



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 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE UTOE DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO.

Le schede grafiche e normative relative alle attività produttive esistenti nel territorio aperto contengono le norme d'intervento previste dall'art.56 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche ,punto sulle “ attività produttive”.

Gli edifici interessati dalle attività produttive e le relative aree di pertinenza sono individuati con specifica campitura e numerazione nella carta A del territorio aperto in scala 1/10000 e nelle planimetrie in scala 1/5000 relative alle attività produttive della carta E.

Per ciascuna delle attività produttive 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 delle Norme Tecniche, in particolare le prescrizioni degli art. 55 (aree sottoposte a vincolo) e 58 (edifici di valore).



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

ATTIVITA' PRODUTTIVA 1

-Ubicazione : nei pressi della zona produttiva di Malacoda, fra la SS 429 e la linea ferroviaria Empoli-Siena;

-Procedure di realizzazione: interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante singole concessioni edilizie

- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione

- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione

- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1 * con possibilità di aumenti della superficie coperta e del volume nella misura massima di:

- sul fronte prospiciente la SRT 429 mq. 180 e mc 1200

- sul fronte prospiciente la ferrovia, aumento della superficie coperta fino al raggiungimento della larghezza del fabbricato produttivo principale e sopraelevazione fino all'altezza massima di ml 5,00

con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

Altezza massima: ml. 7

Distanze dalle strade: ml. 30 dalla S. S. 429;

ml. 10 dalla strada vicinale del Piano,
salvo mantenimento delle distanze
attuali

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai
confini di proprietà e ml. 5 dai confini
di zona, salvo mantenimento delle
distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali

- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di
carattere generale per le attività produttive

- possibilità di riconversione totale della volumetria per
destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere
effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 per
adeguare: fabbricati alle regole tipologiche indicate
nell'art.60 del titolo 2 capo V delle Norme Tecniche.



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

ATTIVITA' PRODUTTIVA 2

- Ubicazione : nei pressi della frazione di Petrazzi, a valle della SS 429;
- Procedure di realizzazione : interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante singole concessioni edilizie
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione
- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1 senza aumenti di superficie coperta né di volume, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:
 - Altezza massima: ml. 7
 - Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai
confini di proprietà e ml. 5 dai confini
di zona, salvo mantenimento delle
distanze attuali
 - Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza
- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali
 - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive
 - possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione E1 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche.



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

ATTIVITA' PRODUTTIVA 3

- Ubicazione : in corrispondenza del toponimo "Casetta a Sala";
- Procedure di realizzazione : interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante singole concessioni edilizie
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione
- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1, senza aumenti di superficie coperta né di volume, con l'applicazione delle previsioni indicate di seguito e salvo le limitazioni previste dall'art'58 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche di Attuazione in relazione al valore degli edifici:

Altezza massima: ml. 7

Distanze dalle strade: ml. 20 dalla strada comunale di Sala; salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai confini di proprietà e ml. 5 dai confini di zona, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali
 - possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica E1 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche .

ATTIVITA' PRODUTTIVA 4

- Ubicazione : a monte della SS 429 fra i toponimi "Colombaie" e "Borgo Vecchio";
- Procedure di realizzazione : interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante singole concessioni edilizie
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione
- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1 con aumento del 10% in termini di volumetria e di superficie coperta, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

Altezza massima: ml. 7

Distanze dalle strade: ml. 50 dalla S. S. 429;
salvo mantenimento delle
distanze attuali

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai
confini di proprietà e ml. 5 dai
confini di zona, salvo
mantenimento delle distanze
attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

L'edificio è individuato nella carta B del territorio aperto come "non compatibile con il contesto ambientale" ai sensi dell'art.58 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche del R.U.; pertanto sarà possibile un intervento di ristrutturazione urbanistica E2 per destinazione turistico-ricettiva, con trasferimento della volumetria fuori dalla UTOE, ai sensi del suddetto art.58.

- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali
 - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive
 - possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso non sarà consentito alcun aumento di volume e dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 o E2 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche .



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

ATTIVITA' PRODUTTIVA 5

- Ubicazione : edifici con destinazione produttiva corrispondenti alle ex fornaci S.Matteo e P.L.P., immediatamente a sud della frazione di Granaiole, con accesso dalla S.S. 429 attraverso la strada comunale di S.Matteo. Le previsioni del Regolamento Urbanistico, riportate nella specifica planimetria in scala 1/5000 della carta E, riguardano anche l'area di escavazione della ex fornace P.L.P. ed alcune sistemazioni a verde alberato di margine necessarie per un corretto inserimento dei complessi produttivi nel contesto ambientale;
- Procedure di realizzazione : si individuano due diversi settori di intervento: il settore 1 corrispondente ai fabbricati ed alle aree della ex fornace di S.Matteo, già quasi completamente ristrutturati con destinazione produttiva; il settore 2 corrispondente ai fabbricati, alle aree ed alla zona di cava della ex fornace P.L.P.

SETTORE 1:

- Procedure di realizzazione: interventi di riorganizzazione delle attività esistenti mediante singole Concessioni Edilizie;
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità): nessuna previsione;
- Opere di urbanizzazione – impianti: nessuna previsione;
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito e salvo le limitazioni previste dall'art.58 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche di Attuazione in relazione al valore degli edifici, con la possibilità di un aumento della superficie coperta fino ad un Rc max del 40%;

Altezza massima: ml. 7

Distanze dalle strade: ml. 30 * dal perimetro di zona lato ovest individuato nella carta E, salvo mantenimento delle distanze attuali;

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. * 5 salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive



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

SETTORE 2:

- Procedure di realizzazione: interventi di riqualificazione complessiva dell'area e dei fabbricati; attuazione mediante Piano di Recupero esteso all'area con destinazione produttiva individuata nella carta E ed ai fabbricati in essa ricadenti. Il piano di recupero dovrà prevedere anche il ripristino delle zone di escavazione della ex fornace (zona CE3 nella carta E) e la sistemazione a verde alberato delle pendici collinari a valle dell'area produttiva, (simbologia specifica nella carta E). Il piano di recupero dovrà prevedere la bonifica preliminare dell'area;
- Aree pubbliche. Viabilità: potenziamento della attuale viabilità di collegamento dalla strada statale 429 all'area delle ex fornaci, compresa la sistemazione dello svincolo sulla strada statale ed il parcheggio terminale in corrispondenza dell'accesso al Settore 2: la sistemazione della strada di collegamento non dovrà danneggiare i filari di cipressi esistenti

Realizzazione della eventuale viabilità pubblica di servizio all'interno del Settore 2.

Parcheggi pubblici: realizzazione di parcheggi accessibili al pubblico all'interno del Settore 2, della superficie minima del 5% della superficie complessiva dell'area con destinazione produttiva del Settore 2.

Verde pubblico: nessuna previsione; da realizzare le aree di verde privato alberato con funzione di schermatura indicate nella carta E.

- Opere di urbanizzazione – impianti: il Piano di Recupero dovrà prevedere la sistemazione degli impianti di acquedotto e di fognatura, con allacciamenti alle reti pubbliche o con soluzioni alternative pienamente funzionali;
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica fino a E2, senza aumento della volumetria dei fabbricati attuali, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

Altezza massima: ml. 7 salvo la possibilità di realizzare volumi tecnici di altezza superiore in relazione ad esigenze di depurazione o di sicurezza;

Distanze dalle strade: ml. 10 dalla strada di collegamento individuata nella carta E e dalle eventuali strade di servizio interne al settore 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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 salvo
mantenimento delle distanze attuali,
anche in aderenza sui confini interni
agli isolati

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di
carattere generale per le attività produttive.



