

INDICE



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

TITOLO I

DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I

CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 Riferimenti di legge

Art. 2 Ambito di applicazione

Art. 3 Termini di attuazione

Art. 4 Atti costituenti il R.U.

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche
- Cartografia 1/10000 Territorio aperto (carte A,B,C)
- Cartografia 1/2000 Territorio edificato (carta D)
- Schede relative a: nuclei, attività produttive esistenti, servizi pubblici nel territorio aperto, con planimetrie 1/5000 (carta E)
- Cartografia relativa alla telefonia cellulare nei sistemi insediativi; 1/5000 (Carta F)
- Indagini geologiche
- Allegati
 - A** - Categorie di intervento sul patrimonio edilizio/ridefinizione;
 - B** - Schede degli interventi di ristrutturazione, saturazione edilizia, completamento e ampliamento con destinazione residenziale;
 - C** - Schede degli interventi di saturazione, ristrutturazione, ampliamento, espansione con destinazione produttiva;
 - D** - Impianti, attrezzature, spazi pubblici e di interesse collettivo, dimensionamento e verifica degli standards urbanistici;
 - E** - Componenti della precedente strumentazione urbanistica fatte salve e piani particolareggiati in corso di esecuzione;
 - F** - Elenco dei siti e dei manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale ubicati in territorio aperto;
 - G** - Schede relative ai siti ed ai manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale nell'intero territorio comunale, con cartografia di localizzazione in scala 1/2000 e 1/5000.



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

TITOLO 2

REGOLE RUBANISTICHE GENERALI

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 5 Regole urbanistiche generali

Art. 6 Definizioni e norme generali

Art. 7 Tipologie edilizie per edifici residenziali in area urbana

Art. 8 Regole di conservazione e trasformazione degli edifici in relazione ai “ tessuti urbani omogenei”

- TA Centri storici consolidati
- TC Tessuti compatti
- TO Tessuti ordinati
- TN Tessuti caratterizzati da scarso ordine
- TP Tessuti di formazione recente sulla base di piani attuativi dettagliati
- TS Aree specialistiche

Art. 9 Regole di intervento sugli edifici del sistema insediativo in relazione al valore degli edifici

- Edifici monumentali
- Edifici con rilevanti caratteri tipologici che si configurano come elementi tipici dei tessuti storici
- Edifici di valore tipologico e ambientale che costituiscono in larga misura i tessuti storici e consolidati
- Edifici realizzati in epoca recente non facenti parte dei tessuti storici e consolidati
- Edifici realizzati in epoca recente e non compatibili con il tessuto edilizio

Art. 10 Interventi unitari di ristrutturazione residenziale

Art. 11 Zone a prevalente destinazione produttiva interne ai tessuti urbani

Art. 12 Interventi di saturazione edilizia

- Finalizzati al miglioramento dell’immagine urbana in punti particolarmente significativi
- Finalizzati a riempire vuoti urbani di piccole dimensioni non utilizzabili per altre destinazioni ed a migliorare la definizione dei margini urbani
- Consistenti in sopraelevazioni di edifici a un solo piano fuori terra



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

Art. 13 Interventi unitari di completamento e di ampliamento residenziale

Art. 14 Aree di pertinenza urbana

Art. 15 Sistemazione degli spazi privati

- Cortili e corti
- Chiostrine e corti minori
- Resede e pertinenze
- Recinzioni

Art. 16 Aree di verde privato da tutelare

- Verde monumentale
- Verde privato significativo

Art. 17 Piani di settore e relative norme di salvaguardia

Art. 18 Piani Particolareggiati

CAPO II

SISTEMA INSEDIATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 19 Regole generali

Art. 20 Definizioni

Art. 21 Zone di saturazione produttiva; interventi unitari di ristrutturazione produttiva

Art. 22 Zone di ampliamento produttivo

Art. 23 Zone di espansione produttiva

Art. 24 Zone per depositi di materiali all'aperto

Art. 25 Aree da bonificare

CAPO III

SISTEMA DEGLI SPAZI ED IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 26 Inquadramento generale ed individuazione

Art. 27 Piazze pedonali

Art. 28 Aree a verde

- Verde per il riposo e lo svago
- Impianti sportivi
- Orti per anziani
- Verde alberato
- Aree per camper
- Parchi urbani e territoriali
- Viali alberati e filari
- Slarghi con sistemazioni a verde



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

Art. 29 Attrezzature scolastiche (scuola dell'obbligo)

- Materne
- Elementari
- Medie

Art. 30 Attrezzature di interesse comune

- Chiese e attrezzature religiose
- Attrezzature culturali (Teatro del Popolo, Biblioteca, Scuola di Musica, Musei, altri Teatri, Cinema, ecc.)
- Attrezzature sociali (Centri sociali ecc..) ed attrezzature assistenziali
- Attrezzature sanitarie (Poliambulatori, canile, ecc..)
- Servizi amministrativi
- Mercati e centri commerciali
- Cimiteri
- Impianti tecnologici

Art. 31 Parcheggi pubblici

Art. 32 Autorimesse interrato

Art. 33 Ripetitori per la telefonia cellulare

Art. 34 Attrezzature di interesse generale

- Parchi urbani e territoriali
- Strutture ospedaliere
- Attrezzature per l'istruzione superiore

Art. 35 Servizi e attrezzature di interesse sovracomunale

Art. 36 Aree ferroviarie

Art. 37 Regole generali per la realizzazione di nuovi spazi pubblici e di interesse comune

Art. 38 Regole generali per la conservazione e il recupero degli spazi urbani pubblici e di interesse comune

Art. 39 Piani di settore

CAPO IV

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE URBANE E DELLA VIABILITA' CARRABILE

Art. 40 Inquadramento generale ed individuazione

Art. 41 Viabilità extraurbana principale, classificazione

- In base all'Ente proprietario
- In base al nuovo Codice della strada
- In base alle Funzioni effettive



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

Art. 42 Viabilità urbana

- Sistema delle circonvallazioni del Capoluogo
- Strada di penetrazione urbana
- Viabilità di quartiere
- Strada del centro urbano a traffico limitato

Art. 43 Strade urbane alberate

Art. 44 Strade urbane di interesse storico

Art. 45 Percorsi urbani alternativi

- Percorsi pedonali attrezzati
- Piste ciclabili

Art. 46 Parcheggi per autotreni

Art. 47 Distributori di carburante

Art. 48 Il sistema ferroviario

- Stazioni
- Aree ferroviarie
- Soluzioni di attraversamento

Art. 49 Parcheggi scambiatori e di “margine”

Art. 50 Regole generali per la conservazione e l’ammodernamento delle infrastrutture per la viabilità

Art. 51 Regole generali per la realizzazione di nuove infrastrutture per la viabilità

Art. 52 Piani di Settore

CAPO V

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO

Art. 53 Regole urbanistiche generali

Art. 54 Definizioni relative agli interventi sui fabbricati

Art. 55 Regole urbanistiche per le aree sottoposte a vincolo

- Aree da tutelare in quanto aree instabili collinari
- Aree da tutelare come soggette a rischio idraulico (in quanto già vulnerate da fenomeni di esondazione; in quanto soggette ai vincoli idraulici della Delibera C.R. 12/2000; in quanto indicata nella “carta delle aree esondate” allegata al “Piano Stralcio”; in quanto indicate nella “carta delle aree di pertinenza fluviale” allegato al “Piano Stralcio”; in quanto individuate dal “Decreto Sarno”; in quanto destinate alle opere di contenimento del rischio idraulico)



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

- Aree di protezione dei pozzi per uso potabile ed aree vulnerabili all'inquinamento
- Aree di pertinenza dei Corsi d'acqua individuate ai sensi del Dlgs 490/99
- Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Corridoi biologici
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
- Aree di protezione paesistica e storico ambientale
- Aree e manufatti di interesse archeologico
- Aree boscate e forestali

Art. 56 Regole di intervento per il riuso, l'ampliamento, la nuova costruzione di edifici nel territorio aperto, con destinazione agricola, residenziale, produttiva

- Abitazioni rurali
- Annessi agricoli
- Manufatti precari stagionali
- Attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le potenzialità del fondo
- Abitazioni civili esistenti alla data di adozione del R.U.
- Abitazioni civili in fabbricati agricoli deruralizzati (da abitazioni rurali, da annessi agricoli)
- Attività produttive (industriali ed artigianali)

Art. 57 Regole di intervento per il riuso, l'ampliamento, la nuova costruzione di edifici nel territorio aperto con finalità di valorizzazione dell'economia rurale e comunque del territorio aperto

- Attività agrituristiche in fabbricati agricoli o attività turistico-ricettive in fabbricati deruralizzati
- Attività agrituristiche o turistico-ricettive esistenti alla data di adozione del R.U.
- Nuovi insediamenti per attività turistico ricettiva; regole di ubicazione, di dimensionamento e tipologiche
- Attività turistico ricettiva in edifici "non compatibili" da assoggettare ad interventi di ristrutturazione urbanistica
- Altre attività di valorizzazione dell'economia rurale e comunque del territorio aperto, mediante funzioni compatibili con la tutela del territorio (attività sportiva, ricreativa, di commercializzazione diretta di prodotti)

Art. 58 Regole di intervento sugli edifici in territorio aperto in relazione al valore degli 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. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

- I siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale
- Edifici monumentali ed edifici di valore architettonico
- Edifici di notevole valore ambientale e tipologico
- Edifici di valore ambientale
- Edifici di ridotto valore ambientale
- Edifici realizzati di recente senza particolare valore
- Edifici realizzati di recente non compatibili con il contesto ambientale ed in contrasto con l'edilizia tradizionale del territorio aperto

Art. 59 Regole di intervento su particolari tipologie di edifici

- Ville e Fattorie
- Fienili separati a 2 piani
- Annessi minori tipici
- Tabaccaie
- Mulini storici

Art. 60 Regole tipologiche e di ubicazione per nuovi edifici abitativi rurali

Art. 61 Regole tipologiche e di ubicazione per i nuovi annessi agricoli e le nuove costruzioni accessorie

- Annessi agricoli in genere
- Depositi per attrezzi agricoli
- Autorimesse, ricoveri , tettoie
- Manufatti precari
- Impianti di servizio
- Fabbricati ad uso servizi agricoli, produzione e trasformazioni agricola, allevamenti
- Silos

Art. 62 Sistemazioni esterne

- Viabilità di accesso
- Spazi esterni pertinenziali
- Aree per sosta automezzi
- Recinzioni
- Illuminazione esterna
- Accessori ed arredi

Art. 63 Campi da tennis, piscine

Art. 64 Manufatti minori di valore storico ed artistico

Art. 65 Impianti di depurazione, sistemi di smaltimento delle acque reflue

Art. 66 Individuazione delle zone a vocazione agrituristica

Art. 67 Individuazione delle zone nelle quali è possibile realizzare strutture di agriturismo

Art. 68 Campeggi

Art. 69 Regole generali per altre attività da localizzare nel territorio aperto



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

- Canili privati, regole dimensionali, costruttive, di ubicazione
- Aree per depositi e lavorazione di inerti

Art. 70 Attività estrattive, regole di progettazione, gestione, recupero (Piano cave)

Art. 71 Regole generali per la realizzazione di impianti pubblici e di pubblico interesse in territorio aperto

- Linee ENEL
- Impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica
- Condotture, centrali di spinta, depositi dell'acquedotto, condutture e cabine di decompressione del gas-metano
- Ripetitori della telefonia cellulare

Art. 72 Viabilità principale nel territorio aperto; regole generali di inserimento

Art. 73 Le componenti del paesaggio

Art. 74 Regole generali per gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture

Art. 75 La viabilità minore nel territorio aperto, i percorsi trekking

Art. 76 I nuclei nel territorio aperto, criteri di intervento, regole particolari

Art. 77 Piani di Settore



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

TITOLO 3

REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 78 Inquadramento generale

- Sottosistema delle zone interne del Capoluogo con funzioni omogenee (UTOE 1,2,3,4,5,6)
- Sottosistema delle zone esterne del Capoluogo con funzioni miste (UTOE 7,8)
- Sottosistema delle frazioni (UTOE 9,10,11,12,13)

Art. 79 Norme specifiche per le attività commerciali

Art. 80 UTOE 1/centro storico

Art. 81 UTOE 2/ zona scolastica e sportiva

Art. 82 UTOE 3/ settore nord in riva destra (Montecatini, Via Masini, Porticciola)

Art. 83 UTOE 4/ settore sud in riva destra (Via Verdi)

Art. 84 UTOE 5/ settore nord ovest ferrovia (Torricella)

Art. 85 UTOE 6/ settore sud in riva sinistra (Via S. Antonio, Via Profeti)

Art. 86 UTOE 7/ Silap, Montemaggiori, S.Martino alle Fonti

Art. 87 UTOE 8/ via Praticelli

Art. 88 UTOE 9/ Castelnuovo

Art. 89 UTOE 10/ Dogana

Art. 90 UTOE 11/ Granaiolo

Art. 91 UTOE 12/ Cambiano

Art. 92 UTOE 13/ Petrazzi

CAPO II

SISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE

Art. 93 Inquadramento generale

- Sottosistema delle zone produttive di completamento (UTOE 1P, 2P, 3P)
- Sottosistema delle zone produttive di espansione (UTOE 4P, 5P)



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

Art. 94 UTOE 1P/ San Donato

Art. 95 UTOE 2P/ Malacoda - Pesciola

Art. 96 UTOE 3P/ Gello

Art. 97 UTOE 4P/ Casone

Art. 98 UTOE 5P/ Casenuove

CAPO III

SISTEMA DEGLI SPAZI ED IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO

(per le previsioni di interesse comunale e sovracomunale non riconducibili al perimetro delle singole UTOE)

Art. 99 Parco fluviale e campo gara per la pesca

Art. 100 Sistema dei teatri e delle piazze utilizzabili come teatri all'aperto

Art. 101 Sistema dei musei

Art. 102 Sistema dei servizi cimiteriali

CAPO IV

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E FERROVIARIE

(per le previsioni di interesse comunale e sovracomunale non riconducibili al perimetro delle singole UTOE)

Art. 103 Nuova strada statale 429 e relativi svincoli

Art. 104 Circonvallazioni urbane e riorganizzazione degli svincoli

Art. 105 Sistema della depurazione

Art. 106 Sistema degli acquedotti a servizio degli insediamenti e del territorio aperto

CAPO V

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO

Art. 107 Inquadramento generale e regole valide per tutti i sistemi

- Sottosistema delle aree di pianura e del sistema fluviale (E1A, E1B, E1C, E1D, corridoi biologici)



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

- Sottosistema delle aree dei crinali (E2A, E2B, E2C, E2D)
- Sottosistema delle aree delle colline nude (E3)
- Sottosistema delle aree di raccordo fra fondovalle e crinali e dei crinali minori (E4A, E4B, E4C, E4D, E4E)
- Sottosistema delle aree agricole periurbane (E5A, E5B, E5C)
- Sottosistema delle aree morfologicamente deboli (E6)

Art. 108 Sottosistema delle aree di pianura e del sistema fluviale, regole generali per tutte le UTOE del sottosistema

Art. 109 UTOE E1A/ Piana di Granaiolo

Art. 110 UTOE E1B/ Piana della Granocchiaia

Art. 111 UTOE E1C/ Piana delle “Vecchiarelle” e piana dal Capoluogo a Petrazzi

Art. 112 UTOE E1D/ Piana della Pesciola

Art. 113 Corridoi biologici

Art. 114 Sottosistema delle aree dei crinali, regole generali per tutte le UTOE del sottosistema

Art. 115 UTOE E2A/ Crinale fra il fiume Elsa ed il torrente Ormicello

Art. 116 UTOE E2B/ Crinale della strada Volterrana fra il Capoluogo ed il confine con Montespertoli

Art. 117 UTOE E2C/ Crinale fra il rio Vallone ed il torrente Pesciola

Art. 118 UTOE E2D/ Crinale fra il fiume Elsa ed il rio Orlo

Art. 119 Sottosistema delle aree delle colline nude, **UTOE E3**

Art. 120 Sottosistema delle aree di raccordo fra fondovalle e crinali e dei crinali minori, regole generali per tutte le UTOE del sottosistema

Art. 121 UTOE E4A/ Crinale minore fra Granaiolo ed il torrente Ormicello

Art. 122 UTOE E4B/ Aree di raccordo a monte di Cambiano

Art. 123 UTOE E4C/ Crinale minore fra Petrazzi ed Oliveto

Art. 124 UTOE E4D/ Aree di raccordo intorno a Castelnuovo

Art. 125 UTOE E4E/ Aree di raccordo a monte di Dogana

Art. 126 Sottosistema delle aree agricole periurbane, regole generali per tutte le UTOE del sottosistema

Art. 127 UTOE E5A/ Area di Sala

Art. 128 UTOE E5B/ Area di Petriccio

Art. 129 UTOE E5C/ Area a monte di via Sanminiatese

Art. 130 Sottosistema delle aree morfologicamente deboli, **UTOE E6 di San Matteo**



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

TITOLO 4

PIANI DI SETTORE ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Art. 131 Piano del rumore

Art. 132 Piano dei tempi e degli orari

Art. 133 Mappa di accessibilità urbana

CAPO II

Art. 134 Norme transitorie

Art. 135 Norme finali

Art. 136 Gestione, verifica ed adeguamento 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

NORME

TITOLO 1

DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO 1

CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 Riferimenti di legge

Il presente Regolamento Urbanistico è formato ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 16 Gennaio 1995, n. 5 e con i contenuti di cui all'art.28 di detta Legge.

Il Regolamento Urbanistico fa seguito all'approvazione del Piano Strutturale, del quale persegue gli obiettivi e le strategie e realizza con regole urbanistiche generali e specifiche gli indirizzi ed i parametri gestionali.

Le perimetrazioni dei sistemi territoriali, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (UTOE) e le norme del Piano Strutturale a carattere prescrittivo sono recepite nel Regolamento Urbanistico e costituiscono vincoli e limiti agli interventi ed ai progetti di conservazione e di trasformazione dei sistemi insediativi, ambientale e paesaggistico, infrastrutturale e degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo.

Art. 2 Ambito di applicazione

Il Regolamento Urbanistico interessa l'intero territorio Comunale.

Il Regolamento Urbanistico ha valenza operativa e precettiva.

Art. 3 Termini di Attuazione

Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato.

Decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, se nel frattempo non siano stati approvati i piano attuativi, i progetti edilizi di iniziativa privata o i progetti esecutivi delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) gli interventi unitari di completamento e di ampliamento residenziale di cui al successivo art. 13
- b) gli interventi unitari di ampliamento e di espansione produttiva di cui ai successivi art. 22 e 23
- c) le nuove attrezzature ed i servizi costituenti urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al successivo Capo III del Titolo 2
- d) le nuove infrastrutture viarie di cui al successivo Capo IV del Titolo 2

Non decadono i corridoi infrastrutturali di cui al comma 2 del successivo art. 40, in quanto non rappresentano previsioni definitive di tracciati infrastrutturali.

I casi di decadenza indicati in precedenza sono dedotti in modo automatico dalle norme dell'art. 28 della L.R. 5/95.

Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni stabilite dalla normativa geologica allegata alla Carta della fattibilità con



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

riferimento alla classificazione geologica delle diverse zone. Tali indicazioni assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie.

Art. 4 Atti costituenti il Regolamento Urbanistico

Costituiscono il Regolamento Urbanistico i seguenti atti:

- **Relazione illustrativa**
- **Norme tecniche;** (costituenti il presente elaborato) che definiscono i contenuti e le procedure di attuazione del Regolamento Urbanistico, le regole urbanistiche generali, le regole urbanistiche specifiche e le norme finali e transitorie.
- **Carta A)** 1:10.000 dei sistemi e sub-sistemi territoriali, unità territoriali organiche elementari (UTOE), aree di territorio aperto, previsioni nelle aree di territorio aperto con allegata legenda.
- **Carta B)** 1:10.000 del territorio aperto con allegata legenda dei segni convenzionali usati nelle planimetrie. La carta indica gli edifici ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale individuati con specifica schedatura, da assoggettare a particolari regole di intervento, gli edifici non compatibili con il contesto ambientale individuati direttamente dal Regolamento Urbanistico, le aree di interesse archeologico, le aree di protezione paesistica, gli ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette, le aree destinate alle opere di contenimento del rischio idraulico, le aree sensibili soggette a rischio di esondazione, le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio.
- **Carta C)** 1:10.000, dei vincoli legislativi e tutele territoriali. La carta indica il vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000; le categorie dei beni di cui al Titolo 2 del D.Lgs. 490/99: fiumi e torrenti, aree boscate; le aree per l'espansione dei campi pozzi; il perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada; i corridoi infrastrutturali per la viabilità, le fasce di rispetto agli elettrodotti, le zone di rispetto dei cimiteri.
- **Carta D)** 1:2.000 del territorio edificato; articolata nei fogli relativi alle UTOE, con allegata legenda dei segni convenzionali usati nelle planimetrie. La carta indica gli interventi di conservazione e di trasformazione del patrimonio edilizio residenziale e produttivo, gli interventi di saturazione, le zone di ristrutturazione urbanistica, le aree di completamento ampliamento ed espansione, le aree degli impianti e delle attrezzature e gli spazi pubblici e di interesse pubblico, le infrastrutture interne alle UTOE del sistema insediativo.
- **Carta E)** Schede relative ai nuclei nel territorio aperto, con allegate planimetrie 1/5000
Schede relative alle attività produttive esistenti nel territorio aperto, con allegate planimetrie 1/5000
Schede relative ai servizi pubblici esistenti e di previsione nel territorio aperto, con allegate planimetrie 1/5000



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

- **Carta F)** Ripetitori per la telefonia cellulare: individuazione delle zone compatibili e delle aree sensibili all'interno delle UTOE del sistema insediativo; cartografia 1/10.000
- **Carta G)** Mappa di accessibilità urbana
- **Indagini geologiche**

Relazione (normative, prescrizioni, schede di fattibilità)

Allegati: - Indagini geognostiche di supporto al R.U.
- Studi idrologico-idraulici

Carta della pericolosità geologica ed idraulica

Carta della fattibilità geologica

- **Allegati**

Allegato A) categorie di intervento sul patrimonio edilizio/ridefinizione

Allegato B) schede degli interventi di ristrutturazione, saturazione edilizia, completamento, ampliamento, con destinazione residenziale.

Allegato C) schede degli interventi di saturazione, ristrutturazione, ampliamento, espansione, con destinazione produttiva.

Allegato D) impianti, attrezzature, spazi pubblici e di interesse collettivo; dimensionamento e verifica degli standards urbanistici.

Allegato E) componenti della precedente strumentazione urbanistica fatti salvi e piani particolareggiati ancora in vigore.

Allegato F) elenco dei siti e dei manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale ubicati in territorio aperto.

Allegato G) schede relative ai siti ed ai manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale nell'intero territorio comunale, con cartografia di localizzazione in scala 1/2000 e 1/5000.

- **Decisione sulle Osservazioni**



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

TITOLO 2

REGOLE URBANISTICHE GENERALI

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 5 Regole urbanistiche generali

1. In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla suddivisione del sistema insediativo in sistemi territoriali, sub-sistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE) risultanti dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, negli articoli seguenti sono stabilite le regole urbanistiche generali per i progetti e gli interventi: di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nei tessuti urbani individuati nell'edificato attuale (art. 8), di intervento sugli edifici in base al loro valore storico-architettonico (art. 9), di ristrutturazione urbanistica nelle zone di totale riorganizzazione (art. 10), di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nelle zone a prevalente destinazione produttiva interne ai tessuti urbani (art. 11), di completamento dell'edificato con interventi puntuali di saturazione edilizia (art. 12) di nuova edificazione residenziale mediante interventi unitari nelle zone di completamento e di ampliamento (art. 13).
2. Sono inoltre stabilite le regole urbanistiche generali relative alle aree di pertinenza urbana (art. 14) e di conservazione e trasformazione degli spazi privati (artt. 15/16)
3. All'interno delle UTOE del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale saranno consentite di norma le destinazioni riportate di seguito: residenziale, direzionale, turistico-ricettiva, commerciale, artigianale compatibile con la residenza, pubblica e di interesse pubblico, di parcheggio. Saranno escluse le attività industriali e le attività che producono inquinamento atmosferico ed acustico; saranno inoltre escluse le attività che diano luogo ad aggravi significativi del traffico meccanizzato. Per quanto riguarda le attività commerciali varranno le regole contenute nel successivo art. 6 e nell'art. 79 del Titolo 3. Nelle regole urbanistiche specifiche per il sistema insediativo (Titolo 3 – Capo I) saranno indicate ulteriori norme (in deroga o integrative) sulle destinazioni compatibili nelle singole UTOE del sistema.
4. Nel successivo Titolo 3 – Capo I (Regole urbanistiche specifiche di area, sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale) sono stabilite per le singole UTOE regole specifiche per gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio, integrative di quelle contenute nel presente Titolo 2 – Capo I. Nel successivo Titolo 3 – Capo I - sono stabiliti inoltre i limiti e i criteri per l'edificazione, le tipologie edilizie, il numero degli alloggi, le destinazioni d'uso e gli spazi pubblici e di interesse pubblico per le zone di ristrutturazione urbanistica, per gli interventi puntuali di saturazione edilizia, per le zone di completamento e di ampliamento residenziale.
5. Nella CARTA D del Regolamento Urbanistico sono individuati, con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni, i piani attuativi approvati e convenzionati sulla base della precedente strumentazione urbanistica ed ancora in fase di realizzazione.
6. Edilizia bioclimatica



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

In merito all'edilizia basata su criteri bioclimatici il Regolamento Urbanistico, in attuazione della indicazione contenuta nel P.S. punto J dei sistemi tematici dello Statuto del Territorio, individua nel Regolamento edilizio e nelle Norme relative agli oneri sull'attività edilizia, attuative del Titolo IV della legge regionale 52/99, gli strumenti pertinenti per la regolamentazione e la incentivazione dell'edilizia basata su criteri bioclimatici.

Pertanto il Regolamento urbanistico rimanda a una specifica variante integrativa al Regolamento edilizio la individuazione delle caratteristiche di bioclimaticità dell'edificio; tale variante dovrà fare riferimento alla normativa vigente in materia (direttiva CEE 89/106 ecc.) ed individuerà, con l'obiettivo della tutela ambientale e della elevazione della qualità dell'abitare, norme specifiche in merito:

- alle caratteristiche bioclimatiche dell'edificio (caratteristiche planivolumetriche, esposizione, isolamento termico delle pareti, caratteristiche delle aperture ecc.
- alla sistemazione delle aree esterne (con riferimento alla qualità delle aree a verde ed alla posizione delle alberature di alto fusto)
- alla riduzione dello sfruttamento delle risorse energetiche (promuovendo la utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili)
- alla utilizzazione di materiali ecologici e privi di tossicità
- al controllo delle emissioni in atmosfera (eliminando la concentrazione di sostanze inquinanti)
- alle emissioni di acque reflue (con riferimento ai sistemi di depurazione concentrati o distribuiti)
- alla sicurezza nell'utilizzazione dell'edificio
- all'eliminazione delle barriere architettoniche
- alla protezione dal rumore.

Le norme specifiche per l'edilizia bioclimatica dovranno essere studiate in modo compatibile con le esigenze di salvaguardia del paesaggio, di salvaguardia dell'ambiente urbano dei centri storici, di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e dell'inserimento nel paesaggio degli edifici di valore storico ambientale nel territorio aperto, della necessità di rendere omogenee le caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici nell'ambito degli interventi unitari di ristrutturazione, completamento, ampliamento, espansione edilizia.

Il rispetto delle norme specifiche per l'edilizia bioclimatica consentirà la attribuzione all'edificio dei requisiti di "qualità morfologica", "qualità ecosistemica", "qualità fruitiva" e nel complesso del requisito di QUALITA' BIOECOLOGICA, per la quale verrà rilasciato uno specifico CERTIFICATO che potrà essere utilizzato per tutti i vantaggi previsti dalla normativa vigente o futura.

In merito il Regolamento edilizio demanda alle Delibere di individuazione degli oneri sull'attività edilizia, attuative del Titolo IV della legge regionale 52/99, la eventuale individuazione di incentivi riservati agli edifici con certificato di QUALITA' BIOECOLOGICA.

7. Anche per le aree del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale varranno, se pertinenti, le prescrizioni contenute nell'art.55 per le aree sottoposte a vincolo.



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

Art. 6 Definizioni e norme generali

Le definizioni ed i parametri urbanistici specificate nella parte V del "Regolamento Edilizio Comunale" approvato con la Deliberazione C.C. n. 53 del 25.06.1997, vengono integralmente sostituite con le seguenti:

- Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale di un piano urbanistico attuativo si intende, ai fini della applicazione degli indici territoriali, la superficie di terreno disponibile per l'attuazione del piano, e perimetrata sulle planimetrie dello Strumento Urbanistico vigente, comprensiva dei lotti edificabili, delle aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi, delle altre aree da destinare ad uso pubblico (verde pubblico e urbanizzazioni secondarie) ed eventualmente delle aree da destinare a verde privato o a orti privati.

- Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici e al fine della titolarità della concessione, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista, se non esplicitamente previsto dallo strumento urbanistico o dal piano attuativo.

Nel caso di piani attuativi (lottizzazioni convenzionate, PEEP, PIP, Piani di Recupero, con previsioni planivolumetriche di dettaglio, la verifica degli indici urbanistici potrà anche essere fatta, su esplicita previsione del piano attuativo, sull'insieme dei lotti edificabili e non necessariamente sulla superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici.

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla L.R. 64/95 sulle zone agricole o le norme di attuazione del P.R.G. eventualmente più restrittive.

- Indice di densità territoriale

L'indice di densità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

- Indice di fabbricabilità fondiaria

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente Sf ($I_f = V/S_f$).

- Altezza dei Fabbricati (H)

Per altezza H_f di ogni fronte o porzione di fronte degli edifici si intende la distanza verticale corrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.



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

L'altezza di un edificio ai fini della verifica dell'altezza massima è quella massima fra le altezze dei vari fronti.

Si assume come riferimento alla sommità l'incontro dell'intradosso della copertura inclinata o piana con il piano di facciata.

Si assume come riferimento alla base l'incontro della costruzione con il piano o i piani del terreno a sistemazione avvenuta, purchè non sovrasti il terreno naturale originario di campagna o il terreno sistemato a gradoni di oltre cm. 30, in caso di edificio isolato, o la quota più alta dei marciapiedi delle strade circostanti il lotto di oltre 30 cm., in caso di edificio in zona urbanizzata e sostanzialmente pianeggiante; qualora il piano a sistemazione avvenuta sovrasti tale quota, la quota di riferimento è costituita dall'originario piano naturale di campagna.

L'edificio non potrà superare l'altezza massima ammessa, dalle prescrizioni di legge o da quelle degli strumenti urbanistici vigenti, per la zona nella quale insiste.

Nel caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità dovrà essere contenuto entro la superficie parallela al piano di base determinato come precedentemente indicato; tale criterio si adotta anche se l'edificio viene eseguito a gradoni o sezioni di diversa altezza.

Per la determinazione dell'altezza valgono altresì le seguenti norme:

- a) nella valutazione dell'altezza massima del fabbricato non verranno compresi gli elementi posti sopra la copertura e destinati a volumi tecnici e a canna fumaria quando non superino ml. 2,50 (maggiorabili fino all'altezza strettamente necessaria nel caso dell'extracorsa degli ascensori) e quando siano rigorosamente giustificati da ragioni tecniche e nei casi di particolare rilevanza, quando siano ammessi dalle commissioni consultive comunali (edilizia e/o urbanistica);
- b) nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderà la parte del fronte, al di sotto del piano a sistemazione avvenuta, reso visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso all'interrato stesso, quando tale fronte corrisponda esattamente, con un margine di 0,5 ml. per lato, alla larghezza delle porte d'accesso al seminterrato e quando tali porte di accesso siano nel numero e delle dimensioni strettamente necessarie a norma di legge. Il fronte delle singole aperture dovrà avere comunque una larghezza massima di 6 ml. Le rampe parallele alla facciata dovranno essere posizionate ad una distanza dalla facciata stessa superiore o uguale a ml. 1,50.
- c) Nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderanno gli abbaini realizzati sulle coperture inclinate, quando essi occupino meno di un terzo del fronte corrispondente.
- d) Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la quota del riferimento alla sommità dovrà essere aumentata di una altezza pari alla differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 35%.
- e) In ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata oltre da quella massima prevista nella zona, dalla distanza dei fabbricati tra di loro e dalla larghezza stradale.

- Volume

Per volume del fabbricato di nuova costruzione o in ampliamento si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio.

In ogni caso, (vedi doppi volumi, altezze dei solai interni maggiori di 30 cm, altezze interne superiori a ml 2,70, ecc...), l'altezza di riferimento massima assunta, ai fini del suddetto calcolo, sarà convenzionalmente considerata 3,00 ml.

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti soggetti a vincolo conservativo, e quindi escluso i casi di interventi E1 ed E2 per i quali si applica il criterio sopradetto, il volume sarà invece determinato attraverso l'individuazione geometrica della sagoma.



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

Nel caso di volumi parzialmente interrati sarà necessario procedere al calcolo della altezza ponderale così risultante:

$hp = Sh / p$ dove p è il perimetro del piano parzialmente interrato, e Sh è la sommatoria delle superfici delle pareti fuori terra:

$Sh = \sum Li \times Hi$

ove Li è la lunghezza della parete i , e Hi è l'altezza media della parete computata dal piano finito di progetto e l'intradosso del 1° solaio).

Sono esclusi dal calcolo del volume i volumi tecnici indispensabili alla funzionalità dell'edificio e della attività in esso presente.

- Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici quei volumi progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici quali i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), gli impianti televisivi, di parfulmine, gli extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, vani scala al di sopra delle linee di gronda, stenditoi, e abbaini necessari per l'accesso al tetto (con larghezza non superiore a 1,20 ml.), che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Per quanto riguarda le zone produttive si intendono volumi tecnici anche tutte quegli impianti o strutture di tipo particolare (vedi silos, unità termoventilanti, ecc...) che sono posizionati esternamente e che non possono essere utilizzate autonomamente ma sono strettamente legate ed indispensabili al processi produttivo.

Per le costruzioni già esistenti, edificate in particolare nelle zone A e B, sarà la commissione edilizia a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Nel caso di messa in opera di caldaie murali esterne si intenderà compreso nel volume tecnico anche un vano di alloggiamento in metallo e vetro, della superficie massima in pianta di 1 mq. Per tale vano dovrà essere presentato un progetto specifico. In caso di edifici condominiali dovrà essere presentato un progetto unitario esteso a tutto il condominio o a un settore significativo di esso.

La Commissione Edilizia stabilisce la congruità dei volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

- Superficie utile lorda (Sul)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne a servizio dei piani oltre al primo livello), con esclusione di:

- gazebi, pergolati e tettoie aperte sui lati con specifica destinazione di accessori e di pertinenza al fabbricato principale;
- porticati e logge a piano terreno purché asserviti ad uso pubblico o ad uso privato di tipo condominiale o comunque di larghezza massima di 2,00 ml e sviluppo max di un terzo della facciata (oltre tale misura dovrà essere proceduto al calcolo della sul per intero);
- balconi e terrazze scoperti;



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

- bussole d'entrata o logge con profondità non superiore a 2,00 ml (oltre tale misura dovrà essere proceduto al calcolo della sul per intero);
- i locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici, e/o per l'isolamento termico e/o acustico (cabine elettriche, locali caldaia, lo spessore delle murature esterne eccedente i 30 cm di larghezza, nonché, vani alloggiamento tubazioni di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici definiti al precedente articolo;
- piani totalmente interrati purché non eccedano di oltre il 10% la superficie coperta (Sc) ammissibile, ovvero quando facciano parte di edifici pubblici, ovvero siano destinati a parcheggio e ad autorimessa nella misura necessaria a soddisfare i limiti richiesti dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni. Per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente sotto l'andamento del piano di campagna sistemato (di progetto) e abbia un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq. Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore;
- i piani parzialmente interrati, che risultino con altezze ponderali $hp < 1,00$ ml e, che siano destinati a parcheggio e ad autorimessa nella misura necessaria a soddisfare i limiti richiesti dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, in tal caso la superficie fuori sagoma non contribuisce al calcolo del Sc;
- i vani di collegamento verticali condominiali calcolati al netto delle superfici;
- sottotetti e soppalchi, relativamente alle parti che hanno altezza interna massima non superiore a 1,50, ovvero che non siano accessibili da scala interna, ovvero che siano destinati ad uso condominiale per stenditoi o altri locali di servizio (vedi impianti tecnologici).
- le strutture realizzate in materiali leggeri (metallo e vetro, legno e vetro, copertura in metallo o legno) per ampliare gli esercizi pubblici (ristoranti, bar, pizzerie) ed i locali destinati ad attività ricreativa (discoteche, circoli ricreativi) a condizione che tali strutture vengano realizzate all'interno dei limiti quantitativi e con le procedure indicate di seguito:
 - a) siano in corrispondenza del piano terra o comunque, in casi particolari, su di un solo piano;
 - b) abbiano una superficie non superiore al 40% della superficie utile del locale da ampliare;
 - c) abbiano un'altezza interna media non superiore a ml. 3,20;
 - d) non vadano ad ostruire aree destinate a parcheggio ai sensi della legge 765/67 e della legge 122/89;
 - e) rispettino le distanze dai confini con le altre proprietà e dagli altri edifici e rispettino le distanze del nuovo codice della strada (D.Lgs. 30/4/'92 n° 285 e Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. 16/12/'92 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni) dalle strade;
 - f) venga stipulato preventivamente un atto notarile, da trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che vincoli l'ampliamento come pertinenza del locale principale, vincoli la destinazione di esercizio pubblico o ricreativa, preveda l'immediata demolizione della nuova struttura in caso di cambio di destinazione del locale principale.

- Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali,



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

comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, escluse soltanto le logge coperte non computate come superficie utile lorda.

I balconi aperti, le gronde, le scale esterne aperte, le pensiline, e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a cm 40, le strutture leggere in ampliamento agli esercizi pubblici ed ai locali con destinazione ricreativa che non costituiscano volume non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde. La superficie delle costruzioni interamente interrata, destinate a diretta pertinenza della residenza per funzioni di servizio (rimesse, cantine, locali per impianti tecnici e simili) può eccedere la superficie coperta del fabbricato fuori terra fino al 50 % di tale superficie, fermo restando il limite massimo, stabilito per il calcolo della superficie utile lorda.

La parte interrata può avere autonomia rispetto al fabbricato fuori terra purchè venga realizzata nella pertinenza del fabbricato. Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tantomeno aree pubbliche, salvo l'applicazione dell'art. 9 della L. 122/89.

- Rapporto di copertura (Rc)

Per rapporto di copertura Rc si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf): $(Rc = Sc/Sf)$.

- Distanza dalle strade

Per distanza dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura i balconi aperti non costituenti volume, le pensiline e gli elementi decorativi) ed il confine della strada, come definito all'art. 3 del D.Lgs 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planimetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli interventi di trasformazione con ampliamento del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di saturazione edilizia, unitari di completamento e di ampliamento residenziale, in merito alle distanze dalle strade, se non esistono allineamenti precostituiti, e se non diversamente stabilito nelle N.T.A. del relativo piano attuativo, salvo il rispetto delle norme antisismiche, varranno i seguenti limiti:

d. minima ml. 5 per strade di larghezza < 7 ml;

d. minima ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,5 e 15 ml;

d. minima ml. 10 per strade di larghezza > 15 ml.

- Distanza tra i fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; in particolare si precisa che:

1 - per i nuovi edifici e' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte, limitatamente ai settori che si fronteggiano; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. Non sono da considerare, al fine 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

anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinate ad usi accessori, purchè di altezza massima non superiore a m. 3,00, sprovviste di finestre sul fronte interessato e a condizione che non siano previste finestre nel settore di facciata antistante tali costruzioni;

- 2 - sono fatte salve le disposizioni piu' restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici attuativi o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- 3 - è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti, ove il confinante realizzi un intervento edilizio senza utilizzare la facoltà di costruire sul confine in aderenza;
- 4 - e' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- 5 - per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti deroghe:
 - a) distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444/68 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici attuativi previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia;
 - b) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planimetrica sono ammesse le distanze preesistenti; per gli interventi di recupero urbanistico sarà possibile realizzare aperture anche su pareti poste a distanza inferiore a quella regolamentare, a condizione che non si tratti di aperture su locali di tipo A e necessarie per il raggiungimento del rapporto illuminante, a condizione che si rispetti comunque la distanza minima di ml. 6 e a condizione che si adottino i necessari accorgimenti per eliminare gli inconvenienti della introspezione.
 - c) le sopraelevazioni previste dal R.U. su edifici a distanza non regolamentare dagli edifici che li fronteggiano, per eliminare situazioni in contrasto con la tipologia prevalente nel tessuto edilizio;
 - d) per gli edifici ricadenti nel tessuto TA, o comunque di catalogati di valori, e nelle aree di intervento unitario di recupero, valgono gli allineamenti esistenti ai fini dell'applicazione delle categorie di intervento;
 - e) per i fabbricati esistenti (qualunque siano le distanze che li separano dai confini di proprietà, dai limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda indispensabile la realizzazione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie, isolamenti termici e/o acustici, ecc. è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari indipendentemente dai limiti del D.M. 1444/68 o di quelli fissati dal presente R.U., con il solo rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tutto questo tenendo conto che il dimensionamento interno degli ascensori e montacarichi e loro pertinenze deve consentire l'agevole accesso ed uso di persone su sedie a rotelle con ridotte capacità motorie. Per le costruzioni sul lotto limitrofo si potrà evitare di tener conto del volume così concesso.
- 6 - nel caso di edifici in aderenza tali da costituire un unico organismo edilizio, per le distanze tra pareti, anche se finestrate, valgono le distanze previste al comma successivo (cortili e chiostrine);
- 7 - per quanto riguarda balconi e terrazze, i relativi parapetti devono rispettare una distanza minima di m. 3,00 dai confini di proprietà con l'eccezione dei lati prospicienti le strade per le quali valgono le disposizioni del Nuovo Codice della Strada;
- 8 - sono assimilati ai fabbricati non finestrati i muri di altezza superiore a m. 3 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta.

- Distanza minima dai confini di proprietà



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

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, i balconi aperti e le pensiline) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti. Di norma la distanza minima dai confini di proprietà è di ml 5, salvo limiti diversi stabiliti dagli strumenti urbanistici attuativi.

La medesima minima distanza di cui al comma precedente dovrà essere mantenuta anche rispetto alla delimitazione di aree destinate dallo strumento urbanistico ad attrezzature pubbliche.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti deroghe:

- 1) Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planimetrica sono ammesse le distanze preesistenti;
- 2) per le sopraelevazioni di edifici previste dal R.U.;
- 3) Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica sono da rispettare le seguenti distanze:
 - In caso di ampliamenti e sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato rivolto verso il confine di proprietà è ammesso 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 3,00;
 - In caso di ampliamenti e sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato rivolto verso il confine di proprietà è ammesso 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5,00.

- Cortili e chiostrine

Fatte salve le distanze di cui ai precedenti commi, le pareti prospicienti su cortile, definito come spazio interno circondato da edifici per almeno tre lati o porzioni di lato, dovranno distare in ogni loro punto di almeno m. 6,00 dalla parete opposta; a tal fine si considerano pareti anche i limiti esterni dei balconi con oggetto superiore a m. 1,50; si prescinde altresì dall'eventuale diversa proprietà delle varie pareti.

L'altezza delle nuove costruzioni, anche di proprietà diverse, prospicienti su cortile, deve essere tale che il rapporto fra la superficie del cortile stesso, al netto di gronde e balconi non aggettanti più di m. 1,50, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono, non sia inferiore a 0,25 (1/4); l'altezza delle pareti comprende anche l'altezza di un eventuale arretramento delle pareti stesse.

I cortili di superficie inferiore ai limiti precedentemente stabiliti, ma in ogni caso con lato minimo di m. 3, si definiscono chiostrine o cavèdi e sulle pareti in essi prospicienti si possono aprire esclusivamente finestre di areazione e illuminazione per servizi igienici, antibagno e disimpegni.

Nei cortili e nelle chiostrine degli edifici esistenti sono ammesse di norma aperture di nuove finestre solo nel rispetto delle precedenti disposizioni.

Per tali norme sono previste deroghe ed integrazioni in base a previsioni più puntuali contenute nel successivo articolo 13 e nelle schede dell'Allegato B e, limitatamente agli interventi di trasformazione e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi di ristrutturazione urbanistica-

Si potrà derogare sulla norma della distanza minima fra fabbricati in caso di sopraelevazione fino a 30 cm. per motivi strutturali (formazione di cordolo perimetrale), riconducibile alla categoria di intervento DA1 definita nell'allegato A.



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

Per quanto riguarda le attività commerciali il R.U. sulla base del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 e del Regolamento n. 4 del 29/7/99 e successive modifiche, attuativo della Legge Regionale n. 28 del 17/5/99, suddivide gli esercizi commerciali nelle seguenti tipologie, in base alla superficie di vendita (Sv)

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Esercizi di vicinato: | Sv fino a 250 mq. |
| Medie strutture di vendita: | Sv da 251 a 1.500 mq. |
| Grandi strutture di vendita: | Sv > 1.500 mq. |

A loro volta le grandi strutture di vendita sono suddivise nelle seguenti tipologie:

| | |
|-------------|--------------------------|
| TIPOLOGIA A | Sv > 10.000 mq. |
| TIPOLOGIA B | Sv da 5.001 a 10.000 mq. |
| TIPOLOGIA C | Sv fino a 5.000 mq. |

Il R.U. prende atto che la Delibera della G.R. 137 del 25.05.1999 (modificata con Del. G.R. 233 del 26.07.1999) attuativa della L.R. 17.05.1999 N. 28 per quanto riguarda le direttive per la programmazione urbanistica commerciale, all'art. 10 prescrive che l'inserimento degli esercizi commerciali sia subordinato ad una dotazione di parcheggi di relazione (ad uso pubblico per i clienti degli esercizi commerciali) in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1/4/1968 n. 1444 ed a quelli previsti per la sosta stanziale dall'art. 2 della legge 24/3/1989 n. 122, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci, nella misura minima indicata di seguito, in relazione alla Superficie di vendita (Sv)

Per gli esercizi di vicinato

1 mq. x 1 mq. Sv

Per le medie strutture di vendita

1,5 mq. x 1 mq. Sv

+ 1 mq. x 1 mq. di altre superfici coperte aperte al pubblico per attività complementari

Per le grandi strutture di vendita

2 mq. x 1 mq. Sv

+1,5 mq. x 1 mq. di altre superfici coperte aperte al pubblico per attività connesse e complementari

Il suddetto art. 10 prevede che i Comuni possano ridurre le dotazioni di parcheggi di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita sulla base di particolari motivazioni; il R.U. utilizza tale possibilità con le norme specifiche dell'art. 79 del Titolo 3 Capo I.

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con le caratteristiche funzionali e costruttive prescritte dall'art. 10 della delibera G.R. 137/1999 modificata.

I raccordi viari fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica dovranno essere realizzati con i criteri costruttivi prescritti dall'art. 9 della delibera G.R. 137/99 modificata.

Art. 7 Tipologie edilizie per gli edifici a prevalente destinazione residenziale in area urbana.



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

Si definiscono di seguito le tipologie edilizie a cui si fa riferimento, nelle schede dell'allegato B, nella individuazione degli interventi di ristrutturazione, completamento e di ampliamento edilizio ed in base alle quali sono stati calcolati, sempre nelle schede dell'allegato B, i parametri urbanistici (volumetria, numero di abitazioni, numero di abitanti) e gli standards degli spazi pubblici.

Per ciascuna tipologia edilizia sono definite, a titolo orientativo, le caratteristiche tipologiche e di aggregazione, la volumetria standard per ciascuna abitazione, la volumetria standard per abitante insediabile, i parametri dimensionali fondamentali.

A VILLINI MONO O BIFAMILIARI

Edifici a pianta centrale con due piani fuori terra; piano terra rialzato fino a 0,50 ml; giardino privato; possibilità di abbinamento su un solo lato; volumetria standard per abitazione: 900 mc in caso di realizzazione di una grande unità abitativa monofamiliare, 450 mc in caso di realizzazione di un appartamento per ciascun piano.

B EDIFICI A SCHIERA

Edifici costituiti da moduli affiancati lateralmente; piano terra o piano primo abitativi, con il piano terra rialzato fino a 1,50 ml e il piano seminterrato da utilizzare per locali di servizio ed autorimessa; oppure piano terra di adibire a locali di servizio alle residenze e ad autorimesse, dell'altezza massima di 2,4 ml, e piano primo e secondo abitativi, con possibilità di realizzare un piano interrato da adibire ad autorimesse ed a locali di servizio; giardini privati sul fronte e sul retro da affiancare lateralmente come i moduli del fabbricato; volumetria standard per abitazione: 500 mc

C EDIFICI IN LINEA FINO A TRE PIANI FUORI TERRA

(nelle schede definiti sinteticamente Edifici in Linea 3)

Edifici a sviluppo prevalentemente lineare con tre piani fuori terra; piano terra da destinare ad attività commerciali, ricettive, direzionali o alle attività artigianali compatibili con le zone prevalentemente residenziali; oppure da adibire a locali di servizio alle residenze e ad autorimessa; piano primo e secondo abitativi o da destinare ad attività direzionali o ricettive; possibilità di realizzare un piano interrato da adibire ad autorimessa ed a locali di servizio; possibilità di giardini privati e condominiali; volumetria standard per abitazione 400 mc.

