attrezzature di interesse comune vicina a Casenuove che sul confine di sud-ovest della sottozona; dovrà inoltre consentire l'attraversamento trasversale della zona almeno in corrispondenza della fascia di verde pubblico ai lati del fosso trasversale. Il piano di Lottizzazione individuerà la posizione definitiva dei parcheggi pubblici in aggiunta a quelli da posizionare nel settore della sottozona più vicino a Casenuove.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità, la esecuzione delle altre opere di urbanizzazione necessarie (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee Telecom, illuminazione pubblica) all'interno della zona di intervento e gli allacciamenti esterni agli impianti già esistenti.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico per la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza delle condutture esistenti sulla Provinciale Montaionese e dovranno essere eventualmente previste le necessarie opere di adeguamento

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare nel fosso di Riucciolo rettificato sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dalle aree agricole a monte dell'insediamento e fra l'insediamento ed il Rio Petroso. Per evitare l'inquinamento delle acque superficiali del fosso di Riucciolo, prima del convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai lotti a destinazione produttiva nel fosso dovranno essere inseriti dei pozzetti "disoleatori"



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue per la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere realizzato il collegamento fognario con il collettore principale che collega la frazione di Casenuove al depuratore di Cambiano.

**- Interventi sul Fosso di Riucciolo**

E' prevista una leggera rettifica del Fosso di Riucciolo dalla curva ad angolo retto in corrispondenza del toponimo "Borgiotti" fino ad un nuovo attraversamento della Strada Provinciale Montaionese previsto più a est; tale rettifica dovrà essere preventivamente approvata dagli uffici competenti del Circondario. Lungo il fosso rettificato ed inserito nella fascia di verde pubblico dovrà essere ricostituita la vegetazione spondale.

• **Opere finalizzate alla eliminazione del rischio idraulico**

Si richiamano le prescrizioni contenute nella scheda specifica della "Relazione di fattibilità geologica" allegate al R.U., che dovranno essere osservate integralmente. In sintesi il settore dell'area di intervento destinato ai lotti edificabili, alla viabilità di servizio, ai parcheggi, ai servizi pubblici dovrà essere rialzato mediante terrapieno con un franco di ml. 0,50 rispetto al livello delle esondazioni con tempo di ritorno duecentennale.

Per recuperare il volume di invaso sottratto alle esondazioni dal terrapieno, al fine di non aggravare le condizioni di rischio a valle del nuovo insediamento produttivo, dovrà essere ricavato un volume di invaso almeno equivalente nell'area fra il settore interessato del terrapieno e il corso del rio Petroso, area individuata con apposita campitura (invaso compensativo) nella Carta D tavola della UTOE P5.

Dovranno essere realizzate tutte le opere previste nella scheda della "Relazione di fattibilità geologica" per la messa in funzione iniziale e lo svuotamento finale del volume di invaso compensativo.

• **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all' interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- |   |  |
|---|--|
| - distanze minime dalle strade                    | ml. 10,00  |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti | ml. 5,00<br>anche in aderenza sui confini interni agli isolati |
| - distanze minime fra fabbricati                  | ml. 10,00<br>o in aderenza sui confini interni agli isolati    |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;  
artigianato;  
attività direzionali;  
commercio all'ingrosso;  
commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;  
strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;  
abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI**

### **IURP 1 –S. MARTINO ALLE FONTI, RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA**

- **Ubicazione:**

Aree in fregio alla S.S. 429, facenti parte dell'agglomerato a destinazione mista ubicato a monte della Statale fra la fonte di San Martino e l'incrocio con la Via Lucardese. Le aree occupano terreni pianeggianti fra la Strada ed il piede del sistema collinare.

La sottozona è suddivisa in due comparti: il primo più a nord (comparto A) dove sono posizionati gli edifici produttivi attuali; il secondo più a sud (comparto B) destinato alla rilocalizzazione di parte delle volumetrie esistenti nel Comparto A.

