



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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

SCHEDE NORMATIVE PER I “NUCLEI” INDIVIDUATI NELLE UTOE DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO.

Le schede grafiche e normative relative ai “nuclei” nel territorio aperto contengono le norme d'intervento previste dall'art. 76 del titolo 2 capo V, finalizzate alla riorganizzazione di tali nuclei con un incremento delle residenze, la realizzazione di strutture commerciali di vicinato, la realizzazione di strade di servizio e di aree ad uso pubblico.

I nuclei sono individuati con specifica simbologia e numerazione nella carta A del territorio aperto in scala 1/10.000 e nelle planimetrie in scala 1/5.000 relative ai nuclei della carta E.

Per ciascuno dei nuclei si riportano di seguito le specifiche Norme di intervento. Per tutti gli edifici interessati varranno comunque le regole d'intervento contenute nel titolo 2 capo V e nel titolo 3 capo V delle Norme Tecniche, in particolare le prescrizioni degli art. 55 (aree sottoposte a vincolo) e 58 (edifici di valore).

NUCLEO 1 / MADONNA DELLA TOSSE

- Localizzazione e descrizione

Nucleo su Via Sanminiatese in corrispondenza dell'incrocio con la strada comunale per Castelnuovo (Via Roma). Il nucleo si articola in prevalenza a valle di Via Sanminiatese; a monte della strada sono ubicati un edificio di recente costruzione con destinazione di residenza ed esercizio pubblico ed una autofficina. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

- Interventi di nuova edificazione

Due edifici a schiera o in linea a monte di Via Sanminiatese, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 500 (250 + 250)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 3400 (1700 + 1700)
Distanze minime dalle strade e dai confini, fra fabbricati, allineamenti obbligati, allineamenti dei nuovi edifici su Via Sanminiatese	: 10 ml. da Via Sanminiatese, 5ml. dalla nuova strada di accesso e dai confini di proprietà laterali, 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Viabilità pubblica: dovrà essere realizzata una strada pubblica di accesso agli edifici di nuova costruzione, con innesto su Via Roma.

Parcheggi pubblici: al termine della nuova strada di accesso, s. minima mq. 400, accesso pedonale da via Sanminiatese.

Verde Pubblico: in corrispondenza dell'incrocio fra Via Sanminiatese e Via Roma, s. minima mq. 800.

- Interventi unitari

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione dei nuovi edifici, della nuova viabilità pubblica, delle nuove aree pubbliche; intervento unitario subordinato a piano attuativo ai sensi del comma secondo, lettera d) dell'art. 28 della L.R. 5/95. Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e le eventuali previsioni di integrazione degli impianti necessari per i nuovi edifici.



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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

- **Destinazioni degli edifici**

per gli edifici di nuova edificazione destinazione residenziale, commerciale, di pubblici esercizi;

per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE Ela, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici su Via Sanminiatese previa realizzazione dei parcheggi di relazione prescritti dalla Delibera C.R. 137/99 modificata. Dovranno essere conservate le destinazioni di attrezzature religiose della Cappella di "Madonna della Tosse" e della Cappella inserita negli edifici lungo Via Sanminiatese (scheda 229).

- **Interventi possibili sugli edifici esistenti**

Tutti quelli consentiti nella UTOE Ela con le seguenti integrazioni: intervento DA3 per le attività commerciali, ricettive, produttive esistenti; Intervento di sopraelevazione per un corpo di fabbrica al piano terra a valle di via Sanminiatese (intervento individuato nella carta E);

per gli edifici su via Sanminiatese a valle della strada gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno tendere alla valorizzazione della cortina edilizia lungo la strada.

per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche

- **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovrà essere sistemata a verde privato un'area in corrispondenza dell'incrocio fra Via Sanminiatese e Via Roma (a nord dell'incrocio), area individuata nella Carta E.

NUCLEO 2 / S.PIERO VECCHIO

- Localizzazione e descrizione

Nucleo sulla strada provinciale Volterrana, a nord della strada. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

- Interventi di nuova edificazione

Una palazzina bifamiliare in sostituzione di un piccolo edificio esistente, nel centro del nucleo, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max (di sostituzione)	: mq. 140
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max (di sostituzione)	: mc. 900
Distanze minime dai confini e fra fabbricati	: 5 ml. dai confini di proprietà salvo conferma degli allineamenti dell'edificio esistente, 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Viabilità pubblica: nessuna previsione.

Parcheggi pubblici: nessuna previsione; all'interno del resede del fabbricato di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico, in aggiunta ai posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una superficie minima di 40 mq.

- Interventi unitari

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione del nuovo edificio e per la sistemazione a verde alberato del resede; Intervento unitario da attuare mediante concessione edilizia .