D EDIFICI IN LINEA CON PIU' DI TRE PIANI FUORI TERRA

(nelle schede definiti sinteticamente EDIFICI ALTI)

Edifici a sviluppo lineare con almeno 4 piani fuori terra: per le destinazioni del piano terra, dei piani superiori e del piano interrato in analogia con la tipologia C; possibilità di giardini condominiali; volumetria standard per abitazione 350 mc.

E EDIFICI A TORRE

Edifici a pianta centrale di almeno 5 piani fuori terra e con prevalenza dell'altezza rispetto alla larghezza di tutti i fronti dell'edificio; per le destinazioni del piano terra, dei piani superiori e del piano interrato in analogia con la tipologia C; possibilità di giardini condominiali; volumetria standard per abitazione 350 mc.

F SOPRAELEVAZIONI

Sopraelevazione di un piano di edifici esistenti con un solo piano fuori terra o comunque di altezza inferiore a quella caratteristica della zona; volumetria standard per abitazione: 350 mc.

Le tipologie A e B sono classificabili come tipologie estensive, con alta qualità abitativa.



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

La tipologia C è classificabile come semiestensiva.

Le tipologie D e E sono classificabili, in relazione alle tipologie prevalenti nel Comune di Castelfiorentino, come intensive.

Volumetria standard per abitante insediabile

Tipologia A

1) in caso di grande unità abitativa monofamiliare massimo 6 abitanti per 900 mc. $\cong 150 \text{ mc/ab}$

2) in caso di appartamenti simplex in ogni piano 4/5 abitanti per 450 mc. $\cong 100 \text{ mc/ab}$

Ipotizzando una distribuzione statistica del 50% dei villini per la soluzione 1 e del 50% per la soluzione 2 si ottiene mediamente:

$\cong 120 \text{ mc/abitante}$

Tipologia B

5 abitanti per 500 mc $\cong 100 \text{ mc/abitante}$

Tipologia C

4/5 abitanti per 400 mc $\cong 90 \text{ mc/abitante}$

Tipologia D

4 abitanti per 350 mc $\cong 90 \text{ mc/abitante}$

Tipologia E

4 abitanti per 350 mc $\cong 90 \text{ mc/abitante}$

In ogni caso in sede di adozione di un piano attuativo, in relazione alla tipologia indicata nella relativa scheda di intervento potranno essere proposte caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle sopraindicate. Per giustificati motivi potranno essere proposte anche tipologie di tipo diverso da quelle indicate nella stessa scheda di intervento.

EDIFICI SPECIALISTICI

Gli edifici destinati esclusivamente o in modo prevalente ad attività particolari (direzionali, ricettive, commerciali, turistico-ricettive) dovranno avere caratteristiche tipologiche riconoscibili ed unitarie.

Art. 8 Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nel sistema insediativo con riferimento ai "tessuti urbani omogenei"

Il Regolamento urbanistico stabilisce per ciascun immobile, sulla base dell'inserimento in uno dei "tessuti omogenei" individuati dal Regolamento urbanistico, le regole di conservazione e di trasformazione, con riferimento alle categorie d'intervento di cui all'Allegato A. Di seguito vengono riportate le regole di carattere generale valide per tutte le UTOE del sistema insediativo; nel successivo art. 9 sono riportate le regole di intervento relative al valore degli edifici, che prevalgono su quelle riferite ai tessuti, e norme finalizzate al miglioramento o alla sostituzione per gli edifici non compatibili con il contesto;



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

nel successivo Titolo 3 – Capo I - sono stabilite ulteriori regole urbanistiche specifiche legate alle caratteristiche delle singole UTOE.

I “tessuti omogenei” indicati di seguito sono stati individuati sulla base del processo storico di formazione, delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici (con particolare riferimento alla densità edilizia, alla “compattezza” dell’edificato, all’ordine dell’edificato) del rapporto fra gli edifici e la viabilità, della realizzazione sulla base di Piani di dettaglio con indicazioni planivolumetriche e tipologiche particolareggiate, della presenza di destinazioni specifiche fortemente caratterizzanti.

Le possibilità di ampliamento delle singole unità abitative ed immobiliari indicate nei successivi punti relativi ai TESSUTI OMOGENEI saranno applicabili alle unità abitative esistenti o concessionate alla data di adozione del R.U. Qualunque operazione di frammentazione rispetto alla situazione alla data di adozione del R.U. farà decadere la possibilità di realizzare gli ampliamenti.

Nei Tessuti Omogenei il cambio di destinazione d’uso ad unità abitative di fondi e magazzini al piano terra, sarà consentito nei seguenti casi:

- o per ampliare le unità abitative poste al piano primo con le quali dovranno essere funzionalmente collegate;
- oppure per creare unità abitative indipendenti di superficie utile superiore a 60 mq.. In questo ultimo caso dovranno essere reperite aree a parcheggio privato nella misura minima di 1mq/2,5 mq di nuova superficie utile abitabile.

Ove risulti che tali fondi siano destinati, anche in parte, ad autorimessa, sarà in ogni caso obbligatorio reperire ulteriori aree a parcheggio privato nella misura doppia della superficie originariamente destinata a parcheggio.

T.A. CENTRI STORICI CONSOLIDATI

Sono i tessuti corrispondenti ai centri medioevali ed ai settori ottocenteschi immediatamente adiacenti. Sono costituiti dall’edilizia più antica formatasi su strade storiche, in prevalenza con quinte edilizie continue.

Sono presenti edifici specialistici di antica origine.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti, di trasformazione totale con esclusione di ampliamenti, DH, E1 nei casi previsti esplicitamente nel successivo art. 9 e nelle norme specifiche per le singole UTOE del Titolo 3 Capo I.

I corpi di fabbrica privi di valore, in particolare le aggiunte minori e successive agli edifici riconosciuti di valore storico ed architettonico (già classificate “superfetazioni” dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) potranno essere riorganizzati con interventi di ristrutturazione e di ricollocazione con le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- valorizzazione dei giardini privati
- recupero di parametri igienici.

Per motivi assolutamente prevalenti di carattere igienico dovranno essere necessariamente demoliti i corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive e che ostruiscono chiostrine e corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni)



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

Dovranno essere necessariamente demoliti anche i corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive in aderenza agli edifici monumentali, per i quali non sia possibile una rilocalizzazione non deturpante per l'immagine del monumento.

T.C. TESSUTI COMPATTI

Sono i tessuti corrispondenti alle periferie consolidate immediatamente esterne ai centri storici, caratterizzati da isolati ad edificazione prevalentemente chiusa su impianto stradale predefinito. L'impianto degli isolati è in prevalenza anteriore al secondo dopoguerra; l'edificazione è dello stesso periodo e solo in parte è successiva a tale periodo.

Sono presenti edifici specialistici.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1 DA2, DA3, DA4 (limitatamente ai lotti che presentavano, alla data di adozione del R.U., un indice di edificazione fondiario non superiore a 2,7 mc/mq), DT1, di ristrutturazione con trasformazione totale anche con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH.

Saranno ammesse le ristrutturazioni urbanistiche E1 solo nei casi previsti esplicitamente nel successivo art. 9 e nelle norme specifiche per le singole UTOE del Titolo 3 Capo I.

I corpi di fabbrica privi di valore, in particolare le aggiunte minori e successive agli edifici riconosciuti di valore storico e architettonico (già classificate "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) potranno essere riorganizzati con interventi di ristrutturazione e di ricollocazione, con le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- valorizzazione dei giardini privati
- recupero di parametri igienici.

T.O. TESSUTI ORDINATI

Sono i tessuti caratterizzati da un impianto stradale predefinito ed in gran parte regolare che si appoggia a una vecchia strada territoriale.

Si presentano in prevalenza formati da isolati ad edificazione semiaperta ed aperta che rispettano gli allineamenti stradali ed hanno comunque un buon grado di coerenza con l'impianto stradale. L'edilizia è di diverso tipo a seconda dell'epoca di edificazione, che va dall'inizio del secolo agli anni settanta.

Sono presenti edifici specializzati di recente realizzazione (scuole materne)

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1, DA2, DA3, DA4 (limitatamente ai lotti che presentavano alla data di adozione del R.U., un indice di edificazione fondiario non superiore a 3 mc/mq), DA5, DT1 di ristrutturazione con trasformazione totale anche con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH.

Saranno ammesse le ristrutturazioni urbanistiche E1 solo nei casi previsti esplicitamente nel successivo art.9 e nelle norme specifiche per le singole UTOE del Titolo 3 Capo I.

I corpi di fabbrica minori e privi di valore potranno essere riorganizzati con interventi fino alla ristrutturazione con le seguenti finalità:



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

- recupero di immagine
- valorizzazione dei giardini privati

T. N. TESSUTI CARATTERIZZATI DA SCARSO ORDINE

Sono i tessuti caratterizzati da isolati a edificazione semiaperta e aperta con prevalenza di edifici isolati di varia dimensione che solo in certi casi hanno un rapporto definito con le strade (allineamenti ecc..) e fra di loro. L'impianto stradale è determinato da successive lottizzazioni ed è in genere casuale e non gerarchizzato, con formazione di isolati poco definiti di varia dimensione e forma, privi di gerarchizzazione, con spazi incompleti e strade a fondo cieco.

L'edilizia è di diverso tipo a seconda dell'epoca di edificazione degli edifici che, tranne alcune preesistenze lungo le vecchie strade territoriali, è posteriore agli anni 60.

Sono presenti edifici specializzati di recente realizzazione (scuole materne, centro operativo della Provincia, centri sociali, edifici per impianti tecnologici)

Sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1 DA2 DA3 DA4 DA5, ristrutturazione con trasformazione totale e con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH, ristrutturazione urbanistica E1 E2).

I corpi di fabbrica minori e privi di valore potranno essere riorganizzati con interventi fino alla ristrutturazione con le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- valorizzazione dei giardini privati

Nelle norme specifiche per le UTOE vengono fissate ulteriori regole di carattere particolare, finalizzate in prevalenza a orientare gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica a migliorare l'ordine edilizio ed urbanistico dei tessuti.

T.P. TESSUTI FORMATI DI RECENTE SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI DETTAGLIATI

Sono i tessuti formati di recente (ed in alcuni casi ancora in via di formazione) sulla base di lottizzazioni convenzionate, di Piani PEEP, di Piani di recupero caratterizzati dai seguenti parametri qualitativi e quantitativi: disegno ordinato delle strade; gerarchizzazione degli spazi pubblici, anche con formazione di piazze pedonali, in modo da stabilire un rapporto organico con il contesto urbano (nel caso dei piani di recupero più centrali) o da determinare un impianto urbanistico forte che costituisca un elemento "ordinatore" anche per i tessuti omogenei adiacenti caratterizzati da scarso ordine (nel caso di lottizzazioni convenzionate o di PEEP più periferici); edifici con un rapporto definito con la rete viaria e con il sistema degli spazi pubblici, tipologie edilizie ripetute; prescrizioni dettagliate e vincolanti sulle finiture degli edifici, piena copertura degli standards di legge per quanto riguarda le aree pubbliche, i parcheggi pubblici, la dotazione di autorimesse e posti auto privati.

All'interno dei tessuti T.P. o in adiacenza sono ubicati in alcuni casi edifici specialistici di valore storico (chiese ecc..) di realizzazione recente o in fase di costruzione (impianti sportivi, strutture sanitarie ecc.).



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

I tessuti T.P. sono caratterizzati da isolati chiusi o aperti a seconda della localizzazione (centrale o periferica) e del rapporto con il contesto urbano con gli edifici specialistici interni o adiacenti.

Nei tessuti T.P. gli interventi sugli edifici esistenti saranno consentiti in generale a condizione che non alterino le caratteristiche qualitative e quantitative che costituiscono la peculiarità dei tessuti.

Saranno di norma ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti. Gli interventi con ampliamenti DA1 DA2, DA3, DH saranno consentiti solo sulla base di progetti unitari estesi agli interi edifici. Gli interventi con ampliamenti DA4 DA5, di ristrutturazione con trasformazione totale saranno consentiti solo sulla base di progetti planivolumetrici estesi all'intero tessuto T.P. ed a condizione che vengano conservate le caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici. Nelle norme specifiche per le UTOE vengono fissate ulteriori norme di carattere particolare, anche relative alla possibilità di realizzare ampliamenti, finalizzate a salvaguardare le caratteristiche qualitative dei tessuti.

T.S AREE SPECIALISTICHE

Sono tessuti esterni alle zone A, corrispondenti ad un intero isolato o a parti significative di isolati, con destinazione diversa da quella residenziale. Si tratta di aree destinate in prevalenza a servizi (scuole, impianti sportivi, ospedale, strutture religiose) e a parco urbano oppure di aree corrispondenti a grandi complessi produttivi "storici" successivamente dismessi; rappresentano in genere elementi nodali della struttura urbana e territoriale.

Alcuni degli edifici specialistici presenti sono di antica origine.

Per gli edifici specialistici saranno ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento, di ristrutturazione, di ampliamento necessari allo svolgimento delle funzioni tipiche, nel rispetto della normativa specifica in vigore.

Gli interventi sugli edifici e sulle aree dovranno comunque tendere a valorizzare gli edifici come riferimenti urbani ed a rafforzare il carattere di elemento nodale delle aree.

Per gli edifici con destinazione non specialistica (residenziale, commerciale, ecc..) presenti saranno ammessi di norma gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti. Gli interventi con ampliamenti DA1 DA2 DA3 DH saranno consentiti solo sulla base di progetti unitari estesi agli interi edifici.

Art. 9 Regole di intervento sugli edifici del sistema insediativo in relazione al valore degli edifici

Si riporta di seguito la classificazione che è stata redatta per i singoli edifici in base al loro valore storico ed architettonico ed alla loro coerenza tipologica con il tessuto urbano nel quale sono inseriti. Le categorie di valore sono evidenziate con specifiche simbologie nella carta D del Regolamento Urbanistico.

Per ciascuna categoria di valore vengono indicate le categorie di intervento ammissibili integrative e prevalenti rispetto a quelle individuate in precedenza per i tessuti urbani.



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

Ulteriori regole di carattere specifico legate all'inserimento dei singoli edifici nei tessuti urbani verranno indicate di seguito nella normativa specifica delle UTOE contenuta nel Capo I del Titolo III.

L'attribuzione della categoria di valore è stata fatta distinguendo gli edifici principali e storicamente consolidati dalle aggiunte minori e successive.

Ad eccezione che per gli edifici monumentali, per gli altri edifici classificati di valore storico ed architettonico, e/o su corpi di fabbrica con caratteristiche di aggiunte minori, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare, sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e di un progetto di intervento complessivo, la possibilità di attribuire una diversa classificazione agli stessi e quindi consentire categorie di intervento di tipo superiore.

EDIFICI MONUMENTALI

Sono gli edifici, o parti di edifici, notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 e gli edifici di particolare interesse storico artistico, monumentale e architettonico, assimilati agli edifici vincolati ex legge D.Lgs. 490/99. Gli edifici monumentali sono individuati con una specifica campitura nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico (Carta D).

Sugli edifici monumentali, indipendentemente dal "tessuto" in cui sono localizzati, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro scientifico C1 e Restauro C2
- Ristrutturazione DH

Negli interventi sugli edifici monumentali dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art. 2 dell'allegato A

Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari.

Gli interventi di ristrutturazione DH dovranno essere interni agli edifici e tali da non interferire con gli elementi strutturali e di finitura di particolare pregio architettonico.

Gli interventi di categoria C2 dovranno essere riferiti all'intero organismo edilizio. In caso di interventi di categoria C2, dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli già classificati come "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) in aderenza all'edificio monumentale o all'interno di chiostrine o cortili.

Per i corpi di fabbrica minori in aderenza dovrà essere previsto lo spostamento in posizione non deturpante per l'immagine del monumento o la demolizione; per i corpi di fabbrica realizzati nelle chiostrine e nelle corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni) dovrà essere prevista la demolizione.

EDIFICI CON RILEVANTI CARATTERI TIPOLOGICI CHE SI CONFIGURANO COME ELEMENTI TIPICI DEI TESSUTI STORICI

Sono gli edifici che rappresentano per la loro tipologia gli edifici tipici dei tessuti storici o che presentano valori tipologici individuali.



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

La tipicità rispetto ai tessuti storici è determinata dalla tipologia costruttiva, dalle finiture, dalle caratteristiche delle facciate, dal rapporto con gli spazi di pertinenza, dal rapporto con gli spazi pubblici.

Gli edifici con rilevanti caratteri tipologici sono individuati con una specifica campitura nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D).

Sugli edifici con rilevanti caratteri tipologici, indipendentemente dal “tessuto” in cui sono localizzati, sono consentiti i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro C1 e C2
Risanamento conservativo C3
Ristrutturazione DH

Gli interventi di ristrutturazione DH dovranno essere di norma interni e tali da non interferire con gli elementi strutturali di finitura di particolare pregio architettonico.

Dovranno essere realizzate strutture esterne solo in caso di documentata impossibilità di adottare soluzioni interne e subordinatamente al parere favorevole della C.E.

Negli interventi sugli edifici con rilevanti caratteri tipologici dovranno esser utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art. 2 dell'allegato A.

Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari.

In caso di interventi di categoria C2 e C3 dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli classificati come “superfetazioni” dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) in aderenza all'edificio principale con rilevante carattere tipologico.

Per i corpi di fabbrica minori in aderenza dovrà essere previsto lo spostamento in posizione non deturpante per l'immagine dell'edificio principale; per i corpi di fabbrica realizzati nelle chiostre e nelle corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni) dovrà essere prevista la demolizione.

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO E AMBIENTALE CHE COSTITUISCONO IN LARGA MISURA I TESSUTI STORICI E CONSOLIDATI

Sono edifici di formazione storica presenti al Catasto Leopoldino e/o all'impianto, presenti sia in forma aggregata che in forma isolata. Comprendono anche edifici di origine rurale che, pur non condividendo i caratteri del tessuto in cui sono ora inseriti, sono ormai parte integrante di esso.

Gli edifici di valore tipologico e ambientale sono individuati con una specifica campitura nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico (carta D).

Sugli edifici di valore tipologico e ambientale, indipendentemente dal tessuto di ubicazione, sono consentiti i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro C1 e C2



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

Risanamento conservativo C3

Ristrutturazione DP1 DP2 senza aumento di volume

Ristrutturazione DP3 a condizione che venga dimostrata sulla base di una relazione tecnica la impossibilità di effettuare interventi non sostitutivi delle strutture;

Ristrutturazione DH

Negli interventi sugli edifici di valore tipologico e ambientale dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art. 2 dell' allegato A) per quanto attiene agli interventi sull'esterno e sulle pertinenze degli edifici.

Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari.

In caso di interventi di categoria C3, DP1, DP2, DP3 dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli classificati come "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) all'interno di chiostrine o cortili.

Per i corpi di fabbrica realizzati nelle chiostrine e nelle corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni) dovrà essere prevista la demolizione.

EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE NON FACENTI PARTE DEI TESSUTI STORICI E CONSOLIDATI

Sono gli edifici costruiti dal dopoguerra ad oggi che costituiscono gran parte dei tessuti urbani di recente formazione e gli edifici di completamento, di sostituzione o di ristrutturazione radicale all'interno dei centri storici e dei tessuti storici consolidati, di cui non condividono in genere i caratteri tipologici, morfologici e di finitura.

Gli edifici che fanno parte della presente categoria non sono individuati in modo specifico nella carta D del Regolamento urbanistico.

Su tali edifici sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione urbanistica E1 nei limiti già individuati per i singoli "tessuti".

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti DA2, DA3, DA4, DA5, DT se abbinati agli ampliamenti indicati in precedenza, DH e gli interventi di ristrutturazione urbanistica E1 saranno consentiti solo sulla base di progetti unitari estesi agli interi edifici.

Ulteriori regole di carattere specifico legate all'inserimento degli edifici verranno indicate nel Titolo 3 Capo I nella normativa specifica delle UTOE, in particolare delle UTOE che contengono i tessuti storici consolidati.

EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE E NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO

Sono gli edifici che per i loro caratteri tipologici morfologici e di finitura sono in esplicito contrasto con le caratteristiche dei tessuti storici consolidati ed anche dei tessuti compatti



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

ed ordinati e, limitatamente al contrasto dovuto alle dimensioni eccessive, dei tessuti con scarso ordine.

Gli edifici non compatibili sono individuati con una specifica perimetrazione nella carta D scala 1/2000 del Regolamento urbanistico.

Sugli edifici non compatibili sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione urbanistica E1 ed E2 nei limiti già individuati per i singoli tessuti.

Ulteriori regole di carattere specifico verranno indicate nel Titolo 3 Capo I nella normativa specifica delle UTOE con la finalità di eliminare o ridurre il carattere di incompatibilità con il "tessuto" di appartenenza. Tali regole di carattere specifico potranno riguardare le modifiche dei materiali di finitura, delle facciate e delle coperture, l'esclusione di interventi d'ampliamento laddove l'incompatibilità con il tessuto circostante è determinata essenzialmente dalle dimensioni e della morfologia dell'edificio, la limitazione degli interventi consentiti in carenza di un intervento di ristrutturazione complessiva nel caso in cui tale intervento di ristrutturazione sia esplicitamente previsto dalla normativa del Regolamento urbanistico.

Art. 10 - Interventi unitari di ristrutturazione residenziale, regole urbanistiche generali

Il Regolamento urbanistico individua nella carta D in scala 1/2000 mediante apposita perimetrazione e sigla (IUR) le aree che devono essere assoggettate ad un intervento di ristrutturazione urbanistica complessiva, al fine di eliminare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio particolarmente accentuate.

Il Regolamento urbanistico individua preliminarmente tali aree come "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457.

Il Regolamento urbanistico fornisce per ciascuna zona di ristrutturazione, mediante apposita scheda (allegato B) i seguenti parametri quantitativi e qualitativi:

- caratteristiche qualitative e quantitative delle eventuali aree pubbliche da realizzare;
- destinazioni d'uso compatibili;
- volumetria realizzabile e (in caso di destinazione residenziale) numero orientativo degli alloggi;
- tipologie edilizie;
- eventuali precisazioni sulle finiture degli edifici
- precisazioni sulle eventuali integrazioni agli impianti pubblici;

Le schede individuano, per ciascuna zona di ristrutturazione, gli interventi di ristrutturazione subordinati a piano di recupero preventivo, ai sensi del comma 2 lettera d) dell'art. 28 e dell'art. 31 comma 1 punto d) della L.R. 5/95, e quelli che possono essere realizzati sulla base di un progetto edilizio diretto. In ogni caso la eventuale realizzazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico e la eventuale integrazione degli impianti pubblici saranno disciplinate da apposita convenzione.



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

Per gli interventi unitari di ristrutturazione IUR6 e IUR9 le schede dell'allegato B prevedono, preliminarmente ai Piani di recupero, l'elaborazione di "Piani Guida" di inquadramento complessivo degli interventi, da articolare eventualmente in più Piani di recupero attuativi. I Piani guida dovranno avere i contenuti di indirizzo indicati nelle schede e verranno approvati con le procedure previste per i Piani di recupero.

I piani di recupero dovranno essere estesi a tutte le aree ed i fabbricati della zona salvo esclusioni marginali che potranno essere autorizzate nella fase di approvazione del P.R., sulla base del riconoscimento del carattere non essenziale dei settori esclusi.

Nelle normative specifiche per le singole UTOE vengono in certi casi formulate delle prescrizioni per le zone di ristrutturazione, integrative ai parametri delle schede specifiche e finalizzate ad un inserimento ottimale delle zone ristrutturate all'interno delle UTOE.

In carenza dei piani attuativi o dei progetti edilizia complessivi, sugli edifici che ricadono nelle zone di ristrutturazione, salvo quanto previsto nelle schede relative, potranno essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria. 7

Art. 11 Zone a prevalente destinazione produttiva interne ai tessuti urbani ed in generale alle UTOE del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale

Le zone di cui al presente articolo sono individuate con specifica perimetrazione e campitura nella carta D in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico.

Nelle zone a prevalente destinazione produttiva interne ai tessuti urbani le unità immobiliari esistenti potranno essere assoggettate agli interventi indicati di seguito:

- residenze: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con gli ampliamenti DA1 DA2 DH, DT anche abbinati agli ampliamenti indicati in precedenza.
- Attività produttive che rientrano fra quelle ad inquinamento atmosferico poco significativo (DPR 25/07/1991) e fra quelle a bassa rumorosità (emissione massima di 55 decibel nelle ore diurne e di 50 decibel nelle ore notturne)
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti, ristrutturazione urbanistica E1, ampliamento del 20% in termini di volumetria.
- Attività produttive che, pur non essendo classificabili come nocive e moleste, non rientrano fra quelle di cui al punto precedente.
Interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica E1 senza ampliamenti
- Attività commerciali e direzionali
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con

gli ampliamenti DA1, DA3, DH, DT anche abbinati agli ampliamenti indicati in precedenza, ristrutturazione urbanistica E1

- Non saranno consentite le attività turistico-ricettive.

Art. 12 Interventi di saturazione edilizia in lotti singoli, regole urbanistiche generali

INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELL'IMMAGINE URBANA IN PUNTI PARTICOLARMENTE SIGNIFICATIVI

Il Regolamento urbanistico individua nella carta D in scala 1/2000, mediante apposita perimetrazione e sigla (S) una serie di interventi di saturazione edilizia da realizzare mediante nuova edificazione o sostituzione con ampliamento di edifici esistenti.

Gli interventi sono finalizzati a migliorare l'immagine urbana mediante: il completamento e la qualificazione delle cortine edilizie sulla viabilità principale; il completamento e la qualificazione delle cortine edilizie nei pressi di slarghi e di piazze da valorizzare; la realizzazione di "soluzioni di angolo qualificate" in corrispondenza di incroci viari ad angolo acuto sulla viabilità principale.

Per i singoli interventi di saturazione edilizia la cartografia riporta il perimetro del resede e l'ingombro orientativo dei fabbricati da realizzare.

Il Regolamento urbanistico fornisce per ciascun intervento di saturazione edilizia in lotto singolo, all'interno di un apposito elenco (allegato B) i seguenti parametri quantitativi e qualitativi:

- caratteristiche delle eventuali aree da destinare ad uso pubblico;
- superficie coperta e volume massimo
- numero dei piani e altezza massima
- allineamenti obbligati e distanze minime
- indicazioni sulle tipologie edilizie, e sulle caratteristiche planivolumetriche e di finitura degli edifici
- indicazioni sulle sistemazioni esterne

Gli interventi di saturazione edilizia in lotti singoli potranno esser realizzati sulla base di progetti edilizi diretti.

In carenza dei progetti per gli interventi di saturazione edilizia, sugli eventuali edifici che ricadono nelle aree destinate agli interventi potranno essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale DP1 senza ampliamenti.

INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATI A RIEMPIRE VUOTI URBANI DI PICCOLE DIMENSIONI NON UTILIZZABILI PER ALTRE DESTINAZIONI ED A MIGLIORARE LA DEFINIZIONE DEI MARGINI URBANI.

Il Regolamento urbanistico individua nella carta D in scala 1/2000, mediante sigla (S) e numerazione e mediante l'indicazione orientativa dell'ingombro dei nuovi fabbricati, una serie di interventi di saturazione edilizia da realizzare mediante nuova edificazione al fine



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

di riempire vuoti urbani di piccole dimensioni e di migliorare la definizione dei margini urbani. Il Regolamento urbanistico fornisce per ciascun intervento, all'interno di un apposito elenco (allegato B) i parametri quantitativi fondamentali (superficie coperta, numero dei piani, altezza massima) le caratteristiche tipologiche e di finitura dei nuovi edifici dovranno essere coerenti con quelle degli edifici vicini in modo da ottenere la massima omogeneità all'interno del "tessuto urbano".

INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA CONSISTENTI NELLA SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICI A UN SOLO PIANO FUORI TERRA

Il Regolamento urbanistico individua nella carta D in scala 1/2000, mediante una specifica simbologia, gli interventi di saturazione edilizia da realizzare mediante la sopraelevazione di edifici attuali che presentano una altezza eccessivamente bassa rispetto a quella degli edifici vicini e tipici del "tessuto" di appartenenza (in genere si tratta di edifici ad una solo piano fuori terra).

Le sopraelevazioni saranno di norma di un piano ed in caso di previsione di sopraelevazioni maggiori è riportato nella cartografia del R.U. il numero dei piani da sopraelevare.

Gli interventi di sopraelevazione dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima di 5 ml. dai confini di proprietà o in aderenza sul confine di proprietà;
- distanza minima di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti;
- sopraelevazione corrispondente all'ingombro dell'edificio esistente (salvo la necessità di rispettare le distanze fra gli edifici antistanti prescritte in precedenza) con la proibizione di realizzare volumi in aggetto.

Le caratteristiche tipologiche e di finitura delle sopraelevazioni dovranno essere omogenee a quelle degli edifici da sopraelevare ed a quelle degli edifici vicini in modo da garantire un inserimento ottimale nel "tessuto" urbano e nel contesto edilizio.

Art. 13 Interventi unitari di completamento e di ampliamento residenziale, regole urbanistiche generali

Il presente Regolamento urbanistico individua nella carta D in scala 1/2000 le aree di completamento e di ampliamento residenziale mediante apposite perimetrazioni, campiture, sigle (IUC e IUA) e numerazioni; ne disciplina i contenuti, i vincoli, le prescrizioni e l'attuazione mediante le regole generali di questo articolo.

Il Regolamento urbanistico fornisce per ciascuna zona di completamento e di ampliamento residenziale, mediante apposita scheda (allegato B), i seguenti parametri quantitativi e qualitativi:

- caratteristiche qualitative e quantitative della nuova viabilità e delle aree pubbliche da realizzare nell'ambito dell'intervento unitario;
- destinazioni d'uso compatibili
- volumetria realizzabile e numero orientativo degli alloggi;
- tipologie edilizie;



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

- prescrizioni sulle finiture degli edifici;
- eventuali prescrizioni su adempimenti preliminari necessari alla realizzazione degli interventi: su integrazioni agli impianti relativi all'intera UTOE, sulle sistemazioni idrauliche preliminari etc.

La realizzazione degli interventi unitari di completamento e di ampliamento sarà inoltre soggetta a prescrizioni particolari formulate nelle normative specifiche per le singole UTOE, finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto urbano e ambientale delle UTOE.

Per tutti gli interventi di completamento e di ampliamento residenziale individuati dal presente Regolamento urbanistico dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni procedurali:

- gli interventi nelle aree di completamento e di ampliamento sono subordinati a piano attuativo, ai sensi del comma secondo, lettera d) dell'art. 28 e dell'art. 31 comma 1 punto e) della L.R. 5/95.
- I piani attuativi dovranno rispettare i parametri contenuti nelle schede specifiche di cui all'allegato B e le ulteriori prescrizioni formulate nella normativa delle UTOE per quanto riguarda: l'organizzazione della viabilità e l'articolazione delle aree pubbliche, le caratteristiche di ubicazione, morfologiche, tipologiche e di finitura degli edifici, le caratteristiche fondamentali degli impianti da realizzare nell'ambito degli interventi e dei relativi allacciamenti alle reti urbane.
- Gli interventi di completamento e di ampliamento residenziale dovranno soddisfare le seguenti condizioni fondamentali di fattibilità, per le quali potranno utilizzare le urbanizzazioni primarie (viabilità, aree pubbliche, impianti) esistenti nella UTOE di appartenenza e dovranno determinare le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito dell'intervento;
aria; verifica dei livelli di qualità stabiliti dalle leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguenti ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione;
acqua; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, dei sistemi di smaltimento, depurazione ed eventuale reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
consumi energetici; verifica della qualità delle reti di distribuzione dell'energia (elettricità, metano), verifica e /o introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
rifiuti solidi; verifica della possibilità di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani, verifica e/o introduzione di provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
campi elettromagnetici; verifica dei limiti alla esposizione;
rischio di esondazione; valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno, in relazione anche al rischio di esondazione con tempi di ritorno superiori a 200 anni.



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

- I piani attuativi per gli interventi di completamento ed ampliamento residenziale dovranno contenere la verifica dell'adeguatezza della viabilità e delle reti impiantistiche dell'UTOE ai carichi urbanistici indotti dai nuovi insediamenti e dovranno prevedere i necessari interventi integrativi anche in relazione alle finalità indicate al punto precedente.
- Per ciascuna zona di completamento e di ampliamento residenziale le schede di cui all'allegato B individuano gli standards di aree pubbliche da rispettare sulla base delle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 del D.M. 1444/68. In alcuni casi le schede prevedono, motivandole opportunamente, delle maggiorazioni rispetto a tali standards dovute a carenze rilevate nelle zone urbane contermini delle UTOE, in particolare per quanto riguarda i parcheggi residenziali.
- Le quantità di parcheggi privati stabilite dalle disposizioni legislative vigenti dovranno essere soddisfatte in misura intera in tutti gli interventi di completamento e di ampliamento residenziale.
- I piani attuativi per gli interventi di completamento ed ampliamento residenziale dovranno contenere: gli impegni di convenzione per la realizzazione e per la eventuale gestione degli impianti da realizzare; la verifica della fattibilità economico-finanziaria dell'intervento; i tempi di attuazione dell'intervento.
- I piani attuativi per gli interventi di completamento e ampliamento residenziale dovranno essere estesi di norma a tutta la zona di intervento salvo la suddivisione in settori di intervento che potrà essere autorizzata, nella fase di approvazione dei piani di lottizzazione, alle seguenti condizioni: che l'area interessata costituisca almeno il 50% della zona; che il piano attuativo parziale prefiguri un insediamento dotato di piena autonomia funzionale dal punto di vista viario e della dotazione di impianti e caratterizzato da una immagine urbana "finita"; che il piano attuativo parziale non comprometta la possibilità di completamento dell'intervento da parte degli altri operatori, in particolare per quanto riguarda la continuità della viabilità e della rete impiantistica.

In caso di inerzia dei proprietari interessati, gli interventi di completamento e di ampliamento residenziale potranno essere realizzati sulla base di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi degli articoli 13 e 14 della Legge 1150/42.

La attuazione mediante Piani particolareggiati di iniziativa pubblica potrà essere richiesta anche da una maggioranza superiore al 50% di proprietari interessati (in termini di superficie), che potranno presentare al Comune una proposta tecnica di Piano.

Art. 14 Aree di pertinenza urbana

Costituiscono pertinenze urbane le aree non edificate comprese nei perimetri delle UTOE e destinate ad attività non insediative connesse ai tessuti abitativi adiacenti ed alle aree di ristrutturazione, di completamento, di ampliamento..



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

Il Regolamento Urbanistico individua nella carta D le aree di pertinenza urbana mediante apposite perimetrazioni e campiture e ne disciplina gli usi mediante le regole generali di questo articolo.

Fino a quando apposite varianti al Regolamento Urbanistico non destinino altrimenti in parte o totalmente le aree di pertinenza urbana, dette aree potranno essere utilizzate unicamente per giardini, orti privati, coltivazioni anche specializzate, attività sportive e ricreative, parcheggi, aree di sosta per roulotte, aree per la protezione civile, spettacoli viaggianti, circhi.

Per ciascuna delle aree di pertinenza urbana individuate dal Regolamento urbanistico le norme specifiche delle singole UTOE di cui al Titolo 3 - Capo I – potranno indicare, fra le destinazioni elencate al precedente punto, quelle compatibili con le particolari caratteristiche delle UTOE stesse.

Per gli edifici ubicati all'interno delle aree di pertinenza urbana varranno le regole di intervento individuate per i "tessuti urbani omogenei" circostanti o adiacenti.

Art. 15 Sistemazione degli spazi privati

- CORTILI E CORTI

Sono gli spazi chiusi interni agli isolati e fra gli edifici, di cui costituiscono le pertinenze esterne collettive o private.

Dovrà essere perseguito l'obiettivo di riqualificare i cortili e le corti interne agli isolati ed agli edifici mediante la riorganizzazione delle costruzioni che non fanno parte dell'impianto originario e che non costituiscono accessori dell'edificio principale (compresi quelli già classificati come "superfetazioni" dal PPCS in vigore prima del R.U.).

La riorganizzazione di tali corpi di fabbrica (di seguito definiti "aggiunti") dovrà comportare di norma l'accorpamento sul perimetro dei cortili e delle corti, in modo da dare unitarietà agli spazi liberi e riqualificazione tipologica e d'immagine ai corpi "aggiunti".

Gli spazi liberi così ottenuti dovranno essere riqualificati con pavimentazioni omogenee e soprattutto con la sistemazione a verde o a verde alberato.

Le eventuali superfici a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili.

La riorganizzazione dei corpi di fabbrica "aggiunti" e la riqualificazione dei cortili e delle corti saranno obbligatori in caso d'interventi oltre la manutenzione straordinaria sui corpi di fabbrica "aggiunti" ed in caso di interventi di risanamento conservativo e oltre sulle unità immobiliari delle quali i cortili, le corti ed i corpi di fabbrica "aggiunti" costituiscono pertinenze esterne.

- CHIOSTRINE E CORTI MINORI

Si intendono per chiostrine ai sensi del presente capoverso gli spazi vuoti a sviluppo verticale interni agli edifici con i lati di larghezza inferiore a 3 ml. e per corti minori quelle con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml.

Dovrà essere perseguito l'obiettivo di riqualificare le chiostrine e le corti minori mediante l'eliminazione dei corpi aggiunti che non fanno parte dell'impianto originario e che costituiscono ostruzione negativa dal punto di vista igienico (compresi quelli già classificati come "superfetazioni" dal PPCS in vigore prima del R.U.).

La riqualificazione delle chiostrine e delle corti minori dovrà essere di tipo funzionale ed igienico; con l'eliminazione dei corpi di fabbrica "aggiunti" si potranno recuperare le



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

dimensioni originarie di tali spazi interni ed il livello originario di areazione ed illuminazione dei locali che vi si affacciano.

Le capacità d'areazione delle chiostrine e delle corti minori dovranno essere migliorate ripristinando l'originario effetto di "tiraggio", mediante l'aumento delle superfici finestrate dei locali che vi si affacciano e mediante l'inserimento su tali superfici ed in particolare su quelle poste ai livelli più bassi (compresa la porta di collegamento fra le chiostrine e gli androni d'ingresso degli edifici) di dispositivi di apertura permanente tipo wasistas.

Le superfici alla base delle chiostrine e delle corti minori dovranno essere pavimentate con materiali tradizionali.

Le chiostrine potranno essere coperte con lucernari in vetro dotati di aperture laterali di superficie almeno equivalente a quella della chiostrina.

La demolizione dei corpi di fabbrica "aggiunti" e la riqualificazione delle chiostrine e delle corti minori saranno obbligatorie in caso di interventi oltre la manutenzione straordinaria dei corpi di fabbrica "aggiunti" ed in caso di interventi di risanamento conservativo ed oltre sulle unità immobiliari delle quali le chiostrine, le corti minori ed i corpi di fabbrica aggiunti costituiscono pertinenze.

- RESEDE E PERTINENZE

Gli spazi liberi esistenti fra gli edifici dovranno essere mantenuti, salvo prescrizioni specifiche per i vari tessuti formulate nelle norme per le singole UTOE nel titolo 3 capo 1, negli usi attuali, come pertinenza delle abitazioni e preferibilmente a giardino.

Per tutte le nuove sistemazioni e per la modificazione delle aree inedificate di pertinenza degli edifici è richiesto che non meno del 40% della superficie sia sistemato con aree a verde o comunque con pavimentazione permeabile.

L'abbattimento di essenze arboree potrà avvenire solo previa autorizzazione del Servizio Assetto del Territorio del Comune che potrà imporre la messa a dimora di altre essenze.

- RECINZIONI

Le recinzioni potranno essere realizzate con muretti e ringhiere con una altezza massima complessiva di 1,50 ml. (massimo ml. 0,70 per il muretto) e con siepe sempreverde interna.

Nel Centro Urbano, in corrispondenza dei vuoti all'interno di cortine edilizie continue potranno essere realizzati come recinzioni muri intonacati fino a ml. 2,00 di altezza, preferibilmente con la messa a dimora di alberi di alto fusto nel resede privato a ridosso di tali muri.

Sui confini interni agli isolati potranno essere realizzate recinzioni con rete a maglia sciolta e paletti.

Art. 16 Aree di verde privato da tutelare

VERDE MONUMENTALE

Il Regolamento Urbanistico individua nelle tavole della Carta D alcune aree di verde monumentale.

Si tratta di giardini, parchi, viali, masse vegetazionali ed individui isolati di pregio, che in genere fanno parte di complessi monumentali (ville storiche, Pievi, ecc.) da conservare.

La vegetazione esistente sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento.



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

Dovranno essere conservati e, se necessario, ripristinati, le opere, i manufatti e gli arredi originari (scalinate, statue, pavimentazioni, vasche, esedre, ecc.).

Sono ammessi la manutenzione ed il restauro delle essenze, il ripristino, ove esista documentazione, del disegno originario.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto anche di carattere precario.

Eventuali pavimentazioni e sistemi di illuminazione dovranno essere realizzati previa presentazione di progetto da assoggettare ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 52/99..

VERDE PRIVATO SIGNIFICATIVO

Il Regolamento Urbanistico individua nelle tavole della carta D alcune aree di verde privato significativo.

Su tali aree non potrà essere realizzata alcuna costruzione.

Il verde esistente dovrà essere mantenuto, reintegrato in caso di morte o deperimento e valorizzato con inserimenti di essenze coerenti con quelle esistenti.

Non sarà consentito l'abbattimento di essenze arboree se non per morte o deperimento documentati e con previsione di immediato reintegro.

Art. 17 Piani di Settore e norme di Salvaguardia in carenza di tali piani.

L'Amministrazione comunale potrà elaborare, ad integrazione delle norme contenute nel presente Capo I del Titolo 2, dei Piani di Settore su temi specifici.

Si riporta di seguito l'elenco di tali temi, che potrà essere ulteriormente integrato nel corso della gestione del Regolamento urbanistico.

In carenza dei Piani di Settore si riportano di seguito delle norme di Salvaguardia.

- PIANO DEL COLORE PER GLI EDIFICI ESISTENTI E DI NUOVA EDIFICAZIONE.

In carenza del piano per gli edifici di valore si applicheranno le norme dell'art. 2 punto b dell'allegato A; per gli interventi di recupero e di saturazione edilizia sugli edifici esistenti in generale si dovrà fare riferimento ai colori tipici del tessuto urbano di appartenenza; per le nuove edificazioni negli interventi unitari di completamento o di ampliamento si dovrà fare riferimento al contesto edificato ed ambientale e si dovrà tendere alla omogeneità all'interno dell'intervento unitario.

- PIANO DELLE INSEGNE E DELLE SCRITTE COMMERCIALI.

In carenza del piano si applicheranno le norme dell'art. 2 punto 3 dell'allegato A per tutti gli edifici di valore e per gli edifici dei tessuti urbani classificati TA e TC.

- PIANO DELLE RECINZIONI NELLE AREE URBANE.

In carenza del piano si applicheranno le norme del precedente art.15 e le recinzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità per quanto riguarda la linea superiore dei muretti, i particolari costruttivi delle ringhiere e dei cancelli, le caratteristiche degli accessi.

- PIANO DELLE ALBERATURE PRIVATE.

In carenza del Piano i progetti di sistemazione degli spazi esterni agli edifici ed i progetti di nuova edificazione dovranno contenere il progetto dell'arredo vegetazionale.

Per le essenze si dovranno privilegiare quelle locali e si dovrà tenere conto del contesto urbano (aree di verde pubblico, giardini privati adiacenti, ecc.).

Art. 18 Piani Particolareggiati.



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

L'Amministrazione potrà elaborare gli strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalle norme in vigore, in particolare:

- PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI, previsto dall'art. 5 della L.R. 23/05/1994 n. 39, per disciplinare i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili;
- PIANI PARTICOLAREGGIATI DEL CENTRO STORICO (PPCS) estesi a settori dei tessuti TA con problematiche particolari;
- PIANO PARTICOLAREGGIATO per la riqualificazione delle chiostrine e delle corti minori nei tessuti TA.



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

CAPO II

SISTEMA INSEDIATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 19 Regole urbanistiche generali

1. In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla suddivisione del sistema insediativo in sistemi territoriali, sub-sistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE) risultanti dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, negli articoli seguenti sono stabilite le regole urbanistiche generali per gli interventi di conservazione, trasformazione e completamento dei complessi produttivi nelle zone di saturazione e di ristrutturazione (art. 21), di nuova edificazione mediante interventi unitari nelle zone di ampliamento produttivo (art. 22), di nuova edificazione mediante interventi unitari nelle zone di espansione produttiva (art. 23).
2. Nel successivo Titolo 3 – Capo II (Regole Urbanistiche specifiche di area, sistema insediativo delle aree produttive) sono stabilite per le singole UTOE, per le zone produttive di saturazione e di ristrutturazione e per gli interventi unitari di ampliamento e di espansione produttiva, i parametri urbanistici per gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, la dotazione di spazi pubblici, gli interventi di completamento e di nuova realizzazione per gli impianti. Le suddette regole urbanistiche vengono fornite, relativamente alla UTOE 7 (MONTEMAGGIORI) e alla UTOE 8 (VIA PRATICELLI) del sottosistema del capoluogo, aree “esterne” con funzioni miste, nel Titolo III – Capo I.
3. Nella carta D del Regolamento urbanistico sono individuati, con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni, i piani attuativi approvati e convenzionati sulla base della precedente strumentazione urbanistica ed ancora in fase di realizzazione.
4. Per tutte le zone produttive di cui al presente Titolo 2 – Capo II valgono le seguenti regole di carattere generale:

Destinazioni ammissibili:

- impianti industriali e artigianali di ogni tipo e dimensione, nonché impianti commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita;
- spazi coperti per veicoli, serbatoi, depositi e quanto altro concerne il processo produttivo industriale, artigianale o commerciale.
- Attività direzionali
- Le attività elencate di seguito se collegate con le singole attività produttive o in generale con le attività produttive presenti nella stessa UTOE del sistema insediativo a destinazione produttiva: uffici, mense aziendali, sale per mostre, magazzini, locali per la permanenza di persone che assicurano la continuità di speciali lavorazioni, attività di carattere ricreativo ed assistenziale a servizio degli addetti all'industria.
- Attività di carattere ricreativo e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata e che si svolgano esclusivamente o almeno in prevalenza in orari diversi da quelli tipici delle attività produttive.
- Locali per residenza esclusivamente in relazione a comprovate esigenze legate alla specifica attività produttiva o di sorveglianza, nella misura massima di mc. 500 quando la costruzione adibita all'attività produttiva o commerciale abbia una



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

superficie coperta non inferiore a 400 mq. e nella misura massima di 1500 mc. quando la superficie utile lorda del complesso produttivo o commerciale sia superiore a mq. 10.000. Come superficie coperta o utile lorda di riferimento si prenderà quella effettivamente realizzata. Le superfici utili degli appartamenti non dovranno essere inferiori a 60 mq.

5. Edilizia bioclimatica: si richiamano le indicazioni del precedente art. 5.
6. Nelle schede per le zone di saturazione e di ristrutturazione produttiva di cui all'allegato C è prescritto, se necessario, il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riguardo alle reti energetiche (elettricità, metano, ecc.) all'approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, agli impianti di depurazione, alla viabilità ed ai parcheggi.
Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire mediante convogliamento in fognatura fino al collettore fognario principale collegato con il Depuratore di Cambiano. Le acque reflue dovranno essere eventualmente pretrattate per rispettare i limiti di accettabilità in tale impianto. Qualora non sia realizzato il collegamento con il collettore fognario principale, potrà essere accettata in via straordinaria ed assolutamente come soluzione di carattere provvisorio, la canalizzazione in corsi d'acqua superficiali esistenti, nei quali le acque reflue potranno essere immesse solo previa depurazione a norma della Legge n. 152 dell'11/05/99 e successive modificazioni.
7. Dovranno essere osservate le norme di legge riguardanti l'inquinamento atmosferico e l'inquinamento acustico.
8. Lungo le strade statali, provinciali e comunali di scorrimento esistenti o previste dal R.U., le recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza minima di ml. 5,00 dal filo strada. L'area risultante fra le recinzioni e la strada dovrà essere sistemata a parcheggio o a verde privato.
Lungo le strade interne a servizio delle zone industriali le recinzioni potranno essere realizzate sul filo strada. Gli accessi carrabili dovranno comunque essere arretrati a ml. 5,00 dal filo strada, con un settore di arretramento di dimensioni sufficienti alla sosta momentanea degli autoveicoli in entrata ed in uscita dal lotto. La forma e le dimensioni precise del settore di arretramento verranno determinate mediante una norma regolamentare da inserire nel Regolamento edilizio comunale; fino a tale regolamentazione si applicheranno le disposizioni contenute nella Delibera C.C. n. 142 del 31/05/1983.
9. Per gli edifici di valore storico architettonico ubicati nelle aree del sistema insediativo a destinazione produttiva varranno le norme del precedente art.9.
10. Anche per le aree del sistema insediativo a destinazione produttiva valgono, se pertinenti, le prescrizioni contenute nell'art.55 per le aree sottoposte a vincolo.