Individuazione con la sigla RP1, nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D, tavola della UTOE 7) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione della sottozona mediante la ristrutturazione urbanistica degli edifici del Comparto A. La riorganizzazione avrà carattere sia funzionale che di inserimento ambientale. Si dovrà procedere mediante Piano di Recupero esteso a tutti e due i comparti della sottozona. Per il comparto A il Piano di Recupero dovrà prevedere la demolizione dei corpi di fabbrica di minore consistenza costruttiva e di quelli più lontani dalla S.S. 429 e più a ridosso della pendice collinare; la demolizione di tali corpi di fabbrica dovrà conferire all'area una migliore accessibilità ed ai fabbricati migliori condizioni igieniche. Per il comparto B il Piano di Recupero potrà prevedere la ricostruzione della volumetria dei corpi di fabbrica demoliti nel comparto A, con le maggiorazioni e le modalità indicate nei punti successivi.

In carenza del Piano di Recupero sui fabbricati del comparto A verranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH. L'area del comparto B resterà classificata come "area agricola di margine"

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

In sede di piano di Recupero dovranno essere individuate le aree da destinare a parcheggio e verde pubblico. Il parcheggio dovrà avere una superficie di almeno mq. 500 e comunque rispettare i relativi standards urbanistici in funzione delle destinazioni d'uso.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

L'accesso all'area dovrà avvenire preferibilmente dalla strada comunale Lucardese, da un unico ingresso da posizionare nel settore più a nord. Dovrà essere realizzato l'allargamento della carreggiata stradale della strada comunale Lucardese.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di Recupero dovrà verificare la qualità e l'efficienza degli impianti presenti nella zona e prevedere i necessari adeguamenti ed allacciamenti.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- Superficie coperta massima      uguale o minore a quella complessiva degli edifici attuali
- Volumetria massima      corrispondente a quella dei fabbricati attuali con la maggiorazione del 10% per la volumetria dei fabbricati da demolire nel comparto A e ricostruire nel comparto B
- Altezza massima      per il comparto A dovrà essere conservata l'altezza dei fabbricati attuali da non assoggettare ad intervento di demolizione

Per il comparto B

Altezza massima      =\* 8,50 ml.

- distanze minime dalle strade      ml. 30 dalla S.S. 429
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti      ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini interni alla sottozona
- distanze minime fra fabbricati      ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Nel comparto A le aree della pendice collinare ricomprese nel comparto dovranno essere sistemate a verde alberato

- **Destinazioni ammissibili**

Artigianato;



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Attività direzionali;

Commercio all'ingrosso;

Commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;

Strutture ricettive e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

Abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le zone produttive.

- **Controllo formale e di immagine**

Per i fabbricati da ricostruire nel comparto B il Piano di Recupero dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI**

### **IURP 2 – EX SILAP, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO PRODUTTIVO**

- **Ubicazione:**

Area ubicata fra la valletta del Rio Vallone e la collina di Montemaggiori, sul margine di sud-ovest del centro urbano di Castelfiorentino. La sottozona è suddivisa in due comparti: il primo corrispondente ai capannoni ed ai piazzali della ex Silap ed alle pendici collinari immediatamente a monte dei piazzali (comparto A); il secondo corrispondente all'area fra i piazzali della ex Silap e la Circonvallazione nord, destinato a parcheggi pubblici ed al verde di schermatura (comparto B).

Individuazione con le sigle RP2 e RP2B nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola della UTOE 7) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione ed ampliamento dei complessi produttivi attuali.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dei complessi produttivi esistenti. Piano di Lottizzazione esteso a tutto il Comparto A per la realizzazione di nuovi edifici di completamento in base ai parametri urbanistici riportati di seguito. Il piano di Lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione delle previsioni viarie di R.U. relative all'accesso da Viale Zanini e all'allargamento di Via Giotto di Bondone, la realizzazione della viabilità di distribuzione interna al comparto, la realizzazione di parcheggi pubblici in base agli standards indicati di seguito, la sistemazione a verde privato alberato delle pendici collinari comprese all'interno del Comparto A ed individuate nella carta D.