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

ATTIVITA' PRODUTTIVA 6

- Ubicazione : in località S.Maria a Lungotuono, in seconda schiera rispetto agli insediamenti residenziali esistenti e di previsione (Nucleo 6) a monte di via Sanminiatese;
- Procedure di realizzazione : interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante singole concessioni edilizie
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione
- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione
- Norme di intervento e parametri urbanistici : sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1 senza aumenti di superficie coperta né di volume, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:
 - Altezza massima: ml. 7
 - Distanze dalle strade: ml. 10 dalla strada vicinale del Piano, salvo mantenimento delle distanze attuali
 - Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai confini di proprietà e ml. 5 dai confini di zona, salvo mantenimento delle distanze attuali
 - Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza
- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali
possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 o E2 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche.



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

INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO 1 PODERE PIANACCI SCHEDA NORMATIVA

- Localizzazione e descrizione

Area a valle di via Gallini, nei pressi del toponimo podere Pianacci. 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

Nucleo destinato ad attività turistico-ricettive con le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive prescritte negli articoli 57, 60, 61 delle Norme Tecniche.

In base alle prescrizioni dell'art. 57 la volumetria massima edificabile sarà di 5000 mc. fuori terra, con un minimo di 3000 mc.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati all'interno della zona destinata all'insediamento turistico-ricettivo individuata con specifica campitura e perimetrazione nella carta E.

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

-Viabilità pubblica: strada di collegamento ad uso pubblico fra la zona dell'insediamento e via Gallini, nella posizione indicata nella Carta E, corrispondente ad una strada poderale esistente. Dovrà essere potenziato lo svincolo su via Gallini

- Parcheggi pubblici: all'interno della zona destinata all'insediamento dovranno esser realizzati parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di calpestio destinata alla ristorazione ed alle strutture turistico-ricettive, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalla legge 122/89.

- Interventi unitari

N. 1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione della viabilità, dei parcheggi, dei nuovi edifici e delle sistemazioni esterne.

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 previsione di realizzazione degli impianti necessari per il nuovo nucleo.

- Destinazione degli edifici

Attività turistico-ricettive, servizi per attività ricreative e sportive. Il piano attuativo dovrà prevedere l'apertura al pubblico dei servizi per attività ricreative e sportive.



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

- Prescrizioni particolari per la sistemazione delle aree

Dovranno essere realizzate le sistemazioni a verde alberato indicate con specifica campitura nella Carta E. Le aree di verde alberato avranno funzione di schermatura e di consolidamento delle pendici e potranno essere utilizzate come parco a corredo delle strutture turistico-ricettive e dei servizi per attività ricreative e sportive.



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

INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO 2 BELPIANO

SCHEMA NORMATIVA

- Localizzazione e descrizione

Area compresa fra via di Belpiano e la circonvallazione sud, nella piana delle Vecchierelle, nei pressi del toponimo Belpiano. 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

Intervento per attività turistico-ricettiva destinato a ristorazione con le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive prescritte negli articoli 57, 60, 61 e 62 delle Norme Tecniche.

In base alle prescrizioni dell'art. 57 la volumetria massima edificabile sarà di 1500 mc. fuori terra.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati all'interno della zona destinata all'insediamento turistico-ricettivo individuata con specifica campitura e perimetrazione nella carta E.

- Viabilità pubblica ed aree pubbliche

-Viabilità pubblica: interventi di manutenzione straordinaria della strada comunale di Belpiano.

- Parcheggi : all'interno della zona destinata all'insediamento dovranno esser realizzati parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di calpestio destinata alla ristorazione ed alle strutture turistico-ricettive, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalla legge 122/89.

- Interventi unitari

N. 1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione della viabilità, dei parcheggi, dei nuovi edifici e delle sistemazioni esterne.

- Destinazione degli edifici

Attività turistico-ricettiva con destinazione a ristorazione, servizi per attività ricreative.

- Prescrizioni particolari per la sistemazione delle aree

Dovranno essere realizzate le sistemazioni a verde alberato indicate con specifica campitura nella Carta E. Le aree di verde alberato avranno funzione di schermatura e potranno essere utilizzate come parco a corredo della struttura turistico-ricettiva.