Art. 20 Definizioni

Per le definizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi si rimanda al "Regolamento Edilizio Comunale" approvato con la Deliberazione C.C. n. 53 del 25.06.1997 ed alle eventuali varianti che dovessero intervenire successivamente nel corso della gestione del R.U.

Nel Regolamento Edilizio ed in particolare nella parte V sono contenute le definizioni riportate di seguito:



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

- superficie fondiaria di pertinenza
- superficie coperta e rapporto di copertura fondiario
- volume e indice di fabbricabilità fondiario
- altezza degli edifici
- distanza dalle strade, dai fabbricati, dai confini

Di norma per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di completamento e di sostituzione nelle zone di saturazione e di ristrutturazione produttiva, di nuova edificazione nelle zone da assoggettare ad interventi unitari di ampliamento e di espansione produttiva, si applicheranno le seguenti distanze minime:

| | |
|--------------------------|---|
| d. minima dalle strade | ml. 10 |
| d. minima dai confini | ml. 5 dai confini laterali o posteriore (anche in aderenza sui confini interni agli isolati) |
| d. minima dai fabbricati | ml. 10 o in aderenza con i fabbricati sui confini interni degli isolati |

Distanze maggiori, in particolare dalle strade, vengono fissate per alcune sottozone nelle schede dell'allegato C.

Per i parcheggi interni ai lotti destinati ai complessi produttivi varranno le seguenti regole di dimensionamento, di posizionamento e di calcolo delle superfici ai fini della verifica della dotazione di parcheggi privati previsti dalla legge 122/89 e/o della dotazione di parcheggi pubblici e ad uso pubblico in caso di inserimento di attività commerciali:

- per la verifica dello standard previsto dalla legge 122/89 potrà essere preso a riferimento un volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di ml. 4,0 a tutti i locali che presentano una altezza libera maggiore;
- i parcheggi dovranno essere posizionati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili, dovranno essere utilizzabili in parte anche per gli autotreni;
- non potranno essere posizionati parcheggi nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati;
- non potranno essere posizionati parcheggi nei piazzali necessari per lavorazioni all'aperto e stoccaggio dei materiali;
- per il calcolo delle superfici potranno essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari.

Per le definizioni relative alle attività commerciali e le relative dotazioni di parcheggi di relazione si richiama integralmente l'art. 6 del Titolo 2.

All'interno delle aree del sistema insediativo a destinazione produttiva la Carta D individua come "lotti interclusi con destinazione residenziale" gli edifici preesistenti agli insediamenti produttivi, che hanno conservato le preesistenti destinazioni residenziale, di pubblico esercizio ecc.



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

Art. 21 Zone di saturazione produttiva: interventi unitari di ristrutturazione produttiva, regole urbanistiche generali

Sono le zone in prevalenza già edificate, nelle quali sono possibili interventi di conservazione, di riorganizzazione, di ampliamento dei complessi produttivi già insediati e di completamento mediante l'edificazione nei lotti residui.

Sono individuate con apposita perimetrazione, campitura e sigle nelle tavole 1:2000 della carta D del R.U.

Del raggruppamento fanno parte le seguenti sottozone:

| | |
|----|--|
| SP | sottozone di saturazione produttiva |
| RP | sottozone di ristrutturazione produttiva |

Tutte le zone di saturazione produttiva corrispondono ad aree già destinate ad insediamenti produttivi dal P.R.G. in vigore, ad eccezione delle sottozone SP1 e RP1 (UTOE 7, San Martino alle Fonti) e della sottozona SP15 (UTOE 5P Casenuove) per le quali il R.U. prende comunque atto della situazione preesistente, non rilevata nel P.R.G. in vigore.

Per alcune zone SP il R.U. conferma e recepisce in modo integrale le previsioni del P.R.G. in vigore; tali zone sono individuate con specifica annotazione nelle schede dell'allegato C. Il Regolamento urbanistico individua preliminarmente le aree delle sottozone RP come "zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/78 n. 457.

Nelle sottozone RP gli interventi di riorganizzazione complessiva dell'area saranno subordinati alla elaborazione ed approvazione di Piani di Recupero ai sensi del comma 2 lettera d) dell'art. 28 e dell'art. 31 comma 1 punto d) della L.R. 5/95.

Il Regolamento Edilizio nel Titolo B Capi 1 e 2 e nell' Allegato C fornisce per ciascuna sottozona di saturazione e di ristrutturazione i seguenti parametri quantitativi e qualitativi:

- caratteristiche qualitative e quantitative delle eventuali aree pubbliche da realizzare;
- destinazioni d'uso compatibili;
- rapporto di copertura massimo, altezza massima e distanze dai confini;
- precisazioni sulle eventuali integrazioni agli impianti pubblici.

I piani di recupero dovranno essere estesi a tutte le aree delle sottozone RP, salvo esclusioni marginali che potranno essere autorizzate nella fase di approvazione del P.R., sulla base del riconoscimento del carattere non essenziale dei settori esclusi.

In carenza dei piani di recupero sugli edifici che ricadono nelle zone di ristrutturazione potranno essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione DP, ristrutturazione DH.

Art. 22 Zone di ampliamento produttivo, regole urbanistiche generali

Sono zone di nuova edificazione che costituiscono l'ampliamento, senza soluzione di continuità, delle zone già edificate. Sono individuate con apposita perimetrazione, campitura e sigla nella carta D del R.U. La sigla di identificazione è: IUAP (zone per interventi unitari di ampliamento produttivo)

Le regole di procedura ed urbanistiche per le sottozone IUAP sono analoghe a quelle per le zone di espansione produttiva e sono riportate al successivo art. 23.



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

La previsione del R.U. relativa ad alcune zone di ampliamento e di espansione produttiva costituisce la conferma ed il recepimento integrale delle previsioni del P.R.G. in vigore; tali zone sono individuate con specifica annotazione nelle schede dell'allegato C.

Art. 23 Zone di espansione produttiva, regole urbanistiche generali

Sono zone di nuova edificazione non contigue con zone produttive esistenti. Sono individuate con apposita perimetrazione, campitura e sigla nella carta D del R.U. La sigla di identificazione è: IUEP (zone per interventi unitari di espansione produttiva)

Per gli interventi unitari di ampliamento e di espansione produttiva varranno le regole procedurali ed urbanistiche di carattere generale riportate di seguito.

Per ciascuna sottozona il R.U. nel Titolo 3 – Capo 2 e nell'allegato C fornisce i seguenti parametri quantitativi e qualitativi:

- caratteristiche qualitative e quantitative della nuova viabilità e delle aree pubbliche da realizzare nell'ambito dell'intervento unitario;
- destinazioni d'uso compatibili;
- rapporto di copertura massimo;
- altezza massima e distanze dai confini;
- prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati;
- prescrizioni sulla realizzazione degli impianti, compresi eventuali interventi di integrazione agli impianti all'esterno della sottozona; prescrizioni su sistemazioni idrauliche preliminari necessarie.

La realizzazione di interventi unitari di ampliamento e di espansione produttiva sarà inoltre soggetta a prescrizioni particolari formulate nelle normative specifiche per le singole UTOE, finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale delle UTOE.

Per tutti gli interventi di ampliamento e di espansione produttiva individuati dal presente Regolamento Urbanistico dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- gli interventi nelle aree di ampliamento e di espansione produttiva sono subordinati a piano attuativo, ai sensi del comma secondo, lettera d) dell'art. 28 e dell'art. 31 comma 1 punto e) della L.R. 5/95.
- I piani attuativi dovranno rispettare i parametri contenuti nelle schede specifiche di cui all'allegato C e le ulteriori prescrizioni formulate nella normativa delle UTOE. Per quanto riguarda: l'organizzazione della viabilità e l'articolazione delle aree pubbliche, le caratteristiche dimensionali e di ubicazione degli edifici, le caratteristiche fondamentali degli impianti da realizzare nell'ambito degli interventi e dei relativi allacciamenti alle reti urbane.
- Gli interventi di ampliamento e di espansione produttiva dovranno soddisfare le seguenti condizioni fondamentali di fattibilità, per le quali potranno utilizzare le urbanizzazioni primarie (viabilità, aree pubbliche, impianti) esistenti nella UTOE di appartenenza e dovranno determinare le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito dell'intervento:
aria; verifica dei livelli di qualità stabiliti dalle leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione;



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

acqua; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, dei sistemi di smaltimento, depurazione ed eventuale reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;

consumi energetici; verifica della qualità delle reti di distribuzione dell'energia (elettricità, metano), verifica e /o introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;

rifiuti solidi; verifica della possibilità di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani, verifica e/o introduzione di provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

campi elettromagnetici; verifica dei limiti alla esposizione;

rischio di esondazione; valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno, in relazione anche al rischio di esondazione con tempi di ritorno superiori a 200 anni.

- I piani attuativi per gli interventi di ampliamento ed espansione produttiva dovranno contenere la verifica dell'adeguatezza della viabilità e delle reti impiantistiche dell'UTOE ai carichi urbanistici indotti dai nuovi insediamenti, e dovranno prevedere i necessari interventi integrativi anche in relazione alle finalità indicate al punto precedente.
- Per ciascuna zona di ampliamento e di espansione produttiva le schede di cui all'allegato C individuano gli standards di aree pubbliche da rispettare sulla base dell'art. 5 del D.M. 1444/68. In alcuni casi le schede prevedono delle maggiorazioni, rispetto a tali standards, delle aree di verde pubblico, per esigenze di schermatura di tali zone rispetto alla viabilità esterna ed a zone contermini di diversa destinazione.
- In caso di realizzazione di strutture commerciali di media distribuzione la dotazione di parcheggi pubblici dovrà essere integrata nella misura prevista dalla Delibera C.R. 137/99 modificata, anche mediante parcheggi di uso pubblico interni ai lotti.
- Le quantità di parcheggi privati stabilite dalle disposizioni legislative vigenti dovranno essere soddisfatte in misura intera in tutti gli interventi di ampliamento e di espansione produttiva.
Per la verifica dello standard previsto dalla legge 122/89 potrà essere preso a riferimento il volume "virtuale" di cui all'art. 20.
- I piani attuativi per gli interventi di ampliamento e di espansione produttiva dovranno contenere:
 - gli impegni di convenzione per la realizzazione e per la eventuale gestione degli impianti da realizzare;
 - la verifica della fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
 - i tempi di attuazione dell'intervento.
- I piani attuativi per gli interventi di ampliamento e di espansione produttiva dovranno essere estesi di norma a tutta la zona di intervento salvo la suddivisione in settori di intervento che potrà essere autorizzata, nella fase di approvazione dei piani di lottizzazione, alle seguenti condizioni:
 - che l'area interessata costituisca almeno il 50% della zona;



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

- che il piano attuativo parziale prefiguri un insediamento dotato di piena autonomia funzionale dal punto di vista viario e della dotazione di impianti e caratterizzato da una immagine urbana "finita";
- che il piano attuativo parziale non comprometta la possibilità di completamento dell'intervento da parte degli altri operatori, in particolare per quanto riguarda la continuità della viabilità e della rete impiantistica.

In caso di inerzia dei proprietari interessati gli interventi di ampliamento e di espansione produttiva potranno essere realizzati sulla base di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi degli articoli 13 e 14 della legge 1150/42.

La attuazione mediante Piani particolareggiati di iniziativa pubblica potrà essere richiesta anche da una maggioranza superiore al 50% di proprietari interessati (in termini di superficie) che potranno presentare al Comune una proposta tecnica di Piano.

Art. 24 Zone per depositi di materiali all'aperto.

Sono zone destinate alla realizzazione di depositi all'aperto di materiali edili ed altro, al deposito di materiali infiammabili, al deposito provvisorio di inerti derivanti da interventi di demolizione.

Le zone per depositi di materiali all'aperto sono individuate con apposita perimetrazione, campitura e sigla nelle carte A e carta D del R.U. La sigla di classificazione è: DM.

Nelle zone DM sono vietati i depositi di auto rottamate, i depositi anche provvisori di materiali inquinanti, le attività di lavorazione degli inerti depositati. In ciascun lotto è ammesso un edificio di servizio per ufficio, officina di manutenzione, magazzino di materiali da conservare al coperto. In ciascun lotto sono ammesse tettoie aperte sui lati per il ricovero di mezzi e per i materiali da depositare al coperto.

Per gli interventi unitari relativi alle zone per depositi di materiale all'aperto dovranno essere osservate le prescrizioni riportate di seguito, assimilabili con semplificazioni a quelle indicate per le sottozone IUAP e IUEP all'art. 23:

- gli interventi relativi alle aree per depositi di materiale all'aperto sono subordinati a piano attuativo, ai sensi del comma secondo, lettera d) dell'art. 28 della L.R. 5/95.
- I piani attuativi dovranno rispettare i parametri indicati di seguito, le previsioni planimetriche contenute nella carta D, e le ulteriori prescrizioni contenute nella normativa delle UTOE (Titolo 3 – Capo II)
- Gli interventi relativi alle aree per depositi di materiali all'aperto dovranno soddisfare le condizioni fondamentali di fattibilità in merito all'accessibilità, che è prevista attraverso la viabilità di aree produttive contermini, al controllo delle emissioni inquinanti in atmosfera e dell'inquinamento acustico, anche conseguente al traffico veicolare indotto, alla dotazione di una rete acquedottistica e di una rete di scarico efficienti, compresa la realizzazione di impianti di depurazione e smaltimento per eventuali rifiuti liquidi inquinanti, alla disponibilità di allacciamenti efficienti (elettricità e metano) ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici.
- Dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici, se non diversamente specificato nei punti successivi:



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

| | |
|-----------------------|---|
| Rapporto di copertura | 10% per i locali chiusi 5% per le tettoie aperte |
| Altezza massima | 4,5 ml. |
| Lotto minimo | 600 mq. |
| Lotto massimo | 1.200 mq. |

Fasce di verde alberato della larghezza media di 20/30 ml. sui limiti esterni delle Sottozone, con esclusione dei confini verso le zone produttive.

- La realizzazione degli interventi unitari potrà essere soggetta a prescrizioni particolari formulate nelle normative specifiche per le singole UTOE (titolo 3 – Capo II), finalizzate a migliorare l’inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale delle UTOE.
- I piani attuativi relativi alle aree per depositi di materiali all’aperto dovranno contenere gli impegni di convenzione per la realizzazione e la eventuale gestione degli impianti da realizzare, i tempi di attuazione dell’intervento.
- I piani attuativi dovranno essere estesi a tutta la zona di intervento. Data la necessità di garantire immediatamente una schermatura completa verso l’esterno con fasce di verde alberato continue e data l’opportunità di non aggiungere ulteriori elementi di precarietà ad insediamenti che saranno comunque caratterizzati da un basso livello di immagine, non saranno consentite realizzazioni parziali.
- Nella UTOE 2P – Malacoda –Pesciola, è individuata con simbolo DM2 aree per deposito di materiali all’aperto per le quali è consentito, nel rispetto di tutte le norme del presente articolo, un intervento diretto senza preventivo piano attuativo. Tale intervento diretto sarà comunque condizionato, con oneri a carico del soggetto attuatore, alla messa in opera di un numero adeguato di piante ad alto fusto nella adiacente zona destinata a verde pubblico alberato, al fine di garantire una “schermatura” verde su tale lato.
- Nella UTOE E1c – Piana delle “Vecchiarelle” e Piana dal Capoluogo a Petrazzi, è individuata con simbolo DM3 aree per deposito di materiali all’aperto per le quali è consentito, nel rispetto di tutte le norme del presente articolo, un intervento unitario diretto senza preventivo piano attuativo. Tale intervento diretto sarà comunque condizionato alla realizzazione di una fascia di verde privato alberato sul lato nord adiacente con l’edificio residenziale esistente. La suddetta fascia dovrà avere una profondità di almeno ml.10, al fine di garantire una “schermatura” verde su tale lato. Tale area dovrà essere finalizzata ad un’unica attività senza possibilità di frazionamento. Potrà essere realizzato un unico accesso carrabile dalla SRT 429.
Per tale intervento sarà consentita la realizzazione un edificio di servizio per ufficio, officina di manutenzione, magazzino di materiali da conservare al coperto



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

della Superficie Coperta max di 200 mq, Hmax di 4,00 ml, e distanza dal filo stradale di almeno 20 ml.

Art. 25 Aree da bonificare

I siti da bonificare sono quelli individuati con la deliberazione G.R.T. n. 384 del 21/12/99 e quelli che potranno essere individuati successivamente con le procedure di legge.

Sulle aree da bonificare si dovrà provvedere, ai sensi del D.M. 471 del 25/10/1999, alla predisposizione del piano di caratterizzazione ed agli adempimenti successivi ad esso conseguenti ai sensi di legge.

CAPO III

SISTEMA DEGLI SPAZI ED IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 26 Inquadramento generale ed individuazione

L'articolazione funzionale e normativa del territorio edificato è rappresentata nella carta D del R.U. ed è basata essenzialmente sul sistema dei tessuti edilizi, sul sistema degli spazi pubblici e di interesse pubblico, sul sistema della mobilità con varie tipologie ed a vari livelli.

Le singole UTOE (unità territoriali organiche elementari) dei sistemi degli insediamenti, in particolare le UTOE del sottosistema delle aree interne del Capoluogo, sono state individuate in base ai particolari rapporti morfologici e funzionali che intercorrono al loro interno fra i tessuti edilizi, il sistema degli spazi e degli edifici pubblici, il sistema della mobilità, rapporti che conferiscono alle UTOE stesse un carattere specifico ed un ruolo particolare nella struttura urbana ed in generale nei sistemi insediativi.

Negli articoli che seguono vengono definiti gli spazi e gli edifici pubblici individuati dal R.U. e vengono dettate alcune regole generali di intervento sia per la valorizzazione dell'esistente che per le nuove realizzazioni.

Gli spazi e gli edifici pubblici individuati dal R.U. verranno realizzati dal Comune e dagli Enti preposti, anche mediante procedura di esproprio; potranno essere realizzati anche dai Privati nei casi previsti in modo specifico negli articoli che seguono.

Negli articoli del Titolo 3, Capo I e Capo II, vengono indicati per le singole UTOE gli obiettivi di valorizzazione e di integrazione da raggiungere per i rapporti organici, morfologici e funzionali, fra gli spazi e gli edifici pubblici e gli altri sistemi (tessuti edilizi e viabilità) delle UTOE, e vengono indicate le regole particolari da osservare per raggiungere tali obiettivi mediante gli interventi di valorizzazione dell'esistente e di nuova realizzazione.



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

Negli articoli del Titolo 3 Capo III vengono indicate le regole particolari relative ad alcune categorie di spazi e di edifici pubblici che costituiscono o dovranno costituire sistemi omogenei a servizi di varie UTOE e svolgere in certi casi un servizio di interesse sovracomunale.

Per l'edilizia bioclimatica di richiamano le indicazioni del precedente art. 5.

Art. 27 Le piazze pedonali.

Sono individuate con una specifica simbologia nella carta D del R.U., con una differenziazione fra le piazze esistenti e quelle di previsione.

Sono spazi a carattere unitario per forma e per funzioni, che si caratterizzano in ogni caso come spazi di relazione con valenze proprie o rapportate agli edifici che vi si affacciano. Possono essere pavimentate e/o sistemate a verde. Gli edifici prospicienti sono prevalentemente pubblici o di interesse pubblico (servizi, attività commerciali, attività direzionali) almeno al piano terreno; talvolta sulle piazze si affacciano edifici pubblici di importanza primaria, individuati nella Carta D del R.U. (chiese, teatro, uffici amministrativi, ecc.)

Per quanto riguarda i criteri di sistemazione(per le piazze esistenti) e di nuova realizzazione (per le piazze di previsione) varranno in ogni caso le indicazioni riportate di seguito: le sistemazioni dovranno tendere a valorizzare al massimo il rapporto visivo con gli edifici pubblici di importanza primaria; non sarà ammessa la realizzazione di parcheggi salvo quelli esplicitamente individuati in posizione collaterale nella Carta D del R.U.; per le piazze esistenti di valore storico dovranno essere valorizzati e/o ripristinati le pavimentazioni, gli arredi di carattere monumentale, gli arredi vegetazionali originari.

Ulteriori indicazioni di carattere particolare sono riportate nella Carta D (quinte alberate, ecc.) e nelle regole di carattere specifico di cui al Titolo 3, Capo I e Capo II.

Per i Piani Particolareggiati relativi ad aree con affacci sulle piazze e per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione con modifiche significative sulle facciate (DA, DT, E1, E2 come individuato nell'allegato A) di edifici che si affacciano sulle piazze dovrà essere presentata una documentazione adeguata finalizzata a controllare gli effetti degli interventi sulle piazze stesse.

Art. 28 Le aree a verde.

Sono individuate nella Carta D del R.U. con una differenziazione fra le aree esistenti (quanto meno già di proprietà Comunale) e le aree di previsione,

Svolgono funzioni di riequilibrio atmosferico, di spazi per lo svago e per il riposo, di spazi per le attività sportive, ornamentali, di schermatura, di contenimento e stabilizzazione del terreno. Le funzioni elencate in precedenza sono spesso presenti contemporaneamente sulle stesse aree; a titolo indicativo e facendo riferimento alla funzione prevalente (esistente o di previsione). La Carta D del R.U. distingue con specifiche sigle le funzioni elencate di seguito:

- impianti sportivi: sono le aree destinate ad attività sportiva organizzata
- orti per gli anziani: sono aree destinate alla attività (di tipo ricreativo più che produttivo) di orticoltura organizzata da parte degli anziani



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

- verde alberato: sono aree nelle quali prevalgono le funzioni di riequilibrio atmosferico e ornamentale, abbinata in certi casi alle funzioni di stabilizzazione del terreno o di schermatura
- aree per camper: sono aree nelle quali sono presenti e verranno potenziate le attrezzature necessarie per la sosta breve dei camper.

Tutte le aree che nella carta D non sono individuate con le sigle indicate in precedenza sono destinate in prevalenza allo svago, al riposo, ad attività ludiche e sportive non organizzate.

Dal punto di vista normativo le aree a verde di cui al presente articolo corrispondono, insieme alle piazze pedonali, alle aree previste all'art. 3, punto c) del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Fermo restando il principio della presenza contemporanea di più funzioni sulle stesse aree il R.U., anche al fine della verifica degli standards prescritti dal suddetto D.M. 1444/68, individua con apposita sigla le aree classificabili come parchi "urbani e territoriali" di cui al successivo art. 34; tutte le aree che non sono individuate con tale sigla sono riconducibili alle aree "attrezzate a parco per il gioco e lo sport" di cui all'art. 3, punto C.

Il R.U. individua nella Carta D del R.U., con apposita simbologia, anche altre tipologie di sistemazioni a verde che, pur non rientrando fra quelli riferibili al D.M. 1444/68, hanno una grande importanza funzionale e di immagine.

- viali alberati e filari

il R.U. individua con apposite simbologie le alberature esistenti o da realizzare lungo i viali, su alcune aree direttrici interne alle aree a verde, per sottolineare alcuni margini fisici (argini fluviali ecc)

Il R.U. attribuisce ai viali alberati ed ai filari individuati una grande importanza per la qualificazione dell'immagine urbana; in particolare ai viali alberati esistenti e previsti nelle UTOE del Capoluogo in riva sinistra del Fiume Elsa (UTOE 2,5,6) caratterizzate da una edilizia frammentaria che non forma lungo i viali delle cortine edilizie ordinate.

I viali alberati ed i filari avranno inoltre la funzione di sottolineare i percorsi alternativi e la funzione di costituire una schermatura fra il traffico veicolare ed i tessuti edilizi.

- slarghi con sistemazione a verde

il R.U. individua con apposita simbologia gli slarghi nei quali la sistemazione definitiva dovrà essere fatta mettendo sullo stesso piano le esigenze funzionali di organizzazione del traffico automobilistico con l'esigenza di qualificare l'immagine urbana mediante l'inserimento di aree a verde non frammentate.

Per quanto riguarda i criteri di sistemazione e di nuova realizzazione varranno in ogni caso le indicazioni riportate di seguito: le sistemazioni dovranno tendere a valorizzare al massimo il rapporto visivo con gli edifici pubblici e con gli impianti sportivi vicini; in presenza di edifici pubblici adiacenti con aree esterne di pertinenza esclusiva le sistemazioni delle aree a verde e di tali aree esterne dovranno essere coordinate, in modo da costituire un insieme omogeneo; all'interno delle aree a verde 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

garantite la continuità e la piena visibilità dei tratti di viabilità pubblica alternativa (percorsi pedonali e percorsi ciclabili) che interessano le aree stesse; le aree a verde dovranno essere sistemate con essenze (di alto fusto e arbustive) tipiche della nostra zona; nelle aree a verde di valore storico dovranno essere conservate e/o ripristinate le essenze originarie.

Ulteriori indicazioni di carattere generale sono riportate nelle regole di carattere specifico di cui al Titolo 3 – Capo I, Capo III, Capo IV. Per i viali alberati dovranno essere utilizzate tendenzialmente le essenze indicate di seguito: per i viali interessati in prevalenza dal traffico automobilistico di scorrimento e di penetrazione urbana essenze d'alto fusto ed essenze arbustive a foglia sempreverde, con funzioni di schermatura; per i viali interessati dai percorsi pubblici alternativi, pedonali e ciclabili, essenze d'alto fusto a foglia caduca ed essenze arbustive ornamentali con funzioni di qualificazione di tali percorsi alternativi.

Dovranno essere conservati e ripristinati salvo casi di incompatibilità non eliminabili dovuti alla vicinanza con gli edifici o alle dimensioni delle carreggiate stradali, i sistemi vegetazionali di interesse ambientale rilevati nella cartografia in scala 1/2000 che costituisce parte integrante dell'allegato G (Siti e Manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale nell'intero territorio comunale).

Le aree destinate ad orti per gli anziani verranno sistemate con percorsi pedonali collegati con i parcheggi esterni di servizio e con i manufatti per gli attrezzi; le suddivisioni verranno realizzate con siepi e con alberature di segnalazione dei vertici "dei lotti".

Per quanto riguarda la possibilità di costruire impianti fissi e manufatti nelle aree a verde varranno le prescrizioni riportate di seguito:

nelle aree per l'attività sportiva potranno essere realizzati gli impianti, in base alla normativa in vigore per le varie tipologie di impianti, e le attrezzature collaterali, di pubblico esercizio (bar, ristorante) e ricreative, finalizzate ad una maggiore integrazione di funzioni. Nelle aree destinate ad orti per gli anziani potranno essere realizzati dei manufatti per gli attrezzi in materiali leggeri (legno) a servizio degli orti; tali manufatti avranno carattere modulare e ripetitivo e dovranno essere accorpati a servizio di più orti pur presentando settori utilizzabili in modo individuale.

In tutte le aree a verde potranno essere realizzati attrezzature ricettive finalizzate ad una migliore fruibilità delle aree ed attrezzature ed arredi per la sosta, il riposo, il gioco, preferibilmente in materiali leggeri. Per la realizzazione delle costruzioni e dei manufatti elencati in precedenza dovrà essere elaborato un progetto complessivo di inserimento nell'area verde di localizzazione.

Gli impianti sportivi e le altre attrezzature saranno realizzati in linea di principio dal Comune; potranno essere realizzati anche da privati, sulla base di una convenzione da stipulare con il Comune, che precisi le caratteristiche costruttive e modalità di gestione che garantiscano l'uso collettivo.

Art. 29 Le attrezzature scolastiche.

Le attrezzature scolastiche sono individuate nella Carta D del R.U. con una differenziazione fra le attrezzature esistenti e quelle di previsione. La Carta D del R.U. individua anche le attrezzature scolastiche private esistenti.



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

Nella Carta D sono distinti con specifiche sigle i vari livelli della scuola dell'obbligo:

- Scuole Materne
- Scuole Elementari
- Scuole Medie

Dal punto di vista normativo le aree e gli edifici che costituiscono le attrezzature scolastiche di cui al presente articolo corrispondono alle attrezzature prescritte dall'art. 3 punto a) del D.M. 2/4/68, n. 1444.

Gli interventi sugli edifici scolastici, di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, dovranno essere effettuati in base alla normativa specifica in vigore per le varie tipologie di impianti.

Per gli edifici di valore storico–architettonico i suddetti interventi dovranno essere compatibili con le norme specifiche indicate nell'art. 9, salvo la possibilità da parte del Consiglio Comunale di esercitare i poteri di deroga previsti dall'art. 134 del titolo 4, per esigenze funzionali non eludibili, previo parere della C.E. e della Commissione Urbanistica e, per gli edifici di valore monumentale, della Soprintendenza ai Monumenti.

In ogni caso gli edifici scolastici dovranno caratterizzarsi come punti di riferimento dell'immagine urbana, con una qualità architettonica di alto livello e con la massima "leggibilità" delle funzioni svolte al loro interno.

Le aree esterne agli edifici scolastici dovranno essere sistemate in modo da consentire lo svolgimento delle attività all'aperto delle scuole, da rendere agevoli i percorsi di accesso e di collegamento con gli spazi di sosta dei mezzi per il trasporto scolastico ed infine con funzioni ornamentali e di schermatura, visiva e acustica, verso le strade interessate dal traffico automobilistico.

Altre indicazioni per gli edifici scolastici e per il rapporto di tali edifici con le aree pubbliche contermini sono riportate nelle regole di carattere specifico di cui al Titolo 3, Capo I.

Art. 30 Le attrezzature di interesse comune

Sono individuate nella Carta D, nella Carta A e nella Carta E del R.U., con una differenziazione fra le attrezzature esistenti e quelle di previsione. Nella Carta D e nella Carta E sono distinti con specifiche sigle le varie tipologie di attrezzature di interesse comune:

- chiese e attrezzature religiose
- attrezzature culturali (teatro del popolo, biblioteca, scuola di musica, musei, teatri minori, cinema, ecc)
- attrezzature sociali e assistenziali (centri sociali, case di riposo, ecc)
- attrezzature sanitarie (poliambulatori, canile sanitario, ecc.)
- servizi amministrativi e pubblici servizi (comune, altri uffici amministrativi, ufficio postale, altri uffici statali, magazzini e centri operativi pubblici)
- mercati



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

Per alcune tipologie di attrezzature di interesse comune e precisamente per le attrezzature sociali ed assistenziali (sigla S) ed i servizi amministrativi e pubblici servizi (sigla A), la destinazione individuata nella carta D per gli edifici esistenti può essere riferita anche solo ad alcuni piani di tali edifici e non all'intera volumetria.

Dal punto di vista normativo le aree e gli edifici che costituiscono le attrezzature di cui al presente articolo corrispondono alle attrezzature prescritte dall'art.3, punto 5), del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Gli interventi sugli edifici destinati alle attrezzature di interesse comune, di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, dovranno essere effettuati in base alla normativa specifica in vigore per le varie tipologie di impianti.

Per gli edifici di valore storico-architettonico i suddetti interventi dovranno essere compatibili con le norme specifiche indicate nell'art.9, salvo la possibilità da parte del Consiglio Comunale di esercitare i poteri di deroga previsti dall'art.134 del titolo 4, per esigenze funzionali non eludibili, previo parere della C.E. e della Commissione Urbanistica e, per gli edifici di valore monumentale, della Soprintendenza ai Monumenti.

In ogni caso gli edifici destinati alle attrezzature di interesse comune dovranno caratterizzarsi come punti di riferimento dell'immagine urbana, con una qualità architettonica di alto livello e con la massima "leggibilità" delle funzioni svolte al loro interno.

Le aree esterne agli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune dovranno essere sistemate in modo da consentire lo svolgimento di attività all'aperto, da valorizzare la vista degli edifici dall'esterno, da rendere agevoli e "leggibili" i collegamenti con le aree pubbliche esterne, in particolare con i parcheggi individuati dal R.U. a servizio delle attrezzature di interesse comune ed infine con funzioni ornamentali di schermatura, visiva ed acustica, verso le strade interessate dal traffico automobilistico.

Altre indicazioni per gli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune e per il rapporto con le aree pubbliche contermini sono riportate nelle regole di carattere specifico di cui al Titolo 3, Capo I e Capo II

Le attrezzature di interesse comune verranno realizzate in linea di principio dal Comune, dagli altri Enti Pubblici competenti e dagli Istituti Religiosi; potranno essere realizzati anche da privati sulla base di una convenzione da stipulare con il Comune, che precisi le caratteristiche costruttive e modalità di gestione che garantiscano l'uso collettivo.

Il Regolamento Urbanistico individua nella Carta D, con apposite campiture e distinguendo fra le attrezzature esistenti e quelle di previsione, altre attrezzature di interesse comune che non rientrano fra quelle prescritte dall'art. 3, punto b, del D.M. 1444/68.

Tali attrezzature sono le seguenti:

- cimiteri: sono localizzati nel Capoluogo e nelle frazioni. Il R.U. individua dove è necessaria la viabilità di accesso da realizzare ed i parcheggi di servizio. Il R.U. individua le aree cimiteriali vere e proprie, destinate alle sepolture (per tombe a terra, cappelle, loculi) e le aree di rispetto esterne,



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

di 50, 100, 200 ml. di larghezza. All'interno delle fasce di rispetto sarà vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione o manufatto. Nelle aree cimiteriali potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione in base alla normativa igienica e di altro tipo in vigore. Per gli edifici di valore storico-architettonico i suddetti interventi dovranno essere compatibili con le norme specifiche indicate nell'art. 9, salvo la possibilità da parte del Consiglio Comunale di esercitare i poteri di deroga previsti dall'art.134 del Titolo 4, per esigenze funzionali non eludibili, previo parere della C.E. e della Commissione urbanistica e, per gli edifici di valore monumentale, della Soprintendenza ai monumenti. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione dovranno essere inseriti in un quadro complessivo che preveda l'organizzazione di tutte le aree esterne

- impianti tecnologici: sono le aree ed i fabbricati destinati ad impianti tecnologici (Enel, acquedotto, metano, Telecom) non aperti al pubblico. Potranno essere utilizzate per la realizzazione degli impianti necessari da parte degli Enti preposti. Le sistemazioni esterne verranno realizzate in relazione allo svolgimento dell'attività negli impianti e nelle aree esterne a corredo; si dovrà comunque tendere all'inserimento di aree a verde alberato e di arredi vegetazionali (siepi, filari) in grado di schermare la vista degli impianti dall'esterno.

La carta D non individua l'ubicazione delle cabine Enel di trasformazione da media a bassa tensione. Tali cabine potranno essere realizzate all'interno dei tessuti insediativi e nell'ambito degli Interventi Unitari di Completamento, Ampliamento ed Espansione rispettando le distanze dalle strade extraurbane previste dal Codice della Strada; si potrà invece derogare dalle distanze minime previste dal R.U. per le strade urbane, tenendo conto esclusivamente delle esigenze inderogabili di visibilità. Si potrà derogare dalle distanze minime previste dal R.U. dai confini di proprietà, tenendo conto esclusivamente delle norme del Codice Civile e della distanza minima di 10ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti.

Art. 31 Parcheggi pubblici

Sono individuati nella Carta D e nella Carta E del R.U. con una differenziazione fra i parcheggi esistenti e quelli di previsione.

Dal punto di vista normativo le aree per i parcheggi pubblici corrispondono alle aree previste dall'art. 3, punto d) del D.M. 2.4.1968 n. 1444 a servizio degli insediamenti residenziali, a quota parte delle aree previste dall'art. 5, punti 1 e 2, sempre del D.M. 1444/68 a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, a quota parte delle aree per i parcheggi di relazione previste dall'art. 10 della Delibera C.R. n. 137/99 modificata, attuativa della L.R. 28/99.

Per la realizzazione dei nuovi parcheggi e per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno rispettare i criteri riportati di seguito: le superfici di pavimentazione dovranno essere permeabili almeno per il 25%, tendenzialmente dovranno essere permeabili almeno gli spazi di sosta veri e propri; i parcheggi dovranno essere preferibilmente



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

alberati, con finalità funzionali (ombreggiatura dei posti auto nel periodo estivo) di schermatura e ornamentali; dovranno essere inseriti ulteriori accorgimenti di schermatura, preferibilmente con essenze arbustive, in corrispondenza dei punti di contatto con i percorsi pedonali e ciclabili più importanti ed in coincidenza dei con visivi verso gli edifici monumentali.

Art. 32 Autorimesse interrate

Sono individuate nella Carta D del R.U. con una specifica perimetrazione. Costituiscono la riproposizione di analoghe previsioni contenute nel “Piano dei Parcheggi e del Traffico” per il Capoluogo, approvato dal C.C. con la delibera n. 3 del 29.01.1996, con alcune precisazioni e cancellazioni e con l'estensione alle frazioni.

Per la realizzazione delle autorimesse interrate si dovranno rispettare i criteri indicati di seguito: le autorimesse dovranno essere realizzate completamente interrate salvo le aperture strettamente necessarie a norma di legge per gli accessi e per l'aereazione dei locali. Le sistemazioni esterne dovranno essere tali da ripristinare il profilo originario del terreno e dovranno prevedere la sistemazione a verde; solo in via subordinata potrà essere realizzata la sistemazione a piazza pavimentata o a parcheggio di superficie ed in tal caso la quota della piazza o del parcheggio corrisponderà a quella intermedia del terreno naturale o, all'interno degli insediamenti, alla quota più accessibile dalla viabilità urbana adiacente. Sarà possibile solo l'inserimento di elementi di arredo urbano e dei manufatti strettamente necessari per i collegamenti verticali con i piani sottostanti, anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche. Le aperture e le prese per l'aereazione dovranno essere adeguatamente schermate con siepi e alberature o inserite nella pavimentazione delle piazze o parcheggi di superficie. Le aree a verde ripristinate sopra la copertura dovranno essere sistemate con prati, cespugli e, compatibilmente con lo spessore del terreno riportato, alberature. Dovranno essere consentite l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Nei casi nei quali sulle aree destinate dal R.U. alle autorimesse interrate siano presenti volumetrie fuori terra tali volumetrie potranno essere ricostruite sulla copertura delle autorimesse o in posizione immediatamente adiacente, con destinazioni compatibili con il contesto ambientale e con la sistemazione di copertura.

Le autorimesse interrate potranno essere realizzate nelle aree destinate ad uso pubblico dall'Amministrazione Comunale o dai privati su concessione dell'Amministrazione Comunale. La concessione ai privati sarà subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere regolate le modalità di realizzazione, i prezzi per l'eventuale vendita ed i criteri di scelta degli acquirenti, il corrispettivo della concessione in caso di realizzazione su area di proprietà pubblica, l'eventuale destinazione in uso pubblico della superficie a copertura in caso di realizzazione su area di proprietà privata.

Per la realizzazione delle autorimesse interrate dovrà essere approvato preliminarmente un progetto preliminare di insieme che evidenzia l'inserimento ambientale dell'opera, la viabilità di accesso carrabile dalla viabilità pubblica, i collegamenti pedonali con i tessuti



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

edilizi e con la viabilità pedonale alternativa. Farà parte integrante del progetto preliminare la convenzione di cui al capoverso precedente.

Art. 33 Ripetitori per la telefonia cellulare

Il R.U. individua nelle aree dei sistemi insediativi le aree compatibili con la localizzazione degli impianti per la telefonia cellulare ai sensi della Delibera C.R. n. 12/2002.

Le aree compatibili sono indicate nella Carta F del R.U. e corrispondono a tutte le aree delle UTOE dei sistemi insediativi con l'esclusione delle aree "sensibili" ai sensi della Delibera C.R. n. 12/2002 e della intera UTOE 1, corrispondente al Centro Storico del Capoluogo., e delle porzioni delle UTOE 1 (Castelnuovo) 10 (Dogana) 11 (Granaiole) 12 (Cambiano) 13 (Petrazzi) corrispondenti ai nuclei storici e ad un congruo intorno degli edifici monumentali.

Il Comune elaborerà per la telefonia cellulare uno specifico piano di settore per precisare meglio le aree compatibili e le aree sensibili ai sensi della Delibera C.R. n. 12/2002 e per individuare, sempre ai sensi della suddetta Delibera, le procedure da seguire per promuovere l'accorpamento degli impianti e la localizzazione degli impianti accorpati in aree di proprietà pubblica facilmente accessibili e con destinazione compatibile.

Nelle more dell'approvazione di tale piano potrà essere consentito l'inserimento di ripetitori all'interno delle aree sensibili e dei centri storici sulla base del criterio della parcellizzazione, finalizzata alla riduzione del livello delle emissioni elettromagnetiche a valori assolutamente trascurabili ed alla "miniaturizzazione" ed al conseguente occultamento degli impianti. Tali inserimenti potranno essere consentiti solo dopo l'acquisizione del parere favorevole sia da parte dell'Arpat che da parte della Commissione Edilizia Comunale in merito al corretto inserimento visivo dell'impianto.

Art. 34 Attrezzature di interesse generale

Sono individuate nella Carta D del R.U. con campiture e sigle specifiche analoghe a quelle delle aree a verde di cui all'art. 20 e delle attrezzature di interesse comune di cui all'art. 30 e sono individuate, limitatamente al parco fluviale del Fiume Elsa, con apposita campitura nella carta A del R.U.. In effetti per quanto riguarda le aree individuate nella Carta D si tratta di aree ed edifici con destinazione qualitativamente analoghe a quelle trattate dai suddetti articoli ma che si differenziano per avere un bacino di utenza esteso all'intero territorio comunale ed anche ad un ambito intercomunale e, da un punto di vista normativo, per il fatto di corrispondere alle attrezzature prescritte dall'art. 4 punto 5 (invece che dall'art. 3 punto c) del D.M. 2.4.1968, n. 1444.(zone F)

Le attrezzature di interesse generale oggetto del presente articolo sono:

- parchi urbani e territoriali: sono individuati con sigla U nella carta D del R.U. I criteri di intervento saranno gli stessi indicati all'art. 28 per le aree a verde pubblico con le seguenti specificazioni: nelle aree individuate come parchi urbani e territoriali potranno essere realizzate anche attrezzature all'aperto per spettacoli; i progetti di sistemazione delle varie aree individuate come "parco urbano e territoriale" dovranno essere inseriti 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

progetti complessivi estesi agli interi “raggruppamenti” di aree confinanti, progetti che dovranno garantire una certa omogeneità di immagine e la continuità dei percorsi alternativi (pedonali e ciclabili) all'interno dei raggruppamenti. Per il parco fluviale del Fiume Elsa, suddiviso in due settori, verranno date prescrizioni specifiche nel successivo art. 99 del Titolo 3 --Capo III.

- Strutture ospedaliere: il R.U. individua il complesso dell'Ospedale di S. Verdiana ed il Centro per Igiene Mentale (CIM) di Via Che Guevara. I criteri di intervento saranno gli stessi indicati all'art. 30 per le attrezzature di interesse comune con le seguenti specificazioni: le aree a corredo dell'Ospedale dovranno essere sistemate sulla base di un progetto complessivo che organizzi i parcheggi interni (per i mezzi di servizio, il personale ed i visitatori), i percorsi carrabili di collegamento fra la viabilità esterna ed i parcheggi, i percorsi pedonali fra i parcheggi e gli accessi agli edifici, le aree di sosta esterne per i visitatori; dovranno essere previste aree alberate con funzioni di barriera visiva ed acustica verso la viabilità esterna e per i parcheggi interni; dovranno essere previsti percorsi pedonali di collegamento con i tessuti urbani adiacenti.
- Attrezzature per l'istruzione superiore:
il R.U. individua il complesso dell'Istituto Enriquez. I criteri di intervento saranno gli stessi indicati all'art. 29 per le attrezzature scolastiche con le seguenti specificazioni: le aree a corredo dell'Istituto Enriquez dovranno essere sistemate sulla base di un progetto complessivo che organizzi i parcheggi interni, i percorsi carrabili di collegamento fra la viabilità esterna ed i parcheggi, i percorsi pedonali fra i parcheggi, i tessuti urbani adiacenti e gli accessi agli edifici. I percorsi pedonali interni dovranno garantire la massima permeabilità (in teoria anche attraversabilità) dell'area con accessi comodi a tutti i padiglioni scolastici ed agli impianti sportivi; dovranno essere previste aree alberate con funzione di barriera visiva ed acustica verso la viabilità esterna e per i parcheggi interni.

Art. 35 Servizi ed attrezzature di interesse sovracomunale

Il R.U. conferma, con alcune precisazioni, le indicazioni del P.S. riprese dal P.T.C.P.

Si tratta di aree e di fabbricati già comprese fra le aree a verde, le attrezzature di interesse comune, le attrezzature di interesse generale di cui ai precedenti articoli 28, 30, 34.

Il R.U. individua i servizi e le attrezzature di interesse sovracomunale aggiungendo alle campiture ed alle sigle di cui ai precedenti articoli uno speciale simbolo identificativo.

I servizi e le attrezzature di interesse sovracomunale sono i seguenti:

- l'ospedale di S. Verdiana
- il complesso di attrezzature scolastiche e sportive del Capoluogo
- il complesso culturale costituito dal Teatro del Popolo, dal ridotto del Teatro del Popolo e dal Teatro all'aperto nel Centro Storico del Capoluogo
- il depuratore intercomunale di Cambiano



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

Per i servizi del presente articolo varranno le stesse regole già indicate ai precedenti articoli 28, 30, 34.

Art. 36 Aree ferroviarie

Nelle aree ferroviarie individuate nel successivo art. 48 del Titolo 2 Capo IV potranno essere realizzate attrezzature di interesse collettivo, compresi i centri commerciali e le attrezzature culturali e ricreative, finalizzate alla piena utilizzazione delle aree e dei fabbricati ed alla valorizzazione del rapporto funzionale fra le stazioni ferroviarie ed i sistemi insediativi.

Le attrezzature di interesse collettivo potranno essere realizzate direttamente dalle FF.SS, dal Comune sulla base di una convenzione con le FF.SS, da altri soggetti pubblici o privati sulla base di una convenzione con tre firmatari (Soggetto attuatore, FF.SS., Comune) nella quale il Comune interverrà al fine di salvaguardare l'interesse collettivo dell'intervento.

Art. 37 Regole generali per la realizzazione di nuovi spazi pubblici e di interesse Comune.

L'attuazione delle attrezzature, degli spazi, degli impianti pubblici, di interesse comune o comunque riservati ad attività collettive di cui al presente Capo III del Titolo 2 sarà soggetta esclusivamente alla normativa specifica di settore, oltre che alle prescrizioni contenute nei precedenti articoli.

Gli interventi verranno realizzati dal Comune, dagli Enti competenti e dai privati nei limiti indicati nei precedenti articoli, mediante interventi diretti.

La realizzazione di costruzioni o attrezzature da parte di società sportive e/o soggetti privati nelle aree destinate a verde pubblico dovrà essere preceduta: da un Piano di Utilizzo complessivo dell'intera area che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale; da un progetto esecutivo approvato; dalla stipula di una Convenzione che regoli modalità e tempi di costruzione, criteri d'uso delle attrezzature nonché ogni rapporto fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto richiedente, compresa l'eventuale cessione del terreno o dell'impianto al Comune con tempi e modi da definirsi caso per caso.

Gli spazi pubblici, comprese le strade, prescritti dalle regole specifiche di cui al Titolo 3, Capo I e Capo II per gli interventi di saturazione edilizia, per le zone di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, per gli interventi unitari di completamento e di ampliamento residenziale, per le zone di completamento e di ristrutturazione produttiva, per le zone di ampliamento e di espansione produttiva dovranno essere attuati nell'ambito degli interventi edilizi ed urbanistici previsti per le suddette zone, sulla base di progetti e di piani di dettaglio complessivi e con le modalità previste nelle relative Convenzioni.

Gli spazi pubblici di cui al precedente capoverso dovranno essere progettati e realizzati rispettando le prescrizioni quantitative e qualitative contenute nel Titolo 3, Capo I e Capo II e nelle schede allegate al R.U. alle lettere B, C; dovranno comunque essere rispettati in ogni caso i seguenti criteri: non dovranno essere collocati in posizione marginale né eccessivamente frazionati, dovranno invece costituire il centro delle relazioni funzionali dell'insediamento; dovranno essere in continuità fisica e morfologica sia con gli spazi pubblici esterni adiacenti agli interventi sia con le aree a verde condominiali e private dei



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

lotti interni; si dovrà porre particolare attenzione alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani rispetto al traffico veicolare.

Art. 38 Regole generali per la conservazione ed il recupero degli spazi pubblici e di interesse comune

Il sistema degli spazi e degli impianti pubblici e di interesse collettivo esistenti individuati dal R.U. costituisce un patrimonio fondamentale per gli insediamenti e dovrà essere quindi conservato, riqualificato e, se necessario, recuperato.

Sarà vietata la riduzione degli spazi esistenti mediante cessione a privati; eventuali cessioni motivate da esigenze di riorganizzazione del rapporto funzionale fra aree pubbliche e private negli insediamenti dovranno essere basate su permuta con aree di superficie almeno analoga ubicate nelle vicinanze.

La realizzazione di nuove costruzioni e manufatti all'interno degli spazi e degli impianti pubblici e di interesse pubblico esistenti dovrà avvenire sulla base delle regole contenute nei precedenti articoli del presente Capo III e comunque con l'obiettivo di qualificare gli spazi e gli impianti attuali.

Art. 39 Piani di settore

L'Amministrazione comunale potrà elaborare, ad integrazione delle norme contenute nel presente Capo III del Titolo 2, dei Piani di Settore su temi specifici.