Per la realizzazione dei parcheggi pubblici potranno essere utilizzate le aree del Comparto B, al quale in tal caso dovrà essere esteso il piano di Lottizzazione.

In carenza o in caso di esclusione dal Piano di Lottizzazione le aree del Comparto B verranno classificate come pertinenza urbana.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

In caso di Lottizzazione per la realizzazione di nuovi edifici di completamento realizzazione di parcheggi di uso pubblico nella misura del 5% della superficie territoriale del Comparto A, esclusa la pendice collinare da sistemare a verde alberato e salvo maggiorazioni finalizzate alla realizzazione di strutture commerciali di media distribuzione calcolato in base ai parametri individuati dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

In caso di utilizzazione delle aree del Comparto B la superficie dei parcheggi sarà la stessa ed i parcheggi saranno pubblici a tutti gli effetti. In caso di utilizzazione delle aree

del Comparto B realizzazione del verde pubblico di schermatura dei parcheggi, in base alle indicazioni della carta D.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

In caso di lottizzazione per la realizzazione di nuovi edifici di completamento realizzazione della viabilità di accesso dall'incrocio con Viale Zanini e di potenziamento del primo tratto di Via Giotto, in base alle indicazioni della carta D, e realizzazione della viabilità di distribuzione interna al Comparto A, a servizio dei nuovi edifici

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

In caso di lottizzazione per la realizzazione di nuovi edifici di completamento dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza degli impianti attuali e dovranno essere previsti eventualmente i necessari interventi di adeguamento, compresi gli allacciamento verso le reti di servizi del centro urbano. Per le acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dal sistema collinare a monte dell'insediamento nel Rio Vallone.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 50%

- altezza massima h = 8,50 ml.

con possibilità di raggiungere l'altezza di  
ml. 9,50 limitatamente al 20% della  
superficie coperta, per la realizzazione di  
uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio.

- distanze minime dalle strade ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona  
e dei lotti ml. 5,00  
anche in aderenza sui confini  
interni agli isolati





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

ml. 10,00  
dai confini in corrispondenza del  
piede delle scarpate collinari a  
monte

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni  
agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

Artigianato;

Attività direzionali;

Commercio all'ingrosso;

Commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.

Strutture ricettive e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata

Abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Controllo formale e di immagine**

Per gli edifici di completamento il Piano di Lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI**

### **SP 1 – S. MARTINO ALLE FONTI, SATURAZIONE PRODUTTIVA**

- **Ubicazione:**

Area in fregio alla S.S. 429, facente parte dell'agglomerato a destinazione mista ubicato a monte della Statale, attualmente autofficina

Individuazione con la sigla SP1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola della UTOE 7) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi esistenti.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti. Gli interventi di ampliamento saranno subordinati agli interventi sulle aree pubbliche e sugli impianti indicati di seguito.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Sono individuate nella carta D.

Parcheggio pubblico della superficie di 400 mq. separato dalla S.S. 429 da una fascia di verde pubblico. Divieto di accesso diretto ai posti auto dalla Strada Statale.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Prima del rilascio delle concessioni di ampliamento dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza degli impianti presenti nella zona e dovranno essere previsti eventualmente i necessari adeguamenti ed allacciamenti.

- **Parametri urbanistici**

Nella sottozona dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria	r.c. = 60%
- Altezza massima	h. = 7,50 ml.
- distanze minime dalle strade	ml. 10,00 ml. 30 dalla S.S. 429
- distanze minime dai confini di zona	ml. 5,00



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

e dei lotti

anche in aderenza sui confini interni  
alla sottozona

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini interni  
alla sottozona

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

Artigianato;

Commercio all'ingrosso;

Commercio fino alla media distribuzione ed a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.

Strutture ricettive e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata

Abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE 8 VIA PRATICELLI

### IUAP 1 AMPLIAMENTO PRODUTTIVO

- **Ubicazione:**

area a nord di Via Praticelli corrispondente ai terreni pianeggianti fra la strada ed il piede del sistema collinare.