- Destinazioni degli edifici

per l' edificio di nuova edificazione destinazione residenziale ;
per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE E2b, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici con affaccio diretto su via Sanminiatese, previa realizzazione dei parcheggi di relazione prescritti dalla Delibera C.R. 137/99 modificata.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Interventi possibili sugli edifici esistenti**

Tutti quelli consentiti nella UTOE

per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.

- **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovrà essere sistemato a verde alberato il resede dell'edificio di nuova edificazione; area individuata nella carta E.

NUCLEO 3 / IL PALAZZACCIO

- Localizzazione e descrizione

Nucleo sulla strada provinciale Volterrana, a nord della strada. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5.000 della carta E.

- Interventi di nuova edificazione

Quattro palazzine bifamiliari al centro del nucleo, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 560 (140 x 4)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 3600 (900 x 4)
Distanze minime dalle strade dai confini e fra fabbricati	: 5 ml. dalla nuova strada di accesso e dai confini di proprietà laterali 10 ml fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Viabilità pubblica : potenziamento dello svincolo di collegamento della viabilità privata interna al nucleo con la strada provinciale Volterrana. Lo svincolo potenziato dovrà consentire in tutta sicurezza anche le manovre di uscita dal nucleo verso Castelfiorentino e di accesso al nucleo da Castelfiorentino. Il potenziamento dello svincolo dovrà essere realizzato preliminarmente agli interventi di nuova edificazione previsti.

Parcheggi pubblici : nessuna previsione; all'interno del resede dei fabbricati di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico in aggiunta ai posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una superficie minima di 80 mq. (40+40)

Servizi tecnologici : ampliamento dell'area destinata al deposito dell'acquedotto sup. minima complessiva mq 200.

- Interventi unitari

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per il potenziamento dello svincolo con la strada provinciale Volterrana, la sistemazione della viabilità condominiale che consente l'accesso all'area per servizi tecnologici, la cessione dell'area a corredo del deposito dell'acquedotto. Per gli interventi successivi (realizzazione della viabilità condominiale di accesso ai nuovi edifici, realizzazione delle nuove palazzine,



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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

sistemazione a verde privato dei resede) Si potrà procedere suddividendo l'intervento unitario in due settori. Intervento unitario da attuare mediante Concessioni edilizie relative ai due fabbricati, ed ai resede, alle strade condominiali ed allo svincolo con la Volterrana; intervento di potenziamento dello svincolo con la Volterrana e cessione dell'area per il deposito dell'acquedotto preliminari al rilascio della prima concessione per i fabbricati.

- **Destinazioni degli edifici**

per gli edifici di nuova edificazione destinazione residenziale;

per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, tutte le destinazioni consentite nella UTOE E2b.

- **Interventi possibili sugli edifici esistenti**

Tutti quelli consentiti nella UTOE E2b:

per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel titolo 2 capo V e nel titolo 3 capo V delle Norme Tecniche .

- **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovranno essere mantenute e/o sistemate a verde privato le aree indicate nella carta E, comprese le aree di verde alberato da realizzare nei resede dei fabbricati di nuova edificazione.

NUCLEO 4/ VILLA SOYI

- Localizzazione e descrizione

Nucleo all'incrocio fra la strada comunale del Vallone e la strada vicinale di Renai/Boscarecce. Il nucleo si articola intorno all'incrocio; nel settore di sud-ovest rispetto all'incrocio è ubicato un edificio con destinazione di ristorante al piano terra. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

- Interventi di nuova edificazione

Due palazzine bifamiliari nel settore di nord-ovest rispetto all'incrocio, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 280 (140 + 140)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 1800 (900+900)
Distanze minime dalle strade dai confini e fra fabbricati	: 10 ml. Dalla strada comunale del Vallone, 5 ml. dai confini di proprietà, 10 ml fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

Una palazzina mono- bifamiliare in sostituzione di alcuni annessi esistenti , nel settore di sud-ovest, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 150
Altezza max	: ml. 4,0 a monte ml. 7 , con la possibilità di raggiungere un'altezza maggiore a valle
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 800
Distanze minime dalle strade dai confini e fra fabbricati	: 10 ml. Dalla strada comunale del Vallone, 5 ml. dagli altri confini , distanza di circa 35 ml(da 30 a 40) dall'edificio con il ristorante.

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Viabilità pubblica : nessuna previsione di nuove realizzazioni; per le due palazzine bifamiliari di nuova edificazione dovrà essere realizzato un solo accesso dalla strada comunale del Vallone, mediante un tratto di strada condominiale.



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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Parcheggi pubblici parcheggio pubblico a valle della strada comunale del Vallone, sup. min. 400mq, larghezza min. 8ml; all'interno dei resede dei fabbricati di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico, in aggiunta ai posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una sup. min. di 80 mq.

- **Interventi unitari**

N°2, individuati con perimetrazioni in rosso nella Carta E.

Intervento unitario 1 per la realizzazione delle due palazzine di nuova edificazione, della viabilità condominiale di accesso dalla strada comunale del Vallone, della sistemazione a verde del resede.