Si riporta di seguito l'elenco di tali temi, che potrà essere ulteriormente integrato nel corso della gestione del R.U.

- PIANO PER LA TELEFONIA CELLULARE
- PIANO PER LA SCELTA DELLE ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE NELLE AREE PUBBLICHE
- PIANO PER LA SCELTA DELLE ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE NEI VIALI ALBERATI
- PIANO PER IL PARCO FLUVIALE DEL FIUME ELSA (2 SETTORI)
- PIANO PER GLI ELEMENTI DI FINITURA E DI ARREDO DELLE PIAZZE PEDONALI E DELLE AREE PUBBLICHE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI CENTRI STORICI
- PIANO PER LA INDIVIDUAZIONE DELLE SOLUZIONI PER L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ANCHE IN RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE SULL'INQUINAMENTO LUMINOSO.

In carenza dei piani di settore varranno le norme contenute negli altri articoli del presente Capo III e negli articoli del successivo Titolo 3 Capo 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

CAPO IV

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE (EXTRA URBANE ED URBANE) E FERROVIARIE.

Art. 40 Inquadramento generale ed individuazione

In conformità alle linee strategiche del P.S. il Regolamento Urbanistico con gli articoli che seguono disciplina le funzioni, l'uso e l'assetto delle infrastrutture di comunicazione viaria e ferroviaria e stabilisce le regole urbanistiche finalizzate:

- al miglioramento dei livelli di mobilità delle persone e delle merci: di attraversamento del territorio comunale, interni al territorio comunale, di servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.
- all'integrazione internodale ed alle connessioni fra trasporto individuale e collettivo in relazione alle stazioni ferroviarie.
- alla riduzione del traffico di attraversamento degli insediamenti residenziali.
- alla differenziazione delle strade in relazione alle loro funzioni specifiche.
- alla qualità morfologica e di arredo della rete stradale a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.
- alla formazione di aree di parcheggio specifiche (parcheggi scambiatori, parcheggi per autotreni) finalizzate alla riduzione dell'utilizzazione come parcheggio delle strade.
- alla mitigazione degli inquinamento atmosferici ed acustici.
- alla formazione di reti organiche di mobilità alternativa, ciclabile e pedonale.
- alla valorizzazione ambientale e paesaggistica della viabilità minore del territorio aperto, come supporto della produzione agricola, delle attività turistiche e ricettive, delle attività per il tempo libero ed anche come struttura di presidio ambientale.

Nel Regolamento Urbanistico sono indicate con apposite campiture e grafie le infrastrutture esistenti e le infrastrutture di progetto, nuove o da potenziare. Per le infrastrutture di progetto vengono indicati nelle Carte A e C e nella Carta D del R.U., rispettivamente per il territorio aperto e per le UTOE dei sistemi insediativi ove necessario, i corridoi infrastrutturali all'interno dei quali potranno essere posizionati i tracciati dei progetti definitivi per la nuova viabilità e potranno essere posizionati gli allargamenti della carreggiata e le modifiche di tracciato per la viabilità da potenziare.

All'interno dei corridoi infrastrutturali sia nella UTOE del Sistema Insediativo che nelle UTOE del Territorio aperto si dovranno applicare le regole di salvaguardia riportate in dettaglio del successivo art. 72 per il territorio aperto e basate sul divieto di realizzare nuove costruzioni e manufatti prima della realizzazione delle opere stradali.

A titolo cautelativo per il territorio aperto la Carta C individua corridoi infrastrutturali della larghezza di 40 ml. su ogni lato del tracciato viario.



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

Art. 41 Viabilità extraurbana principale, classificazione.

- Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T.) approvato con la Deliberazione C.R. n. 12 del 25.01.2000. Nella Sezione III (rete delle infrastrutture per la mobilità) Art. 35 (Infrastrutture lineari) comma 2 (rete stradale) individua nel territorio Comunale di Castelfiorentino come "direttrice primaria di interesse regionale" la S.S. 429 della Valdelsa.
Nella scheda inserita nell'allegato 3 e relativa alla S.S. 429 (SCHEDA 3-25) il P.I.T. individua fra le "azioni programmatiche e priorità" gli "interventi per la messa in sicurezza della 429 con l'eliminazione degli attraversamenti dei centri urbani e i collegamenti con la FI-PI-LI e la FI-SI" interventi che corrispondono alla realizzazione del nuovo tracciato della 429 dalla FI-PI-LI alla FI-SI riportato per la Provincia di Firenze dal P.T.C.P. e per il Comune di Castelfiorentino dal P.S..
Sempre la scheda 3-25 del P.I.T. indica fra gli "interventi in corso" la progettazione da parte della Provincia dei lotti 4,5,6 (dalla FI-PI-LI a Castelfiorentino-Casenuove) e quindi di tutto il settore Nord del tracciato in Comune di Castelfiorentino
- Classificazione delle strade in base all'Ente proprietario
 - Strade Statali esistenti: S.S. 429 attuale
 - di progetto: 2 tratti della nuova S.S. 429, a nord dal confine con S.Miniato al confine con Gambassi, a sud fra due punti di confine con Gambassi
 - Strade Provinciali esistenti: S.P. Volterrana, S.P. Coianese, S.P. Rimorti - Val D'Orlo, S.P. delle Colline, Circonvallazione Di Castelnuovo, S.P. Salaiola.
 - di progetto: rettifica della S.P. Coianese nel tratto di attraversamento della piana dell'Elsa.
 - Strade Comunali esistenti: via Sanminiatese, strada da Madonna della Tosse a Castelnuovo, Via Profeti, via della Cinquantina, via di Belpiano, strada parallela alla FF.SS. dal Capoluogo a Cambiano, strada di accesso al depuratore di Cambiano, strada parallela alla FF.SS. dal Capoluogo a Petrazzi, strada di Monte Olivo, via Lucardese, via del Vallone-Renai, via di Sala, strada di Cambiano, strada di San Matteo, Circonvallazione Ovest, Circonvallazione Est.
 - di progetto: rettifica della strada del Castellare, rettifica di un tratto di via Lucardese in corrispondenza della UTOE 2 di Malacoda-Pesciola



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

La costruzione delle nuove strade e gli interventi sulle strade esistenti verranno realizzati dal Comune e dagli altri enti preposti.

Nella carta A del R.U. la viabilità extraurbana principale è stata individuata utilizzando la stessa simbologia per le strade statali, provinciali e comunali (che corrispondono alle strade di tipo C ed alle strade di tipo F di livello comunale) e distinguendo fra strade esistenti e strade di progetto e da ristrutturare.

- Classificazione delle strade in base al nuovo Codice della Strada.

In base ai criteri di catalogazione contenuti nell'art. 2 del Nuovo Codice della Strada (D.lgs 30/4/92 n. 285) le strade presenti nel territorio comunale, esterne al perimetro dei centri edificati delimitato ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, sono classificabili come segue:

- TIPO C (strade extraurbane secondarie)
Nuova 429, 429 attuale, Circonvallazione Ovest, SP Volterrana
SP Coianese, SP Rimorti – Val D'Orlo, SP delle Colline,
Circonvallazione di Castelnuovo, S.P. Salaiola, via
Sanminiatese, strada da Madonna della Tosse a Castelnuovo,
via Lucardese.
- TIPO F tutte le altre strade Comunali e tutte le strade vicinali di uso pubblico (indipendentemente dalla individuazione come viabilità minore da valorizzare di cui al successivo art. 75)

La classificazione delle strade esterne al perimetro dei centri edificati delimitato in base al Nuovo Codice della Strada determina la larghezza delle fasce di rispetto all'interno delle quali varranno i vincoli di inedificabilità previsti dal Codice stesso. In base al Codice attuale le larghezze delle fasce di rispetto sono le seguenti:

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Strade di Tipo C | 30 ml. |
| Strade di Tipo F | 20 ml. per le strade comunali |
| | 10 ml. per le strade vicinali |

Per le vicinali di uso pubblico non è stata fatta una esplicita individuazione

- Classificazione delle strade in base alle funzioni effettive.
Riprendendo le indicazioni del P.S. (art. 24 delle Norme) il R.U. propone anche la seguente classificazione delle strade esistenti e di progetto in base alle funzioni:

Strade di scorrimento di livello interregionale

S.S. 429; al momento attuale il tracciato esistente con le correzioni costituite dalle circonvallazioni urbane di Castelfiorentino, in prospettiva il nuovo tracciato della 429

Sistema delle circonvallazioni urbane di Castelfiorentino

È costituito da tratti di strade statali, comunali e provinciali;



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

Svolge le funzioni di alternativa alla S.S.429 ed alla SP Volterrana per l'attraversamento urbano, di anello di scorrimento veloce per i collegamenti urbani a medio raggio, di anello di innesto per le strade di collegamento con i comuni vicini.

Strade di collegamento con i comuni vicini

Si innestano sul sistema delle circonvallazioni urbane di Castelfiorentino e sono rappresentate da:
tratto nord della S.S. 429 per Empoli e S. Miniato, SP Salaiola per Empoli, tratto sud della S.S. 429 per Certaldo, tratto nord della SP Volterrana per Empoli e Montespertoli, tratto sud della SP Volterrana per Gambassi, SP delle Colline per Montaione, SP Rimorti - Val D'Orlo per S. Miniato, via Sanminiatese per S. Miniato.

Tutte le altre strade svolgono funzioni interne al territorio comunale, di collegamento con le frazioni ed i nuclei a servizio del territorio aperto.

Art. 42 Viabilità Urbana

Per quanto riguarda l'organizzazione della viabilità carrabile urbana si ripropongono, salvo alcune modifiche di dettaglio, le previsioni in merito contenute nel "Piano dei parcheggi e del traffico" per il capoluogo, approvato dal Consiglio Comunale con la delibera n. 3 del 26/01/1996. In base a tale piano nella viabilità automobilistica urbana il R.U. distingue:

- Sistema delle circonvallazioni del capoluogo.
Costituisce un anello viario su cui si innestano: verso l'esterno le strade di scorrimento di livello interregionale (in prospettiva di collegamento con gli svincoli di Castelnuovo-Granaiole e di Casenuove della nuova S.S. 429) e le strade di collegamento con i comuni vicini, verso l'interno le strade di penetrazione urbana.
Su tutto l'anello delle circonvallazioni dovranno essere limitati al minimo indispensabile gli accessi privati; saranno vietati gli accessi privati che hanno alternative da strade di altro tipo ed in ogni caso gli accessi da lotti residenziali privati. Anche nei settori "urbani" del sistema costituiti da Via Ciurini, Via G. Bruno, Via Masini, Via Niccoli dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per concentrare ed organizzare gli accessi privati.
Lungo l'anello delle circonvallazioni in corrispondenza delle linee di contatto con i tessuti urbani dovranno essere adottate idonee soluzioni di schermatura acustica (arginature, alberature ecc..) salvo mantenere i coni visivi più significativi verso il centro storico; in corrispondenza delle linee di contatto con il territorio aperto dovranno essere mantenute aperte le visuali verso la campagna.
- Strade di penetrazione urbana
Sono le direttrici dove si concentra in prevalenza il traffico veicolare di accesso al centro commerciale e dei servizi.



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

Si tratta, procedendo in senso orario da nord, di Via Masini e di Via IV Novembre fino a Piazza Gramsci, di Viale Potente e di Via C. Battisti fino a Piazza Kennedy e alla zona di S. Francesco, di Via S. Antonio e Via Profeti fino a Piazza Grandi, di Via Bustichini fino a Piazza Grandi e alla zona sportiva, di Via Duca D'Aosta fino alla zona scolastica e sportiva della direttrice di via XXV Aprile e di Via L. da Vinci fino alla ex Montecatini.

Sulle strade di penetrazione urbana dovranno essere adottati accorgimenti particolari nella realizzazione e nella ristrutturazione dei marciapiedi (larghezza maggiorata ove possibile, inserimento di elementi d'arredo e di essenze arbustive, ecc..) al fine di accentuare la separazione, funzionale e visiva, fra i marciapiedi stessi e le carreggiate stradali.

Sulle strade di penetrazione urbana dovranno essere realizzati, ove indicato dal R.U., alberature di margine con funzione di schermatura acustica, salvaguardando comunque i coni visivi più significativi verso il centro storico e verso gli edifici principali.

- Viabilità di quartiere

E' costituita dalla viabilità a servizio dei tessuti urbani, con traffico di semplice attraversamento assente o comunque limitato. I tratti di strada che si caratterizzano come viabilità di quartiere, esistente o da realizzare all'interno delle zone di nuova edificazione, potranno essere realizzati o ristrutturati secondo i seguenti criteri: potrà essere utilizzata una parte della carreggiata per ampliare i percorsi pedonali (in particolare per portare la larghezza dei marciapiedi a 1,50 ml.) e per realizzare piccole aree pedonali di sosta; potranno essere ricavati spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti; potrà essere utilizzata una parte delle carreggiate per realizzare piste ciclabili; sarà opportuno realizzare alberature come elementi di arredo per i percorsi e le aree pedonali, per i parcheggi, per le piste ciclabili; le sistemazioni indicate in precedenza potranno essere utilizzate per disincentivare o comunque rallentare il traffico veicolare di attraversamento e a tale scopo potranno essere inseriti anche specifici elementi di arredo.

- Strade del Centro urbano a traffico limitato

Sono strade del centro urbano nelle quali il traffico veicolare deve essere disincentivato, contrastando l'abitudine acquisita nel tempo dagli automobilisti ad utilizzarle per il traffico di semplice attraversamento.

Si individuano nel capoluogo: l'asse di Via Palestro, Piazza Cavour, Via Ridolfi, Piazza Gramsci fino a Via Masini; l'asse Via P. Neri, Via Tilli, via Solferino; il ponte centrale sull'Elsa; Via Piave.

Su tali direttrici dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti, dalla segnaletica alla organizzazione del rapporto con la viabilità pedonale ed i parcheggi fino all'inserimento di specifici dissuasori, per disincentivare il traffico veicolare non di servizio. Il R.U. individua come punti nodali da



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

organizzare con particolare attenzione, quelli di contatto fra la viabilità di penetrazione urbana e quella a traffico da disincentivare.

Estendendo alle frazioni ed agli insediamenti produttivi le distinzioni ed i criteri di intervento indicati ai punti precedenti (e dedotti dal “Piano dei parcheggi e del traffico” limitato al capoluogo) il R.U. distingue la viabilità di attraversamento, la viabilità di servizio, la viabilità che svolge insieme le due funzioni, le strade a transito limitato.

- Come viabilità di attraversamento separata dalla viabilità di penetrazione ed assimilabile al sistema delle circonvallazioni del capoluogo il R.U. individua: la “circonvallazione” di Castelnuovo da Via Curiel a Via Roma; il tratto “urbano” di Via Sanminiatense a Dogana. Per tale viabilità si applicheranno orientativamente i criteri indicati in precedenza per il sistema delle circonvallazioni.
- Come viabilità con funzione sia di attraversamento che di servizio il R.U. individua tutti i tratti della S.S. 429 e delle strade provinciali e comunali che attraversano le frazioni e gli insediamenti produttivi. Per tale viabilità si applicheranno orientativamente i criteri indicati in precedenza per le strade di penetrazione urbana.
- La viabilità di servizio è costituita dalle strade a servizio dei tessuti urbani (nelle frazioni) e delle aree produttive (negli insediamenti produttivi) con traffico di semplice attraversamento assente o comunque limitato. Per tale viabilità potranno applicarsi i criteri indicati in precedenza per le strade di quartiere, ovviamente con soluzioni diverse per i tessuti urbani delle frazioni e per gli insediamenti produttivi.
- Per quanto riguarda le strade a transito limitato (con viabilità da disincentivare e/o da limitare) il R.U. individua le strade del centro storico di Castelnuovo.

Per quanto riguarda i criteri di catalogazione delle strade urbane contenuti nell’art. 2 del nuovo codice della Strada (D. Lgs. 30/4/92 n. 285) tutte le strade presenti nei sistemi insediativi del Comune di Castelfiorentino sono classificati come strade di

TIPO D

Tale classificazione non comporta alcun vincolo particolare di fasce di rispetto in aggiunta alle distanze dalle strade prescritte dalle norme di R.U.

Art. 43 Strade urbane alberate

Nel presente articolo si richiamano le regole relative alle strade urbane alberate contenute nei precedenti art. 28 (aree a verde: viali alberati e filari, slarghi con sistemazioni a verde) art. 31 (parcheggi) e art. 42 (sistema delle circonvallazioni del capoluogo: alberature di schermatura acustica; strade di penetrazione urbana: alberature di schermatura acustica; viabilità di quartiere: alberature di arredo) e nel successivo art. 45 (percorsi urbani alternativi: alberature di qualificazione funzionale e di arredo).

Tutti gli articoli richiamati prefigurano una vasta gamma di possibilità di inserire alberature ed essenze arbustive in corrispondenza della viabilità urbana,



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

possibilità che vanno ad integrare quelle offerte dalle aree a verde vere e proprie e dai resede degli edifici ad uso pubblico, oltre che dai resede degli edifici residenziali privati.

Per sfruttare al meglio questa potenzialità complessiva è opportuno che gli interventi di realizzazione o di ripristino delle alberature siano il più possibile coordinati (o quanto meno coerenti) fra loro.

In proposito all'art. 39 del precedente Capo III del Titolo 2 è previsto che il Comune possa elaborare un piano di settore per la scelta delle alberature lungo le strade.

Art. 44 Strade urbane di interesse storico

Sono le strade interne ai centri storici di origine medioevale ed ai settori urbani ottocenteschi immediatamente adiacenti.

Corrispondono in generale alle strade interne ai tessuti urbani individuati all'art. 8 come "CENTRI STORICI CONSOLIDATI" e nella Carta D del R.U. con la sigla TA.

Gli interventi sulle strade urbane di interesse storico dovranno essere effettuati in base ai seguenti criteri: dovranno essere conservate e ripristinate le sezioni ed i profili altimetrici originali; dovrà essere conservato o ripristinato il rapporto organico con le cortine edilizie, con le piazze, con gli edifici monumentali; dovranno essere conservati o ripristinati i materiali di pavimentazione originari; in assenza di riferimenti si dovranno utilizzare materiali di pregio coerenti con la larghezza e la funzione della strada; dovranno essere conservati o ripristinati gli elementi di arredo storici (scale, muri, fontane, edicole, alberature), l'eventuale inserimento di nuovo elementi di arredo dovrà essere coerente con la larghezza e la funzione della strada; gli impianti necessari dovranno essere realizzati interrati e comunque occultati; gli impianti di illuminazione dovranno essere studiati in relazione alla larghezza ed alla funzione della strada, alle caratteristiche delle cortine edilizie, alla presenza di edifici monumentali da valorizzare; sarà comunque opportuno adottare per i corpi illuminanti soluzioni omogenee o almeno coordinate per tipologie di strade e per settori urbani.

Art. 45 Percorsi urbani alternativi

Per quanto riguarda l'organizzazione di una rete di percorsi urbani alternativi si ripropongono, con alcune modifiche di dettaglio, le previsioni in merito contenute nel "Piano dei parcheggi e del traffico" per il capoluogo approvato dal consiglio Comunale con la deliberazione n. 3 del 29/01/1996.

Tale piano individua nel capoluogo una rete di percorsi alternativi (senza specificare se pedonali e/o ciclabili) ed un sistema di piazze pedonali completamente differenziate dai parcheggi.

Il R.U. ripropone inoltre, per quanto non modificate con le previsioni planimetriche contenute nella carta D del R.U., le previsioni relative ai percorsi alternativi contenute nella tavola 7 del P.S., previsioni che integrano quelle del "PIANO DEI PARCHEGGI E DEL TRAFFICO" estendendole alle frazioni ed inserendo una differenziazione fra piste pedonali e ciclabili sulla base del progetto "PIZZIOLO" approvato dal C.C. con la delibera n. 100 del 18/12/96.



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

Oltre a recepire i suddetti piani e progetti si individuano di seguito alcuni criteri generali da osservare per la realizzazione dei percorsi alternativi; per le piazze pedonali varranno i criteri già indicati nel precedente art. 27.

- Percorsi pedonali attrezzati:

Dovranno costituire un sistema continuo nel centro commerciale e dei servizi e fra i quartieri periferici i parcheggi scambiatori e di margine ed il centro stesso; costituiranno percorsi alternativi alla viabilità carrabile interessando preferibilmente le aree a verde ed i viali alberati; avranno nelle piazze pedonali punti nodali principali; garantiranno un collegamento alternativo con le attrezzature sportive, scolastiche, di interesse comune e generale; dovranno essere caratterizzati da pavimentazioni, illuminazione ed arredi di pregio e riconoscibili anche nei tratti costituiti da un semplice marciapiede; saranno attrezzati con piazzole di sosta e panchine soprattutto nei punti nodali e in corrispondenza delle attrezzature pubbliche.

- Piste ciclabili

Dovranno costituire un sistema continuo con funzioni analoghe a quelle indicate per i percorsi pedonali attrezzati; rispetto ai percorsi pedonali si caratterizzeranno per avere dei punti di contatto sui margini urbani con le piste ciclabili previste nella viabilità minore di cui al successivo art. 75 e per il fatto che non sono previsti percorsi specifici all'interno del tessuto TA della UTOE, dove i percorsi ciclabili non potranno avere corsie specifiche ma si articoleranno all'interno delle strade a transito limitato; le piste ciclabili specifiche dovranno avere una larghezza utile minima di ml. 2,40 (salvo situazioni particolari nei centri urbani, caratterizzate da vincoli dimensionali non eliminabili, nei quali si potrà arrivare in via eccezionale a una larghezza utile minima di 2,00 ml.); dovranno essere caratterizzati da una pavimentazione riconoscibile anche per il colore, che dovrà costituire possibilmente un elemento unificante per tutte le piste ciclabili delle UTOE urbane; dovranno essere separate nettamente dalla viabilità carrabile e differenziate dai percorsi pedonali (salvo il tessuto TA della UTOE 1);

i punti di incrocio fra le piste ciclabili e la viabilità carrabile dovranno essere opportunamente attrezzati con elementi di arredo e di segnalazione specifici; nei punti terminali delle piste ciclabili ai margini del centro commerciale e nei punti nodali ed in corrispondenza delle aree verdi e delle attrezzature pubbliche dovranno essere realizzate piazzole specializzate di parcheggio attrezzate con rastrelliere.

Sui percorsi alternativi (percorsi pedonali, piazze pedonali, piste ciclabili) il Comune potrà elaborare uno specifico piano di settore che precisi in modo definitivo i tracciati e le altre caratteristiche funzionali e costruttive.



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

Art. 46 Parcheggi per autotreni

Il R.U. individua nella Carta D, all'interno della UTOE 5 del capoluogo (SETTORE NORD RIVA SINISTRA) l'area per la realizzazione di un parcheggio per autotreni. Il R.U. nella carta D non individua un'area specifica ma un'area di "compatibilità" 3 volte più grande di quella effettivamente utilizzabile per il parcheggio sulla base dei parametri indicati di seguito; il parcheggio per autotreni potrà essere realizzato all'interno dell'area di compatibilità; tutta l'area prima della realizzazione del parcheggio e dopo la realizzazione i 2/3 dell'area di compatibilità non utilizzata vengono individuati come zona agricola di margine urbano, con regole di intervento stabilite nel successivo Titolo 3 CAPO I.

Il parcheggio per autotreni potrà essere realizzato sulla base delle procedure e delle norme indicate di seguito.

- procedure di realizzazione:
 - piano attuativo di iniziativa privata
- opere di urbanizzazione – viabilità
 - il collegamento del parcheggio per autotreni con la circonvallazione ovest dovrà avvenire attraverso via della Granocchiaia (il tratto fra la circonvallazione ed il Rio Lama) che dovrà essere allargata fino a una carreggiata di 8 ml. con almeno un marciapiede di 1,5 ml. sul lato del parcheggio.
 - Lo svincolo con la circonvallazione dovrà essere concordato con il Comune in modo da garantire la massima funzionalità e sicurezza; dovrà essere verificata la opportunità della realizzazione, in corrispondenza dello svincolo, di una carreggiata a 3 corsie sulla circonvallazione con una corsia centrale d'accumulo, finalizzata a rendere più sicure e agevoli le manovre di svolta a sinistra.
 - Sarà vietato qualunque collegamento diretto fra il parcheggio per autotreni e la nuova circonvallazione
- opere di urbanizzazione – aree pubbliche
 - dovrà essere destinata a parcheggio aperto al pubblico un'area di superficie corrispondente al 5% dell'intera superficie territoriale dell'intervento.
- parametri urbanistici
 - rapporto di superficie fondiaria: 15% + 20% da utilizzare per tettoie per riparo automezzi
 - altezza massima: ml. 7
 - distanza minima dai confini: ml. 10
 - distanza minima tra edifici: ml. 10 o in aderenza
 - superficie permeabile: 30% della superficie territoriale
- destinazioni ammissibili
 - edifici a servizio del parcheggio: officina, magazzino ricambi, lavaggio, uffici, locali di ristoro, abitazione del custode per una volumetria massima di 500 mc., distributore di carburante interno.
- impianti
 - il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione degli impianti e degli allacciamenti necessari (acquedotto, fognatura, metano, ENEL,



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

Telecom, illuminazione). In particolare per quanto riguarda la fognatura dovranno essere realizzate reti di smaltimento separate; le acque meteoriche dovranno essere convogliate nel rio Lama; per evitare l'inquinamento delle acque superficiali prima del convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai piazzali destinati a parcheggio dovranno essere inseriti pozzetti desoleatori; le acque reflue, comprese quelle provenienti dall'officina e dagli impianti di lavaggio, dovranno essere convogliate fino al collettore fognario intercomunale per il depuratore di Cambiano.

- schermature verso l'esterno
dovranno essere realizzate fasce di verde alberato di schermatura con le seguenti larghezze minime: ml. 30 verso la circonvallazione ovest, ml. 40 verso l'area delle FF.SS., .ml. 20 verso il rio Lama e in generale il fronte sud del parcheggio.

Art. 47 Distributori di carburante

Le aree nelle quali è possibile la realizzazione e la ristrutturazione dei distributori di carburante sono individuate nella Carta A e nella Carta D del R.U.

Si confermano a tutti gli effetti i contenuti dei seguenti strumenti urbanistici:

- Programma comunale per la rete di distribuzione carburanti, adottato con la Delibera C.C. n. 72 del 29/09/97 ed entrato in vigore con l'approvazione definitiva della Variante di Inquadramento di cui al punto successivo.
- Variante al PRG di inquadramento del Programma comunale per la rete di distribuzione di carburanti, approvata con la delibera C.C. n. 11 del 20/02/98
- Integrazione alla normativa del Programma e della Variante per adeguamento al D.Lgs. n. 32/98, approvata con la delibera C.C. n. 47 del 17/06/98.

Il R.U. introduce peraltro in tale normativa le seguenti modifiche ed integrazioni:

- Individuazione planimetrica nella Carta D delle aree di pertinenza degli impianti esistenti alla data di adozione del "Programma comunale".
- Previsione di un settore di ampliamento per l'impianto esistente di Via Niccoli/Apparita (n. 1 nel "Programma comunale") ed attribuzione all'impianto della tipologia di "stazione di servizio.
- Modifiche ed integrazioni, rispetto a quelli individuati con la delibera C.C. n. 47/98, dei parametri da rispettare per la realizzazione e/o la ristrutturazione degli impianti. In particolare per le destinazioni le modifiche relative alle stazioni di servizio sono attuative delle indicazioni del P.S. relative alle attrezzature ricettive (STATUTO DEI LUOGHI, punto C dei sistemi tematici). Le norme modificate sono le seguenti:
(le parti modificate sono indicate in grassetto)

■
■
■



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

NORME SULLE DIMENSIONI DEGLI IMPIANTI

Per l'edificazione dei nuovi impianti e per la ristrutturazione ed ampliamento degli impianti esistenti dovranno essere rispettati i seguenti limiti dimensionali:

| | STAZIONI DI SERVIZIO | STAZIONI DI RIFORMIMENTO E METANO |
|---|--|---|
| - superficie coperta massima dei fabbricati tamponati | 1.200 | 300 |
| - r.c. massimo per i fabbricati tamponati | 20% | 15% |
| -superficie coperta massima delle tettoie aperte | 600 | 300 |
| - r.c. massimo per le tettoie aperte | 15% | 20% |
| - ALTEZZA MASSIMA | Potranno essere realizzati edifici a 3 piani (salvo limiti più restrittivi contenuti nel Titolo 3 per le singole UTOE) per gli edifici con destinazione ricettiva - alberghiera | |

NORME SULLE DESTINAZIONI COMPATIBILI

Prendendo atto delle destinazioni indicate esplicitamente come compatibili nel D. Lgs. 32/98, in particolare nell'art.1 comma 9 (attività commerciali, ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli) delle destinazioni indicate nel Piano Regionale per la rete di distribuzione dei carburanti (Delibera C.R. n. 50/85 e successive modifiche ed integrazioni) **e delle indicazioni del P.S. (STATUTO DEI LUOGHI, punto C dei sistemi tematici) si individuano come compatibili le seguenti destinazioni:**

STAZIONI DI SERVIZIO

- Apparecchi di erogazione di carburante
- Servizi al viaggiatore (servizi igienici, bar, ristorante, albergo)
- Attività commerciali
- Attività di riparazione degli autoveicoli
(ordinaria e minuta manutenzione e riparazione,
meccanica e motoristica, carrozzeria, elettrauto,
gommista)



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

STAZIONI DI RIFORNIMENTO E METANO

- Apparecchi di erogazione di carburante
- Servizi al viaggiatore (servizi igienici, bar)
- Attività commerciali
- Attività di ordinaria e minuta manutenzione e riparazione (lavaggio, sostituzione filtri, sostituzione liquidi lubrificanti e di raffreddamento)

•
•
•

NORME SUI PARCHEGGI

In ogni caso dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza le aree per i parcheggi di pertinenza previsti dalla Legge 122/89.

In caso di realizzazione di attività commerciali dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza ulteriori aree per parcheggi aperti al pubblico nella misura di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata alle attività commerciali e nella misura prescritta per i parcheggi di relazione dalla delibera C.R. 137/99 modificata.

In caso di realizzazione dei servizi al viaggiatore previsti per le stazioni di servizio (ristorante, albergo) dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza ulteriori aree per parcheggi aperti al pubblico nella misura di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata a ristorante e/o ulteriori aree per parcheggi di pertinenza nella misura di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata ad albergo.

La posizione e le caratteristiche costruttive delle aree a parcheggio indicate in precedenza dovranno essere definite in un progetto preliminare di sistemazione complessiva delle aree esterne dell'impianto, che dovrà essere approvato dalla Commissione Edilizia.

Art. 48 Il sistema ferroviario

Il R.U. individua le aree ferroviarie nella carta B (per le aree ricadenti nelle UTOE del territorio aperto) e nella carta D (per le aree ricadenti nelle UTOE dei sistemi insediativi).

La individuazione del R.U. è stata fatta sulla base dei confini catastali a disposizione del Comune; in caso di eventuali inesattezze il perimetro delle aree ferroviarie dovrà intendersi esteso a tutte le aree che risulteranno di proprietà delle FF.SS. da una verifica più puntuale.

- le stazioni: nel territorio comunale sono presenti "di diritto" 2 stazioni, la stazione centrale di Castelfiorentino e la stazione di Cambiano, e "di fatto" anche la stazione di Fontanella-Granaiole che pur ricadendo in Comune



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

di Empoli è quasi completamente interclusa all'interno del territorio comunale di Castelfiorentino. Il R.U. sulla base della posizione delle due stazioni contiene una serie di previsioni finalizzate a rendere agevole l'accesso alle stazioni (parcheggi scambiatori, percorsi alternativi) e a valorizzare la centralità della stazione di Castelfiorentino rispetto al centro commerciale e dei servizi (vicinanza a piazze pedonali e servizi, contatto con i percorsi alternativi).

- Le aree ferroviarie: il R.U. tiene conto dei limiti delle aree ferroviarie prescrivendo, nelle schede degli allegati B e C, per le UTOE dei sistemi insediativi, dei limiti di distanza adeguati per le nuove costruzioni. Nelle UTOE del territorio aperto dovrà essere rispettato il vincolo della fascia di rispetto di 30 ml. dal più vicino binario previsto dall'art. 49 del D.P.R. 753 dell'11.07.1980; tale vincolo varrà anche nelle UTOE del sistema insediativo, salvo deroghe concesse dalle FF.SS. ai sensi dell'art. 60 del suddetto D.P.R. 753/80, deroghe che sarà necessario ottenere anche per utilizzare gli eventuali limiti meno restrittivi sulle distanze indicati per i sistemi insediativi nelle schede degli allegati B e C.
- Soluzioni di attraversamento delle aree ferroviarie: il R.U. prevede il mantenimento e la valorizzazione, con adeguate finiture arredi ed impianti, dei sottopassi pedonali esistenti nelle aree ferroviarie, individuandoli come un elemento fondamentale di continuità nella rete di percorsi alternativi previsti nei sistemi insediativi. Il R.U. prevede la riapertura dei sottopassi ferroviari che sono stati chiusi all'interno del complesso della ex Montecatini, in particolare di quello storico in asse a Via Mazzini, riconoscendo anche per tali sottopassi una funzione fondamentale all'interno della rete dei percorsi alternativi del centro urbano di Castelfiorentino.

Art. 49 Parcheggi scambiatori e “di margine

Il R.U. individua nella Carta D, con specifica campitura e sigla i parcheggi scambiatori, fra la mobilità in automobile e le stazioni ferroviarie, anche a servizio dei residenti nei comuni confinanti che utilizzano le stazioni ferroviarie del Comune di Castelfiorentino. Sono previsti 4 parcheggi scambiatori per la stazione centrale di Castelfiorentino (con accesso da Via XXIV Maggio (2), Via B. Gozzoli, Via C. Battisti) e 1 parcheggio scambiatore per la stazione di Cambiano (con accesso dalla S.S. 429). Potrà avere funzione di parcheggio scambiatore anche uno dei parcheggi previsti dalla specifica scheda dell'I.U.R.9, all'interno della UTOE 11 di Granaiole, a condizione che venga realizzata la soluzione di attraversamento della linea ferroviaria indicata nella suddetta scheda.

I parcheggi scambiatori sono facilmente accessibili dalla viabilità urbana di penetrazione (per Castelfiorentino) o dalla viabilità di attraversamento e di servizio (per Cambiano e Granaiole) e sono collegati alle stazioni con percorsi pedonali alternativi che dovranno essere qualificati in modo particolare.

Avranno valore di parcheggi scambiatori anche i parcheggi per biciclette più vicini alle stazioni, fra quelli indicati nell'art. 45 nei punti terminali verso il centro commerciale del sistema delle piste ciclabili.



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

Il R.U. individua come Parcheggi “di margine” quelli a servizio delle aree commerciali e dei servizi del centro urbano di Castelfiorentino (aree di attrazione urbana). Per la individuazione dei parcheggi di margine il R.U. conferma a tutti gli effetti, con alcune modifiche di dettaglio, i contenuti del “Piano dei parcheggi e del traffico” per il capoluogo, approvato dal Consiglio Comunale con la delibera n. 3 del 26/01/1996.

I parcheggi di margine sono a contatto o comunque facilmente accessibili dalle strade di penetrazione urbana, senza interferenze con le strade a traffico da disincentivare di cui all'art. 45; sono inoltre a contatto con la rete dei percorsi alternativi. I collegamenti fra i parcheggi “di margine” e la rete dei percorsi alternativi dovranno essere separati (o comunque nettamente distinti) dagli accessi ai parcheggi stessi dalla viabilità carrabile e dovranno essere facilmente individuabili da tutta l'area dei parcheggi.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, per i parcheggi scambiatori e per i parcheggi di margine dovranno essere applicati gli stessi criteri individuati per i parcheggi in generale nell'art. 31.

Art. 50 Regole generali per la realizzazione di nuove infrastrutture per la viabilità

La realizzazione delle infrastrutture di cui al presente Capo IV del Titolo 2 sarà soggetta esclusivamente alla normativa specifica di settore, oltre che alle prescrizioni contenute nei precedenti articoli ed alle prescrizioni specifiche contenute nel successivo Titolo 3 Capo I e II.

Le caratteristiche delle nuove infrastrutture dovranno essere adeguate ai livelli “gerarchici” ed alle funzioni specifiche indicate nei precedenti articoli 41 e 42.

Le infrastrutture viarie ed in generale le infrastrutture per la mobilità prescritte dalle regole specifiche di cui al Titolo 3, Capo I e Capo II per gli interventi di saturazione edilizia, per le zone di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, per gli interventi unitari di completamento e di ampliamento residenziale, per le zone di completamente e ristrutturazione produttiva, per le zone di ampliamento e di espansione produttiva, dovranno essere realizzate nell'ambito degli interventi edilizi ed urbanistici previsti per le suddette zone, sulla base di progetti e di piani di dettaglio complessivi e con le modalità previste nelle relative convenzioni.

Le infrastrutture di cui al precedente capoverso dovranno essere progettate e realizzate rispettando le prescrizioni funzionali, quantitative e qualitative contenute nel Titolo 3 Capo I e Capo II e nelle schede allegate al R.U. alle lettere B e C.

Art. 51 Regole generali per la conservazione e l'ammodernamento delle infrastrutture per la mobilità

Il sistema delle infrastrutture per la mobilità esistenti individuate dal R.U. costituisce un patrimonio fondamentale per gli insediamenti e per tutto il territorio comunale e dovrà essere quindi conservato, riqualificato e, se necessario, recuperato.

Gli interventi di riqualificazione e di recupero dovranno tendere ad adeguare le infrastrutture esistenti ai criteri costruttivi indicati al precedente art. 50 per le nuove infrastrutture.



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

Art. 52 Piani di Settore

L'Amministrazione Comunale potrà elaborare ad integrazione delle norme contenute nel presente Capo IV del Titolo 2, dei Piani di settore su temi specifici.

Si riporta di seguito l'elenco di tali temi, che potrà essere ulteriormente integrato nel periodo di gestione del R.U.

- PIANO PER I PERCORSI PEDONALI URBANI
- PIANO PER LE PISTE CICLABILI URBANE
- PIANO PER LE PISTE CICLABILI EXTRAURBANE

(integrativo del Piano Pizzuolo)

- PIANO PER LA SEGNALETICA STRADALE EXTRAURBANA

con particolare riferimento alla segnalazione degli insediamenti turistici e degli insediamenti produttivi

- PROGRAMMA DI ARREDO PER LE STRADE DI QUARTIERE E PER LE STRADE A TRAFFICO LIMITATO

In carenza dei Piani di settore varranno pertanto le norme contenute negli altri articoli del presente Capo IV e negli articoli del successivo Titolo 3 Capo IV.

CAPO V

SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO

Art. 53 Regole urbanistiche generali

In conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla articolazione del sistema ambientale in sistemi territoriali, sub-sistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE) risultante dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, negli articoli seguenti sono stabilite le regole urbanistiche generali per le aree sottoposte a vincoli particolari (art. 55), per il riuso, l'ampliamento, la nuova edificazione in relazione alle destinazioni compatibili (art. 56 e 57), le regole di intervento sugli edifici in relazione al valore ed a tipologie particolari (art. 58 e 59), le regole tipologiche per i nuovi edifici rurali, le pertinenze, le sistemazioni esterne, gli impianti (articoli da 60 a 65), le regole su attività e opere particolari (campeggi, cave, impianti, strade ecc.. articoli da 66 a 72), le regole per la salvaguardia del paesaggio e della viabilità minore (articoli da 73 a 75); le regole per i nuclei (articolo 76).

All'interno delle UTOE del territorio aperto sono consentite, in linea generale, le destinazioni riportate di seguito: di residenza rurale, produttiva agricola, di attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi, agrituristica, di civile abitazione, artigianale ed industriale limitatamente alle attività individuate come esistenti nella carta A del R.U., turistico-ricettiva, di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto mediante funzioni compatibili con la tutela del territorio (ricreativa, sportiva, commerciale limitatamente alle dimensioni corrispondenti agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita ed esclusivamente con finalità di valorizzazione delle attività produttive tipiche delle zone agricole); saranno consentite inoltre, sempre in linea generale, altre attività localizzabili solo nel territorio aperto, di carattere produttivo (cave,



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

depositi all'aperto, lavorazioni di inerti) di interesse collettivo (canili privati) per servizi pubblici ed impianti.

A fronte delle destinazioni potenziali gli articoli successivi del Titolo 2 Capo V contengono già delle limitazioni; per le zone assoggettate a particolari vincoli, in base al valore degli edifici ecc., alle destinazioni potenziali; le effettive destinazioni consentite nelle singole UTOE del territorio aperto sono comunque indicate, sulla base di criteri selettivi basati sulle caratteristiche delle singole UTOE, nel successivo Titolo 3 Capo V.

Nel successivo Titolo 3 Capo V sono prescritte regole urbanistiche specifiche per le singole UTOE del territorio aperto relative, oltre che alle destinazioni d'uso, agli interventi ammissibili ed alla disciplina paesaggistica e ambientale.

Per l'edilizia bioclimatica si richiamano le indicazioni del precedente art. 5

Art. 54 Definizioni relative agli interventi sui fabbricati

Per le definizioni ed i parametri urbanistici e edilizi si rimanda all'art. 6 del presente R.U.

Per gli interventi di trasformazione con ampliamento del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione edilizia con spostamento dei volumi minori, di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, in merito alle distanze varranno i parametri riportati di seguito:

d. minima dalle strade pubbliche ed ad uso pubblico in base alle norme del Codice della Strada (Dlgs 285 del 30/04/92, DPR 495 del 16/12/92 e successive modifiche ed integrazioni):

d. minima dai confini

ml. 5 (anche in aderenza)

d. minima dai fabbricati

ml. 10 fra pareti e pareti finestrate di edifici
antistanti o in aderenza

Per tali norme potranno essere previste deroghe ed integrazioni in base a previsioni più puntuali contenute per le singole UTOE nel Capo V del Titolo 3 (in particolare nelle schede per i nuclei con normativa particolare) e, limitatamente agli interventi di trasformazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi di ristrutturazione urbanistica, applicando le norme contenute nel presente R.U.

Per le destinazioni relative alle attività commerciali e le relative dotazioni di parcheggi di relazione si richiama integralmente l'art. 6 del Titolo 2.

Art. 55 Regole urbanistiche per le aree sottoposte a vincolo

Nei punti che seguono sono individuate le zone del territorio aperto sottoposte a vincoli particolari, in attuazione delle previsioni del P.S., riprese a loro volta da quelle del PTCP; negli stessi punti sono indicate in modo analitico le norme corrispondenti a ciascuna categoria di vincolo.

Alcune categorie di vincolo e le relative norme derivano dagli studi specifici geologici ed idraulici di supporto allo Strumento Urbanistico Generale (effettuati sia in sede di P.S. che di R.U.); tali studi hanno condotto ad una definizione dettagliata del grado di pericolosità e di rischio geologico ed idraulico con indicazioni di fattibilità per ogni singolo intervento edilizio/urbanistico ed in generale in riferimento ad ogni tipologia di modifica del territorio.



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

Su alcune zone si sovrappongono varie categorie di vincolo; in tal caso si applicheranno le norme corrispondenti all' "insieme sommatoria" delle norme indicate per ciascuna categoria di vincolo.

Alcune delle categorie di vincolo elencate di seguito si riferiscono anche ad aree che in base alla cartografia del R.U., sono state inserite all'interno della UTOE dei sistemi insediativi; le norme del presente articolo varranno di conseguenza anche per tali aree.

■ AREE DA TUTELARE IN QUANTO AREE INSTABILI COLLINARI

In base agli studi geologici di supporto allo Strumento Urbanistico Generale nel territorio comunale sono state rilevate aree collinari a pericolosità geologica elevata definite come Aree Instabili Collinari ed individuate nella Tavola 7 delle Indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. e nella Tavola A delle Indagini geologico-tecniche di supporto al R.U. come aree in classe di pericolosità geologica 4 elevata. In tali aree non si possono realizzare nuove edificazioni o modifiche morfologiche significative, se non quelle previste dal R.U. a seguito di studi geologico-tecnico ed indagini geognostiche eseguite a livello di S.U.G. e quelle che rispettano quanto indicato nella Del. C.R. 94/85.

Comunque per ogni intervento edilizio/urbanistico, modifica morfologica o che possa avere incidenza sul terreno e sul regime delle acque (superficiali e sotterranee) in qualsiasi classe di pericolosità individuata nelle Tavole suddette, per una corretta gestione del territorio e per evitare rischi geologici, si dovrà rispettare quanto prescritto nell'Allegato "Fattibilità Geologica – Normativa e Prescrizioni" di supporto al R.U. (allegato integrale alle presenti N.T.A.) ed alle relative Tavole allegate.

■ AREE DA TUTELARE IN QUANTO SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

1) Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico

Sono individuate nella carta B del R.U. a conferma della perimetrazione effettuata nella tavola 5 di progetto del P.S., sulla base della analoga individuazione del PTCP.

Nelle aree sensibili non saranno consentite nuove costruzioni neppure legate alla conduzione dei fondi. Tale proibizione non dovrà applicarsi alle nuove costruzioni previste in lottizzazioni approvate sulla base della precedente normativa urbanistica, se convenzionate prima della adozione del Piano Strutturale e per il periodo di validità della convenzione previsto dalla legge. Sul patrimonio edilizio esistente potranno essere effettuati i seguenti interventi fra quelli individuati nell'Allegato A: A, B, C1, C2, C3, C5, DP1, DP2, DP3, DA1, DT1, DH senza aumento della superficie coperta, E1 senza aumento del volume e della superficie coperta, E2 senza aumento del volume e della superficie coperta e con il mantenimento o l'aumento della differenza fra la quota di imposta del fabbricato e la quota di riferimento dell'argine più vicino.



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

Per quanto riguarda le destinazioni possibili varranno le norme dei successivi articoli 56 e 57 con il vincolo di non realizzare nuove abitazioni al piano terra.

Potranno essere realizzati, per le esigenze legate alla conduzione agraria dei fondi, i manufatti stagionali in materiali leggeri previsti dall'art. 3 commi 12 e 13 della Legge Regionale 64/95 e dal successivo art. 56.

Potranno essere realizzati manufatti in materiali leggeri, della superficie coperta massima di 200 mq., a servizio degli impianti sportivi pubblici, a servizio degli impianti sportivi privati aperti al pubblico, a servizio delle attività ricreative all'aperto. Per le strutture private la realizzazione dei manufatti precari sarà subordinata alla sottoscrizione di un impegno formale alla rimozione, al termine dello svolgimento delle attività sportive e ricreative.

Potranno essere realizzati e potenziati i servizi e le attrezzature di interesse sovracomunale di cui all'art.35 del Titolo 2 Capo III, corrispondenti alle attrezzature di interesse provinciale e regionale individuate dal PTCP.

Potranno essere realizzate le infrastrutture viarie individuate nella carta A del R.U.

Nelle aree sensibili dovranno essere attuati, in occasione degli interventi edilizi, urbanistici, di utilizzo del suolo, di sistemazione dei terreni, di regimazione idraulica, gli interventi necessari per mantenere in efficienza le reti naturali ed artificiali di drenaggio superficiale ed in generale per migliorare le condizioni fisiche ed ambientali delle aree e per valorizzare le funzioni idrauliche. Il proponente dovrà eseguire tali interventi sulla base delle risultanze di uno studio geologico ed idrologico che tenga in dovuta considerazione l'allegato "Fattibilità Geologico-Normativa e Prescrizioni" di supporto al R.U.

Nella carta B del R.U. sono individuate come "aree sensibili a termine" le aree che verranno messe in sicurezza con la realizzazione della cassa di espansione di Madonna della Tosse e delle opere collaterali, in fase di completamento sulla base della Concessione Edilizia n. 171/1999/Bis del 7/11/2000. Le "aree sensibili a termine" decadranno dopo il completamento ed il collaudo delle opere relative alla cassa di espansione e con la definizione di aree sensibili decadranno i vincoli indicati in precedenza.

Dalle aree sensibili potranno essere stralciate (nel rispetto dell'art. 3 delle Norme di Attuazione del PTCP) le aree per le quali, sulla base di studi geologici ed idraulici approfonditi, venga accertata l'assenza e/o la eliminabilità delle condizioni di rischio di esondazione con tempo di ritorno di 200 anni, senza aumentare il rischio idraulico per le aree limitrofe.

Gli studi geologici ed idraulici dovranno essere esaminati dalla Commissione edilizia Comunale e, dopo l'espressione del parere favorevole e la realizzazione ed il collaudo delle opere eventualmente necessarie per l'eliminazione dei rischi, decadranno la individuazione come area sensibile ed i vincoli indicati in precedenza.

2) Aree soggette ai vincoli idraulici indicati nella Delibera C.R. n. 12/00

In tali aree, individuate nelle Tavole 7 delle Indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. e nella Tavola A delle Indagini geologico-tecniche di supporto al



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

R.U. (Ambito B, A1 e A2 in prossimità dei corsi d'acqua classificati, Pericolosità idraulica 3a e 3b e Pericolosità Idraulica 4), dovranno rispettarsi in maniera integrale le salvaguardie di cui agli artt. 73-74-75-76-77-78-79-80 della Delibera C.R. n. 12/00.

In particolare per quanto concerne la classe di Pericolosità Idraulica 4 nel territorio aperto non si potranno realizzare nuove edificazioni o modifiche morfologiche in aree a rischio idraulico.