Individuazione con la sigla IUAP1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (Cara D, tavola della UTOE 8) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto individuato dal R.U..

Con riferimento alle prescrizioni contenute nelle "Schede delle UTOE" del Piano Strutturale si dà atto che sono già state realizzate e collaudate le necessarie opere di abbattimento del rischio idraulico di ristagno (nuovo canale superficiale di scolo, allacciamenti fognari al nuovo canale delle zone produttive e delle pendici collinari a sud di Via Praticelli).

- Aree pubbliche:

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e per parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima e con le caratteristiche indicate di seguito

parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata salvo maggiorazioni finalizzate alla realizzazione di strutture commerciali calcolate in base ai parametri individuati dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.

verde pubblico: fascia di 10 ml. di larghezza lungo Via Praticelli, finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento

nuovo canale di scolo: fascia di terreno di proprietà pubblica corrispondente al nuovo canale superficiale di scolo ed alle relative fasce di rispetto laterali, per una larghezza complessiva di 8 ,4 ml- (2+4,4+2).

In ogni modo la superficie delle aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico) dovrà essere almeno il 10% della superficie territoriale dell'insediamento, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

In corrispondenza del fronte della nuova zona produttiva dovrà essere realizzato l'allargamento di Via praticelli, che dovrà essere portata alla larghezza complessiva di 10 ml. compresi i marciapiedi. La nuova zona produttiva verrà servita da un unico accesso da Via Praticelli posizionato sul limite del fronte strada a lato del canale di scolo.

Le caratteristiche dello svincolo fra la viabilità di lottizzazione e Via Praticelli dovranno essere concordate con il Circondario.

La viabilità interna alla sottozona dovrà costeggiare su un lato, per tutta la lunghezza, il nuovo canale di scolo e potrà avere ulteriori articolazioni da precisare in via definitiva con il Piano di Lottizzazione

Per eventuali tratti del canale superficiale di scolo non costeggiati dalla viabilità di lottizzazione, dovrà essere lasciata una ulteriore fascia di manovra ad uso pubblico della larghezza di ml.- 3, non computabile per il calcolo degli indici urbanistici.

Il Piano di lottizzazione dovrà escludere qualunque possibilità di collegamento fra i lotti edificabili e la viabilità minore posizionata ai margini dell'insediamento (Via Pittoreggi).

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità, la esecuzione delle altre opere di urbanizzazione necessarie (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee Telecom, illuminazione pubblica) all'interno della zona di intervento e gli allacciamenti esterni agli impianti già esistenti.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare nel nuovo canale di scolo interno alla sottozona sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dal sistema collinare a monte dell'insediamento, Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue per la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza delle fognature nere su Via Praticelli e dovranno essere eventualmente previsti i necessari adeguamenti ed allacciamenti fino all'impianto di sollevamento in corrispondenza del canale scolmatore di Castelfiorentino.

- Interventi sul nuovo canale superficiale di scolo

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere il mantenimento della piena efficienza del nuovo canale superficiale di scolo realizzato per garantire lo smaltimento in piena sicurezza delle acque meteoriche provenienti da tutti i terreni della UTOE a monte del nuovo insediamento. Le fasce di rispetto laterali al canale dovranno essere mantenute depresse rispetto alle quote delle aree urbanizzate.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

- altezza massima

$h = 8,50$

con possibilità di raggiungere  
l'altezza di ml. 9,50 limitatamente  
al 20% della superficie coperta,  
per la realizzazione di uffici e/o  
abitazioni di servizio.