Intervento unitario 2 per la realizzazione degli ampliamenti al ristorante, della palazzina di sostituzione, del parcheggio ad uso pubblico sulla strada comunale del Vallone, della sistemazione a verde alberato del terreno a valle degli interventi.

Intervento unitario da attuare mediante concessioni edilizie; la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico dovrà essere previsto con la prima concessione.

- **Destinazioni degli edifici**

per gli edifici di nuova edificazione destinazione residenziale e di annessi agricoli;

per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE E2c, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici più vicini all'incrocio, previa realizzazione dei parcheggi di relazione prescritti dalla Delibera C.R. 137/99 modificata.

- **Interventi possibili sugli edifici esistenti**

Tutti quelli consentiti nella UTOE E2c ;

ampliamento del 50% in termine di superficie utile per il ristorante attuale, con le stesse modalità previste per l'ampliamento delle attività turistico-ricettive nell'art.57 dal titolo 2 capo V delle Norme Tecniche ;

per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.

- **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovranno essere sistemate a verde privato e a verde privato alberato le aree indicate nella carta E.

NUCLEO 5 / RIMORTI II

- Localizzazione e descrizione

Nucleo sulla strada provinciale di val d'Orlo in corrispondenza della valletta del rio Morto. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

- Interventi di nuova edificazione e di sostituzione

Un edificio di nuova edificazione a schiera o in linea al centro del nucleo, un edificio di sostituzione del capannone attuale.

I due edifici avranno le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 550 (250 N + 300 S)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 3700 (1700 N + 2000 S)
Distanze minime dalle strade dai confini e fra fabbricati	: 10 ml. dalla strada di accesso , 5 ml. da confini di proprietà , 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici.

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Viabilità pubblica : potenziamento dello svincolo di collegamento della viabilità privata con la strada provinciale di val D'Orlo.

Parcheggi pubblici : nessuna previsione; all'interno del resede del fabbricato di sostituzione e del fabbricato di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico, in aggiunta ai posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una sup. min. di 80 mq..

- Interventi unitari

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione del nuovo edificio, per la realizzazione dell'edificio di sostituzione, per l'intervento di potenziamento dello svincolo, per la sistemazione della viabilità di accesso fino al nuovo edificio, per la sistemazione a verde del resede sul lato sud. Intervento unitario da attuare mediante concessioni edilizie relative all'edificio, al resede, alla sistemazione della viabilità di accesso e dello svincolo; intervento di potenziamento dello svincolo preliminare al rilascio della prima concessione per i fabbricati.



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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Destinazioni degli edifici

per gli edifici di nuova edificazione e di sostituzione destinazione residenziale e di annessi agricoli;

per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE E3, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici più vicini alla strada provinciale di val d'Orlo, previa realizzazione dei parcheggi di relazione prescritti dalla Delibera C.R. 137/99 modificata.

Interventi possibili sugli edifici esistenti

Tutti quelli consentiti nella UTOE E3

per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.

- Prescrizioni particolari per le aree private

Dovrà essere sistemata a verde privato parte del resede dell'edificio di nuova edificazione, area indicata nella carta E.

NUCLEO 6 / S.MARIA A LUNGOTUONO

- Localizzazione e descrizione

Nucleo su Via Sanminiatese, in località S.Maria a Lungotuono.

Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

- Interventi di nuova edificazione

Tre palazzine mono-bifamiliare in seconda schiera rispetto a Via Sanminiatese, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 420 (140+140+140)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 2700 (900+900+900)
Distanze minime dalle strade, dai confini, fra fabbricati, allineamenti obbligati, allineamenti dei nuovi edifici su Via Sanminiatese	: 10 ml. dalla nuova strada di accesso, 5 ml. dai confini di proprietà 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Viabilità pubblica : dovrà essere realizzata una strada pubblica di accesso agli edifici di nuova costruzione, con innesto su Via Sanminiatese.

Parcheggi pubblici : al termine della nuova strada di accesso; s. minima mq. 300.

- Interventi unitari

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione dei nuovi edifici e del nuovo parcheggio pubblico; intervento unitario subordinato a piano attuativo ai sensi del comma secondo, lettera d) dell'art. 28 della L.R. 5/95. Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e le eventuali previsioni di integrazione degli impianti necessari per i nuovi edifici.

- Destinazioni degli edifici

per gli edifici di nuova edificazione destinazione residenziale;

per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, tutte le destinazioni consentite nella UTOE E5c.

Interventi possibili sugli edifici esistenti

Tutti quelli consentiti nella UTOE E5c:



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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

per gli edifici in prima schiera ad ovest di via Sanminiatese gli accessi carrabili attuali su tale strada dovranno essere eliminati o pedonalizzati e sostituiti da accessi carrabili dalla nuova strada di accesso;

per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.

- **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovranno essere sistemate a verde privato le aree individuate nella carta E.