Per la classe di pericolosità idraulica 3b, in assenza di Studi Idrologico-Idraulici che dimostrino l'assenza del rischio con T100 e ove vi sono notizie storiche di esondazione documentate e comunque prima del collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica, ogni intervento edilizio è subordinato al rispetto delle seguenti disposizioni:

- per le nuove edificazioni il piano di calpestio del primo solaio fuori terra deve porsi ad una quota superiore di un franco di 0,50 m rispetto al massimo evento alluvionale registrato nella zona, tenendo in considerazione gli studi di base di supporto al P.S.;
- gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione ove non esclusi dalle salvaguardie sovracomunali dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
 - non dovranno essere realizzate caldaie o altri impianti tecnologici a livello di piani interrati o seminterrati;
 - non potranno essere realizzati impianti elettrici con livello di protezione inferiore a IP 65 in piani interrati o seminterrati;
 - è vietata la chiusura dei piani interrati o seminterrati con basculamenti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione dell'acqua;
 - gli impianti elettrici dei piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di centralina di allarme per il rilevamento della presenza di acqua, che tolga la tensione al piano in caso di allagamento, e di dispositivo che impedisca la discesa dell'ascensore ai piani interrati o seminterrati;
 - i locali interrati o seminterrati dovranno essere impermeabilizzati e si dovrà provvedere a munire le rampe di accesso e le aperture verso l'esterno di paratoie opportunamente posizionate e di facile e rapida manovrabilità ;
 - i piani interrati o seminterrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato al piano terra.

Per la classe di pericolosità idraulica 3a, in considerazione del fatto che dagli studi di dettaglio allegati allo strumento urbanistico non risultano notizie storiche di esondazione (condizione di rischio medio-basso), pur trovandosi in una condizione di basso morfologico, si prescrive in linea generale che gli interventi di nuova edificazione o modifica morfologica devono prevedere le seguenti disposizioni:



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

- non si crei ostacolo al normale flusso delle acque;
- che le opere siano eseguite senza creare situazioni di ristagno o di impaludamento per difficoltà di drenaggio;
- che si dia una corretta continuità ai rivoli esistenti in modo da consentire un normale deflusso superficiale.

3) Aree indicate nella “Carta guida delle aree esondate” allegata al Piano Stralcio relativo alla riduzione del “Rischio idraulico” del bacino del Fiume Arno

Per le aree censite nella “Carta Guida delle Aree esondate” allegata al Piano Stralcio relativo alla riduzione del “Rischio idraulico” del bacino del Fiume Arno approvato con il DPCM 05/11/1999, valgono e si applicano i disposti di cui alla norma 6 del suddetto DPCM; in attuazione di tali disposti, ai fini di tutelare l'incolumità dell'utente, si dovrà tener conto della valutazione degli eventi di piena fatta nella tavola n. 3 (Geomorfologica con indicazione delle aree allagate nel 66' e nel 91-92-93) dello studio geologico allegato al P.S.; in base a tale valutazione per le nuove costruzioni e per gli interventi sull'esistente si dovranno adottare gli accorgimenti indicati di seguito, se pertinenti e sufficienti, o altri che si rendessero necessari:

- non dovranno essere realizzate caldaie o altri impianti tecnologici a livello di piani interrati o seminterrati;
- non potranno essere realizzati impianti elettrici con livello di protezione inferiore a IP 65 in piani interrati o seminterrati;
- è vietata la chiusura dei piani interrati o seminterrati con basculamenti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione dell'acqua;
- gli impianti elettrici dei piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di centralina di allarme per il rilevamento della presenza di acqua, che tolga la tensione al piano in caso di allagamento, e di dispositivo che impedisca la discesa dell'ascensore ai piani interrati o seminterrati;
- i locali interrati o seminterrati dovranno essere impermeabilizzati e si dovrà provvedere a munire le rampe di accesso e le aperture verso l'esterno di paratoie opportunamente posizionate e di facile e rapida manovrabilità ;
- i piani interrati o seminterrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato al piano terra.
- Non potranno essere realizzate unità abitative che si sviluppino per intero e comunque per una parte prevalente al piano terra. Tale proibizione decadrà, limitatamente alle aree individuate come “aree sensibili a termine” nella Carta B, dopo la realizzazione ed il collaudo della cassa di espansione di Madonna della Tosse.

4) Aree indicate nella “Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti” allegata al Piano Stralcio relativo alla riduzione del “Rischio idraulico” del bacino del Fiume Arno.

Per le aree censite come sopra valgono e si applicano i disposti di cui alla norma 5 del DPCM 5/11/1999.



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

5) Aree individuate dal D.L. 180/98 (Decreto Sarno)

Per le aree individuate dal DL 180/98 (Decreto Sarno), varranno i vincoli e le prescrizioni contenute nella Normativa allegata a tale Decreto. Si prende atto che in data 1/08/2002 è stato adottato dalla Autorità di Bacino il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) che sostituirà con specifica cartografia e normativa il DL 180/98 dopo l'approvazione definitiva.

6) Aree per il contenimento del rischio idraulico individuate dal DPCM 05/11/1999 ed ulteriori aree per il contenimento del rischio idraulico

Le aree destinate alla realizzazione delle opere per il contenimento del rischio idraulico, in base al DPCM 05/11/1999, sono individuate nella carta B del R.U. mediante specifica simbologia (campitura di colore più chiaro)

Tali aree corrispondono a quelle individuate nella "Carta degli interventi per la riduzione del rischio idraulico del Bacino dell'Arno" allegata al Piano Stralcio relativo alla riduzione del "Rischio idraulico" del bacino del Fiume Arno approvato con il DPCM 05/11/1999. In tali aree si dovranno rispettare le prescrizioni ed i vincoli indicati nelle norme 2 e 3 del DPCM.

A seguito di eventi calamitosi che hanno interessato il territorio comunale, essenzialmente sotto il profilo idraulico, si propongono ulteriori aree per il contenimento del rischio idraulico (bacino di accumulo del Rio Morto, canale scolmatore interno alle UTOE Praticelli, bacino di decantazione del Rio Pietroso) da sottoporre alle stesse salvaguardie indicate per le aree individuate dal DPCM 05/11/1999; anche tali aree sono individuate, con campitura diversa, nella carta B del e nella carta D del R.U. , mediante specifiche simbologie (campitura di colore più scuro per le aree, evidenziazione per i corsi d'acqua).

In base alla "relazione di fattibilità geologica" ed allo "studio idrologico idraulico", redatti per l'inserimento nel R.U. del progetto definitivo della nuova SRT 429 elaborato dalla Provincia nell'ambito dell'Accordo di Programma per la realizzazione della strada, si individuano alcune aree destinate agli interventi di messa in sicurezza idraulica necessari per la realizzazione della strada stessa (risagomatura del Rio Pietroso, modifica di tracciato e risagomatura del rio Morto, cassa di laminazione con bocca tarata sul corso del rio Grignana, risagomatura del rio Broccolino) da sottoporre alle stesse salvaguardie indicate per le aree individuate dal D.P.C.M. 05/11/1999; anche tali aree sono individuate nella carta B del R.U. mediante specifiche simbologie (campitura di colore più scuro per le aree, evidenziazione per i corsi d'acqua).

Gli interventi nelle aree destinate al contenimento del rischio idraulico verranno precisati con gli specifici progetti esecutivi sulla base della normativa vigente.



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

Oltre alle limitazioni previste dalla norma 6 del DPCM 05/11/1999, limitatamente a tali aree, non potranno essere realizzate nuove costruzioni neppure per le esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli, per tali esigenze potranno essere realizzati i manufatti precari di cui al punto d) del successivo articolo 56 in base all'art. 3 della Legge Regionale 64/95. Sul patrimonio edilizio esistente potranno essere effettuati i seguenti interventi, fra quelli individuati nell'allegato A: A, B, C1, C2, C3, C5, DP1, DP2, DP3, DA1, DT1, DH senza aumento della superficie coperta, E1 senza aumento del volume e della superficie coperta.

Per gli edifici ricadenti nelle aree destinate alle casse di espansione ed alle casse di laminazione sarà consentita, al momento della realizzazione della cassa, di effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica E2 anche con il trasferimento in altre UTOE, con le procedure e le modalità indicate nel successivo art. 58.

Per quanto riguarda le destinazioni possibili varranno le norme dei successivi articoli 56 e 57 con il vincolo di non realizzare nuove abitazioni al piano terra.

Per i corsi d'acqua minori per i quali sono previsti interventi di modifica del tracciato e/o di risagomatura, gli ambiti A1 e A2, di cui alla Delibera CR 12/2000, dovranno essere calcolati a partire dal corso d'acqua spostato e risagomato.

Fra le opere per il contenimento del rischio idraulico individuate nella carta B e nella carta D del R.U. si possono distinguere le seguenti tipologie di opere comprensive di quelle individuate dal DPCM 05/11/1999 e delle ulteriori aree proposte in base al P.S.:

CANALI SCOLMATORI:

- canale scolmatore di Castelfiorentino, dalla località Pettinamiglio fino a nord del Rio di Grignana, (comprendendo anche il prolungamento in fase di realizzazione);
- canale scolmatore all'interno dell'UTOE Praticelli.

CASSE DI ESPANSIONE E CASSE DI LAMINAZIONE:

- di "Madonna della Tosse" in riva sinistra dell'Elsa a nord di Castelfiorentino;
- della Pesciola in riva sinistra (nel tratto più a monte) e destra (nel tratto più a valle);
- delle "Vecchiarelle" in riva sinistra dell'Elsa a sud di Castelfiorentino;
- del Rio Orlo (laminazione con bocche tarate)
- Del Rio Morto (laminazione con bocche tarate)

Del Rio Pietroso a monte della UTOE di Casenuove (invaso compensativo)

Del Rio Grignana (laminazione con bocche tarate)

BACINI DI DECANTAZIONE:

- Per il Rio Pietroso prima della immissione nello scolmatore di Castelfiorentino.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL TRACCIATO E DI RISAGOMATURA DI CORSI D'ACQUA MINORI:

- del rio Pietroso (risagomatura)
- del rio Morto (modifica di percorso e risagomatura)
- del rio Broccolino (risagomatura)

- AREE DI PROTEZIONE DEI POZZI PER USO POTABILE ED AREE VULNERABILI ALL'INQUINAMENTO



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

Sono individuate nella carta B del R.U. e nella tavola 1:5000 dal titolo "CARTA DI SINTESI DELLE ZONE DI RISPETTO " allegata al P.S. sulla base dell'analisi specifica redatta dallo studio GETAS in occasione del P.S.

Nella carta B e nella tavola 1/5000 indicata in precedenza sono individuate le tipologie di vincolo riportate di seguito; i vincoli valgono, oltre che nel territorio aperto, anche nei sistemi insediativi.

- Nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi;
- Nella zona di rispetto compresa entro l'isocrona di 60 giorni dal campo pozzi sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività indicate dal D.L. 258/2000.

Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile. Le zone di rispetto, dovranno essere preservate dal degrado tramite la destinazione ad attività, insediamenti ed infrastrutture che non rechino pregiudizio alla risorsa idrica, nonché tramite il monitoraggio della qualità delle acque e la conservazione del territorio anche attraverso interventi di manutenzione e/o riassetto. Per la gestione delle aree di salvaguardia vigono le disposizioni dell'art.13 della legge n. 36/1994, e per quanto applicabili, si richiamano le disposizioni dell'art.24 della stessa legge.

- Nella zona di protezione compresa entro l'isocrona di 180 giorni dal campo pozzi sono vietati l'utilizzazione di diserbanti, pesticidi o simili nelle zone messe a coltura; l'inquinamento da sostanze indesiderabili utilizzate nelle attività classificate come insalubri; gli sversamenti di sostanze pericolose sulle strade; lo sversamento di sostanze indesiderabili nei pozzi privati esistenti; la creazione di pozzi irrigui. Inoltre dovranno essere attuate, ai fini della tutela dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri, dell'impermeabilizzazione di scoline di tratti della viabilità, delle condizioni dei pozzi privati. Dovranno inoltre essere adottati idonei sistemi di monitoraggio da parte dell'ARPAT affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima del raggiungimento della falda.
- Nelle aree previste per l'espansione dei campi pozzi per uso potabile varranno tutti i vincoli indicati per le zone di protezione entro l'isocrona di 180 giorni e varranno inoltre i vincoli e le prescrizioni indicati di seguito:
 - le attività con presenza di animali dovranno esser oggetto di particolari precauzioni al fine di contenere lo sversamento di sostanze inquinanti: la permanenza degli animali sul terreno dovrà essere limitata nel tempo; i ricoveri per gli animali e le aree immediatamente adiacenti dovranno essere opportunamente pavimentati ed attrezzati con canali di scolo e fognatura delle acque reflue, con recapito in depositi a tenuta da svuotare periodicamente (con convogliamento al depuratore) o con recapito diretto in fognatura;
 - le cisterne ed i depositi interrati dovranno essere attrezzati con dispositivi di tenuta, per evitare la filtrazione nel sottosuolo di sostanze pericolose;



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

- in presenza di strade di scorrimento dovranno essere realizzati opportuni pozzetti di intercettazione per le sostanze pericolose eventualmente sversate sulle strade;
- le nuove fognature dovranno essere realizzate con manufatti e criteri costruttivi che garantiscano la impermeabilità; le fognature esistenti dovranno essere opportunamente controllate ed eventualmente ristrutturate;
- in presenza di manufatti e di attività che comportino un pericolo di inquinamento il Comune potrà prescrivere la predisposizione di pozzi per il controllo periodico delle acque di falda, da effettuare da parte dell'ARPAT;
- non sarà consentita la realizzazione di vivai.

■ **AREE DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA INDIVIDUATE AI SENSI DEL D.LGS. 490/99 (EX L. 431/85)**

Sono individuate nella carta C del R.U.

Per gli interventi che comportano modifiche esterne ai fabbricati ed al terreno dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica a norma di legge.

Nel merito degli interventi, nelle aree di pertinenza dei corsi d'acqua non potranno essere realizzati gli annessi agricoli in legno di cui al secondo punto del successivo art. 56, dovranno essere limitate al massimo le recinzioni, dovranno essere salvaguardate ed integrate le reti di drenaggio superficiale, dovranno essere mantenute il più possibile l'orditura e la dimensione dei campi, dovrà essere mantenuta e se necessario ripristinata la vegetazione riparia, dovrà essere mantenuta e se necessario ripristinata ed integrata la viabilità minore, in particolare i percorsi d'argine.

■ **AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Sono individuate nella carta C del R.U. e sono sottoposte al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923 e della Legge Regionale 39/2000.

Per le aree di protezione idrogeologica il R.U. non individua vincoli particolari in aggiunta a quelli che già insistono su tali aree in base agli altri punti del presente art.55.

Per gli interventi nelle aree di protezione idrogeologica si dovranno seguire le disposizioni procedurali contenute nella L.R. 39/2000, nel regolamento R. n.44 del 5/9/2001 (che distinguono fra l'altro tra le opere per le quali è necessaria l'autorizzazione della Provincia e le opere per le quali è sufficiente la Dichiarazione di Inizio Lavori) e nelle successive modifiche ed integrazioni.

■ **CORRIDOI BIOLOGICI**

Sono individuati nella carta A del R.U.

Sono individuate come corridoi biologici tutte le valli (aree di pertinenza, di invaso) dei corsi d'acqua minori. I corsi d'acqua minori con le relative valli pur non costituendo un ambito a se stante costituiscono un sistema unico. La loro



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

individuazione come elementi unitari è data dal fatto che essi sono corridoi con valenze biologiche e paesaggistiche degli ambienti fluviali. Nei corridoi biologici dovranno essere mantenute e ripristinate le caratteristiche tipiche degli ambienti fluviali attraverso il divieto di coltivazioni inquinanti, il mantenimento e il ripristino della vegetazione lungo i corsi d'acqua, il mantenimento ed il ripristino delle reti di drenaggio superficiale, il divieto di nuove costruzioni. Non potrà essere modificata la dimensione e l'orditura dei campi che dovrà essere, comunque, con direzione perpendicolare al corso d'acqua. Sono ammesse le sistemazioni a terra finalizzate alla utilizzazione turistica, sportiva e ricreativa a condizione che non alterino l'orditura dei campi e le reti di drenaggio superficiale.

Per esigenze legate alla conduzione dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di annessi agricoli, nei limiti consentiti dal PMAA o dalle norme del presente R.U., a condizione che venga dimostrata la effettiva impossibilità di individuare altre ubicazioni e comunque ad una distanza non minore di 50 ml. dai corsi d'acqua centrali ai corridoi biologici.

Potrà essere consentita, altresì, la realizzazione dei locali di servizio e delle strutture ricreative e sportive previste per i campeggi nell'art. 68; tali costruzioni non potranno comunque essere realizzate ad una distanza minore di 50 ml. dai corsi d'acqua centrali ai corridoi biologici.

Saranno consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dai successivi articoli 56, 57, 58, 59 con i seguenti ulteriori limiti:

- gli ampliamenti volumetrici dovranno essere al massimo del 10% della volumetria esistente;
- non sarà consentito alcun ampliamento agli edifici classificati "di rilevanza storico ambientale";
- sarà consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che gli edifici spostati vengano ubicati in posizione più lontana dai corsi d'acqua, con aumento della differenza fra le quote d'imposta dei fabbricati e la quota di riferimento dell'argine, in modo da costituire un sistema integrato con altri insediamenti esistenti.

▪ AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE

Sono individuati nella carta B del R.U.

Sono costituiti dalle aree di fondovalle del Fiume Elsa (comprese le aree golenali del tratto di attraversamento di Castelfiorentino) e di alcuni affluenti (rio Morto, torrente Pesciola, borro di Corniola) che sono rimaste fuori dai sistemi insediativi. Tali aree costituiscono un settore di territorio caratterizzato da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di colture agrarie, di presenza antropica che si è concretizzato in edifici tipici per il loro valore formale e caratteristici di una determinata cultura e civiltà.

Negli ambiti territoriali di cui sopra si potranno istituire, ai sensi della legge regionale 49/95, parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale e si potranno prevedere comunque forme di organizzazione del territorio tali da garantire gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione fissati dal Piano.



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

Prima della istituzione dei parchi, delle riserve e delle aree naturali protette all'interno degli ambiti potranno essere effettuati gli interventi e varranno i vincoli e le prescrizioni indicati di seguito:

dovranno essere mantenute e ripristinate le caratteristiche tipiche degli ambienti fluviali attraverso il divieto di coltivazioni inquinanti, il mantenimento ed il ripristino della vegetazione lungo i corsi d'acqua e degli elementi vegetazionali tipici lungo le strade ed intorno agli edifici di valore storico, il mantenimento dell'orditura e possibilmente della dimensione dei campi, il mantenimento ed il ripristino della rete di drenaggio superficiale.

Dovrà essere mantenuta e ripristinata la viabilità minore, in particolare i percorsi d'argine e la viabilità di accesso ai corsi d'acqua.

Saranno consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dai successivi articoli 56, 57, 58, 59 con i seguenti ulteriori limiti:

- gli ampliamenti volumetrici dovranno essere al massimo del 10% della volumetria esistente
- non sarà consentito alcun ampliamento agli edifici classificati "di rilevanza ambientale e storico culturale" di cui al successivo art. 58;
- sarà consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica alle seguenti condizioni: che i nuovi edifici vengano collocati in posizione più lontana dai corsi d'acqua; che ci sia aumento della differenza fra le quote di imposta dei fabbricati e la quota di riferimento dell'argine più vicino; che gli edifici spostati costituiscano un sistema integrato con altri insediamenti esistenti.

I nuovi edifici rurali disciplinati dai successivi art. 56 e 57 saranno consentiti con i seguenti ulteriori limiti:

- nuovi edifici per residenza rurale e per annessi agricoli potranno essere realizzati esclusivamente quando sia dimostrato mediante il P.M.A.A. di cui agli art. 3 e 4 della legge regionale 64/95, la assoluta impossibilità della localizzazione al di fuori degli ambiti di reperimento; per la dimostrazione di tale impossibilità si dovrà fare riferimento alla situazione della proprietà alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
- saranno vietati i manufatti in legno di cui al secondo punto del successivo art.56;
- i nuovi annessi agricoli potranno essere realizzati esclusivamente ad integrazione di insediamenti esistenti;
- saranno vietate le autorimesse esterne di cui al punto c dell'art. 61;
- saranno vietati gli impianti di servizio in vista, fabbricati ad uso servizi agricoli ecc, silos di cui ai punti e), f), g) dell'art. 61;
- sarà vietata la realizzazione di serre fisse.

Dopo l'istituzione dei parchi, risorse ed aree naturali protette, al loro interno varranno le normative specifiche individuate per le aree interessate; nelle aree che risulteranno escluse verranno invece applicate, senza ulteriori vincoli, le altre regole delle Norme Tecniche del R.U.

Il Comune di Castelfiorentino potrà essere parte proponente per la istituzione dei parchi, riserve, ed aree naturali protette e per la elaborazione delle normative urbanistiche relative alle aree interessate.

Il Comune eserciterà il diritto di proposta mediante un atto con il quale individuerà le finalità dell'istituzione dei parchi, le aree interessate, i soggetti pubblici e privati da



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

coinvolgere, gli strumenti di pianificazione e di programmazione da utilizzare, fra i quali potranno essere previsti accordi di pianificazione e di programma con la Regione, la Provincia, gli altri comuni del Circondario ed in generale con tutti i soggetti pubblici e privati interessati.

In tutte le aree inserite nella perimetrazione della "area naturale protetta di interesse locale" approvata con la Deliberazione C.P. n.41 del 15.03.99 e trasmessa ai comuni interessati il 14.06.99 n.26589, perimetrazione che coincide sostanzialmente con il perimetro degli "ambiti di reperimento...", si dovrà tenere conto degli "OBIETTIVI ED INTERVENTI" indicati nella suddetta deliberazione C.P. n. 41/99.

▪ AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO

Sono individuate nella carta B del R.U.

Sono costituite dalle aree delle colline argillose intorno al rio Morto comprese fra lo scolmatore di Castelfiorentino (con l'esclusione delle "enclaves" insediative costituite dalla UTOE dei Praticelli e dalla UTOE di Dogana) la strada vicinale "delle colline" per Montaione, il confine comunale con Montaione, la linea costituita dal corso inferiore del rio Morto e dal rio della Campera. Tali aree costituiscono un ecosistema naturale con caratteristiche specifiche dovute in prevalenza alla geologia dei terreni, caratteristiche che hanno determinato anche colture agrarie ed insediamenti antropici particolari; sia l'ecosistema particolare che le caratteristiche delle colture agrarie e degli insediamenti antropici costituiscono un patrimonio da tutelare.

Il Programma di paesaggio verrà attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale.

Il Programma di paesaggio sarà costituito da studi, politiche ed azioni coordinate, finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche delle aree, con i contenuti

individuati dal PTCP; in particolare il Programma definirà indirizzi, criteri e parametri di valutazione per:

- 1) i Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla legge regionale 64/95
- 2) gli interventi di miglioramento fondiario finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale
- 3) gli interventi di valorizzazione ambientale da collegare al recupero degli edifici deruralizzati e delle relative pertinenze
- 4) la valorizzazione, il rilancio e la promozione delle risorse locali.

Il Comune di Castelfiorentino potrà essere parte proponente per l'elaborazione del Programma di paesaggio. Il Comune eserciterà il diritto di proposta mediante un atto con il quale individuerà le finalità del Programma di paesaggio, le aree interessate, i soggetti pubblici e privati da coinvolgere, gli strumenti di pianificazione e di programmazione da utilizzare fra i quali potranno essere previsti accordi di pianificazione e di programma con la Provincia, gli altri comuni del Circondario (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

particolare il comune di Montaione) ed in generale con tutti i soggetti pubblici e privati interessati.

Il perimetro delle “aree fragili” coincide sostanzialmente con quello della UTOE E3 (area delle colline nude) del sistema del territorio aperto. Le norme per la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche delle aree interessate, norme da applicare anche prima della elaborazione e della attuazione del programma di paesaggio sono indicati pertanto nel Titolo 3 Capo V , come norme specifiche per l'UTOE E3.

■ AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E STORICO AMBIENTALE

Sono individuate nella carta B del R.U. in quanto ambiti particolarmente significativi per la presenza contestuale di valori naturalistici e di valori storici da conservare e tramandare.

Corrispondono a due aree collinari di limitate dimensioni intorno al castello di Oliveto ed al nucleo (con la pieve e la fattoria) di Coiano.

Dovranno essere mantenute e ripristinate le caratteristiche tipiche delle aree collinari attraverso il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate e degli elementi vegetazionali tipici lungo le strade ed intorno agli edifici, il mantenimento dei con visivi verso gli edifici monumentali, il mantenimento dell'orditura e possibilmente delle dimensioni dei campi e delle colture tradizionali, il mantenimento ed il ripristino della rete di drenaggio superficiale. Dovrà essere mantenuta e ripristinata la viabilità minore, in particolare quella di crinale e di accesso agli edifici monumentali. Dovrà essere limitata al massimo la realizzazione di nuove strade carrabili, che saranno ammesse solo per esigenze agricole, agrituristiche, di sicurezza e che dovranno essere realizzate con pavimentazioni in terra.

Non sarà consentita in alcun caso la realizzazione di muri a retta neppure in pietra o mattoni.

Saranno consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dai successivi articoli 56, 57, 58, 59 con i seguenti ulteriori limiti:

- gli ampliamenti volumetrici dovranno essere al massimo del 10% della volumetria esistente
- non sarà consentito alcun ampliamento agli edifici classificati “di rilevanza storico-ambientale”
- sarà consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che gli edifici spostati costituiscano un sistema integrato con altri insediamenti esistenti

I nuovi edifici rurali disciplinati dai successivi art. 56 e 57 saranno consentiti con i seguenti ulteriori limiti:

- non potranno essere realizzati nuovi edifici con destinazione di residenza rurale;
- nuovi edifici per annessi agricoli potranno essere realizzati esclusivamente quando sia dimostrato mediante il P.M.A.A. di cui agli art. 3 e 4 della Legge Regionale 64/95, la assoluta impossibilità della localizzazione al di fuori dell'area di protezione paesistica e storico culturale; per la dimostrazione di tale



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

impossibilità si dovrà fare riferimento alla situazione della proprietà alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

- non sarà consentita la costruzione di depositi per attrezzi agricoli in legno di cui al secondo punto del successivo art. 56;
- i nuovi annessi agricoli potranno essere realizzati esclusivamente ad integrazione di insediamenti esistenti;
- saranno vietate le autorimesse esterne di cui al punto c dell'art. 61;
- saranno vietati i manufatti precari temporanei di cui al punto d dell'art. 61;
- saranno vietati gli impianti di servizio in vista, fabbricati ad uso servizi agricoli ecc., silos di cui ai punti e) f) g) dell'art. 61;
- sarà vietata la realizzazione di serre anche stagionali;
- la sagoma dei nuovi edifici o degli edifici ristrutturati ed ampliati non dovrà comunque superare il profilo dei crinali od ostacolare la visibilità degli elementi vegetazionali tipici o degli edifici monumentali o di valore storico-architettonico.

Potranno essere realizzati impianti tecnologici per pubblica utilità limitati agli impianti a rete, con l'esclusione di tralicci metallici per l'ENEL e di ripetitori per la telefonia cellulare, a condizione che venga dimostrata l'impossibilità di una localizzazione al di fuori delle aree di protezione paesistica e che vengano adottati idonei sistemi di occultamento e comunque di mitigazione di impatto ambientale da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Comunale.

■ AREE E MANUFATTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Sono individuate nella carta B del R.U. e nell'elenco che segue:

| N. D'ORDINE | LOCALITA' | NOTE |
|----------------|---------------------------------|--|
| 1 | Poggio Carlotta | Ins. Etrusco, frammenti ceramici e resti ossei di animali (dal VI al IV sec. A.C.) |
| 2 | Il Castellare | |
| 3 | Dogana Collefratti | |
| 4 | Dogana Castell. Sopra | |
| 5 | Castelfiorentino S.Piero | |
| 6 | Castelfiorentino Poggio Fate | |
| 7 | Castelfiorentino S.Donato | |
| 8 | Castelfiorentino | |
| 9 | Cabbiavoli | 4 tombe romana con materiale ceramico riferibile al II sec. d.C., lucerna fittile |
| 10 | Porta Rossa | Tratto di strada romana |
| 11 | Castelfiorentino | Reperti sporadici Età Romana |
| 12 | Castelf.no v.la Montorsoli | Lastra di marmo frammentaria |



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

| | | |
|----|--------------------------|-------------------------------|
| | | Età Romana |
| 13 | Castelf.no Pieve Vecchia | Insedimenti non determinabili |

I siti di interesse archeologico sono stati individuati in base all' "atlante dei siti archeologici della Toscana" e/o alla "carta archeologica della Provincia di Firenze" (siti 1/9/10/11/12/13) e su indicazione del Dipartimento archeologico dell'Università di Siena (siti 2/3/4/5/6/7/8).

Nelle aree individuate dal R.U. si procederà, insieme alla Soprintendenza ai Beni Archeologici di Firenze e (per le aree segnalate) al DPT archeologico dell'università di Siena, alle verifiche necessarie per arrivare ad una perimetrazione precisa del sito, all'accertamento della presenza e della consistenza dei reperti archeologici, alla individuazione dei vincoli e delle limitazioni d'uso necessari. Tali vincoli e limitazioni d'uso dovranno tendere alla conservazione ed alla valorizzazione delle aree e dei manufatti tenendo conto di quanto stabilito dal Titolo II cap. 8.4 dello Statuto del Territorio del PTCP.

All'interno dei siti perimetrati (dopo le verifiche indicate in precedenza) o in un congruo intorno dei siti indicati nell'elenco (prima delle verifiche) preliminarmente al rilascio degli atti autorizzativi (Concessione, Autorizzazione edilizia) o all'attuazione delle previsioni della DIA e comunque prima di qualunque intervento che comporti movimento di terra o alterazione dello stato dei luoghi dovrà essere acquisito il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici, che potrà subordinare tale nulla osta alla effettuazione di accertamenti preliminari "in loco".

■ AREE BOScate E FORESTALI

Sono individuate nella carta C del R.U.

Sulle aree boscate si dovrà perseguire l'obiettivo della conservazione e della valorizzazione del patrimonio boschivo con le seguenti finalità: difesa dagli incendi, promozione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, rimboschimenti.

Sarà vietata ogni nuova costruzione all'interno delle aree boscate.

Sul patrimonio edilizio esistente potranno essere effettuati i seguenti interventi fra quelli individuati nell'allegato A: A, B, C1, C2, C3, C5, DP1, DP2, DP3, DA1, DT, DH senza aumento della superficie coperta, E1 senza aumento del volume e della superficie coperta e senza interferire con le essenze di alto fusto presenti. Per quanto riguarda le destinazioni possibili varranno le norme dei successivi art. 56 e 57.

Dovranno essere limitate al minimo indispensabile, in corrispondenza degli edifici esistenti, le opere di sistemazione del resede e le opere di recinzione; in ogni caso tali opere non dovranno interferire con le essenze di alto fusto presenti.

Non sarà consentita la realizzazione di muri a retta neppure in pietra e mattoni.

Non sarà consentita la realizzazione di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità, per la difesa dei boschi dagli incendi, per la valorizzazione delle aree a sviluppo programmato.



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

In ogni modo le aree a bosco individuate nella carta C non potranno essere ridotte per nessun motivo e nei casi indicati in precedenza dovrà essere previsto il reimpianto contemporaneo di bosco per una superficie almeno doppia di quella originaria.

Non sarà ammessa la installazione di insegne e di cartelli pubblicitari, salvo quelli relativi a percorsi di servizio ciclabili; su tali percorsi potranno essere realizzate piccole piazzole attrezzate per la sosta, che non dovranno interferire con le essenze di alto fusto presenti.

Sul bosco potranno essere effettuate le opere di governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, gli interventi fitosanitari, gli interventi di taglio, da attuare con le necessarie misure di tutela ecologica per gli aspetti di vita naturale presenti nel bosco. Sarà vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali.

I proprietari dovranno intervenire periodicamente per il diradamento del sottobosco, l'eliminazione delle piante infestanti, il mantenimento dei tracciati pedonali, gli interventi di prevenzione degli incendi ritenuti necessari dal Corpo Forestale dello Stato.

Nel bosco potranno essere svolte le attività di raccolta regolamentata e le attività per il tempo libero compatibili.

La integrazione delle aree boscate potrà essere prevista nei parchi urbani e territoriali, nei parchi riserve ed aree naturali protette di interesse locale, con i programmi di paesaggio per le aree fragili, con i progetti di recupero delle aree di cava, con i piani di miglioramento agricolo ambientale e con gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla Legge n. 64/95 in particolare fra le opere di sistemazione ambientale da prescrivere per i PMAA, nelle aree collinari instabili di pericolosità 3 o 4, trattate nel precedente punto sulle aree instabili.

Art. 56 — Regole di intervento per il riuso, l'ampliamento, la nuova costruzione di edifici nel territorio aperto in relazione alle destinazioni agricola, ed alle destinazioni residenziale e produttiva

Le regole contenute nel presente articolo si applicano alle nuove edificazioni per usi agricoli, agli interventi sugli edifici esistenti nelle UTOE del territorio aperto ed alle destinazioni esistenti e possibili in tali edifici. Le percentuali di ampliamento del presente articolo sostituiscono quelle individuate nell'allegato A al R.U. nelle definizioni delle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente; rispetto alla applicazione delle percentuali di ampliamento previste dal presente articolo prevalgono le norme più restrittive indicate nell'art.55 per le aree sottoposte a vincolo, nell'art. 58 per i siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale e per gli edifici non compatibili, nell'art. 59 per particolari tipologie di edifici.

Le percentuali di ampliamento del presente articolo sostituiscono quelle previste per gli edifici rurali. dal comma 3 art.43 L.R. 01/2005.

La regolamentazione degli interventi sugli edifici con destinazione residenziale e produttiva è parte della normativa per gli edifici non rurali, prevista dall'art.44 L.R. 01/2005.

- Abitazioni rurali



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

Costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 46 della l.r. 1/2005 riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita nel rispetto del presente regolamento urbanistico e con le modalità previste dall'articolo 41, comma 2 della l.r.1/2005, nonché nel relativo regolamento di attuazione.

Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, è presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia.

Nel caso che il PMAA preveda la realizzazione o la ristrutturazione urbanistica di una volumetria complessiva maggiore di 1000 mc. il PMAA stesso dovrà essere approvato come Piano Attuativo.

La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è fissata in 125 mq di superficie utile dei vani abitabili, così come definiti ai sensi del decreto ministeriale 5 luglio 1975.

Non sarà consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali, compresi i relativi resede, ad una distanza inferiore a 50 ml. dagli allevamenti esistenti.

La localizzazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo nonché i materiali costruttivi e gli elementi tipologici sono definiti al successivo art. 60 del presente RU. In ogni caso dovrà essere privilegiato lo sviluppo della bio-edilizia e perseguito il contenimento ed il risparmio dei consumi energetici, il tutto nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per le unità abitative esistenti si potrà arrivare fino all'incremento volumetrico di 60 mc. (categoria DA4) ed alla realizzazione di autorimesse al piano terra (categoria DA5).

Gli ampliamenti saranno applicabili alle unità abitative esistenti al momento della domanda; non si potrà comunque procedere ad una frammentazione preliminare rispetto alle unità abitative esistenti alla data di adozione del R.U., a meno che tale frammentazione non sia esplicitamente motivata nell'ambito di un PMAA approvato.

Per gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo art. 58 le possibilità di ampliamento saranno utilizzabili con le limitazioni indicate di seguito:

- per gli edifici di valore monumentale ed architettonico e per gli edifici di notevole valore ambientale e tipologico non sarà consentito alcun ampliamento;
- per gli edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale nel caso di ampliamento delle unità abitative interne agli edifici, con accorpamenti coerenti con le caratteristiche tipologiche e con le fasi di crescita dell'edificio, i volumi abitativi destinati a tali ampliamenti potranno essere utilizzati per recuperare le unità abitative soppresse mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica compatibili per tipologia, dimensione e posizione con gli edifici di valore. La realizzazione di tali corpi di fabbrica sarà subordinata alla elaborazione di un piano di insieme su cui dovrà essere acquisito il parere della Commissione Edilizia.

- Annessi agricoli

Nuove costruzioni di annessi agricoli per imprese agricole professionali



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

La costruzione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli IAP è consentita, secondo quanto previsto dall'articolo 41, comma 4, della l.r. 1/2005. Per la costruzione di nuovi annessi agricoli è presentato al comune dall'IAP il programma aziendale.

Le norme specifiche previste per ogni singola UTOE e l'art.61 delle presenti norme disciplinano e definiscono in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.

Nuove costruzioni di annessi agricoli per soggetti diversi da IAP

Gli annessi agricoli di cui all'articolo 41, comma 5 della l.r. 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali sono gli annessi e i manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

Nel rispetto dei valori paesaggistici nonché delle norme specifiche di ogni singola UTOE, l'installazione di tali annessi e di tali manufatti è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dovrà essere presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo.

Nell'istanza sono indicate:

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
- c) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- d) le relative forme di garanzia;
- e) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al regolamento regionale di attuazione, ed al presente regolamento urbanistico.

I soggetti abilitati all'installazione di tali annessi o manufatti, sono: le aziende agricole che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi agricoli, o comunque non risultino aver titolo di imprenditore agricolo professionale, ed i proprietari del fondo.

Le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive di tali annessi o manufatti sono le seguenti:

a) caratteristiche costruttive e di finitura:

- pareti laterali, infissi, copertura in legno a pannelli, con verniciatura trasparente (macchiatura in tonalità chiara o media);
- copertura a capanna con pendenza del 30% verso il lato lungo;
- manto di copertura in lamiera grecata color rosso scuro o con lastre bitumate color rosso scuro;
- una sola finestra della superficie complessiva di 1 mq.;
- proibizione di realizzare pavimentazione interna del tipo stabile, murata o comunque non facilmente rimovibile. Questa potrà essere realizzata in legno o altro materiale su supporto facilmente rimovibile;



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

- proibizione di realizzare un marciapiede esterno;
- proibizione di realizzare servizi igienici interni o locali ad uso cucina o lavanderia;
- proibizione di realizzare controsoffitti.

b) caratteristiche dimensionali:

- La dimensione dei manufatti dovrà dipendere dalle effettive esigenze produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola. I manufatti dovranno essere realizzati prendendo come riferimento moduli standard del tipo a "capanna" con dimensioni in pianta aventi un rapporto tra lunghezza e larghezza oscillante tra i valori 1,5 ed 1,8. L'altezza media non potrà superare i 3,00 ml.
- Ad eccezione della minima superficie consentita nel caso indicato al punto d), la superficie dei manufatti non potrà essere superiore a quella risultante dal prodotto della SAU (superficie agraria utilizzabile) per il Rc max (come meglio specificati allo stesso punto d).
- In ogni caso la superficie massima non potrà essere superiore a 30 mq.

c) collocazione del manufatto

- I manufatti dovranno essere collocati possibilmente in posizione marginale rispetto all'area servita rispettando comunque la distanza minima di 5 ml. dai confini e con un orientamento corrispondente a quello prevalente nella partizione di dette proprietà.

d) superfici fondiari minime e superficie agraria utilizzabile

- Per l'installazione degli annessi o manufatti è necessaria una superficie fondiaria minima di 0,050 Ha. In tal caso e fino alla superficie fondiaria di 0,5 Ha sarà consentita l'installazione di un annesso della superficie di 10 mq.
- Il rapporto tra la superficie coperta del manufatto e la superficie agraria utilizzabile (SAU) è stabilito in 0,0020 (Rc max)).

f) le forme di garanzia per la rimozione di ciascun annesso

- Al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo dovrà essere provveduto alla rimozione dell'annesso. A tale scopo, al momento del rilascio dell'atto autorizzativo per la realizzazione del manufatto dovrà essere prestata idonea garanzia fidejussoria a copertura dei costi relativi alla rimozione ed al ripristino delle condizioni originarie;

g) le parti delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nelle quali è inibita l'installazione degli annessi e manufatti

- L'installazione di tali annessi non è consentita nelle aree individuate esplicitamente come non compatibili dalle Norme specifiche per le UTOE del territorio aperto del Titolo 3 Capo V.
- Per terreni che siano stati oggetto di frazionamento e/o trasferimento dopo l'entrata in vigore del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 non sarà consentita l'installazione di tali annessi facendo riferimento alle attuali superfici fondiari, ma bensì a quelle risultati a tale data.
- Il frazionamento di terreni agricoli con la individuazione di specifici lotti di terreno da destinare ad orti o ad attività agricola non di tipo professionale, e quindi l'installazione di annessi agricoli, anche in deroga a quanto specificato al presente punto g) ed ai precedenti punti b) e d), potrà comunque 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

consentito solo a seguito di approvazione da parte dell'A.C. di uno specifico piano attuativo.

Nelle zone collinari sarà consentita, in alternativa ad annessi con le caratteristiche sopraindicate, la realizzazione di depositi interrati mediante lo sfruttamento dei pendii esistenti. Per i depositi interrati l'apertura di accesso dovrà essere realizzata di dimensioni minime ed in posizione poco visibile compatibilmente con le esigenze funzionali. In caso di realizzazione di depositi interrati le superfici indicate in precedenza potranno esser incrementate del 20%.

In applicazione del punto b) del successivo art. 61 (regole tipologiche e di ubicazione per le nuove costruzioni accessorie) i piccoli depositi per attrezzi potranno essere costruiti in legno o in muratura; sarà obbligatorio l'uso del legno per depositi realizzati soggetti diversi da IAP.

I piccoli depositi per attrezzi dovranno essere inseriti in modo organico nell'orditura dei campi e negli elementi naturali presenti (cespugli, canneti ecc.) o comunque schermati con essenze vegetali tipiche del luogo.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per gli annessi agricoli esistenti sarà consentito un ampliamento del 10% della volumetria esistente, fino ad un massimo di 300 mc. per ciascun annesso.

In caso di accorpamento di annessi agricoli separati sarà consentito un ampliamento del 10% senza limite della cubatura complessiva.

Sarà consentito un ampliamento complessivo del 20% in caso di accorpamento in posizione baricentrica di annessi di piccole dimensioni (volume inferiore a 30 mc.) anche condonati.

Per gli annessi condonati costruiti con materiali precari (lamiera, legno, plastica) ed in prevalenza aperti sarà consentito il consolidamento del 50% della volumetria condonata con corpi di fabbrica di altezza utile massima (o media) di 2,50 ml.; in alternativa tali manufatti potranno essere sostituiti con edifici in legno o con logge aperte di pari volumetria.

Per gli annessi condonati costruiti con materiale precario non sarà consentita la deruralizzazione salvo quanto previsto all'art. 126 del Titolo 3 per il sottosistema delle "aree agricole periurbane".

Per gli annessi agricoli assoggettati ad interventi di ampliamento a seguito di accorpamenti e gli annessi agricoli derivanti da consolidamento di precari condonati dovrà essere sottoscritto un vincolo perpetuo di destinazione con obbligo di demolizione al momento della perdita della funzione originaria. Da tale vincolo perpetuo di destinazione sono esclusi gli annessi condonati ricadenti nel sottosistema delle "aree agricole periurbane".

- **Manufatti precari stagionali**

Nel rispetto dei valori paesaggistici e nei casi previsti e disciplinati dal presente Regolamento Urbanistico potranno essere installati manufatti precari stagionali previsti dall'art. 41, comma 8 della Legge Regionale n.1/2005, per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole, da realizzarsi in legno, o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, alle seguenti condizioni:



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

- che venga motivata da parte del titolare dell'azienda agricola la specifica esigenza produttiva per lo svolgimento dell'attività agricola, nonché le caratteristiche e dimensioni del manufatto;
- venga indicata l'ubicazione esatta su planimetria catastale e fornita adeguata documentazione fotografica sullo stato dei luoghi;
- venga indicato il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- venga dichiarato l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- vengano realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi a rimozione avvenuta, e quindi senza alcuna realizzazione di pavimentazione interna ed esterna di tipo stabile;
- venga dichiarata la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al regolamento attuativo ed alle norme del presente R.U..

I soggetti abilitati all'installazione di tali annessi precari di tipo stagionale sono le aziende agricole. Tali manufatti potranno essere realizzati previa comunicazione al Sindaco, dichiarando specificatamente di rispettare tutte le condizioni sopraspecificate.

La dimensione dei manufatti dovrà dipendere dalle effettive esigenze produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola. Tali annessi, salvo i casi con particolari esigenze produttive e che in ogni caso dovranno essere preventivamente autorizzati dall'A.C., di norma non potranno superare le seguenti dimensioni:

per terreni con superfici inferiori ad 0,50 Ha: 10 mq (modulo 4 x 2,5 con altezza media 2,50 ml);

per terreni con superfici superiori ad 0,50 Ha ed inferiori ad 1,00 Ha: 18 mq (modulo 6 x 3 con altezza media 2,50 ml);

per terreni con superfici superiori ad 1,00 Ha ed inferiori ad 1,00 Ha: 28 mq (modulo 7 x 4 con altezza media 3,00 ml);

Entro il termine complessivo di un anno, ove perdurino le esigenze produttive per lo svolgimento dell'attività agricola, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

Tali manufatti dovranno rispettare inoltre le seguenti caratteristiche *tipologiche costruttive e di finitura*:

- pareti laterali, infissi, copertura in legno a pannelli, con verniciatura trasparente (macchiatura in tonalità chiara o media);
- copertura a capanna con pendenza del 30% verso il lato lungo;
- manto di copertura in lamiera grecata color rosso scuro o con lastre bitumate color rosso scuro;
- una sola finestra della superficie complessiva di 1 mq.;
- proibizione di realizzare pavimentazione interna del tipo stabile, murata o comunque non facilmente rimovibile. Questa potrà essere realizzata in legno o altro materiale su supporto facilmente rimovibile;
- proibizione di realizzare un marciapiede esterno;
- proibizione di realizzare servizi igienici interni o locali ad uso cucina o lavanderia;
- proibizione di realizzare controsoffitti;



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

nonché quelle previste dall'art. 7/8 del Regolamento Edilizio approvato con la deliberazione C.C. n. 53 del 25/06/97,

- Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari

Nel rispetto dei valori paesaggistici e nei casi previsti e disciplinati dal presente Regolamento Urbanistico è consentita, solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune, l'installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari sopradetti. Tale installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - 1) metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - 2) metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - 3) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
 - 4) distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate, salvo più dettagliate disposizioni contenute nel presente R.U.:

- a) le esigenze produttive;
- b) la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- c) i materiali utilizzati;
- d) l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- e) la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- f) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al regolamento regionale di attuazione, ed al presente regolamento urbanistico.

Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al presente comma si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

- Attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le potenzialità del fondo
La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chiocchie e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura.



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

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.

La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda o di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime è ammessa esclusivamente nelle aree individuate esplicitamente come compatibili dalle Norme specifiche per le UTOE del territorio aperto del Titolo 3 Capo V. Dovrà essere preliminarmente elaborato ed approvato dal Consiglio Comunale un piano attuativo, di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 01/05.

Le caratteristiche tipologiche dovranno essere analoghe a quelle indicate al successivo art. 61 per gli annessi agricoli; potranno essere inseriti elementi architettonici legati alla particolare destinazione d'uso anche se si dovrà evitare di realizzare fabbricati simili a capannoni industriali. Si dovrà comunque tendere ad una articolazione volumetrica analoga a quella dei fabbricati tradizionali, anche nell'ambito di un organismo unitario dal punto di vista funzionale.

Per le attività di cui al presente punto potranno essere utilizzati anche gli edifici esistenti; anche tale utilizzazione e gli eventuali ampliamenti dovranno comunque essere previsti in un piano attuativo, di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 01/05.

Per gli edifici di nuova edificazione o derivanti da interventi sull'esistente, da destinare ad attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le potenzialità del fondo, dovrà essere sottoscritto un vincolo perpetuo di destinazione; in caso di perdita della funzione originaria gli edifici dovranno essere destinati ad annessi agricoli a totale servizio dei fondi o in alternativa demoliti.

- Abitazioni civili esistenti alla data di adozione del R.U.

Non sarà possibile realizzare nuove abitazioni civili al di fuori dei nuclei regolamentati dal successivo art.76.

Per le unità abitative in oggetto si potrà arrivare fino all'incremento volumetrico di 60 mc.(categoria DA4) ed alla realizzazione di autorimesse al piano terra (categoria DA5).

Gli ampliamenti saranno applicabili alle unità abitative esistenti alla data di adozione del R.U. Qualunque operazione di frammentazione rispetto alla situazione alla data di adozione del R.U. farà decadere la possibilità di utilizzare gli ampliamenti. Ad eccezione che per le aree agricole di margine, nelle quali è consentita la realizzazione di unità abitative della superficie utile superiore a 45 mq, non saranno consentite frammentazioni in unità abitative di superficie utile inferiore a 60 , con 2 vani grandi. In relazione a motivati impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato potrà comunque essere sottoposta all'approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, che preveda unità abitative anche di superficie utile inferiore a tali limiti dimensionali.