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona  
e dei lotti

ml. 10,00

dai confini esterni della sottozona

ml. 5,00

dai confini interni della sottozona,  
anche in aderenza sui confini interni  
agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni  
agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Su tutti i confini esterni della sottozona una fascia di terreno della larghezza di 10 ml. dovrà essere sistemata con alberature continue e siepi. Sui confini della sottozona che coincidono con il piede del sistema collinare a monte dovrà essere realizzata una ulteriore fascia a verde privato alberato della larghezza di 10 ml. individuata nella carta D del R.U.; tale ulteriore fascia di verde privato non potrà essere computata per il calcolo degli indici urbanistici e dovrà essere sistemata a verde alberato.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali ;



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

commercio all'ingrosso;

commercio limitatamente alla media distribuzione ed a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE 8 VIA PRATICELLI

### **SP 2 SATURAZIONE PRODUTTIVA**

(LA NORMATIVA RELATIVA ALLA SOTTOZONA COSTITUISCE CONFERMA INTEGRALE DELLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PRG)

- **UBICAZIONE**

area in fregio alla via Praticelli, estesa ai terreni pianeggianti a sud della strada fino al piede del sistema collinare così come risulta a seguito della attività di escavazione delle fornaci “Castellana” e COLC”.

L’area è stata edificata mediante interventi diretti per i complessi produttivi delle fornaci “Castellana” e “COLC” (successivamente “Piaggiole”) ed è stata riorganizzata mediante due Piani di recupero (“Castellana dell’86 e “Piaggiole” del ‘92)

Individuazione con la sigla SP2 nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D, tavola della UTOE 8) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti e per l’edificazione nei lotti edificabili residui.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):**

Sono individuate nella carta D del Regolamento urbanistico.

Non sono previste integrazioni alla dotazione attuale; il Comune provvederà agli interventi di manutenzione necessari.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

Sono individuate nella carta D del Regolamento urbanistico.

Non sono previste integrazioni significative alla viabilità pubblica attuale; il Comune provvederà alle modeste integrazioni previste dalla Carta D ed agli interventi di manutenzione necessari. Eventuali integrazioni alla viabilità interna che risultassero necessarie per l’accesso ai lotti dovranno essere realizzate dai Privati contestualmente agli interventi di ampliamento e di completamento edilizio.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono rilevabili carenze significative all’interno della sottozona.

Il Comune ha provveduto a completare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle aree urbanizzate e dalle pendici collinari a monte, realizzando i collegamenti definitivi fra le fognature delle acque meteoriche realizzate nell’ambito dei due Piani di recupero “Castellana” e “Piaggiole” ed il canale superficiale di scolo





Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

realizzato più a valle. Sempre per gli impianti il Comune provvederà agli interventi di manutenzione necessari.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- |   |   |
|---|---|
| - rapporto di copertura fondiaria                 | r.c. = 60%  |
| - altezza massima                                 | <p>h = 8,50</p> <p>con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.</p> <p>Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio</p> |
| - distanze minime dalle strade                    | ml. 10,00   |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti | <p>ml. 5,00</p> <p>anche in aderenza sui confini interni agli isolati</p>   |
| - distanze minime fra fabbricati                  | <p>ml. 10,00</p> <p>o in aderenza sui confini interni agli isolati</p>  |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

attività direzionali;

commercio all'ingrosso;

commercio limitatamente fino alla media distribuzione ed a condizione che venga verificata e integrata la dotazione di parcheggi pubblici in modo da rispettare gli standards previsti dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III;

strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## UTOE 8 VIA PRATICELLI

### **SP 3 SATURAZIONE PRODUTTIVA**

- **Ubicazione:**

Area in fregio a Via dei Praticelli corrispondente all'unico insediamento produttivo attuale a nord della strada

Individuazione con la sigla SP3 nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D, tavola della UTOE 8) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non è prevista alcuna area pubblica

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona

- **Parametri urbanistici**

Nella sottozona dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 50%

- altezza massima h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di  
ml. 9,50 limitatamente al 20% della  
superficie coperta, per la realizzazione di  
uffici e/o abitazioni di servizio

- distanze minime dalle strade ml. 10

- distanze minime dai confini di zona  
e dei lotti ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni alla  
sottozona



Servizio Assetto del Territorio  
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente  
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00  
o in aderenza sui confini  
interni alla sottozona

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

Le recinzioni sul lato di Via Praticelli dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi.

- **Destinazioni ammissibili**

industria;

artigianato;

commercio all'ingrosso

abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.