Per gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo art. 58 le possibilità di ampliamento saranno utilizzabili con le limitazioni indicate di seguito:

- per gli edifici di valore monumentale ed architettonico e per gli edifici di notevole valore ambientale e tipologico non sarà consentito alcun ampliamento;



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

- per gli edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale nel caso di ampliamento delle unità abitative interne agli edifici, con accorpamenti coerenti con le caratteristiche tipologiche e con le fasi di crescita dell'edificio, i volumi abitativi destinati a tali ampliamenti potranno essere utilizzati per recuperare le unità abitative sopresse mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica compatibili per tipologia, dimensione e posizione con gli edifici di valore. La realizzazione di tali corpi di fabbrica sarà subordinata alla elaborazione di un piano di insieme su cui dovrà essere acquisito il parere della Commissione Edilizia.

Le eventuali suddivisioni in unità immobiliari, oltre a rispettare il limite di 60 mq. come superficie utile minima, dovranno essere coerenti con le fasi di crescita dell'edificio.

- Abitazioni civili in fabbricati agricoli deruralizzati (da abitazioni rurali e da annessi agricoli)

La deruralizzazione di fabbricati agricoli finalizzata alla destinazione di civile abitazione sarà consentita con le procedure previste dagli articoli.43 e 44 della L.R. 01/2005. In caso di deruralizzazione con le procedure di cui all'art. 44 sulle aree deruralizzate e sui fondi di origine non potranno essere realizzati nuovi fabbricati ad uso agricolo per un periodo di 10 anni.

Non sarà consentita la deruralizzazione finalizzata alla destinazione di civile abitazione per gli edifici, compresi i relativi resede, ubicati ad una distanza inferiore a 50 ml. dagli allevamenti esistenti.

Sugli edifici deruralizzati per essere destinati a civile abitazione non potrà essere realizzato alcun ampliamento.

Ad eccezione che per le aree agricole di margine, nelle quali è consentita la realizzazione di unità abitative della superficie utile superiore a 45 mq, con le eventuali frammentazioni delle unità abitative esistenti (nel caso di utilizzazione di abitazioni rurali) e con la realizzazione di nuove unità abitative negli annessi agricoli non potranno essere realizzate unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq., con 2 vani abitabili. In relazione a motivati impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato potrà comunque essere sottoposta all'approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, che preveda unità abitative anche di superficie utile inferiore a tali limiti dimensionali.

Per tutti gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo articolo 58 le eventuali suddivisioni in unità immobiliari, oltre a rispettare il limite di 60 mq. come superficie utile minima, dovranno essere coerenti con le fasi di crescita dell'edificio.

In caso di deruralizzazione di annessi agricoli, con s.u.l. maggiore di 80 mq, è ammissibile un intervento che consenta il recupero almeno della stessa superficie utile lorda (superficie in pianta realmente utilizzabile al lordo delle murature) o comunque per un volume urbanistico non superiore al 60% di quello originario. Sono esclusi da tale limitazione le deruralizzazioni riguardanti il cambio di destinazione turistico-ricettiva, e le deruralizzazioni già previste in PMAA già approvati e quindi in corso di validità.

A meno che tale possibilità sia prevista in modo esplicito nelle norme specifiche per le singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V, non sarà consentita la deruralizzazione con destinazione a civile abitazione degli annessi agricoli condonati costruiti con materiali precari (lamiera, legno, plastica), ma solo la possibilità di un recupero per la



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

realizzazione di posti auto coperti, porticati, logge, o simili, non aventi alcuna valenza di tipo urbanistico.

- Attività produttive (industriali ed artigianali, ecc.)

Non sarà consentita in alcun caso la nuova destinazione ad attività produttive tipiche del sistema insediativo specifico (Titolo 2 Capo II e Titolo 3 Capo II) dei fabbricati in zona agricola. Le attività produttive esistenti sono individuate con esplicita perimetrazione nella Carta A del R.U.

Per tali attività le norme di intervento sono indicate nelle normative specifiche delle singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V e nelle schede grafiche e normative contenute nella carta E.

Art. 57 — Regole di intervento per il riuso, l'ampliamento, la nuova costruzione di edifici nel territorio aperto, con finalità di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto, per le seguenti destinazioni: agrituristiche, turistico ricettive, ricreative e sportiva e comunque compatibile con la tutela del territorio.

Le regole contenute nel presente articolo si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed alle nuove edificazioni nelle UTOE del territorio aperto, per le destinazioni (esistenti ed ammesse) in oggetto.

Le percentuali di ampliamento indicate nel presente articolo sostituiscono quelle individuate nell'Allegato A al R.U. nelle definizioni delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente (definizioni che restano comunque un riferimento obbligato ai fini della individuazione dell'atto di assenso necessario); rispetto a tali percentuali di ampliamento sono prevalenti le norme più restrittive prescritte nell'art.55 per le aree sottoposte a vincolo, nell'art.58 per i siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale e per gli edifici non compatibili e nell'art.59 per particolari tipologie di edifici.

Le possibilità di riuso e di nuova edificazione e le percentuali di ampliamento previste nel presente articolo costituiscono la regolamentazione di dettaglio degli interventi finalizzati all'attività agriturbistica, il completamento della regolamentazione sulle destinazioni possibili per gli edifici deruralizzati prevista dall'art.5bis della L.R. 64/95, la regolamentazione delle attività di valorizzazione dell'economia rurale con funzioni compatibili previste dall'art.1 comma 4 della L.R. 64/95, costituiscono infine la regolamentazione delle previsioni del Piano Strutturale (Statuto dei Luoghi, punto C dei Sistemi Tematici) sugli ampliamenti e la nuova edificazione per strutture turistico-ricettive.

- Attività agrituristiche in fabbricati agricoli o attività turistico-ricettive in fabbricati deruralizzati

La destinazione di fabbricati rurali ad attività agriturbistica sarà possibile previa presentazione della "relazione sullo svolgimento delle attività agrituristiche" ai sensi dell'art.5 della L.R. 76/94.

Non sarà consentita la destinazione ad attività agrituristiche degli annessi agricoli costruiti in base alla L.R. 10/79 e alla L.R. 64/95.



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

La destinazione di fabbricati rurali ad attività turistico-ricettiva sarà possibile previa deruralizzazione con le procedure di cui all'art.5 e 5ter della L.R. 64/95. In caso di deruralizzazione con le procedure di cui all'art.5ter, sulle aree deruralizzate e sui fondi di origine non potranno essere realizzati nuovi fabbricati ad uso agricolo per un periodo di 10 anni.

Non sarà consentita la destinazione ad attività agrituristica e ad attività turistico-ricettiva per gli edifici, compresi i relativi resede, ubicati ad una distanza inferiore a 50 ml. dagli allevamenti esistenti.

Per le destinazioni in oggetto sul patrimonio edilizio esistente sarà consentito un ampliamento fino al 20% della volumetria esistente.

L'ampliamento del 20% potrà essere utilizzato esclusivamente per attività turistico ricettive e non per attività agrituristiche.

In ogni caso tali ampliamenti saranno consentiti solo nel caso in cui l'intervento riguardi immobile non isolato ma facente parte almeno di un agglomerato o nucleo rurale e che comunque riguardi un'attività turistico ricettiva con almeno 10 posti letto.

La realizzazione degli ampliamenti comporterà un vincolo di destinazione ad attività turistico ricettiva per 20 anni per la volumetria di ampliamento e un vincolo di destinazione ad attività agrituristica o turistico ricettiva per 20 anni per gli edifici esistenti sui quali verrà calcolato l'ampliamento.

Per gli edifici di valore ambientale e storico culturale di cui al successivo art. 58 le possibilità di ampliamento saranno utilizzabili con le limitazioni indicate di seguito:

Per gli edifici di valore monumentale ed architettonico e per gli edifici di notevole valore ambientale e tipologico non sarà consentito alcun ampliamento. Per gli edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale, i volumi corrispondenti agli ampliamenti percentuali consentiti potranno essere utilizzati esclusivamente per attività turistico-ricettiva mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica compatibili, per tipologia, dimensioni e posizione, con gli edifici di valore. La realizzazione di tali corpi di fabbrica sarà subordinata alla elaborazione di un progetto di insieme che dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia. In ogni caso per tutti gli edifici di valore ambientale e storico culturale le suddivisioni interne finalizzate alla utilizzazione agrituristica o turistico-ricettiva dovranno essere coerenti con le fasi di crescita dell'edificio.

- Attività agrituristiche ed attività turistico-ricettive esistenti alla data di adozione del R.U. Per le attività in oggetto, sul patrimonio edilizio esistente sarà consentito un ampliamento fino al 50% della volumetria esistente.

L'ampliamento del 50% potrà essere utilizzato esclusivamente per attività turistico ricettive e non per attività agrituristiche.

In ogni caso tali ampliamenti saranno consentiti solo nel caso in cui l'intervento riguardi immobile non isolato ma facente parte almeno di un agglomerato o nucleo rurale e che comunque riguardi un'attività turistico ricettiva con almeno 10 posti letto.

La realizzazione degli ampliamenti comporterà un vincolo di destinazione ad attività turistico ricettiva per 20 anni per la volumetria di ampliamento e un vincolo di destinazione ad attività agrituristica o turistico-ricettiva per 20 anni per gli edifici esistenti con tali destinazioni, sui quali verrà calcolato l'ampliamento.



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

Per gli edifici di valore monumentale ed architettonico e per gli edifici di notevole valore ambientale e tipologico non sarà consentito alcun ampliamento. Per gli edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale i volumi corrispondenti agli ampliamenti percentuali consentiti potranno essere utilizzati esclusivamente per attività turistico-ricettiva mediante la costruzione di nuovi corpi di fabbrica compatibili, per tipologia dimensione e posizione, con gli edifici di valore. La realizzazione di tali corpi di fabbrica sarà subordinata alla elaborazione di un progetto di insieme che dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia, che si potrà esprimere in merito alla necessità di procedere mediante piano attuativo. La realizzazione di corpi in ampliamento superiore a 1000 mc sarà comunque subordinata alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95 che dovrà contenere fra l'altro la verifica della viabilità e degli impianti esistenti e la previsione delle integrazioni necessarie.

- Nuovi insediamenti per attività turistico-ricettiva, regole di ubicazione, di dimensionamento e tipologiche

Il R.U., in attuazione delle previsioni del P.S. (Statuto del Territorio, punto C comma 4 dei Sistemi Tematici) prevede la realizzazione di nuovi insediamenti da destinare ad attività turistico-ricettive sulla base dei seguenti parametri:

- ubicazione: le ubicazioni possibili sono indicate con specifiche simbologie sulla carta A del R.U. e corrispondono
 - a) ad alcuni controcinali secondari collegati con il crinale principale su cui corre la strada provinciale Volterrana da Castelfiorentino a Vallecchio;
 - b) ad alcuni controcinali secondari collegati con il crinale principale su cui corre la strada provinciale da Castelnuovo a Coiano;
 - c) al crinale delle vicinali di Monteravoli – Cafaggi, di Pallerino, di Pugliano
 - d) a parte del crinale della vicinale delle Boscarecce, da Vallecchio a villa Soyi;
 - e) a parte del crinale delle vicinali del Castellare e della Poggiarella, fino al toponimo “podere Carlotta”.
 - f) Alla pendice collinare orientata ad est (verso il centro urbano di Castelfiorentino) a valle del toponimo “Podere Pianacci”.
 - g) A parte della piana delle Vecchiarelle fra la via di Belpiano e la circonvallazione sud.

Ad eccezione della ubicazione relativa al punto f) e g) per la quale viene già individuata l'esatta ubicazione dell'intervento nella Carta E di R.U., si precisa quanto segue:

Per quanto riguarda le ubicazioni a) e b) i nuovi insediamenti dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a 100 ml. dalla strada provinciale di riferimento.

Ad eccezione della ubicazione relativa al punto f) per la quale viene già individuata la esatta ubicazione dell'intervento nella carta E di R.U., si precisa quanto segue:

- le altre ubicazioni indicate con specifiche simbologie sulla carta A del R.U. devono intendersi come puramente indicative e senza alcuna valenza di destinazione d'uso urbanistico. Queste principalmente hanno lo scopo di individuare le possibili zone di intervento, aventi preferibilmente accesso dalle viabilità indicate nella suddetta carta A .



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

L'esatta ubicazione, il perimetro dell'intervento ed i dati urbanistici di riferimento potranno essere individuati solo contestualmente all'approvazione del piano attuativo relativo all'intervento.

Non sarà consentita la realizzazione dei nuovi insediamenti per attività turistico-ricettive, con riferimento sia agli edifici che ai resede ed alle aree attrezzate circostanti, ad una distanza inferiore a 50 ml. dagli allevamenti esistenti.

- dimensionamento: i nuovi insediamenti dovranno avere una dimensione massima corrispondente a quella dei nuclei storicizzati esistenti sulle strade di possibile ubicazione ed in genere nel territorio aperto, compresi quelli per i quali sono stati fissati criteri particolari di intervento e di potenziamento nel successivo art.76. Sulla base di tale criterio vengono individuate le seguenti dimensioni massime:
 - per quanto riguarda l'ubicazione a) 9000 mc.
 - per quanto riguarda le ubicazioni b), c), d), e), f) 5000 mc.
 - per quanto riguarda l'ubicazione g) 1500 mc.

Al fine di evitare una frammentazione eccessiva degli interventi si individua inoltre una volumetria minima di 2500 mc, se non diversamente specificato nelle schede specifiche o nei punti precedenti.

Complessivamente su tutto il territorio comunale potrà essere realizzata una nuova volumetria complessiva di 32.000 mc.

L'Amministrazione Comunale prenderà in esame le proposte formulate per prime, riservandosi, nell'eventualità di avere richieste che vadano a superare la volumetria complessiva suddetta, di consentire ulteriori interventi anche attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico.

- Tipologie: i nuovi insediamenti dovranno avere una articolazione planivolumetrica simile a quella dei nuclei storicizzati esistenti; dovranno essere rispettati i criteri tipologici indicati nei successivi art. 60 e 61 per i nuovi edifici nel territorio aperto, rispetto ai quali in ragione delle particolari esigenze dell'attività turistico-ricettiva, potrà essere aumentata la presenza di logge o di aperture di grandi dimensioni. Le sistemazioni esterne dovranno essere analoghe a quelle dei nuclei storicizzati esistenti e compatibili con la salvaguardia del paesaggio circostante; dovranno essere realizzate aree boscate o alberate sulle aree di maggior pendenza, a occultamento dei parcheggi e comunque a schermatura dell'insediamento dalla viabilità di crinale di riferimento e dai con visivi più panoramici.
- Impianti: la realizzazione dei nuovi insediamenti turistico-ricettivi comporterà la sistemazione della viabilità di accesso a partire dalle strade provinciali e comunali, la realizzazione di impianti efficienti di depurazione delle acque reflue, la realizzazione o il completamento degli impianti di acquedotto, Enel, Telecom, l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano o in alternativa la realizzazione di un deposito centralizzato e di una rete di distribuzione di G.P.L.
- Procedure di realizzazione: gli interventi di cui al presente articolo saranno subordinati alla preventiva approvazione della variante al R.U. che individuerà la esatta ubicazione, il perimetro dell'intervento ed i dati urbanistici di riferimento, e quindi alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 65 della L.R. 01/2005. In funzione della ubicazione e della consistenza dell'intervento la Commissione Edilizia potrà richiedere una preventiva valutazione integrata sull'intervento proposto.



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

- Il piano attuativo di iniziativa privata dovrà contenere previsioni ed impegni in relazione a tutti i parametri indicati in precedenza; inoltre il piano attuativo dovrà contenere adeguate garanzie per la gestione delle attività turistico ricettive .
Il piano attuativo dovrà prevedere un vincolo di destinazione per 30 anni dal completamento delle opere.

- Attività turistico-ricettiva in edifici “non compatibili” da assoggettare ad interventi di ristrutturazione urbanistica

All'ultimo punto del successivo art. 58 vengono definiti ed individuati gli “edifici realizzati di recente con caratteristiche non compatibili con il contesto ambientale”.

Gli edifici non compatibili sono individuati nella carta B e nella carta D del R.U. e comunque secondo i criteri e le procedure indicati nel successivo art. 58.

Su tali edifici potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 ed E2 con cambio di destinazione ad attività turistico-ricettive.

Nel suddetto art. 58 sono individuate le condizioni di ubicazione e le procedure da rispettare per poter effettuare gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2; si richiama in particolare il fatto che con la ristrutturazione E2 potrà essere effettuato anche il trasferimento della volumetria del fabbricato originario al di fuori della UTOE di localizzazione, a condizione che vengano rispettati i criteri di ubicazione, di dimensionamento e tipologici indicati al punto precedente per i nuovi edifici da destinare all'attività turistico-ricettiva.

- Altre attività di valorizzazione dell'economia rurale e comunque del territorio aperto, mediante funzioni compatibili con la tutela del territorio (attività ricreativa, attività sportiva, commercializzazione diretta dei prodotti, ecc.)

Per le attività in oggetto sarà consentita l'utilizzazione, senza ampliamenti, del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di sistemazioni esterne ed impianti, la realizzazione di nuovi manufatti con le caratteristiche e seguendo le procedure indicate di seguito.

Gli interventi saranno subordinati ad un piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 65 della L.R. 01/2005 che dovrà contenere anche una relazione sullo svolgimento delle attività che dimostri la presenza di una attività agricola significativa.

La realizzazione delle sistemazioni esterne, degli impianti, dei nuovi manufatti sarà soggetta anche alle norme specifiche per le singole UTOE del territorio aperto contenute nel Capo V del Titolo 3. Tali norme per particolari aree contermini ai centri edificati, vicine alla viabilità principale di scorrimento o lungo la “viabilità minore del territorio aperto da potenziare” di cui al successivo art. 75 potranno prevedere, in caso di realizzazione di impianti aperti al pubblico, la deroga alla obbligatorietà della presenza della attività agricola.

I nuovi manufatti per le attività di cui al presente punto dovranno avere, se realizzabili in base alle norme specifiche delle UTOE, le caratteristiche indicate di seguito:

- dovranno essere realizzati in legno o in muratura, con le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate agli articoli 60 e 61, dovranno essere di forma rettangolare e comunque semplice, con la possibilità di realizzare una loggia su un solo lato;
- la copertura dovrà essere in laterizio, legno con copertura in lastre bituminose o in lamiera grecata di colore rosso;



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

- la superficie complessiva dovrà essere inferiore a 28 mq. o articolata in corpi di fabbrica distinti, anche se collegati, con superficie inferiore a 28 mq.

Per tali manufatti il piano attuativo dovrà prevedere un vincolo perpetuo di destinazione, con obbligo di demolizione a funzione esaurita.

Art. 58 Regole di intervento sugli edifici in territorio aperto in relazione al valore degli edifici.

- I siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale

Vengono individuati in modo definitivo dal R.U. sulla base delle precedenti individuazioni fatte dal PPCS e dal Piano strutturale, come “insieme somma” dei beni immobili di valore storico-culturale elencati e regolamentati nel PPCS approvato con la Deliberazione GRT. n. 278 del 17/1/79) e dei siti e manufatti individuati in una ricerca dell'Arch. S. Poggiali, costituita da una cartografia in scala 1/5000 (13 tavole) e 1/2000 (17 tavole) e da 537 schede fotografiche e descrittive relative agli edifici isolati ed ai nuclei in territorio aperto ed ai tessuti caratteristici nel Centro urbano e nelle Frazioni.

Gli interventi sui siti e sui manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale che ricadono all'interno dei tessuti urbani e più in generale del perimetro delle UTOE relative ai sistemi insediativi (sistemi insediativi del Capoluogo, sistemi insediativi delle Frazioni, sistemi insediativi delle aree produttive di completamento e nuove) sono stati regolamentati con l'art.9 del Capo I del Titolo 2.

Il presente articolo si riferisce pertanto esclusivamente ai siti ed ai manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale ubicati all'interno delle UTOE del sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto; tali siti sono individuati con specifiche simbologie nella carta B del R.U. e nell'elenco allegato al R.U. alla lettera F.

Le categorie di intervento ammissibili, integrative e più vincolanti rispetto a quelle previste per gli edifici esistenti negli altri articoli del presente Capo V del Titolo 2, sono individuate di seguito in base alla categoria di valore attribuito ai siti ed ai manufatti. Ulteriori regole di carattere specifico legate all'inserimento dei singoli edifici nel loro contesto ambientale verranno indicate nella normativa specifica per le UTOE del territorio aperto contenuta nel Capo V del Titolo 3.

Le categorie di valore individuate sono le seguenti e sono riprese dalle categorie di valore (“caratteri architettonici”) contenute nelle schede della ricerca Poggiali:

- siti ed edifici di valore monumentale ed edifici di valore architettonico;
- siti ed edifici di notevole valore ambientale e tipologico;
- siti ed edifici di valore ambientale;
- edifici di ridotto valore ambientale.

Per i siti ed i manufatti numerati dal n. 601 al n. 639 dell'elenco allegato al R.U., non compresi nelle schede della ricerca Poggiali, sono state elaborate _



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

nuove schede della stessa tipologia e redatte con gli stessi criteri seguiti dall'Arch. Poggiali.

Le categorie di valore delle schede sono riferite in modo complessivo a singoli edifici o a complessi di edifici prendendo a base le parti dell'edificio o i corpi di fabbrica caratterizzati dal maggior pregio e non distinguendo eventuali parti di edificio o corpi di fabbrica minori caratterizzati da minor pregio o assoggettati nel tempo ad interventi deturpanti.

Ad eccezione che per gli edifici monumentali, per gli altri edifici classificati di valore storico ed architettonico, e/o su corpi di fabbrica con caratteristiche di aggiunte minori, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare, sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e di un progetto di intervento complessivo, la possibilità di attribuire una diversa classificazione agli stessi e quindi consentire categorie di intervento di tipo superiore.

▪ Edifici monumentali (1) ed edifici di valore architettonico (2)

Sono gli edifici che costituiscono i luoghi nodali dell'organizzazione storica del territorio (ville e fattorie storiche, edifici religiosi, edifici specialistici, ecc.) sono tutti presenti al Catasto Leopoldino e sono caratterizzati da una precisa identità storica-culturale-ambientale e da peculiarità tipologiche ed architettoniche.

Gli edifici monumentali sono notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 mentre gli edifici di valore architettonico hanno un valore assimilabile.

Sugli edifici monumentali e sugli edifici di valore architettonico, sono consentiti i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro scientifico C1 e Restauro C2

Ristrutturazione DH

Negli interventi sugli edifici monumentali o di valore architettonico dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art.2 dell'allegato A.

Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari.

Gli interventi di ristrutturazione DH dovranno essere interni agli edifici e tali da non interferire con gli elementi strutturali e di finitura di particolare pregio architettonico.

Gli interventi sugli edifici monumentali o di valore architettonico di categoria C1 dovranno essere riferiti all'intero organismo edilizio.

In caso di interventi di categoria C, dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli già classificati come "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) in aderenza all'edificio monumentale o di valore architettonico e/o all'interno di cortili.

Per i corpi di fabbrica minori in aderenza dovrà essere previsto lo spostamento in posizione non deturpante per l'immagine del monumento e, nel caso di aggiunte nei cortili, al di fuori dei cortili stessi.



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

- Edifici di notevole valore ambientale e tipologico (3)

Sono gli edifici più significativi per caratteristiche tipologiche, per posizione, per la presenza di annessi di pregio, per la qualità delle sistemazioni esterne. Hanno un valore particolarmente rappresentativo per l'organizzazione del territorio.

Sugli edifici di notevole valore ambientale e tipologico sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria

- Restauro C1 e C2

- Risanamento conservativo C3

- Ristrutturazione DH

Negli interventi sugli edifici di notevole valore ambientale dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art.2 dell'allegato A.

Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari.

Gli interventi di ristrutturazione DH dovranno essere interni agli edifici e tali da non interferire con gli elementi strutturali e di finitura di particolare pregio architettonico.

In caso di interventi di categoria C2 e C3 dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli classificati come "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) in aderenza all'edificio principale di notevole valore ambientale.

Per i corpi di fabbrica minori in aderenza dovrà essere previsto lo spostamento in posizione non deturpante per l'immagine dell'edificio principale;

- Edifici di valore ambientale (4)

Sono gli edifici significativi che, per caratteristiche tipologiche e presenza diffusa, sono rappresentativi dell'organizzazione del territorio.

Appartiene a questa categoria la maggior parte degli edifici che risalgono al periodo della cosiddetta "civiltà contadina", edificati nell'800 e nei primi anni del 900 a servizio dell'organizzazione mezzadrile della produzione agricola.

Sugli edifici di valore ambientale sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria

- Restauro C1 e C2

- Risanamento conservativo C3

- Ristrutturazione DH

- Ristrutturazione DP1 DP2 DP3 senza aumento del volume

In caso di interventi in categoria DP3 sarà consentita una nuova localizzazione del fabbricato fino alle distanze minime dalle strade pubbliche previste dal Nuovo Codice della strada, fino alla distanza di 10 ml. dai corsi d'acqua e fino al raggiungimento della distanza di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti.

Per i fabbricati ricadenti all'interno delle casse di espansione indicate nell'art. 55, in alternativa alla realizzazione di coronelle di protezione, ed interventi DP3 con traslazione verso l'alto fino al raggiungimento della quota prevista



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

per l'acqua di invaso con un ulteriore franco di 50 cm, potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E2, anche con il trasferimento in UTOE diverse da quella di localizzazione del fabbricato originario. Tali interventi di ristrutturazione urbanistica saranno consentiti alle condizioni indicate di seguito:

- dovrà essere dimostrata l'impossibilità di procedere al recupero del fabbricato esistente nella ubicazione originaria per problemi legati alla accessibilità o alle particolari condizioni idrogeomorfologiche modificate a seguito della realizzazione della cassa di espansione. Pertanto dovrà essere espresso un parere favorevole da parte della Commissione edilizia sull'intervento di ristrutturazione urbanistica, riguardo ad una declassificazione di fatto dell'immobile da "valore ambientale" a "ridotto valore ambientale";
- la nuova posizione dovrà essere adeguata ai criteri di ubicazione indicati esplicitamente per le singole UTOE nel Titolo 3 Capo V;
- dovranno essere rispettate tutte le norme contenute nel Titolo 2 Capo V, in particolare quelle relative alle aree sottoposte a vincolo, alle destinazioni d'uso, alla ampliabilità degli edifici di valore;
- dovrà essere garantita l'efficienza organizzativa delle aziende agricole interessate, mediante dotazioni e localizzazioni adeguate di residenze rurali e di annessi agricoli.

Negli interventi sugli edifici di valore ambientale dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art.2 dell'Allegato A) per quanto attiene agli interventi sull'esterno e sulle pertinenze degli edifici.

Per gli interventi di livello superiore a C3 dovranno essere ripristinate, per le eventuali parti di edificio alterate, le caratteristiche tipologiche, materiche e di finitura originarie dell'edificio.

Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari.

Gli interventi di ristrutturazione DH dovranno essere interni agli edifici e tali da non interferire con eventuali elementi strutturali e di finitura di particolare pregio architettonico.

▪ Edifici di ridotto valore ambientale (5)

Corrispondono ad edifici che, per aver subito alterazioni o per effettiva povertà dell'impianto originario, non presentano in sé caratteristiche architettoniche particolarmente significative, ma sono comunque parte di un sistema insediativo tipico e/o si trovano in posizione particolare.

Sugli edifici di ridotto valore ambientale sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro C1 e C2
- Risanamento conservativo C3
- Ristrutturazione DP1 DP2 DP3
- Ristrutturazione DA1 con ampliamento
- DH senza aumento di volume



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

E1 con riorganizzazione planimetrica delle parti che hanno subito manomissioni e senza aumento di volume.

In caso di interventi in categoria DP3 e E1 sarà consentita la traslazione del fabbricato fino alle distanze minime dalle strade pubbliche previste dal Nuovo Codice della strada, fino alla distanza di 10 ml. dai corsi d'acqua e fino al raggiungimento della distanza di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti-

Per i fabbricati ricadenti all'interno delle casse di espansione indicate nell'art. 55, in alternativa alla realizzazione di coronelle di protezione, ed interventi DP3 con traslazione verso l'alto fino al raggiungimento della quota prevista per l'acqua di invaso con un ulteriore franco di 50 cm, potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E2, anche con il trasferimento in UTOE diverse da quella di localizzazione del fabbricato originario. Tali interventi di ristrutturazione urbanistica saranno consentiti alle condizioni indicate di seguito:

- la nuova posizione dovrà essere adeguata ai criteri di ubicazione indicati esplicitamente per le singole UTOE nel Titolo 3 Capo V;
- dovranno essere rispettate tutte le norme contenute nel Titolo 2 Capo V, in particolare quelle relative alle aree sottoposte a vincolo, alle destinazioni d'uso, alla ampliabilità degli edifici di valore;
- dovrà essere garantita l'efficienza organizzativa delle aziende agricole interessate, mediante dotazioni e localizzazioni adeguate di residenze rurali e di annessi agricoli.

Per gli interventi di livello superiore a C3 dovranno essere ripristinate, per le parti di edificio alterate, le caratteristiche tipologiche, materiche e di finitura originarie dell'edificio; in caso di alterazione estesa a tutto l'edificio si dovrà procedere per analogia con l'edilizia tradizionale nel territorio aperto e comunque inserendo le caratteristiche tipologiche, materiche e di finitura previste per le nuove costruzioni in zona agricola ai successivi articoli 60 e 61. Per gli interventi sull'esterno e sulle pertinenze degli edifici dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art.2 dell'Allegato A.

- Edifici realizzati di recente, senza particolare valore.

Le categorie indicate ai due punti successivi riguardano edifici privi di valore storico-architettonico ed ambientale, che di conseguenza non rientrano fra i siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale.

Sono gli edifici costruiti dal dopoguerra ad oggi, o che sono stati ristrutturati in modo radicale nello stesso periodo. Tali edifici non hanno le caratteristiche tipiche dei fabbricati tradizionali in zona agricola.

Gli edifici che fanno parte della presente categoria non sono individuati in modo specifico nella carta B del R.U. e non sono inseriti nelle schede della ricerca Poggiali integrata.

Su tali edifici sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione urbanistica E1 ed E2.

Per quanto riguarda le possibilità di ampliamento si applicheranno in ogni caso i limiti percentuali indicati ai precedenti articoli 56 e 57.



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

Per gli interventi di livello superiore a C3 si dovranno inserire le caratteristiche tipologiche, materiche e di finitura previste per le nuove costruzioni nel territorio aperto ai successivi articoli 60 e 61; tale inserimento dovrà essere completo in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica E1 ed E2.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 saranno consentiti solo alle seguenti condizioni:

- la nuova ubicazione consenta un adeguamento ai criteri di ubicazione indicati esplicitamente per le singole UTOE nel Titolo 3 Capo V ;
- la nuova ubicazione consenta di costituire un sistema integrato con altri insediamenti esistenti.

Per gli edifici senza particolare valore che ricadono all'interno delle casse di espansione individuate nell'articolo 55 del Titolo 2 potranno essere effettuati, in alternativa alla realizzazione di "coronelle" di protezione, interventi di ristrutturazione urbanistica E2 anche con il trasferimento in UTOE diverse da quella di localizzazione del fabbricato originario. Tali interventi di ristrutturazione urbanistica saranno consentiti alle condizioni indicate di seguito:

- la nuova posizione dovrà essere adeguata ai criteri di ubicazione indicati esplicitamente per le singole UTOE nel Titolo 3 Capo V;
- dovranno essere rispettate tutte le norme contenute nel Titolo 2 Capo V, in particolare quelle relative alle aree sottoposte a vincolo, alle destinazioni d'uso, alla ampliabilità degli edifici di valore;
- dovrà essere garantita l'efficienza organizzativa delle aziende agricole interessate, mediante dotazioni e localizzazioni adeguate di residenze rurali e di annessi agricoli.

- Edifici realizzati di recente con caratteristiche non compatibili con il contesto ambientale ed in contrasto con l'edilizia tradizionale del territorio aperto.

Sono edifici costruiti nel dopoguerra o ristrutturati in modo radicale nello stesso periodo che per motivi di posizione, dimensionali, tipologici, di finitura sono in esplicito contrasto con l'edilizia tradizionale nel territorio aperto e costituiscono un elemento di forte disturbo nell'ambiente e nel paesaggio.

Gli edifici che fanno parte della presente categoria sono individuati con specifica campitura nella carta B del R.U. Fanno parte della categoria, e saranno da assoggettare alla normativa del presente punto, anche alcuni edifici ubicati nei settori di territorio aperto (aree agricole di margine) che sono contermini alle aree edificate e sono stati inseriti all'interno delle UTOE dei sistemi insediativi. Tali edifici sono individuati in modo specifico nelle tavole della carta D del R.U.

La individuazione degli edifici non compatibili riportata nella carta B sarà da considerarsi integrabile; l'eventuale esistenza di altri edifici con caratteristiche tali da poter essere considerati "non compatibili" con il contesto ambientale ed edilizio del territorio aperto potrà essere segnalata dagli interessati sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e dovrà essere valutata dalla Commissione Edilizia Comunale. In caso di riconoscimento del carattere di "non compatibilità" da parte della C.E. su tali edifici potranno essere effettuati gli interventi previsti al presente punto.



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

Su tutti gli edifici del presente punto potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 ed E2 con cambio di destinazione ad attività turistico ricettive; in carenza di tali interventi radicali potranno essere effettuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro C1, C2, C3.

Ulteriori margini di intervento vengono individuati, per gli edifici dove sono in atto attività produttive (con riferimento alla data di adozione del R.U.), con le norme specifiche della Carta E.

Con gli interventi di ristrutturazione urbanistica E1 ed E2 gli edifici dovranno essere adeguati alle caratteristiche tipologiche, materiche e di dimensione previste per le nuove costruzioni nel territorio aperto nei successivi articoli 60 e 61.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 saranno consentiti alle condizioni e con le procedure indicate di seguito:

- la nuova ubicazione dovrà essere adeguata ai criteri di ubicazione indicati esplicitamente per le singole UTOE nel Titolo 3 Capo V.
- Potrà essere effettuato il trasferimento della volumetria al di fuori della UTOE di localizzazione del fabbricato originario, a condizione che la nuova ubicazione rientri fra quelle indicate nel precedente art. 57 per i nuovi edifici destinati ad attività turistico- ricettiva.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2, compresi i trasferimenti al di fuori della UTOE di localizzazione del fabbricato originario, dovranno portare alla costituzione di nuclei con destinazione turistico ricettiva; tali nuclei potranno avere una volumetria massima di 9000 mc. in caso di ristrutturazione all'interno della UTOE mentre in caso di trasferimento in altre UTOE dovranno rispettare i parametri quantitativi previsti nell'art. 57.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 saranno subordinati alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95. Il piano attuativo dovrà contenere previsioni ed impegni in relazione a tutti i parametri indicati nel precedente art. 57 per i nuovi insediamenti destinati ad attività turistico-ricettiva, compreso il vincolo di destinazione per 30 anni dal completamento delle opere.

Art. 59 - Regole di intervento su particolari tipologie di edifici

Le regole del presente articolo sono integrative di quelle contenute nel precedente art. 58 in relazione al valore degli edifici.

- Ville e fattorie

Sono individuate con il "tipo edilizio" omonimo nelle schede della ricerca Poggiali. Sono edifici o complessi di edifici che presentano una organizzazione spaziale e caratteristiche architettoniche diverse dalla casa rurale; in genere sono composte da più abitazioni con edifici di servizio (cappella, annessi rurali), spazi comuni, giardini, viali, alberature.

Ad integrazione delle regole di intervento del precedente art. 58 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:



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

- gli edifici individuati nelle schede come “ville e fattorie” non potranno essere ampliati, per tali edifici non si applicheranno le norme di ampliamento dei precedenti articoli 56 e 57;
- nelle vicinanze degli edifici individuati nelle schede non potranno essere realizzati nuovi fabbricati;
- le sistemazioni esterne non potranno modificare in modo significativo l'assetto attuale per quanto riguarda la viabilità di accesso, le alberature, le aree pavimentate; gli spazi esterni che attualmente hanno un carattere unitario non potranno essere frazionati mediante recinzioni e comunque tutti gli interventi di modifica esterna dovranno essere inseriti in un progetto generale esteso a tutto il complesso della villa o fattoria.
- Fienili separati a due piani
Sono costituiti da volumi elementari con tetto a capanna, con stalla o portico al piano terreno e fienile al piano superiore. Potranno essere riutilizzati a fini abitativi o turistico ricettivi e per le attività di valorizzazione dell'economia rurale di cui al precedente art. 57; mediante interventi che dovranno essere effettuati rispettando i seguenti criteri:
 - i fienili non potranno essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione urbanistica E2 e dovranno essere preferibilmente mantenuti nella posizione e con la sagoma originarie;
 - in base al valore architettonico attribuito potranno essere consentiti interventi anche di sostituzione edilizia. In ogni caso però dovranno essere mantenute le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario, sia come dimensioni esterne sia come caratteristiche costruttive. A tal proposito dovranno essere mantenute e/o ripristinati settori significativi delle superfici grigliate in mattoni, anche utilizzate come aperture mediante la dotazione di infissi interni, come dovranno essere mantenute le aperture caratteristiche originarie del fienile. In caso di intervento di sostituzione edilizia E1 saranno consentite nuove localizzazioni nell'ambito del nucleo rurale originario, al fine di raggiungere le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal Nuovo Codice della strada, la distanza di 10 ml. dai corsi d'acqua, la distanza di ml. 10 fra pareti e pareti finestrate;
 - le nuove aperture, di dimensioni e forme adeguate, dovranno essere preferibilmente inserite in posizioni marginali ai grigliati;
 - la suddivisione interna in unità immobiliari dovrà essere coerente con la posizione degli elementi strutturali dell'edificio;
 - potranno essere effettuate modeste traslazioni degli orizzontamenti interni attuali, nel caso che tali traslazioni siano assolutamente necessarie per garantire ai locali soprastanti o sottostanti le altezze minime prescritte per i locali di abitazione.
- Annessi minori tipici
Sono gli annessi minori con caratteristiche architettoniche e costruttive da salvaguardare (capanne ad un piano con aperture ad arco, forni, pozzi, ecc.). Tali annessi dovranno essere mantenuti nella posizione e con le caratteristiche



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

costruttive originarie e non potranno essere assoggettati agli interventi di concentrazione possibili per gli annessi minori.

- **Tabaccaie**

Sono individuate come “edifici specialistici” od “opifici” nelle schede della ricerca Poggiali. Sono edifici di grandi dimensioni costruiti per l'essiccazione del tabacco, che hanno perso la loro destinazione originaria con la scomparsa della coltivazione del tabacco dalla nostra zona. Le caratteristiche architettoniche fondamentali, da salvaguardare, sono costituite dalla sezione trasversale costante (che rappresenta l'elemento generatore dell'intero organismo edilizio) e dalla ripetizione modulare degli elementi di finitura e delle aperture.

Le tabaccaie potranno essere riutilizzate a fini abitativi, turistico ricettivi, ricreativi. Potranno essere utilizzate a fini produttivi solo se previsto in modo esplicito dalle norme specifiche delle UTOE di cui al Titolo 3. Gli interventi sulle tabaccaie dovranno essere effettuati rispettando i seguenti criteri, anche se più permissivi rispetto a quelli indicati nel precedente art. 58:

- le tabaccaie non potranno essere assoggettate ad interventi di ristrutturazione urbanistica e dovranno essere mantenute nella posizione e con la sagoma originarie;
- non potranno essere realizzate unità abitative, anche per attività turistico-ricettive, di superficie utile inferiore a 60 mq.;
- la suddivisione interna in unità immobiliari dovrà tendenzialmente portare alla formazione di moduli fissi, da ripetere su tutta la lunghezza dell'edificio, e dovrà essere coerente con la disposizione degli elementi strutturali;
- le aperture attuali dovranno essere conservate; per garantire il rapporto illuminante necessario in relazione alle nuove destinazioni potranno essere realizzate nuove aperture che dovranno configurarsi chiaramente come elementi aggiunti, dovranno essere integrative e non sostitutive rispetto alle aperture attuali e dovranno costituire un sistema ripetuto in modo modulare su tutto l'edificio; potranno essere realizzati anche lucernari e terrazze a tasca nelle coperture, anch'essi secondo uno schema di ripetizione modulare; i terrazzi a tasca dovranno essere sufficientemente occultati, con un parapetto esterno alto almeno 1 ml.;
- dovranno essere conservati e ripristinati tutti gli elementi architettonici e decorativi attuali.

- **Mulini storici**

Sono individuati come “edifici specialistici” nelle schede della ricerca Poggiali e potranno comunque essere individuati su segnalazione documentata durante tutto il periodo di validità del R.U.

Gli interventi sui mulini storici dovranno essere effettuati rispettando i seguenti criteri:

- non potranno essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione urbanistica e dovranno essere mantenuti nella posizione e con la sagoma originarie tutti gli edifici che facevano parte storicamente del complesso del mulino;



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

- dovrà essere conservato e mantenuto, anche se non più funzionale, il sistema dei canali di adduzione dell'acqua al mulino e dovrà essere conservato e ripristinato il sistema delle canalizzazioni ai livelli inferiori degli edifici;
- dovranno essere conservati e ripristinati tutti gli elementi architettonici e decorativi collegati alla destinazione originaria;
- gli ampliamenti recenti, successivi alla cessazione dell'attività di mulino e collegati con le destinazioni di sostituzione dovranno essere caratterizzati con sistemi di aperture e finiture di facciata di particolare semplicità.

Art. 60 - Regole tipologiche e di ubicazione per nuovi edifici abitativi rurali

1. La tipologia dei nuovi edifici abitativi dovrà ripetere i caratteri tipici delle costruzioni rurali tradizionali, improntati alla massima semplicità, adottando di norma forme compatte o comunque con articolazioni minime. Le costruzioni non potranno avere più di due piani, con altezza massima fuori terra di mt. 7,00, salvo sovraccorpo di un piano, sulla copertura, avente i caratteri tipologici di cui al successivo comma 5. Di norma sarà da preferire un corpo di fabbrica a due piani compatto o con articolazione planivolumetrica ad un piano. Le norme specifiche per le singole UTOE potranno indicare le zone dove per particolari esigenze paesaggistiche saranno da preferire costruzioni a un solo piano.

2. Le facciate dovranno presentare un'articolazione con partiture regolari, e con prevalenza dei pieni sui vuoti. Sono vietati balconi, terrazze, e corpi aggettanti in genere. Eventuali strutture aperte come logge e terrazzi coperti saranno ricavate nel corpo del fabbricato. Si dovrà escludere il ricorso a citazioni stilistiche non collegate in modo coerente alla tradizione locale e si dovrà comunque evitare di inserire un eccesso di citazioni stilistiche anche legate alla tradizione locale, per evitare un effetto di "falso antico".

3. Finestre e porte potranno essere incorniciate con pietra o con fasce di colore: i davanzali dovranno essere in pietra grigia o comunque in materiale tradizionale. E' da escludere l'uso del marmo.

4. Le logge e i porticati, da collocare di norma al centro del fabbricato., dovranno essere interni al fabbricato stesso, senza sporgenze, e, se presenti al piano terreno e al primo piano dovranno essere coassiali.

5. La superficie coperta del corpo di fabbrica sovrammontante la copertura, non potrà essere maggiore del 20% della superficie coperta del fabbricato sottostante di altezza corrispondente a 2 piani. IL corpo stesso avrà preferibilmente posizione centrale rispetto al sottostante edificio; potrà presentare una percentuale di vuoti maggiore di quella del corpo di fabbrica principale.

6. La facciata principale dovrà essere riconoscibile dal loggiato o portico o dalla porta d'ingresso, dalla prevalenza di aperture e dal maggior decoro architettonico.

7. Non sono ammesse scale esterne a sbalzo. Le eventuali scale esterne dovranno essere a rampa unica, addossate interamente al corpo di fabbrica e dovranno poggiare su muro pieno, continuo fino a terra; potranno essere coperte; dovranno comunque arrivare su una loggia prima dell'accesso all'interno.

8. La copertura dovrà essere improntata alla massima semplicità; sono ammesse unicamente coperture a due falde (a capanna) o a padiglione, in relazione all'articolazione della pianta. E' da escludere la formazione di sporti di gronda con forti aggetti,



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

l'introduzione di elementi fuori sagoma, fatto salvo il corpo sovrammontante di cui al precedente comma 5. Sono da escludere le terrazze a tasca inserite nelle coperture, con l'unica eccezione di una sola terrazza a tasca collegata con il corpo di fabbrica sormontante la copertura. Tale terrazza dovrà avere una superficie massima del 10% della superficie coperta del corpo di fabbrica a 2 piani e comunque di 10 mq., dovrà essere a una distanza superiore a 2,5 ml. dalla più vicina facciata del fabbricato e dovrà essere ricavata in una sola falda di copertura senza interferenze con le linee di colmo, di displuvio o di compluvio.

9. Le gronde dovranno essere in legno o in travetti di cemento armato sagomati e tinteggiati; potranno essere realizzate anche gronde inclinate in cemento armato a vista, se coerenti con le altre caratteristiche di finitura dei nuovi edifici. In ogni caso le gronde dovranno essere di sporgenza contenuta. In caso di copertura a capanna le sporgenze di gronda sulle facciate laterali dovranno essere di sporgenza minima e non dovranno comunque contenere elementi strutturali come travi o mensole. I canali di gronda dovranno essere in rame o in ferro.

10. Sulle parti laterali e tergali sono ammessi portici esterni al fabbricato, da realizzare con pilastri quadrati e copertura a una falda, per una profondità non maggiore di m. 4,50.

11. L'intradosso della copertura dei portici aperti dovrà essere inclinato come l'estradosso e dovrà avere la struttura in legno. Sarà escluso l'inserimento di terrazze a tasca.

12. La localizzazione delle nuove abitazioni rurali dovrà essere di preferenza ad integrazione di insediamenti esistenti ed in tal caso i nuovi fabbricati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti, anche tenendo conto della necessità di salvaguardare il contesto degli edifici di valore architettonico e ambientale. La realizzazione di nuove abitazioni rurali in posizione isolata sarà possibile, salvo espliciti divieti contenuti nelle norme specifiche per le singole UTOE, di cui al Titolo 3 Capo V, sulla base di precise motivazioni di carattere funzionale da indicare nel P.M.A.A. ed in tal caso l'ubicazione dovrà uniformarsi ai criteri contenuti nelle norme specifiche delle UTOE.

13) In ogni caso la localizzazione dovrà essere congruente con i caratteri morfologici del sito in modo da ridurre al minimo i movimenti di terra e da non alterare la configurazione del luogo.

14. Dovranno essere mantenuti per quanto possibile gli andamenti del terreno, le quote, i dislivelli, le opere di sostegno originarie; eventuali dislivelli dovuti alle nuove costruzioni dovranno essere raccordati con prode erbose o con muri in pietra o in mattoni dell'altezza massima di 0,5 ml.. Sono vietati i muri a retta in cemento a vista.

Art. 61 – Regole tipologiche e di ubicazione per i nuovi annessi agricoli e le nuove costruzioni accessorie

1. Le costruzioni edilizie accessorie degli edifici rurali e di quelli con destinazione d'uso non agricola consistono principalmente in:

- annessi agricoli in genere;
- depositi per attrezzi agricoli;
- garages, ricoveri, tettoie;
- manufatti precari;
- impianti di servizio;
- fabbricati per servizi agricoli o allevamenti;



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

- silos

2. Ai punti seguenti sono stabilite le regole per le suddette tipologie edilizie.

a) Annessi agricoli in genere

Si definiscono annessi agricoli le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola: depositi, magazzini, locali produttivi, ricoveri per animali etc.

Salvo quanto prescritto all'art. 56, gli ampliamenti o le nuove costruzioni devono porsi in organico rapporto con i fabbricati esistenti o di progetto sia per quanto riguarda la tipologia, sia per quanto riguarda i caratteri architettonici e i materiali costruttivi.

Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani: in particolare, sono vietati capannoni in prefabbricato.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti regole:

- la localizzazione dei nuovi annessi agricoli dovrà essere di preferenza ad integrazione di insediamenti esistenti ed in tal caso i nuovi fabbricati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti.

La realizzazione di nuovo annessi agricoli in posizione isolata sarà possibile, salvo espliciti divieti contenuti nelle norme specifiche per le singole UTOE, di cui al Titolo 3 Capo V sulla base di precise motivazioni di carattere funzionale da indicare nei P.M.A.A. ed in tal caso l'ubicazione dovrà uniformarsi ai criteri contenuti nelle norme specifiche delle UTOE.

- in ogni caso la localizzazione dovrà essere congruente con i caratteri morfologici del sito, in modo da ridurre al minimo i movimenti di terra e da non alterare la configurazione del luogo. Sarà vietata la costruzione di muri a retta di qualsiasi materiale ed i dislivelli conseguenti ai movimenti di terra strettamente necessari dovranno essere raccordati con prode erbose.
- I nuovi volumi, o quelli in ampliamento, dovranno avere forme semplici, compatte e lineari; la forma, la dimensione e la scansione delle superfici finestate dovranno di norma ripetere quelle dell'edificio esistente in caso di ampliamento e quelle dell'edilizia tradizionale in caso di nuova edificazione. In ogni caso la forma, il numero e la scansione delle aperture dovranno essere coerenti con la destinazione specifica dei singoli annessi agricoli.
- Nel rispetto delle esigenze d'uso dei locali è prescritta l'altezza massima di m. 5,50, salvo settori di altezza fino a ml. 7,00 motivati da precise esigenze produttive da indicare nei P.M.A.A.; nei settori con altezza superiore a 5,5 ml. non potranno essere realizzati solai intermedi;
- La copertura sarà di norma a capanna.

b) Depositi per attrezzi agricoli

Salvo quanto prescritto all'art. 56 per i depositi di attrezzi dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- la localizzazione dei nuovi depositi, compresi quelli interrati, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici del sito in modo da ridurre al minimo i movimenti di terra e da non alterare la configurazione del luogo. Sarà vietata la costruzione di muri a retta 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

qualsiasi materiale, salvo quelli strettamente necessari per realizzare gli accessi ai depositi interrati;

- Gli spazi aperti esterni dovranno essere adeguatamente sistemati in coerenza e continuità con i caratteri degli spazi circostanti;
- Per i percorsi di accesso si dovranno utilizzare preferibilmente sentieri e viabilità esistenti;
- Sarà consentita la realizzazione di recinzioni esclusivamente con essenze vegetali;
- È vietato il deposito di materiali all'aperto se non per esigenze stagionali;
- L'approvvigionamento idrico dovrà essere realizzato con pozzi e serbatoi autonomi;
- I manufatti fuori terra dovranno essere realizzati in legno (obbligatoriamente per gli annessi realizzati fuori da PMAA) o in muratura tradizionale, di forma rettangolare e comunque semplice: non è ammesso l'uso di lamiera e altro materiale di risulta (assi, lastre di pietra, plastica, eternit, etc);
- Il manto della copertura a capanna dovrà essere in legno o in cotto; la copertura piana, in caso di depositi interrati, dovrà essere coperta d terreno vegetale.
- La pavimentazione interna dovrà essere in legno o in terra battuta; sarà ammessa la realizzazione di smaltate di cemento solo per i depositi con superficie utile uguale o maggiore di 28 mq.

c) Autorimesse, ricoveri tettoie

Non è ammessa la costruzione di autorimesse, ricoveri, tettoie ecc., in prefabbricati, in lamiera o comunque in materiale di risulta.

Potranno essere costruite autorimesse interrate a servizio degli insediamenti abitativi (rurali o civili) o delle attività turistico ricettive nella misura necessaria per raggiungere lo standard minimo di 1 mq./10 mc. di costruzione nuova o esistente con le modalità riportate di seguito:

- interrate sotto abitazioni o annessi nuovi o in caso di ristrutturazione; rampe minime (larghezza 3 ml., pendenza 20%) coperte ad almeno 4 ml. dalla più vicina parete del fabbricato).
- interrate esterne ai fabbricati mediante lo sfruttamento di pendici esistenti; apertura di accesso minima (larghezza 3 ml., in piano o in leggera pendenza in discesa) e poco visibile;
- interrate esterne ai fabbricati in piano; copertura pavimentata o inerbita; rampe minime in linea o curve (larghezza 3 ml., pendenza 20%), lontano dagli edifici (in particolare da quelli di valore ambientale e storico culturale) a meno di localizzazione sotto aie esistenti; posizione poco visibile; in ogni caso comunque le rampe dovranno essere posizionate il più lontano possibile dagli edifici.
- in alternativa alle autorimesse interrate potranno essere realizzate autorimesse al piano terra in aderenza agli edifici esistenti; finiture come gli annessi; 1 mq./10 mc. con un solo accesso, 1 mq./20 mc. con accessi singoli. Tale soluzione non sarà consentita in corrispondenza di edifici di valore monumentale e di valore architettonico e di edifici di notevole valore ambientale e tipologico, in corrispondenza di edifici di valore ambientale e di ridotto valore ambientale la realizzazione di autorimesse esterne sarà subordinata a un progetto di insieme che dovrà evidenziare il rapporto fra i vari corpi 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

fabbrica e le sistemazioni esterne e che dovrà essere sottoposto al parere della Commissione edilizia Comunale.

d) Manufatti precari

Sono vietati i manufatti precari quali baracche, capanne, ovili, pollai ecc.. sparsi sui campi, e costruiti con materiali di rimedio quali assi, lastre di plastica o di metallo, reti ecc.

I manufatti precari possono essere realizzati solo a carattere di temporaneità. La loro collocazione non dovrà dar luogo dalla realizzazione di percorsi di accesso o ad alterazione dello stato dei luoghi. Dovranno pertanto essere collocati in siti raggiungibili da strade poderali, sentieri o altra viabilità d strade o altri spazi pubblici. Dovranno in ogni caso essere mantenuti in modo decoroso.

e) Impianti di servizio

Gli Impianti di accumulo idrico, depositi di gas ecc. dovranno essere collocati in posizioni riparate dalla vista e protetti con schermature di essenze vegetali diversificate e tipiche del luogo, in modo tale da non avere l'effetto recinto verde; i depositi di G.P.L. dovranno essere realizzati interrati.

f) Fabbricati ad uso servizi agricoli, produzione e trasformazione agricola, allevamenti

La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, alla produzione e trasformazione agricola, ad allevamenti, ad attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le potenzialità del fondo (ove consentite in base alla normativa specifica delle singole UTOE), dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento l'impatto visivo sul contesto preesistente.

Non saranno in ogni caso ammesse le tipologie costruttive tipiche dei capannoni industriali.

I tamponamenti esterni verranno realizzati preferibilmente con murature intonacate. Il prefabbricato potrà esser utilizzato eccezionalmente per fabbricati di grandi dimensioni, a condizioni che vengano adottate congrue soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo, ricorrendo anche a schermature di verde con alberi di alto fusto.

In ogni caso la copertura dovrà essere a falde inclinate, con manto in cotto.

Gli edifici ed in generale tutti i manufatti per allevamenti dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- a. m. 20 dai confini del fondo aziendale
- b. m. 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati
- c. m. 20 dalle strade di pubblico transito salvo distanze maggiori imposte dal Codice della Strada
- d. m. 50 dalle case di abitazione e dai relativi resede.

Tali distanze minime devono essere rispettate anche dai recinti utilizzati per delimitare gli spazi aperti ad uso degli animali.



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

Le presenti disposizioni valgono anche per i canili, i gattili, e comunque per tutti gli edifici in genere utilizzati per il ricovero di animali, anche se non destinati ad attività di riproduzione ed allevamento

- Silos

I silos necessari allo stoccaggio dovranno essere localizzati in posizione marginale e schermata. Per quanto possibile, tenendo conto delle esigenze produttive delle singole aziende, saranno preferibili silos di altezza contenuta anche se in numero maggiore.

Non sono ammessi silos nelle zone collinari e alberate e comunque dove il divieto è previsto dalle norme specifiche delle singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V.

Art. 62 — Sistemazioni Esterne

1. Col termine “sistemazioni esterne” si indicano tutte le opere, anche non edilizie, che riguardano gli spazi esterni degli edifici:

- viabilità di accesso;
- spazi esterni pertinenziali;
- aree di sosta per automezzi;
- recinzioni;
- illuminazione esterna
- accessori ed arredi.

2. Le regole e i criteri seguenti, si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio che comportano sistemazioni esterne e per nuove costruzioni.

a) Viabilità di accesso

I nuovi percorsi carrabili privati di accesso agli edifici dovranno presentare dimensioni modeste e dovranno essere compatibili con la morfologia del terreno e con le caratteristiche di arredo consolidate (pavimentazioni, muri a retta, recinzioni, alberature etc.); per quanto possibile dovranno ricalcare i tracciati esistenti, adeguandosi all'andamento naturale del terreno. Gli interventi di rettifica del tracciato viario, ove consentiti, dovranno essere comunque tali da non incidere sull'assetto paesistico.

In caso di tratti stradali di accesso alle nuove costruzioni particolarmente lunghi, è opportuno prevedere alberi ad alto fusto sui loro lati, scelti tra le specie vegetazionali presenti in zona, salvo diverse prescrizioni delle norme specifiche delle singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V..

b) Spazi esterni pertinenziali

Le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque a essi pertinenti, dovranno essere lasciate libere per consentire il massimo di permeabilità visiva.

Le pertinenze degli edifici saranno mantenute il più possibile a verde al fine di assicurare la permeabilità del suolo. I dislivelli e gli andamenti del terreno saranno conservati.

Saranno ammesse limitate modifiche morfologiche solo per comprovati motivi funzionali ed in tal caso i dislivelli rispetto al terreno naturale dovranno essere raccordati con prode erbose o con muri in pietra o mattoni dell'altezza massima di 0,5 ml. Sono vietati i muri a retta in cemento a vista.



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

I percorsi interni potranno essere in ghiaia in terra battuta; nei tratti più vicini alle abitazioni potranno essere utilizzate pavimentazioni, purchè permeabili e di colore uniforme simile a quello della terra battuta.

Le pavimentazioni esterne originarie dovranno essere conservate e, dove necessario, ripristinate.

In particolare le pavimentazioni esterne di marciapiedi, aie, aree di riposo e di lavoro, se ripristinate, dovranno essere in mattone pieno o pietra arenaria. Sono da evitare le sistemazioni a carattere urbano consistenti in vialetti, aiuole, prato all'inglese, etc.

Le nuove opere di pavimentazione esterne, non riconducibili ad interventi di ripristino, dovranno essere realizzate in prevalenza con materiali filtranti per ridurre i ruscellamenti.

La *vegetazione* esistente, alberi e siepi, di riconosciuto impianto originario deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata o sostituita con essenze arboree e arbustive uguali o comunque autoctone o di uso consolidato.

Per l'individuazione della vegetazione da mantenere si dovrà fare riferimento anche ai sistemi vegetazionali di interesse ambientale rilevati nella cartografia in scala 1/2000 e 1/5000 che costituisce parte integrante dell'allegato G (Siti e Manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale nell'intero territorio Comunale)

L'introduzione di nuovo arredo vegetazionale a corredo dei complessi edilizi dovrà essere prevista in rapporto agli edifici esistenti e di progetto, secondo le disposizioni tradizionali. Dovranno essere utilizzate essenze arboree autoctone e di uso consolidato quali: noce, quercia, rovere, acero, gelso, cipresso (con esclusione di tutti i tipi di cipresso esotico), pioppo, acacia, etc.; in base allo stesso criterio dovranno essere utilizzate essenze arbustive quali rosmarino, biancospino, lavanda, glicine, rosa canina, erica, alloro, bosso, etc.. Le nuove alberature previste saranno progettate in modo tale che, insieme agli edifici, definiscano gli spazi aperti, i percorsi e gli spazi di sosta e di parcheggio.

c) Aree per sosta automezzi

Le aree per la sosta auto saranno ricavate in posizione marginale e schermata, seguendo i segni naturali esistenti (fossi, filari, alberi, sentieri ecc.) ed escludendo l'uso di forme eccessivamente regolari tipiche del disegno urbano, sia per la delimitazione dell'area che per l'organizzazione degli spazi di sosta.

Le aree per la sosta auto dovranno essere in terra battuta o comunque sistemate con materiali permeabili a green-pav o di colore uniforme simile a quello della terra battuta.

d) Recinzioni

I tradizionali elementi divisorii e di confine (filari o alberi isolati, siepi, chiusure di vario tipo, steccate, arginate, fossi), fondamentali nel disegno del paesaggio agrario toscano, i muri di recinzione in pietra, in mattoni o con i muri intonacati, di fondamentale importanza paesaggistica, devono essere conservati, se ancora presenti, oppure ripristinati.

Sono vietati tagli o sostituzioni di alberi, fatti salvi i casi di malattie o senescenza e gli interventi di potatura e manutenzione in quanto la vegetazione ha una funzione di decoro, di protezione (dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, dai venti, dall'erosione), di supporto al ripopolamento animale.

Nell'ambito dei progetti di riordino fondiario le nuove perimetrazioni dovranno essere realizzate preferibilmente mediante siepi con essenze arbustive locali.



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

Le nuove delimitazioni delle proprietà saranno realizzate, di norma, sfruttando i segni già presenti sul terreno: fossi, muri a retta, filari di alberi, cespugli, dislivelli del terreno.

Le recinzioni degli insediamenti non dovranno costituire, in qualunque materiale e forma realizzate, un cordone continuo intorno all'insediamento; esse saranno diversificate e dovranno permettere sempre una certa visibilità verso l'interno.

Per la realizzazione di nuove recinzioni si dovrà prevedere l'uso di materiali e tipologie che si integrino bene nel contesto paesaggistico, preferibilmente siepi ed elementi di essenze locali, o comunque tecniche e materiali compatibili con il paesaggio; è vietato l'uso del filo spinato.

Le recinzioni ubicate nel resede o comunque nelle vicinanze degli edifici, dovranno essere realizzate in legno o con pali e rete su cui addossare le siepi. Sono ammesse recinzioni in pietra, mattoni o muratura intonacata sul lato di accesso; tali recinzioni dovranno avere una altezza massima di ml.1,50 e un profilo superiore lineare, con l'esclusione di linee curve e di elementi decorativi appariscenti. I cancelli di accesso dovranno essere delimitati da strutture murarie semplici e lineari con l'esclusione anche per tali strutture di linee curve e di elementi decorativi appariscenti.

Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con materiali leggeri (paletti in legno o in ferro e reti a maglia larga).

Le recinzioni dei fondi agricoli non potranno determinare la formazione di fondi chiusi ed in ogni caso non dovranno ostruire strade vicinali, dovranno consentire il passo a terra della fauna di piccole dimensioni (distacco minimo da terra di m. 0,20, qualora non si usino siepi) e dovranno essere di altezza non superiore a m. 1.80; comunque dovranno essere creati varchi e/o scavalchi ogni m. 100.

Potranno essere costituiti fondi chiusi, con recinzioni realizzate con materiali leggeri, per le pertinenze delle abitazioni, per i piccoli appezzamenti che richiedono protezioni particolari in relazione alle colture ed alle utilizzazioni agricole (orti, allevamenti, ecc.), e nei casi e con le procedure previsti dalla legge.

e) Illuminazione esterna

L'illuminazione delle zone a giardino dovrà tendere soprattutto a valorizzare le aree a verde e gli arredi di tipo tradizionale, evitando luminosità uniforme e disponendo una serie differenziata di sorgenti luminose che non "appiattiscano" l'ambiente.

E' preferibile, in genere, utilizzare diversi tipi di sorgenti luminose a seconda che si debbano illuminare percorsi, spazi all'aperto ecc. Dovrà essere evitata comunque l'illuminazione continua sui percorsi carrabili e sui parcheggi.

f) Accessori ed arredi

Si intendono per accessori e arredi: muretti, marciapiedi, forni, fontanili, pozzi, barbecue, recinzioni, fioriere, aie, strade di accesso, piste ecc.

I manufatti esistenti che presentano i materiali e le caratteristiche costruttive tipiche dell'ambiente rurale dovranno essere conservati e ripristinati. In fase di progettazione si dovrà provvedere all'individuazione di eventuali manufatti esistenti che per materiali e tipologie costruttive non siano compatibili con il contesto ambientale e prevedere la loro schermatura attraverso la piantumazione di essenze arboree tipiche del luogo e/o la sostituzione con altri maggiormente congrui.



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

Ogni nuovo manufatto dovrà essere localizzato all'interno dell'area di pertinenza (resede) dell'edificio. La progettazione dovrà tenere conto delle caratteristiche del resede stesso e del rapporto con il paesaggio circostante e dovrà prevedere l'utilizzazione di materiali e tipologie tradizionali.

Art. 63 — Campi da tennis, piscine

La realizzazione dei campi da tennis e delle piscine è soggetta alle seguenti regole:

- dovrà essere mantenuto il migliore rapporto possibile con l'andamento naturale del terreno, evitando sbancamenti e muri a retta; eventuali dislivelli (da mantenere comunque in dimensioni molto contenute), dovranno essere realizzati con prode erbose;
- sono vietati piazzali pavimentati in cemento o asfalto; le pavimentazioni saranno limitate allo stretto necessario, e saranno sempre in pietra o mattoni; le restanti parti saranno rifinite con manto erboso;
- i campi da tennis e le piscine devono essere schermati con siepi e gruppi di alberi di alto fusto, di essenze tipiche del luogo;
- dovranno essere rispettati gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta esistenti, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per le schermature a verde e per le piantumazioni nelle aree di pertinenza si dovranno utilizzare essenze tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.
- il campo da tennis non deve essere localizzato in nessun caso a distanza maggiore di m. 75,00 dai fabbricati esistenti e di progetto;
- in nessun punto il piano del campo dovrà discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno.
- la piscina non dovrà essere localizzata in nessun caso a distanza maggiore di m. 50, dai fabbricati esistenti e di progetto;
- il bordo superiore della piscina non potrà avere in nessun punto una quota che si discosti di oltre cm. 50 dalla quota originaria del terreno.

Art. 64 — Manufatti minori di valore storico ed artistico

Sono le opere d'arte minori con funzione celebrativa (come croci, tabernacoli ecc.), i ponti, i muri di sostegno, le fonti ed abbeveratoi e in genere i manufatti di piccole dimensioni, solitamente ubicati lungo pubbliche vie, quali cippi, lapidi ed edicole votive.

Saranno da considerare manufatti minori di valore storico da tutelare anche le centraline elettriche realizzate negli anni 30 lungo il corso dell'Elsa.

I monumenti minori esistenti dovranno essere conservati innanzi tutto mantenendo il contesto in cui sono inseriti: argini, muri di recinzione, vie poderali, ecc.; gli interventi diretti sui monumenti minori dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche costruttive e delle finiture.

Art. 65 — Impianti di depurazione e sistemi di smaltimento delle acque reflue

Per gli insediamenti nel territorio aperto, qualora risulti impossibile o comunque eccessivamente oneroso l'allacciamento con la fognatura pubblica, potranno essere realizzati i seguenti sistemi di smaltimento delle acque reflue: a) scarico in acque



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

superficiali previa depurazione con impianti tecnologici (ossidazione ecc.); b) scarico in acque superficiali previa depurazione mediante fito-depurazione; c) dispersione nel sottosuolo mediante subirrigazione previo trattamento preliminare o depurazione parziale; d) spandimento sul terreno mediante fertirrigazione previo trattamento preliminare o depurazione parziale.

La qualità delle acque da scaricare in acque superficiali, da disperdere nel sottosuolo mediante subirrigazione, da spandere sul terreno mediante fertirrigazione dovrà rispondere ai valori limite prescritti dalla normativa nazionale e regionale in vigore sulla materia.

Per la scelta e le caratteristiche dei sistemi di smaltimento varranno le prescrizioni riportate di seguito:

- nelle aree collinari instabili e nelle aree di protezione idrogeologica di cui all'art.55 non potranno essere realizzati impianti di fertirrigazione;
- nelle aree di protezione dei pozzi di cui all'art.55 dovranno essere realizzati gli allacciamenti con la fognatura pubblica e, in caso di assoluta impossibilità di adottare tale soluzione, le acque reflue dovranno essere portate con fognature impermeabili ad un punto di recapito in acque superficiali il più vicino possibile alle soluzioni di attraversamento degli argini del fiume Elsa;
- per gli insediamenti superiori a 15 abitanti o equivalenti si dovrà adottare il sistema di depurazione con impianti tecnologici;
- in ogni caso gli impianti di depurazione dovranno essere abbastanza lontani dagli insediamenti da non recare molestia e dovranno essere opportunamente schermati con alberi e cespugli.

Dal punto di vista procedurale tutti gli scarichi dovranno essere preventivamente autorizzati da Comune, Provincia o ATO a seconda della tipologia dello scarico e del recapito finale.

Art. 66 — Individuazione delle zone a vocazione agrituristica

Il R.U. individua come aree nelle quali è consentito il superamento dei limiti di ospitalità di 30 posti letto, ai sensi dell'art.8 della L.R. 76/94, le UTOE del sistema del territorio aperto elencate di seguito:

- aree del sottosistema dei crinali
(E2A, E2B, E2C, E2D)
- aree del sistema delle colline nude
(E3)
- aree del sottosistema di raccordo dei crinali trasversali
(E4A, E4B, E4C, E4D, E4E)

Art. 67 — Individuazione delle zone nelle quali è possibile realizzare strutture di agriturismo

Il R.U. individua come zone nelle quali è consentita l'ospitalità in spazi aperti (agriturismo), ai sensi dell'art.6 comma 1/b della L.R. 76/94, le UTOE del sistema del territorio aperto elencate di seguito:

- aree del sottosistema di pianura e del sistema fluviale
(E1A, E1B, E1C, E1D)



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

- aree del sottosistema di raccordo e dei crinali trasversali (E4A, E4B, E4C, E4D, E4E)
- aree agricole periurbane (E5A, E5B, E5C)

Le strutture per l'ospitalità in spazi aperti dovranno essere realizzate in conformità con la normativa statale e regionale in materia. Gli spazi aperti destinati alla ospitalità dovranno essere attrezzati con i servizi essenziali in conformità alle norme igienico-sanitarie. I locali di servizio dovranno essere ricavati all'interno di edifici esistenti. Le sistemazioni delle aree di sosta dovranno essere conformi alle prescrizioni sulle sistemazioni esterne contenute nel precedente art. 62. Le aree di sosta dovranno essere schermate con essenze arboree ed arbustive rispetto alla viabilità ad uso pubblico più vicina e rispetto agli edifici con diversa destinazione.

Art. 68 — Campeggi

Il R.U. in attuazione delle previsioni del P.S. (Statuto del Territorio, punto C8 dei Sistemi tematici) prevede la realizzazione di uno o due campeggi sulla base dei seguenti parametri:

- ubicazione: le ubicazioni possibili sono indicate con specifica campitura sulla carta A del R.U. e corrispondono
 - a) a parte dei crinali collinari collegati nei pressi di Vallecchio con il crinale principale su cui corre la strada provinciale Volterrana;
 - b) a parte del crinale collinare della strada comunale da Dogana a Coiano;
 - c) a parte del crinale collinare e del fondovalle della strada vicinale di Broccolino;

I campeggi potranno essere realizzati a partire da una distanza di 30 ml. dalla strada provinciale più vicina (Volterrana e Coianese) o come previsto dalla campitura sulla Carta A e di 10 ml. dalle strade comunali e vicinali di accesso; leggere variazioni di questo parametro saranno possibili per motivi documentati legati alla morfologia del terreno ed alla stabilità dei versanti. Dovranno essere scelte preferibilmente aree contigue ad aree boscate, che dovranno essere alberate nell'ambito della realizzazione del campeggio.

- dimensionamento: potranno essere autorizzati 1 o 2 campeggi per un numero massimo complessivo di 150 piazzole. La superficie complessiva dei campeggi in relazione al numero delle piazzole dovrà essere conforme alla normativa nazionale e regionale in vigore.
- Organizzazione funzionale e fabbricati di servizio: i campeggi dovranno essere attrezzati per tende e camper; compatibilmente con l'eventuale presenza dei vincoli di cui all'art.55 su una parte delle piazzole potranno essere installati manufatti in materiale leggero tipo "bungalow". I locali di servizio (servizi igienici, ristoro, informazioni turistiche, ecc.) saranno ricavati di norma in edifici esistenti; in caso di impossibilità potranno essere realizzati manufatti analoghi a quelli indicati nel precedente art. 57 per le attività di valorizzazione dell'economia rurale. Potranno essere realizzati in muratura solo gli edifici strettamente necessari per i locali di servizio. In ogni modo per la dotazione di servizi e per i requisiti funzionali interni al campeggio dovrà essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente 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

materia. Per i bungalow ed i locali per servizi dovrà essere sottoscritto un vincolo perpetuo di destinazione con obbligo di rimozione o di demolizione al momento della perdita della funzione originaria.

- Sistemazioni esterne: dovranno essere il più leggere possibile e comunque conformi alle prescrizioni sulle sistemazioni esterne contenute nel precedente art. 62. La recinzione esterna dell'area dovrà essere realizzata o comunque occultata con siepi sempreverdi di essenze autoctone. Le recinzioni interne potranno essere realizzate esclusivamente con siepi. I percorsi e le piazzole dovranno essere realizzati con materiali permeabili. Le aree destinate alle piazzole dovranno essere alberate con essenze analoghe e comunque compatibili con quelle dei boschi vicini. Potranno essere realizzate strutture ricreative e sportive all'aperto a servizio del campeggio, con l'esclusione di alterazioni morfologiche del terreno e limitando al minimo le pavimentazioni impermeabili. All'interno dell'area del campeggio dovranno essere realizzate aree boscate o alberate con le seguenti finalità: per ombreggiare le piazzole, sui terreni di maggiore pendenza; per migliorare la stabilità dei pendii, infine come schermatura dell'insediamento dalla viabilità pubblica di accesso e dai con visivi più panoramici.
- Infrastrutture viarie ed Impianti: la realizzazione dei nuovi campeggi comporterà la sistemazione della viabilità di accesso a partire dalle strade provinciali e comunali, la realizzazione di impianti efficienti di depurazione delle acque reflue, la realizzazione degli impianti di acquedotto, Enel, Telecom.
- Procedure di realizzazione: la realizzazione dei nuovi campeggi sarà subordinata alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95. Il piano attuativo dovrà contenere previsioni ed impegni in relazione a tutti i parametri indicati in precedenza e potrà essere sottoposto, in funzione della ubicazione e della estensione, su richiesta della Commissione Edilizia, ad una preventiva valutazione integrata.

Art. 69 - Regole generali per altre attività da localizzare nel territorio aperto

Il R.U. consente la realizzazione nel territorio aperto delle seguenti attività: canili privati, depositi di materiali all'aperto.

Tali attività saranno realizzabili esclusivamente nelle aree individuate in modo esplicito come compatibili dalle Norme specifiche per le UTOE del territorio aperto del Titolo 3 Capo V.

Per la realizzazione delle singole attività dovranno essere rispettate le regole generali di carattere costruttivo e procedurale riportate di seguito:

a) canili privati

- caratteristiche funzionali (suddivisione in settori e servizi collaterali)
 - zona box opportunamente recintata
 - cucina magazzino
 - infermeria
 - eventuale gattile
 - area esterna recintata per sgambatura e riabilitazione
 - parcheggio di relazione



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

- parametri dimensionali

- superficie minima di 50 mq. per cane
- capienza minima di 40 cani
- nei box superficie minima di 4 mq. per cane
(1 mq. coperta + 3 mq. scoperta)

- accorgimenti costruttivi

- utilizzazione di strutture prefabbricate per i box
- inserimento di siepi di separazione fra i box per limitare l'effetto gruppo
- alberature e siepi per la schermatura del canile verso l'esterno
- box da realizzare su superfici impermeabili inclinate verso griglie di raccolta collegate a un impianto di depurazione e alla pubblica fognatura

- procedure di realizzazione

- Concessione edilizia estesa ai manufatti, alle recinzioni ed alle sistemazioni esterne

b) depositi di materiali all'aperto

Per la realizzazione dei depositi di materiali all'aperto si dovranno applicare le stesse norme di carattere procedurale, funzionale, costruttivo indicate nell'art. 24 del Titolo 2 Capo II per le "zone per depositi di materiali all'aperto" previste all'interno del SISTEMA INSEDIATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Art. 70 — Attività estrattive, regole di progettazione, gestione e recupero

Le aree destinate ad attività estrattive sono indicate nella carta A del R.U.

Si confermano a tutti gli effetti i contenuti della "Variante al PRG di adeguamento al PRAE" approvato dal Consiglio Comunale con la Delibera n.47 del 29.05.97 in attuazione delle previsioni del Piano Regionale per le Attività Estrattive.

La conferma dei contenuti della "Variante al PRG di adeguamento al PRAE" avrà carattere provvisorio e varrà fino a quando non saranno stati approvati gli atti di programmazione e di pianificazione previsti dalla L.R. 78 del 3.11.98 (Testo Unico in materia di cave, torbiere, miniere, recupero di aree escavabili e riutilizzazione di residui recuperabili). Tali atti di programmazione e di pianificazione dovranno essere approvati dalla Regione (PRAER, articolato in due settori) e dalla Provincia (PAERP, anch'esso articolato in due settori).

Dopo l'approvazione del PAERP (Piano di Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia) il Comune adeguerà il R.U. nei termini previsti dal PAERP stesso.

La variante al PRG di adeguamento al PRAE regola per tutte le aree ubicate nella carta A del R.U. i criteri di progettazione per gli interventi, le modalità di escavazione e di gestione delle cave, le modalità di ripristino delle aree al termine della escavazione, le destinazioni finali delle aree dopo l'intervento di ripristino.



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

Rispetto alla Variante al PRG di adeguamento al PRAE il R.U. ha modificato le previsioni relative alla aree CEA2, CEA3 (escavazione di argilla per la fornace PLP), trasformandole nelle previsioni CE3 e CE4 (ripristino delle aree di escavazione) e ha annullato le previsioni relative all'area CEA1 (escavazione di argilla per la fornace SILAP) e all'area CE2 (ripristino delle aree di escavazione delle ex fornaci Castellana e Colc).

Le aree CEA1, CEA2, CEA3, sono state annullate o modificate a seguito della cessazione dell'attività delle fornaci SILAP e PLP; l'area CE2 è stata annullata a seguito della individuazione dell'area come verde pubblico e tenendo conto del fatto che sono già stati effettuati interventi significativi di ripristino.

Per le aree annullate (CEA1, CE2) il R.U. ha individuato nuove regole di intervento nell'ambito dell'UTOE 7 (sistema del Capoluogo, sottosistemi delle aree esterne con funzioni miste), e dell'UTOE 8 (sistema del Capoluogo, sottosistemi delle aree esterne con funzioni miste).

Per le aree CE3 e CE4, che sostituiscono le aree CEA2 e CEA3, si riportano di seguito le regole di intervento, elaborate in analogia formale e sostanziale con le norme confermate della "Variante al PRG di adeguamento al PRAE".

SOTTOZONA CE3

Cava di argilla in Località S. Matteo (ex Fornace P.L.P.). Recupero ambientale di cave dismesse.

1) PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIPRISTINO

Le risorse essenziali da salvaguardare sono il suolo, la flora, il paesaggio, i documenti materiali della cultura; in particolare come emergenze di carattere storico architettonico si rilevano nelle vicinanze della cava il complesso monumentale della Villa e della Fattoria di Granaiole notificate ai sensi della legge 1089/39, e la chiesa di S. Matteo. Da tutti e due i complessi è visibile la zona di cava. Per salvaguardare tali risorse l'escavazione dovrà essere limitata agli interventi strettamente necessari per garantire la stabilità del pendio; la sistemazione finale dell'area dovrà essere tale da garantire all'area stessa un assetto morfologico "naturale" ed analogo a quello dei pendii con pendenza accentuata tipici del vicino sistema collinare, in modo da non introdurre elementi incoerenti nel paesaggio.

Per l'area dovrà essere presentato apposito progetto di ripristino con particolare attenzione al recupero ambientale.

Il progetto dovrà basarsi su una indagine geognostica che definisca i problemi connessi con l'attività estrattiva secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 36/80.

In particolare dovranno essere valutate le caratteristiche idrologiche, litotecniche, idrogeologiche e geomorfologiche di dettaglio.

Dovrà essere posta particolare attenzione sulle modalità di deflusso superficiale esterno e sul progetto delle opere di raccolta delle acque superficiali, nonché sull'analisi di stabilità dei versanti sia nelle condizioni di taglio rapido che a lungo termine.

Dovrà essere posta particolare attenzione per la zona in prossimità del crinale di Pugliano, dove è presente una scarpata di erosione e l'inclinazione dei terreni rientra nelle classi di acclività 5 e 6.



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

Per quanto riguarda l'analisi sulla stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, si deve fare riferimento a quanto previsto al punto "G" del D.M.L.PP 11/03/1988.

Il progetto di ripristino, presentato ai sensi della L.R. 36/80 o delle successive modifiche e delle presenti prescrizioni, dovrà essere corredato di un dettagliato piano di intervento con indicate le eventuali zone di rimodellamento, quelle di deposito del materiale movimentato, le aree di rispetto, le infrastrutture, i servizi, le recinzioni e le opere di urbanizzazione necessarie.

Dovranno essere rispettate le norme, salvo diversa e comprovata motivazione tecnica, indicate nel D.P.R. n. 128 del 09/04/1958 che vieta di tenere a strapiombo i fronti di escavazione.

La pendenza dei fronti di cava dovrà comunque essere realizzata in relazione alle caratteristiche geotecniche puntuali valutate con apposite analisi di laboratorio.

Il progetto dovrà essere il risultato di un'attività interdisciplinare che individui oltre alle caratteristiche geologiche sopra definite anche quelle vegetazionali, agronomiche, pedologiche, socio economiche e paesaggistiche.

Il progetto dovrà contenere delle valutazioni sugli effetti ambientali a firma dei tecnici abilitati (interdisciplinari) che integrino quelle eseguite nella presente analisi.

Dovranno essere salvaguardate le strade vicinali di Pugliano e di Ormicello.

2) PRESCRIZIONI PER IL RIPRISTINO AMBIENTALE E I TEMPI MASSIMI

Al termine dell'intervento di ripristino dovrà essere realizzata una sistemazione con ripristino vegetazionale, con arbusti e rimboschimento utilizzando essenze locali. La sistemazione finale dovrà tenere conto in modo specifico della visibilità dalla villa e dalla fattoria di Granaiole. Dovrà essere studiato in modo particolare il sistema di regimazione delle acque meteoriche provenienti dalla pendice risistemata, anche con soluzioni di ritenzione temporanea.

Il progetto di risistemazione ambientale dovrà essere dettagliato per quanto concerne la regimazione idraulica, la sistemazione a verde, la viabilità e gli interventi di riporto.

Per quanto concerne l'assetto morfologico finale dovranno essere realizzati dei versanti di adeguata pendenza in modo da ricostruire un assetto morfologico simile a quello originario e da effettuare il recupero ambientale come unico progetto di tutta l'area di variante.

Il recupero ambientale potrà avvenire, seguendo le indicazioni del progetto complessivo, anche per fasi.

Tempi massimi di ripristino: 3 anni dall'inizio dell'intervento di ripristino.

3) DESTINAZIONI FINALI DELL'AREA E RELATIVI INTERVENTI CONSENTITI

- destinazione finale dell'area
 zona agricola (sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto)
- interventi consentiti:
 sfruttamento del bosco, attività agricola

4) CRITERI E METODI DI COLTIVAZIONE, LIMITI DI ESCAVAZIONE (PUNTO 3.4. DELLE ISTRUZIONI 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. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Il recupero della cava dismessa rientrerà nella ipotesi B (recupero di cava dismessa con incentivo). Ai sensi di tale punto potrà essere eventualmente commercializzato solo il materiale che sarà assolutamente necessario asportare per garantire un assetto stabile alle pendici di cava e che non sarà opportuno riutilizzare per interventi di rinterro sempre finalizzati a stabilizzare le pendici di cava. La durata degli interventi di recupero e ripristino non dovrà essere superiore a 1 anno.

SOTTOZONA CE4

Cava di argilla in Località S. Matteo/Colombaie. Recupero ambientale e funzionale di cave dismesse.

1) PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI COLTIVAZIONE E RIPRISTINO

Le risorse essenziali da salvaguardare sono il suolo, l'acqua, la flora, il paesaggio, i documenti materiali della cultura.

In particolare come emergenza di carattere storico architettonico si rileva nelle vicinanze la Chiesa di S. Matteo, dalla quale è visibile la zona di cava.

Per salvaguardare tali risorse l'escavazione dovrà essere contenuta in modo da non modificare sostanzialmente, anche se potrà abbassare il livello, il contro crinale che parte dal sistema collinare interno e si attesta attualmente sulla collinetta a quota 83,8 e sul toponimo "Le Colombaie" ed in modo da tenere nettamente separate, dal punto di vista paesaggistico e dal punto di vista della regimazione idrica, la valletta di Via Ormicello dalla valletta del borro Spranganelli.

Per l'area dovrà essere presentato apposito progetto di recupero mediante coltivazione e ripristino con particolare attenzione al recupero ambientale.

Il progetto dovrà basarsi su una indagine geognostica che definisca i problemi connessi con l'attività estrattiva secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 36/80.

In particolare dovranno essere valutate le caratteristiche idrogeologiche, litotecniche, idrogeologiche, geomorfologiche e geotecniche di dettaglio.

Per quanto riguarda l'analisi sulla stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, si deve fare riferimento a quanto previsto al punto G del D.M.LL.PP. 11/03/1988.

Il progetto di coltivazione, presentato ai sensi della L.R. 36/80 o delle successive modifiche e delle prescrizioni, dovrà essere corredato di un dettagliato piano di coltivazione con indicate le zone di escavazione, quelle di deposito del materiale cavato, le aree di rispetto, gli impianti di prima lavorazione, le infrastrutture, i servizi, le recinzioni e le opere di urbanizzazione necessarie.

La coltivazione dovrà essere sviluppata tenendo in considerazione la morfologia attuale dell'area già scavata in modo da adattare i nuovi gradoni a tale morfologia.

Dovranno essere rispettate le norme, salvo diversa e comprovata motivazione tecnica, indicate nel D.P.R. n. 128 del 09.04.4958 che vieta di tenere a strapiombo i fronti di escavazione.

La pendenza dei fronti di cava dovrà comunque essere realizzata in relazione alle caratteristiche geotecniche puntuali valutate con apposite analisi di laboratorio.

Dove le condizioni lo consentono la coltivazione dovrà essere eseguita a gradoni con alzata preferibilmente di circa 3.0 m. e scarpa di 6.0 m. per consentire un agevole passaggio dei mezzi.



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

Il progetto deve essere il risultato di una attività interdisciplinare che individui oltre alle caratteristiche geologiche sopra definite anche quelle vegetazionali, agronomiche, faunistiche, pedologiche socio-economiche e paesaggistiche.

Il progetto dovrà contenere delle valutazioni sugli effetti ambientali a firma dei tecnici abilitati (interdisciplinari) che integrino quelle eseguite nella presente analisi.

In fase di coltivazione si dovranno prendere tutte le misure di protezione e salvaguardia necessarie per le abitazioni del toponimo "Colombaie".

La strada Vicinale di Ormicello dovrà essere adeguata, nel tratto percorso dai mezzi di trasporto funzionali all'attività estrattiva, all'incremento di traffico ed in modo da evitare innalzamenti di polvere eccessivi.

2) PRESCRIZIONI PER IL RIPRISTINO AMBIENTALE E I TEMPI MASSIMI.

Al termine delle coltivazione dovrà essere ripristinato l'uso agricolo.

Dovrà essere ripristinata la viabilità podereale esistente nell'area, anche con soluzioni alternative a quelle attuali.

Il progetto di risistemazione ambientale dovrà essere dettagliato per quanto concerne la regimazione idraulica la sistemazione a verde la viabilità e gli interventi di riporto.

La morfologia a ripristino avvenuto dovrà lasciare un crinale significativo tra il Borro di Spranganelli ed il fosso che scorre parallelo alla Strada Vicinale dell'Ormicello.

Per l'assetto finale si dovrà quindi ricostituire la forma del rilievo attuale con quota topografica più bassa e mantenendo un rilievo più elevato a protezione sul lato della S.S. 429 e delle abitazioni del toponimo "Colombaie".

Tempi massimi di ripristino: 3 anni dalla fine dell'attività di coltivazione.

3) DESTINAZIONI FINALI DELL'AREA E RELATIVI INTERVENTI CONSENTITI

- destinazione finale dell'area
zona agricola (sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto)
- interventi consentiti
attività agricola.

4) CRITERI E METODI DI COLTIVAZIONE, LIMITI DI ESCAVAZIONE (PUNTO 3.4. DELLE ISTRUZIONI TECNICHE)

Il recupero della cava dismessa rientrerà nella ipotesi B (recupero di cava dismessa con incentivo). Ai sensi di tale punto la quantità di materiale da commercializzare non dovrà essere superiore al 20% del materiale escavato in precedenza; il richiedente elaborerà un piano finanziario dimostrando che l'utile di Impresa non sarà superiore al 20% dei costi di recupero, la durata degli interventi di coltivazione e ripristino non dovrà essere superiore a 3 anni.

Art. 71 — Regole generali per la realizzazione di impianti pubblici e di pubblico interesse in territorio aperto



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

Gli impianti pubblici e di pubblico interesse indicati all'art.13 del Regolamento Regionale n.4 del 5.09.97 (di attuazione della L.R. sulle zone agricole) e gli eventuali impianti diversi da quelli indicati nell'art.13 dovranno essere realizzati tenendo conto dei vincoli e delle prescrizioni contenuti nell'art.55 (regole urbanistiche per le aree sottoposte a vincolo) e delle norme specifiche per le singole UTOE contenute nel Titolo 3 Capo V.

Per quanto riguarda l'inserimento degli impianti nel territorio varranno inoltre le prescrizioni di carattere generale riportate di seguito:

- *linee Enel.* Le linee aeree dovranno essere di norma realizzate al di fuori delle aree boscate; in caso di assoluta necessità si dovranno comunque posizionare i sostegni all'interno delle radure e dovrà essere studiato un profilo delle campate che escluda la necessità del taglio per realizzare corridoi di sicurezza o piste all'interno delle aree boscate. Nel caso che tali tagli siano assolutamente necessari dovrà essere previsto il reimpianto contemporaneo di bosco in posizione vicina per una superficie almeno doppia di quella originaria. Le linee Enel ad alta tensione potranno essere realizzate solo ad una distanza superiore a 28 ml. dagli edifici esistenti. Non potranno essere realizzate linee Enel e sostegni che ingombrino i coni visivi principali dalle strade verso gli edifici classificati di valore monumentale o di valore architettonico nella ricerca Poggiali.
- *Impianti e cabine di trasformazione dell'Energia elettrica.* Nel territorio aperto non si prevede la realizzazione di impianti di trasformazione da alta a media tensione. Per la realizzazione di impianti che si rivelassero necessari dovrà essere apportata una variante al R.U. Le cabine di trasformazione da media a bassa tensione dovranno essere realizzate rispettando la distanza dalle strade pubbliche prevista dal codice della strada. Per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà si potrà derogare dalle distanze minime prescritte nell'art.54 e tener conto esclusivamente delle norme del Codice Civile e della distanza minima di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti. Non potranno essere realizzate nuove cabine di trasformazione all'interno delle aree di protezione paesistica e storico-ambientale di cui all'art.55 e all'interno dei coni visivi principali dalle strade verso gli edifici classificati di valore monumentale o di valore architettonico nella ricerca Poggiali.
- *Condutture, centrali di spinta, depositi dell'acquedotto, condutture e cabine di decompressione del gas metano.* Nel territorio aperto non è prevista la realizzazione di impianti di potabilizzazione dell'acqua. Per la realizzazione di impianti che si rivelassero necessari dovrà essere approvata una variante al R.U. Le centrali di spinta ed i depositi dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, in caso di impossibilità ad adottare tale soluzione le centrali di spinta potranno essere realizzate adottando i criteri tipologici previsti nel precedente art. 56 per gli annessi agricoli. Nel caso che per motivi non eludibili (igienici, funzionali, ecc.) dovesse essere necessario realizzare depositi per l'acqua potabile fuori terra dovranno essere preventivamente studiate tipologie edilizie in grado di garantire la massima funzionalità e di inserirsi in modo armonico nel paesaggio, pur presentando una "leggibilità" precisa della destinazione. Per le cabine di decompressione da alta a media pressione del gas metano dovranno essere utilizzati gli stessi criteri indicati per le centrali di spinta dell'acquedotto; le cabine di decompressione da media a bassa pressione dovranno essere realizzate rispettando le distanze dalle strade pubbliche previste dal Codice della Strada per le recinzioni. Le condutture dell'acquedotto e le condutture del gas metano



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

dovranno essere realizzate di norma al di fuori delle aree boscate; in caso di assoluta necessità di attraversare le aree boscate e di realizzare dei tagli di bosco dovrà essere previsto il reimpianto contemporaneo di bosco in posizione vicina per una superficie almeno doppia di quella originaria.

- *Ripetitori della telefonia cellulare.* Il R.U. individua nel territorio aperto le aree compatibili con la localizzazione degli impianti per la telefonia cellulare ai sensi della Delibera C.R. n.12/2002. Le aree compatibili sono individuabili in base alle carte A e B del R.U. in quanto corrispondono alle seguenti UTOE o settori di UTOE:
 - UTOE E1 del sottosistema delle aree di pianura e del sistema fluviale, con l'esclusione delle aree per il contenimento del rischio idraulico.
 - UTOE E3 del sottosistema delle colline nude, limitatamente alle aree posizionate a nord-est del tracciato della nuova Strada Statale 429.
 - UTOE E4 del sottosistema delle aree di raccordo e dei crinali trasversali, con l'esclusione della E4D e dell'area di protezione paesaggistica e storico ambientale posizionate nella UTOE E4C.
 - UTOE E5 del sottosistema delle aree agricole periurbane.
 - UTOE E6 del sottosistema delle aree morfologicamente deboli.

All'interno delle UTOE o settori di UTOE elencati dovranno essere escluse inoltre:
a) le ubicazioni che rispetto agli edifici classificati di valore monumentale o di valore architettonico dalla ricerca Poggiali ricadano all'interno di un raggio di 200 ml. o sui con visivi principali dalle strade; b) le ubicazioni all'interno delle aree boscate.

In ogni caso il Comune potrà prescrivere la colorazione dei sostegni e la colorazione o la adozione di adeguate tecniche di occultamento, fino al completo interrimento, per gli "shelter" di base.

Le zone del territorio aperto escluse dall'elenco delle aree compatibili sono state individuate come aree "sensibili" per motivi ambientali e paesaggistici ai sensi della Delibera C.R. n. 12/2000.

Il Comune potrà elaborare per la telefonia cellulare uno specifico piano di settore per precisare meglio le aree compatibili e le aree sensibili ai sensi della Delibera del C.R. n.12/2002 e per individuare, sempre ai sensi della suddetta Delibera, le procedure da seguire per promuovere l'accorpamento degli impianti e la localizzazione degli impianti accorpati in aree di proprietà pubblica facilmente accessibili e con destinazione compatibile.

Per la realizzazione degli impianti di cui al presente articolo in casi di particolare importanza (per la vicinanza di edifici di valore monumentale o architettonico, per la presenza di direttrici visuali verso edifici di tale valore, per la presenza di direttrici visuali significative verso i centri storici, per la presenza di direttrici visuali significative verso il territorio aperto) il conseguimento del titolo di assenso sarà subordinato all'esito positivo di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici.

Le regole del presente articolo costituiscono previsione urbanistica ai sensi dell'art.13 del Regolamento Regionale n.4 del 15.09.97.

Art. 72 — Viabilità principale nel territorio aperto: strade di attraversamento e viabilità principale a servizio del territorio aperto. Regole generali di inserimento per le strutture viarie.



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

La viabilità principale nel territorio aperto è evidenziata con specifica colorazione nella carta A del R.U. La carta A distingue con tratti differenziati la viabilità esistente, compresa quella da migliorare, e la viabilità di previsione. La carta A individua per la viabilità di previsione il tracciato più probabile (definito a livello urbanistico o già oggetto di un progetto preliminare) ed il corridoio infrastrutturale (strade più fasce di rispetto) all'interno del quale potrà essere posizionato il tracciato del progetto definitivo; individua per le strade da migliorare il tracciato attuale ed il corridoio infrastrutturale all'interno del quale potranno essere posizionati gli allargamenti della carreggiata e le modifiche parziali al tracciato.

L'indicazione dei corridoi infrastrutturali si sovrappone alle altre previsioni normative del R.U.; nei corridoi prima degli interventi di realizzazione della nuova viabilità e di miglioramento della viabilità esistente saranno vietate le nuove costruzioni ed in generale tutte le opere che possano costituire ostacolo alla realizzazione degli interventi. Per i fabbricati che ricadono entro i corridoi infrastrutturali saranno consentite le categorie di intervento A, B, C1, C2. Dopo gli interventi di nuova realizzazione o di miglioramento della viabilità previsti dal R.U., nelle aree intorno alle strade stesse si applicheranno le altre previsioni normative del R.U. comprese le norme specifiche per le UTOE di appartenenza contenute nel Titolo 3 Capo V, e varranno i vincoli di inedificabilità previsti dal Codice della strada.

I progetti delle strade di nuova realizzazione e quelli di miglioramento delle strade esistenti, dovranno comprendere gli assetti vegetazionali, le modellazioni del terreno e l'eventuale arredo stradale, necessari ad assicurarne l'integrazione con l'ambiente e con il paesaggio, a valorizzarne gli aspetti panoramici ed a conformarle al loro effettivo uso. I progetti di nuova realizzazione e di miglioramento dovranno indicare in modo esplicito le opere finalizzate al mantenimento della rete di drenaggio delle acque superficiali preesistente o comunque a garantire in piena efficienza la continuità delle reti di drenaggio fra i due lati della strada.

I progetti dovranno evitare in linea di principio la realizzazione di muri di contenimento a monte o a valle; in caso di assoluta necessità dovranno essere adottate opportune soluzioni di occultamento di tali muri o comunque di mitigazione dell'impatto visivo.

I progetti dovranno prevedere le modalità di tutela del patrimonio archeologico eventualmente presente o rintracciabile nelle aree interessate dagli interventi.

Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate al termine dei lavori stessi e rese paesaggisticamente ed ambientalmente compatibili.

Art. 73 — Le componenti del paesaggio

Nel presente articolo si individuano le componenti fondamentali del paesaggio nel territorio comunale di Castelfiorentino, componenti che dovranno essere tutelate, valorizzate e ripristinate come obiettivo fondamentale del R.U. Le componenti del paesaggio vengono individuate non solo come categorie estetiche, ma come componenti strutturali della organizzazione del territorio che si caratterizzano anche e soprattutto per i collegamenti consolidati fra gli aspetti naturali, le infrastrutture, l'organizzazione agraria ed infine il sistema degli insediamenti.

Per le componenti del paesaggio individuate di seguito vengono fissati alcuni criteri generali di salvaguardia; altre regole di carattere più puntuale vengono indicate nelle norme specifiche per le singole UTOE del territorio aperto nel Capo V del Titolo 3.



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

COMPONENTI NATURALI

Morfologia del terreno

Dovrà essere conservata in modo integrale, da questo criterio discendono le regole, contenute in alcuni articoli precedenti, che tendono a proibire o a limitare al massimo i movimenti di terra.

Zone riparie

Corrispondono ai corsi d'acqua, con le golene marginali, ed alle fasce di terreno immediatamente a lato. Dovranno essere rigorosamente conservate le caratteristiche dei corsi d'acqua e delle aree golenali comprese le opere idrauliche "storiche" e comunque significative. Nessun intervento modificativo salvo le opere prescritte dal Genio Civile o dall'Autorità di bacino per la regimazione dei corsi d'acqua e per il contenimento del rischio idraulico. Dovranno essere preservate integralmente le fasce laterali di 10 ml. Dovranno essere conservate e ripristinate le alberature riparie e laterali.

Boschi

Dovranno essere conservati e valorizzati (art.55, punto specifico). Si dovrà tendere ad integrare le aree boscate; da questo criterio discendono le regole che prescrivono la realizzazione di nuovi boschi in alcuni articoli precedenti (aree collinari instabili, campeggi).

COMPONENTI ANTROPICHE

Sistema idrico

Dovrà essere mantenuto ed integrato il sistema di drenaggio superficiale delle acque meteoriche, al fine di garantire la stabilità delle pendici collinari e di preservare da fenomeni di ristagno le aree di fondovalle, oltre che di salvaguardare una componente fondamentale del paesaggio. Il mantenimento dell'efficienza del sistema di drenaggio superficiale sarà una prescrizione fondamentale per la realizzazione della nuova viabilità (art.72).

Dovrà essere mantenuto il sistema delle opere idrauliche realizzate per la regimazione delle piene e per l'irrigazione. Alla tipologia di tali opere ed alla utilizzazione dei manufatti esistenti dovrà tendere ad uniformarsi anche la realizzazione delle opere per il contenimento del rischio idraulico (art.55, punto specifico). Dovranno essere salvaguardati le sorgenti ed i pozzi storici, compresi i manufatti di valore storico che spesso caratterizzano tali opere di captazione.

Pozzi e sorgenti

Laghetti collinari

Dovranno essere salvaguardati i molti laghetti collinari presenti a monte delle vallette minori individuate dal R.U. come " corridoi biologici " . Per i nuovi laghetti si dovranno scegliere preferibilmente ubicazioni analoghe a quelle attuali e comunque, preliminarmente alla esecuzione, si dovrà eseguire uno studio sulle caratteristiche paesaggistico-ambientali e sulle condizioni geologiche e geomorfologiche con particolare riferimento alla tenuta del fondo e delle sponde e alla stabilità complessiva delle sponde e del versante.



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

Viabilità principale e Viabilità minore

Si dovranno seguire i criteri di corretto inserimento nel territorio e di mitigazione dell'impatto ambientale indicati nel precedente art.72, con l'obiettivo della salvaguardia delle componenti del paesaggio di cui al presente articolo. Le regole per il corretto inserimento della viabilità minore sono indicate nel successivo art.75.

Assetto agrario

Si dovrà tendere alla conservazione sia dell'orientamento e della suddivisione storica dei campi (legati in modo organico al sistema idrico ed alla viabilità) sia, compatibilmente con le esigenze economiche attuali, delle culture tradizionali. Ulteriori regole sono indicate nel successivo articolo 74.

Recinzioni e accessibilità dei terreni

Dovranno essere conservate le recinzioni storiche.

Per gli insediamenti di cui al punto successivo non saranno ammesse nuove recinzioni in muratura, salvo tratti lungo le strade pubbliche in corrispondenza degli accessi e/o finalizzate a esigenze fondamentali di salvaguardia della privacy; per il resto le recinzioni degli insediamenti dovranno essere realizzate con siepi in legno rete a maglia sciolta su paletti occultata da siepe sempre verde; sarà vietato l'uso del filo spinato. Dovranno essere sempre garantiti la percorrenza delle strade vicinali e l'accesso agli insediamenti maggiori ed ai beni architettonici.

Per le siepi di recinzione e di integrazione di recinzioni con rete si dovranno usare essenze locali (biancospino, sambuco, alloro, etc.) o comunque tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili.

Nei resede degli edifici classificati come "siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale" di cui all'articolo 58 del Titolo 2 le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente con elementi di arredo mobili (fioriere ecc.) nei seguenti casi:

- sui marciapiedi di rigiro e nelle aree con pavimentazioni storiche (aie, cortili ecc.) o con giardini storici;

- a una distanza inferiore a 10 ml. dal perimetro degli edifici di valore monumentale o architettonico

Le opere di recinzione nelle aree che costituiscono il resede degli edifici classificati come "siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale" potranno essere realizzate subordinatamente alla presentazione di un progetto da assoggettare ad autorizzazione ai sensi dell'art. 4 comma 5 lettera f) della L.R. 52/99.

Per le recinzioni dei fondi agricoli e per la costituzione di fondi chiusi varranno le prescrizioni indicate nell'art. 62 punto d) 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

Sistema insediativo

Si caratterizza per le seguenti componenti: nuclei, fattorie e ville, poderi, case sparse, chiese ed edifici religiosi.

La tutela delle componenti del sistema insediativo è garantita per l'esistente delle regole di intervento sui "siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale" contenute nell'art. 58 e dalle regole per "edifici particolari" contenute nell'art. 59 e per i nuovi edifici, le ristrutturazioni e le sistemazioni esterne dalle regole contenute nei precedenti articoli 56, 57, 60, 61, 62.

Fra i manufatti da tutelare devono essere inseriti anche alcuni manufatti minori inseriti storicamente sulla viabilità e lungo i corsi d'acqua, come i tabernacoli e le edicole sacre, le fontane, le centraline idroelettriche realizzate negli anni 30. Per tali manufatti il R.U. prescrive la tutela immediata e rimanda successivi approfondimenti a specifici piani di settore.

Fra le componenti del paesaggio legate al sistema insediativo rientra anche il "margine urbano" del capoluogo, delle frazioni, degli insediamenti produttivi verso la campagna. Alla valorizzazione di tale componente sono finalizzate le regole contenute nel Titolo 3 Capo I e capo 2 per i settori di territorio aperto inseriti nelle UTOE dei sistemi insediativi, regole che tendono fra l'altro a definire in modo netto i "margini urbani".

Alberature diffuse

Si caratterizzano per le seguenti componenti: alberature isolate, a gruppi, a filari, a macchia.

Le alberature diffuse sottolineano tradizionalmente la viabilità e il sistema insediativo.

Il R.U. prescrive la tutela, il ripristino, l'integrazione delle alberature diffuse sulla base dei seguenti criteri: eliminazione delle essenze non tradizionali; inserimento di nuove alberature utilizzando essenze autoctone tradizionali e sulla base dei rapporti consolidati con il contesto ambientale (filari lungo le strade, alberature di segnalazione degli incroci, gruppi a corredo degli insediamenti ecc.)

Parchi e giardini storici

Dovranno essere conservati e valorizzati. Eventuali ampliamenti dovranno essere congrui e coerenti con gli elementi esistenti. La tutela dei giardini storici è garantita dalle regole di intervento sui "siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale" contenute nell'art. 58 e dalle regole per le "ville e fattorie" contenute nell'art. 59.

Per la individuazione delle alberature diffuse e delle essenze presenti nei giardini storici si dovrà fare riferimento anche ai sistemi vegetazionali di interesse ambientale rilevati nella cartografia 1/2000 e 1/5000 che costituisce parte integrante dell'Allegato G (siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale nell'intero territorio comunale)



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

TIPOLOGIE DI PAESAGGIO

Le componenti del paesaggio indicate in precedenza definiscono nel territorio comunale di Castelfiorentino tre tipologie fondamentali di paesaggio, che si elencano di seguito anticipando i contenuti del Titolo 3 Capo V.

- A) AREE DI FONDOVALLE E DEL SISTEMA FLUVIALE
- B) AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI BOSCHI
- C) AREE COLLINARI PRIVE DI BOSCHI

Art. 74 — Regole generali per gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture

Gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture nelle aree del territorio aperto dovranno essere effettuati nel rispetto dei vincoli di cui all'art.55 e dalle esigenze di tutela delle componenti del paesaggio di cui al precedente art. 73. Dovranno essere conservate e ripristinate le sistemazioni agrarie storiche che risalgono alle sperimentazioni effettuate dal marchese Ridolfi fra il 1900 e il 1920 e che sono ancora presenti all'interno della UTOE E2D . Tali sistemazioni agrarie storiche saranno oggetto di uno specifico piano di settore e fino alla approvazione di tale piano e per tutto il periodo di validità del R.U. saranno individuate sulla base di segnalazione documentata.

Nel caso di interventi di trasformazione del suolo e delle colture su aree di grande estensione e/o di notevole impatto ambientale (per la vicinanza di edifici di valore monumentale o architettonico, per la presenza di direttrici visuali verso edifici di tale valore, per la presenza di direttrici visuali significative verso i centri storici, per la presenza di direttrici visuali significative verso il territorio aperto) il conseguimento del titolo di assenso sarà subordinato all'esito positivo di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici.

Art. 75 — La viabilità minore nel territorio aperto da valorizzare, i percorsi trekking

Il R.U. individua nella carta A la viabilità minore del territorio aperto da valorizzare e da recuperare. La valorizzazione ed il recupero della viabilità minore, costituita da strade vicinali ad uso pubblico, ha diversi obiettivi:

- mantenere attiva una rete viaria che rischia altrimenti di scomparire (come è già successo per alcuni tratti) rendendo difficilmente accessibile e quindi al limite inutilizzabile una parte consistente del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, costituita in gran parte da edifici individuati come “ manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale”;
- ricostituire una maglia articolata di supporto alla viabilità principale;
- connettere le componenti del sistema insediativo nel territorio aperto (nuclei, fattorie, ville, poderi, case sparse, chiese ed edifici religiosi) formando una maglia in grado di promuovere e valorizzare anche l'utilizzazione turistico-ricettiva e ricreativa di tali edifici;
- costituire una rete di collegamento “leggera” per permettere la fruizione di tutto il territorio e delle sue risorse paesaggistiche e storiche, attivando un circuito del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede per tutte le “tipologie” di mobilità leggera: percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, ippovie, ecc. .



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

Il R.U. individua la viabilità per la quale saranno necessari interventi di manutenzione e di riqualificazione solo in punti particolari ed i tratti per i quali sarà necessario un vero e proprio ripristino, in quanto sono ormai scomparsi o comunque ridotti a viottoli difficilmente transitabili.

L'individuazione del R.U. non equivale assolutamente ad un " censimento" delle strade vicinali ad uso pubblico, per il quale si rimanda alla individuazione delle mappe catastali ed alla ricognizione effettuale dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n° 28 del 29/04/54.

Anche per quanto riguarda l'individuazione dei tracciati della viabilità da valorizzare e della viabilità da ripristinare i percorsi riportati nella carta A del R.U. hanno valore solo indicativo e non definitivo e potranno essere precisati e corretti al momento della esecuzione degli interventi, sulla base di una verifica puntuale della situazione di diritto. L'individuazione del R.U. inoltre non intende affatto esaurire la gamma delle possibilità di realizzare percorsi per la mobilità leggera indicata in precedenza, per la quale potrà essere utilizzata tutta la rete delle strade vicinali ad uso pubblico e, con il consenso della Proprietà, delle strade poderali.

Per gli interventi di manutenzione, di riqualificazione e di ripristino della viabilità minore dovranno essere utilizzati i criteri costruttivi e di finitura indicati di seguito:

- la larghezza della carreggiata dovrà essere fra 3 e 4 ml, con banchine e fossette laterali;
- dovrà essere garantita la piena efficienza del sistema di drenaggio superficiale delle acque meteoriche, con soluzioni di attraversamento nelle posizioni opportune;
- il manto stradale dovrà preferibilmente essere del tipo a "strada bianca" con finitura superficiale in stabilizzato compattato. Nei tratti di forte pendenza, al fine di evitare un deterioramento troppo rapido per il fenomeno del ruscellamento, potranno essere utilizzate tecniche di consolidamento che consentano di mantenere un buon effetto cromatico. Eventuali proposte per realizzazioni di manti stradali con finiture diverse dalla "strada bianca" dovranno essere in ogni caso concordate ed approvate dal Servizio Lavori Pubblici. Sarà comunque consentito realizzare carreggiate di larghezza maggiore di ml 4 e pavimentazioni in conglomerato bituminoso all'interno delle UTOE E5 (sottosistema delle aree agricole periurbane);
- non potranno essere realizzati muri di contenimento a monte o a valle ; le scarpate di raccordo al terreno naturale dovranno essere inerbite e cespugliate con essenze locali ;
- dovranno essere mantenute, ripristinate o realizzate ex novo le alberature diffuse (isolate, a filari) esistenti e tipiche del contesto ambientale;
- dovrà essere valorizzato il rapporto visivo e funzionale fra la viabilità minore e i manufatti minori di valore storico (tabernacoli, edicole, fontane) .

Lungo la viabilità minore, in punti particolari (nodali, panoramici, con presenza di manufatti minori di valore storico, di accesso ai corso d'acqua) il Comune potrà realizzare parcheggi (anche con funzione di parcheggi scambiatori) e piazzole di sosta attrezzate.

Il R.U. individua nelle aree vicine alla viabilità minore nel territorio aperto le ubicazioni ottimali per alcune delle attività di valorizzazione dell'economia rurale (strutture ricreative, piccole strutture ricettive, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli) individuate e regolamentate nel punto specifico del precedente art. 57.

Art. 76— I nuclei nel Territorio aperto, criteri di intervento e regole particolari.



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

Il R.U., in attuazione delle previsioni di carattere generale contenute nel P.S. , individua nel territorio aperto, con una specifica simbologia nella carta A, alcuni nuclei ubicati in posizioni nodali o comunque lungo la viabilità principale del territorio aperto, storicamente consolidati e caratterizzati da una certa concentrazione edilizia, con una quota significativa di destinazioni residenziali. I nuclei sono i seguenti: S.Piero Vecchio, Il Palazzaccio, Villa Soyi, Madonna della Tosse, S.Maria a Lungotuono, Rimorti 2.

Per tali nuclei il R.U. prevede un limitato incremento della volumetria con destinazione residenziale, una dotazione minima di strutture commerciali, anche a servizio del territorio circostante, ed infine una riorganizzazione complessiva delle aree ad uso pubblico con finalità funzionali e di immagine. Per i singoli nuclei sono state elaborate delle specifiche schede normative (carta E, con indicazioni grafiche e normative) che indicano la posizione e la volumetria degli edifici di nuova costruzione realizzabili, i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente, le destinazioni compatibili, le infrastrutture viarie e le aree ad uso pubblico esistenti e da realizzare, le integrazioni necessarie agli impianti.

Art. 77 – Piani di Settore

L'Amministrazione comunale potrà elaborare, ad integrazione delle norme contenute nel presente Capo V del Titolo 2, dei Piani di Settore su temi specifici.

Si riporta di seguito l'elenco di tali temi, che potrà esser ulteriormente integrato nel periodo di gestione del R.U.

- PIANO PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE TARTUFIGENE
- PIANO PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO
- PIANO PER LA DIFESA DEL SUOLO (STABILITA' DEI PENDII, REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE)
- PIANO DI DETTAGLIO PER LA VIABILITA' MINORE (SEZIONI STRADALI E MATERIALI, ARREDO VEGETAZIONALE, AREE DI SOSTA)
- CATALOGAZIONE E NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PER I MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO
- CATALOGAZIONE E NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PER LE CAPPELLE MINORI ISOLATE O INCLUSE IN EDIFICI PIU' GRANDI.

In carenza dei Piani di settore varranno le norme contenute negli altri articoli del presente Capo V e negli articoli del successivo Titolo 3 Capo V.



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

TITOLO 3

REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 78 INQUADRAMENTO GENERALE

Il sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale è suddiviso in 3 sottosistemi ed in 13 UTOE:

SOTTOSISTEMA DEL CAPOLUOGO

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| AREE "INTERNE" CON FUNZIONI OMOGENEE | UTOE 1 CENTRO STORICO |
| | 2 ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA |
| | 3 NORD RIVA DESTRA |
| | 4 SUD RIVA DESTRA |
| | 5 NORD OVEST FERROVIA |
| | 6 SUD RIVA SINISTRA |
| AREE "ESTERNE" CON FUNZIONI MISTE | UTOE 7 MONTEMAGGIORI ECC.. |
| | 8 VIA PRATICELLI |

SOTTOSISTEMA DELLE FRAZIONI

| |
|--------------------|
| UTOE 9 CASTELNUOVO |
| 10 DOGANA |
| 11 GRANAIOLO |
| 12 CAMBIANO |
| 13 PETRAZZI |

Per tutte le UTOE del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale il R.U. richiama le analisi della situazione attuale, gli obiettivi strategici e le previsioni di carattere generale contenuti nelle "SCHEDE DELLE UTOE" (elaborato D1) del Piano strutturale.

Per le indicazioni riportate negli articoli successivi si deve fare riferimento alla Carta D del R.U. ed alle norme di carattere generale contenute nel Titolo 2 Capo I, II, III, IV. Per gli interventi di totale ristrutturazione (IUR) di saturazione Edilizia (S.) di completamento e di ampliamento residenziale (IUC, IUA), di recupero, saturazione e ampliamento produttivo (IURP, SP, IUAP) nel sottosistema delle aree esterne, le indicazioni delle singole UTOE rimandano alle schede specifiche di cui agli Allegati B e C.

Negli articoli successivi vengono indicate anche le regole di intervento sulle aree agricole "di margine" esterne ai tessuti edilizi ed alle zone edificabili ma interne alle UTOE del sistema insediativo. Su tali aree dovranno essere applicati anche i vincoli territoriali indicati nell'articolo 55 del Titolo 2 e riportati nella Carta B del R.U.



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

Art. 79 NORME SPECIFICHE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Nelle UTOE del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale il Regolamento urbanistico, tenendo conto della individuazione delle tipologie degli esercizi commerciali, al fine di adeguare le previsioni di piano alle prescrizioni sulla dotazione di parcheggi di relazione contenute nell'art. 10 della delibera C.R. 137/99 (modificata con la delibera C.R. 233/99) attuativa della L.R. 28/99 ed utilizzando la possibilità di ridurre tali dotazioni prevista dal suddetto art. 10 subordina la realizzazione di nuove strutture commerciali al rispetto delle prescrizioni riportate di seguito.

I riferimenti successivi ai parcheggi di relazione nella "misura prevista" dall'art.10 della Delibera C.R.137/99 modificata devono essere intesi "nella misura minima".

- Si individua come zona da assoggettare a Piano di rivitalizzazione della rete distributiva (PIR), ai sensi degli art.4 e 8 del Regolamento regionale n. 4/99 modificato ed ai sensi degli "Indirizzi di Programmazione commerciale" approvati dal Consiglio comunale con la Deliberazione n. 5 del 9/02/2001, l'area del centro commerciale di Castelfiorentino individuata con campitura in rosso nella Tavola 1 del programma commerciale facente parte dell'allegato B alla Variante al precedente PRG approvata con la deliberazione C.C. n.59 dell'11/09/2001. All'interno dell'area da assoggettare a PIR potranno essere realizzati esercizi di vicinato senza la contemporanea realizzazione di parcheggi per la sosta di relazione. All'interno dell'area da assoggettare a PIR potranno essere realizzate medie strutture di vendita; per le strutture con Sv fino a 400 mq. non sarà necessaria la contemporanea realizzazione di parcheggi per la sosta di relazione; per le strutture con superficie superiore a 400 mq. dovranno essere realizzati parcheggi per la sosta di relazione nella misura prevista dall'art.6 del Titolo 2; Tali parcheggi potranno essere realizzati anche nelle posizioni indicate nella Tavola 2 del programma commerciale facente parte dell'Allegato B alla variante al precedente PRG approvato con la deliberazione C.C. 59 dell'1/09/2001, se confermate dalle previsioni del R.U.
- Si individua come zona nella quale sussistono oggettive condizioni di vulnerabilità della rete degli esercizi di vicinato, ai sensi dell'art.4 e 8 del Regolamento regionale n.4/99 modificato, ed ai sensi degli "Indirizzi di Programma zone commerciali", l'area individuata con campitura in giallo nella tavola 3 del Programma Commerciale facente parte dell'allegato B alla variante al precedente PRG approvata con la deliberazione C.C. n. 59 dell'11/9/2001. All'interno dell'area "vulnerabile" potranno essere realizzati esercizi commerciali di vicinato senza la contemporanea realizzazione di parcheggi per la sosta di relazione. Per l'area "vulnerabile" gli Indirizzi di programmazione commerciale" stabiliscono un limite massimo per la superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali di media distribuzione oltre il quale potranno essere autorizzate medie strutture di vendita solo a seguito di concentrazione ed accorpamento di esercizi autorizzati. Per le medie strutture di vendita realizzabili nelle aree "vulnerabili" dovranno essere realizzati parcheggi per la sosta di relazione nella misura prevista dall'art.6 del Titolo 2; tali parcheggi potranno essere realizzati anche nelle posizioni indicate nella già citata tavola 3 del Programma Commerciale, se confermate dalle previsioni del R.U. Nelle altre aree del Sistema insediativo a prevalente



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

destinazione residenziale (del capoluogo esterne e delle frazioni) varranno le stesse norme indicate per l'area "vulnerabile" con l'esclusione del limite massimo per le superfici di vendita degli esercizi di media distribuzione.

Nel sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale il R.U. prevede l'ampliamento della Grande Struttura di vendita esistente nella UTOE 3 del Capoluogo e prevede la possibilità di realizzare nuove grandi strutture di vendita in altre UTOE, individuate nel Titolo 3 Capo I. La possibilità di realizzare l'ampliamento nella UTOE 3 e le nuove grandi strutture di vendita sarà subordinato ai criteri ed alle procedure previste dal Regolamento Regionale 4/99 modificato in tema di SVAG (Superficie di Vendita Autorizzabile per le Grandi strutture commerciali).

La realizzazione dell'ampliamento e delle nuove grandi strutture comporterà la realizzazione di parcheggi per la sosta di relazione nella misura prevista dall'Art. 6 del Titolo 2.

SOTTOSISTEMA DEL CAPOLUOGO

AREE INTERNE DEL CAPOLUOGO CON FUNZIONI OMOGENEE

Art. 80 UTOE 1/CENTRO STORICO

- TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

- TA il centro storico consolidato compreso il borgo storico costituito da Via Solferino/Via Magenta
- TC (2) Gli isolati intorno a Via Piave e gli isolati intorno a Via Vallesi
- TP (3) Gli insediamenti di recente realizzazione a seguito del PEEP 3 nell'area della ex Balli e dei Piani di Recupero nell'area dell'ex Consorzio Agrario e nell'area dell'ex Cinema Vezzi
- TN I nuclei di edifici su via Giordano Bruno ed il nucleo di edifici su via XXIV Maggio
- TS L'area dell'ospedale di S. Verdiana

- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- recupero di parametri igienici
- riqualificazione abitativa, per quest'ultima finalità le suddivisioni in unità abitative non potranno portare ad unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq., con due vani grandi. Potranno essere realizzate unità abitative di superficie utile inferiore, solo nel caso in cui venga espresso parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale su una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, con la



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

quale si dimostrino particolari impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato.

- Nei tessuti TA della UTOE 1 non sarà consentito il cambio di destinazione ad unità abitative per i fondi al piano terra degli edifici che si affacciano sulle strade e sulle piazze elencate di seguito: via XX Settembre, via Ferrucci, via Tilli, Piazza del Popolo, Via P. Neri.

Nel tessuto TA il R.U. individua come edifici “non compatibili” sia edifici che sono in contrasto con il tessuto per la loro tipologia e per la loro posizione sia edifici che sono in contrasto per la loro altezza eccessiva. In caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori per gli edifici non compatibili per tipologia e posizione varranno i criteri di cui al capoverso precedente; per gli edifici non compatibili per altezza non sarà possibile un adeguamento tipologico e si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri.

Nel tessuto TA il R.U. individua nell'isolato fra via XX Settembre e via Veneto (ex confezioni Vicad) due edifici “non compatibili con prescrizioni particolari”; su tali edifici sono possibili interventi fino alla manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Per interventi di categoria superiore sarà necessario un piano attuativo, esteso anche alle aree limitrofe, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Nei tessuti TC in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati; per il completamento e la riqualificazione delle cortine edilizie sulle strade saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica E1 con modifica del profilo delle coperture.

Nei tessuti TC e TN il R.U. individua come edifici “non compatibili” gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per la loro altezza eccessiva; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri. Nel tessuto TP dell'isolato intorno a Via Piave il R.U. individua l'edificio in corso di ristrutturazione in piazza Giovanni XXIII come “non compatibile” per le dimensioni complessive, senza riferimenti particolari all'altezza o alle caratteristiche tipologiche e di finitura; su tale edificio non sarà consentito alcun ampliamento della volumetria complessiva.

Nei tessuti TP, caratterizzati da una densità edilizia alta, non sarà consentito alcun ampliamento.

- PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Piano Particolareggiato per la ex Balli

Piano di recupero per l'ex Vezzi

Piano di recupero per l'ex Consorzio Agrario

- INTERVENTI DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE

IUR1 riguarda il complesso dei fabbricati di proprietà Billeri fra Piazza Gramsci e Via Masini, caratterizzato quasi completamente da edifici incompatibili;



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

la ristrutturazione dovrà tendere a migliorare la cortina edilizia su Piazza Gramsci e a rendere "permeabile" l'area.

IUR2 riguardano i fabbricati su via Masini che costituivano i depositi della ex IUR10 Montecatini; la ristrutturazione dovrà garantire una migliore utilizzazione delle volumetrie attuali.

IUR3 riguarda le volumetrie residue dell'edificio per servizi della ex Balli; la ristrutturazione consentirà il recupero definitivo, funzionale e di immagine, dell'area della ex Balli.

- INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA

S1 all'incrocio fra Via Piave e Via Masini; l'intervento costituisce una soluzione "d'angolo" fra le due strade, finalizzata a migliorare l'immagine urbana, in corrispondenza dell'accesso al centro commerciale da nord.

S27 fra via XXIV Maggio ed il fiume Elsa; edificio in linea a chiusura dell'isolato prospiciente il parcheggio pubblico di progetto.

- SOPRAELEVAZIONI: n. 11, finalizzate a rendere più omogenee le cortine edilizie sulla viabilità principale.

- ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI

L'UTOE si caratterizza come centro commerciale e di servizi di livello intercomunale; pertanto l'orientamento di fondo è quello di limitare il traffico di attraversamento e di privilegiare soluzioni di strade a transito "rallentato" e di zone a traffico limitato. Per le direttrici di penetrazione urbana (nella parte bassa della UTOE) e per i parcheggi scambiatori e di margine si richiamano gli articoli 42 e 49 del Titolo 2. Per la parte alta del centro storico l'orientamento è quello di diluire il traffico di accesso garantendo la massima "permeabilità" mediante la valorizzazione delle strade attuali (Via Solferino, via Veneto, Via Attavanti, Via Timignano, Via P. Neri fino alla circonvallazione) e con la realizzazione del collegamento diretta fra Via Attavanti (porta al Vento) e via P. Neri in corrispondenza dell'incrocio con la circonvallazione est.

- AUTORIMESSE INTERRATE

Oltre alle autorimesse già realizzate (Via P. Neri, ex Cinema Vezzi) il R.U. prevede due nuove autorimesse interrato alla ex Balli e in Via Timignano/Largo Boccherini.

- SISTEMA DELLE PIAZZE PEDONALI E DELLE AREE A VERDE

Nella UTOE 1 sono ubicati i maggiori sistemi di piazze e di aree a verde "storiche" del Comune:

- zona della Pieve, da valorizzare con interventi di restauro vegetazionale e con la realizzazione di percorsi pedonali
- zona di Piazza Gramsci, da valorizzare con interventi di arredo e di restauro vegetazionale e mediante il collegamento pedonale continuo con il centro commerciale, la parte alta del centro storico, la stazione FF.SS.
- zona di S. Verdiana, S. Francesco, da valorizzare rendendo più leggibili e sicuri i collegamenti pedonali fra i vari settori, collegamenti che attualmente sono fortemente penalizzati dal traffico carrabile. In dettaglio nella UTOE sono individuate, fra piazze storiche e piazze di realizzazione recente, le seguenti piazze



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

pedonali: Piazza del Popolo, Piazza Gramsci, Piazza Cavour, Piazza Ulivelli, Piazza s. Francesco, il proto di S. Verdiana, Piazza Giovanni XXIII, Piazza De Filippo nell'area della ex Balli.

Nella UTOE1 sono ubicate varie aree a verde esistenti e di previsione in pendio, fra la parte bassa della UTOE, la collina della Pieve, Via Giordano Bruno; per tali aree il R.U. prevede la sistemazione come aree alberate, con essenze arboree ed arbustive, con funzioni di immagine, di schermatura, di depurazione dell'aria.

- PERCORSI ALTERNATIVI

Si richiama l'articolo 45 del precedente Titolo 2.

- VIALI ALBERATI

Il R.U. individua viali alberati da conservare e da integrare in Via Piave, Via Carducci, Via Masini, Viale Potente.

- PRESCRIZIONI PER L'ARREDO

Nella UTOE1, in particolare nelle piazze e nelle strade urbane di interesse storico, gli interventi di sistemazione e di riorganizzazione dovranno essere effettuati utilizzando materiali di pregio (pietra, mattone, ecc..) adeguati al contesto urbano.

Dovranno essere scelti materiali di pregio, con una soluzione unitaria, per il sistema delle scale urbane realizzate per superare il dislivello fra la parte bassa e la parte alta della UTOE in via Dante, via Carducci, piazza Gramsci, piazza delle Stanze Operaie, via Franciosini.

- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Nella UTOE 1 sono ubicati:

- il complesso degli Uffici Amministrativi di Piazza del Popolo, da valorizzare ulteriormente
- gran parte delle attrezzature culturali del comune: il Teatro del Popolo, il Ridotto, l'area per gli spettacoli all'aperto su via XX Settembre, la biblioteca Vallesiana, il Cinema Puccini, la Pinacoteca di via Tilli, il museo di S. Verdiana
- l'ospedale di S. Verdiana con l'area di pertinenza destinata a verde pubblico alberato, la Casa di riposo nell'area della ex Balli, la sede del Distretto Sanitario in Via C. Battisti
- il sistema delle chiese storiche: S. Verdiana, S. Lorenzo, S. Ippolito, S. Francesco
- la scuola elementare M. Tilli e la scuola materna di Via P. Neri nella parte alta del centro storico.

- GLI EDIFICI MONUMENTALI

Nella UTOE1 sono concentrati molti degli edifici monumentali vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e/o individuati nella Carta D del R.U. Sulla base della ricerca Poggiali il R.U. tutela tali edifici con le regole di interventi di cui all'art. 9 del Titolo 1. Il R.U. individua come un obiettivo prioritario il recupero e la valorizzazione delle mura e delle torri della Pieve e dei settori di mura Castellane ancora esistenti a valle di Via XX Settembre e a monte di via Tilli.

- PERTINENZE URBANE



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

Il R.U. individua come pertinenza urbana le pendici collinari fra la ex Balli e Via Attavanti e fra Via P. Neri e Via Attavanti. Su tali aree potranno essere realizzati giardini, orti privati, aree alberate.

Art. 81 UTOE 2 / ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA

- TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

TA il borgo storico costituito da via Benozzo Gozzoli

TO gli isolati fra viale Roosevelt e via Bustichini

TP (2) gli insediamenti di recente realizzazione a seguito di lottizzazione fra via Duca D'Aosta e Via 1° Maggio ed a seguito di Piano di recupero nell'area dell'ex "Puccioni"

TN (4) alcuni isolati e nuclei su via Fanciullacci, viale Roosevelt, Viale Duca D'Aosta

TS l'area scolastica e sportiva fra viale Duca D'Aosta, viale di Vittorio, viale Roosevelt, la circonvallazione ovest; l'isolato del Convento di S. Chiara

- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA, in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- recupero di parametri igienici
- riqualificazione abitativa.

Nel tessuto TA il R.U. individua come edifici "non compatibili" gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per l'altezza ed in genere per la volumetria eccessiva; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori non sarà possibile un adeguamento tipologico e si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri.

Nei tessuti TO e TN in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati per il completamento e la riqualificazione delle cortine edilizie sulle strade saranno ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica E1 anche nei tessuti TO.

Nei tessuti TO e TN il R.U. individua come edifici "non compatibili" gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per la altezza e/o la volumetria eccessiva; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri.

Nel tessuto TP nell'area dell'ex Puccioni, caratterizzato da una densità edilizia alta, non sarà consentito alcun ampliamento.

- PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Piano di recupero per i fabbricati su Vicolo delle Monache

- INTERVENTI DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE



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

- IUR4 riguarda il gruppo di case ex coloniche su viale Duca D'Aosta; la ristrutturazione dovrà tendere a ridurre il contrasto tipologico con gli altri edifici della zona, con edifici allineati sul viale Duca D'Aosta
- IUR5 riguarda il complesso dell'ex officina "Lemmi" su via Benozzo Gozzoli; la ristrutturazione è finalizzata a una riutilizzazione delle volumetrie attualmente in abbandono.
- IUR12 riguarda parte dell'ex confezione "Ines-Viri" (edificio incompatibile) e la villa residenziale fra via Benozzo Gozzoli e viale Roosevelt; la ristrutturazione dovrà tendere a ridurre il contrasto tipologico con gli altri edifici della zona ed a completare la quinta edilizia su viale Roosevelt.

- INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA

S2 su piazza Grandi, finalizzato a completare le quinte edilizie su tale piazza

- SOPRAELEVAZIONI: n. 1, finalizzata anch'essa a completare le quinte edilizie su tale piazza

- INFRASTRUTTURE VIARIE

Sul margine ovest la UTOE 2 comprende un settore della circonvallazione ovest del capoluogo. Il R.U. prevede la riorganizzazione dell'incrocio fra via Duca D'Aosta e la circonvallazione ovest.

- ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI

L'UTOE si caratterizza soprattutto per la presenza della grande area scolastica e sportiva, con attrezzature di interesse sovracomunale. Per le direttrici di penetrazione urbana e per i parcheggi scambiatori di margine si richiamano gli articoli 42 e 49 del titolo 2. Si dovrà porre particolare attenzione nella organizzazione del traffico e del rapporto del traffico stesso con i parcheggi, le aree destinate al trasporto scolastico e le aree scolastiche vere e proprie su viale Duca d'Aosta, viale di Vittorio e Viale Roosevelt.

- SISTEMA DELLE AREE A VERDE E DELLE PIAZZE PEDONALI, PERCORSI ALTERNATIVI

Nella zona scolastica e sportiva il R.U. prescrive la realizzazione, ad integrazione dei percorsi attuali, di una rete continua di percorsi alternativi interni che colleghi fra loro gli impianti sportivi, le scuole e le altre attrezzature presenti nell'area. Il sistema dei percorsi dovrà avere elementi di continuità verso la riva dell'Elsa (attraverso l'area dell'IUR4) e verso gli impianti sportivi esistenti e previsti su via Togliatti e su via XXV Aprile, nella UTOE 6. Nella parte più interna della zona sportiva, in posizione baricentrica rispetto agli impianti principali, dovrà essere sistemato uno spazio di aggregazione con caratteristiche di piazza pedonale.

Il R.U. prevede il recupero funzionale e di immagine di piazza Grandi, mediante sistemazioni a verde, cortine alberate e mediante la valorizzazione dei convisi verso i viali che vi convergono a raggiera e verso la nuova Chiesa di S. Chiara e la Scuola di musica.



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

- VIALI ALBERATI

Il R.U. individua nei viali alberati una componente di immagine fondamentale per tutta l'UTOE 2, sia perché i viali alberati costituiscono un elemento di grande qualità di per sé, sia perché rendono ottimale il rapporto visivo con il tessuto edilizio, consentendo di osservare gli edifici solo uno per uno o a piccoli gruppi e impedendo la visione complessiva degli interi isolati che mette in evidenza, nel caso dei tessuti TN, l'eccessiva eterogeneità delle tipologie edilizie e delle finiture; sarà di particolare importanza e di particolare effetto sull'immagine urbana la caratterizzazione come viali alberati delle strade che convergono a raggiera su piazza Grandi.

- PRESCRIZIONI PER L'ARREDO

Per il tessuto TA dovranno applicarsi gli stessi criteri qualitativi indicati all'art. 78 per la UTOE 1; anche per la zona scolastica e sportiva dovranno essere utilizzati materiali di pregio

- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Nella UTOE sono ubicati o previsti dal R.U.:

- gran parte delle attrezzature sportive del capoluogo: stadio, campo di calcio sussidiario, palazzetto dello sport, tennis, bocciodromo, calcetto, piscina coperta, in previsione piscina scoperta
- un ostello della gioventù anche come attrezzatura di supporto agli impianti sportivi
- gran parte delle attrezzature scolastiche del Comune: scuola media Orazio Bacci, 2° plesso di scuola elementare, Istituto superiore Enriquez
- la scuola comunale di Musica
- la chiesa di S. Chiara e di S. Maria della Marca
- il Centro di Igiene mentale (in costruzione)

- GLI EDIFICI MONUMENTALI

Nella UTOE è ubicato il complesso del Convento di S. Chiara con la chiesa di S. Maria della Marca, e, nelle vicinanze, la Cappella della Visitazione, sede originaria di un tabernacolo di Benozzo Gozzoli; all'interno del complesso è ubicata anche la scuola Comunale di musica.

Il R.U. tutela tali edifici con le regole di intervento di cui all'art. 9.

Il R.U. individua come una esigenza prioritaria la riqualificazione delle aree esterne al complesso del Convento di S. Chiara, con l'obiettivo di ridurre l'impatto visivo del contesto urbano ormai in gran parte "incompatibile" e di rievolvere l'antico collegamento fra il Convento e la Cappella della Visitazione.

- PERTINENZE URBANE

Nella UTOE 2 il R.U. individua come pertinenza urbana alcune aree lungo la circoscrizione ovest. Su tali aree potranno essere realizzati giardini, parcheggi con pavimentazioni permeabili, impianti sportivi senza attrezzature fisse, aree per la protezione civile.

Art. 82 UTOE 3/ SETTORE NORD IN RIVA DESTRA



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

- **TESSUTI EDILIZI ESISTENTI**

- TP l'insediamento di recente realizzazione a seguito di lottizzazione nella zona della "Porticciola"
- TN (4) Gli altri isolati e nuclei della UTOE
Con l'eccezione del tessuto TP e del tessuto TS tutta l'UTOE si caratterizza dunque per la presenza di una edilizia poco ordinata, che determina una immagine urbana poco definita e di bassa qualità.
- TS L'area della ex Montecatini

- **NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

Nei tessuti TN in caso di intervento di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno esser perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati

- **PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE**

Lottizzazione Porticciola in via C. Marx e via B. Croce

- **INTERVENTI DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE**

IUR6 e 6 B: riguardano il complesso della ex Montecatini attualmente quasi del tutto inutilizzato ed in avanzato degrado; la ristrutturazione avrà un ruolo fondamentale per tutto l'assetto urbano del capoluogo.

La scheda relativa dell'allegato B prevede la salvaguardia delle caratteristiche planimetriche e di finitura degli edifici attuali, l'inserimento di funzioni qualificanti a scala urbana ed intercomunale, la realizzazione di un sistema di spazi interni che costituisca, fra l'altro, un elemento di collegamento fra il centro commerciale attuale e l'area del Supermercato COOP, attraverso Via Piave e Via Masini.

IUR 7: riguarda l'isolato in angolo fra via Galilei e via Marconi; la ristrutturazione è finalizzata alla riutilizzazione di una volumetria attualmente in abbandono ed al recupero di immagine

IUR 8: riguarda un isolato interno fra via Masini e via Goito; la ristrutturazione è finalizzata al recupero funzionale e di immagine.

IUR 11: riguarda un isolato fra via Masini, via Dorso ed il rio Lama; la ristrutturazione è finalizzata al recupero funzionale e di immagine.

- **INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA**

S3 su Via Masini, finalizzato a completare la cortina edilizia sulla strada, eliminando una anomalia tipologica.

S4 su via Carlo Marx, utilizzazione di un "vuoto" e completamento di isolato

- **SOPRAELEVAZIONI: n. 1, finalizzata a completare la cortina edilizia su via Masini**

- **ZONE URBANE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INTERNE AI TESSUTI URBANI**



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

L'isolato in angolo fra via L. da Vinci e Via Marconi.

- **INFRASTRUTTURE VIARIE**

La UTOE 3 è attraversata da un settore della circonvallazione est del capoluogo

- **ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI**

Per le direttrici di penetrazione urbana ed i parcheggi scambiatori e di margine si richiamano l'art. 42 e l'art. 49 del precedente titolo II;

Il R.U. prevede l'allargamento del tratto finale di via Gobetti e la riorganizzazione dell'incrocio su Via Masini; tale intervento è necessario per migliorare l'accessibilità della zona della Porticciola, che è stata penalizzata dalla realizzazione della circonvallazione est e dalla conseguente chiusura del collegamento diretto fra via C. Marx e via Masini. Il R.U. prevede il potenziamento dei parcheggi di margine anche con la realizzazione del nuovo parcheggio oltre la linea ferroviaria, previsto nell'ambito dell'intervento IUR6B. Per il resto nell'UTOE 3 sono esistenti e previsti esclusivamente parcheggi a servizio della residenza.

- **SISTEMA DELLE AREE A VERDE E DELLE PIAZZE PEDONALI, PERCORSI ALTERNATIVI**

Nella UTOE 3 rientrano un settore di verde pubblico lungo il rio Lama, alcune aree a monte di Via Goito e fra Via Goito e l'ospedale e altre aree a verde interne. Alcune delle aree a verde esistenti o di previsione sono in pendio; per tali aree il R.U. prescrive la sistemazione con alberature d'alto fusto, con funzioni di immagine, di schermatura, di depurazione dell'aria.

Per i percorsi alternativi si richiama l'art. 45 del precedente Titolo II; i percorsi alternativi dovranno costituire un sistema continuo fra le aree a verde di quartiere (comprese le aree interne che verranno realizzate nella ex Montecatini) con collegamenti verso il centro e verso il territorio aperto. Il R.U. individua, con la scheda relativa all'allegato B, nella UTOE 3 una piazza pedonale da realizzare all'interno dell'area della ex Montecatini, preferibilmente in asse a via Piave e di fronte al nuovo Ufficio Postale.

Il R.U. prevede il recupero funzionale e di immagine dello slargo all'incrocio fra via Masini e via Piave, mediante sistemazione a verde, cortine alberate e la valorizzazione dei con visivi verso via Piave e verso gli edifici più significativi della ex Montecatini.

- **VIALI ALBERATI**

Il R.U. individua una serie di viali alberati nella carta D; saranno particolarmente importanti le cortine alberate sulla circonvallazione est e sulle strade di penetrazione urbana; la cortina alberata prevista di fronte alla cabina primaria dell'ENEL di via Masini dovrà essere realizzata con essenze sempreverdi e garantendo un effetto di schermatura visiva.

- **PRESCRIZIONI PER L'ARREDO**

Per l' IUR6 (ex Montecatini) dovranno applicarsi gli stessi criteri qualitativi utilizzati, sulla base delle prescrizioni dell'art. 78, per via Piave, al fine di accentuare la continuità dell'asse urbano da piazza Gramsci al supermercato COOP.



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

- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Nella UTOE sono ubicati:

- Il complesso dei servizi amministrativi sociali e scolastici già realizzati in posizione marginale nel complesso della ex Montecatini (nuovo Ufficio Postale, comando dei Vigili urbani, CIAF, Scuola materna di via Masini)
- la nuova chiesa di via Goito
- il centro commerciale costituito dal Supermercato COOP di via Leonardo da Vinci
- la struttura ricreativa di via Masini

- IMPIANTI

- La cabina primaria ENEL di via Masini

- PERTINENZE URBANE

Nella UTOE 3 il R.U. individua un'area di pertinenza urbana fra il rio Lama e al linea ferroviaria e alcune aree di pertinenza urbana a monte di via Masini e di via Giordano Bruno. Sull'area fra il rio Lama e la linea ferroviaria potranno essere realizzati giardini, parcheggi con pavimentazioni non permeabili, impianti sportivi senza attrezzature fisse, aree per la protezione civile. Sulle aree a monte di via Masini e di via Giordano Bruno potranno essere realizzati giardini, orti privati, aree alberate.

- AREE AGRICOLE DI MARGINE

Sono ricomprese nella UTOE 3 come aree agricole di margine alcune aree intorno al rio Lama e alla strada vicinale della Lama; tali aree sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E5a del sottosistema delle aree agricole periurbane ed ai corridoi biologici.

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici in muratura.

All'interno delle zone agricole di margine sono ubicati 2 edifici con destinazione produttiva che vengono individuati come "non compatibili" con il contesto ambientale ai sensi dell'art. 58 del titolo 2.

Per tali edifici potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica E2 con cambio di destinazione ad attività turistico-ricettiva, sulla base delle regole stabilite nel suddetto art. 56.

In carenza di tale intervento potrà essere mantenuta l'attività produttiva e potranno essere effettuati interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione DP₂. Non potranno essere effettuati cambi di destinazione a residenza; non potranno essere effettuati cambi di destinazione ad attività turistico-ricettiva senza lo spostamento dei fabbricati in base alle regole dell'art. 58.

- AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

- Area per impianto di distribuzione carburanti (stazione di rifornimento) su via Niccoli

Art. 83 UTOE 4/SETTORE SUD IN RIVA DESTRA

- TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

TA il borgo storico di via Cesare Battisti fino all'incrocio con via Ugolini



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

TO tutti gli isolati fra via Verdi e via Mascagni

TP gli insediamenti di recente realizzazione a seguito di Piano di recupero nell'area della ex Vetreria Rigatti

TN gli isolati sui terreni in piano e in pendio fra viale Potente e via Pompeo Neri.

- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di intervento di ristrutturazione in categoria DP₁, e superiore dovranno esser perseguite le seguenti finalità:

- recupero d'immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione del fronte verso il tessuto TP
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati

Nel tessuto TO e TN in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori dovranno esser perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati per il completamento e la riqualificazione delle cortine edilizie sulle strade saranno ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica anche nei tessuti TO.

Nel tessuto TN il R.U. individua come "edifici non compatibili" gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per la altezza e/o la volumetria eccessiva; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori di dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri.

Nel tessuto TP nell'area della ex Vetreria, caratterizzato da una densità edilizia alta, non sarà consentito alcun ampliamento.

- PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Piano di recupero per l'ex Vetreria

- INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA

S6 su viale Potente, finalizzato a completare le quinte edilizie sul viale

- SOPRAELEVAZIONI: n. 3 finalizzate a rendere più omogenee le cortine edilizie sulla viabilità

- INFRASTRUTTURE VIARIE

Sul margine est la UTOE 4 comprende un settore significativo della circonvallazione est del capoluogo: Il R.U. prevede la riorganizzazione dell'incrocio della circonvallazione ovest con viale Potente e con via Giotto, con rettifica del tratto terminale di viale Potente.

- ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Per le direttrici di penetrazione urbana e per i parcheggi di margine si richiamano gli articoli 42 e 49 del titolo 2. Il R.U. contiene alcune previsioni di nuovi parcheggi destinati a eliminare la carenza di posti auto a servizio della residenza che caratterizza tutta la UTOE (compensata comunque nella zona di via Verdi da un reticolo viario fitto che consente la realizzazione di molti parcheggi sui lati delle strade) e a funzionare in certi



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

giorni come parcheggi di margine; il parcheggio previsto in via Bellini servirà inoltre anche ad aumentare la dotazione di parcheggi residenziali nella parte alta del centro storico.

- **SISTEMA DELLE AREE A VERDE E DELLE PIAZZE PEDONALI, PERCORSI ALTERNATIVI**

L'UTOE 4 si caratterizza per la fascia verde di viale Potente (per la quale il R.U. prevede la "saldatura" funzionale e di immagine con il complesso delle aree a verde intorno a S. Verdiana) per le aree fra via Mascagni via Timignano-Fornace e la circonvallazione est e per il sistema delle aree a verde e delle piazze interne al tessuto TP nell'area della ex Vetreria.

Per i percorsi alternativi si richiama l'articolo 45 del precedente Titolo 2; i percorsi alternativi dovranno costituire un sistema continuo attraverso e fra le aree a verde della UTOE, con collegamenti verso il centro.

Il R.U. individua nella UTOE 4 due piazze pedonali: Piazza Cherubini con funzioni di centro di quartiere e Piazza "delle Fiascaie" nel tessuto TP della ex Vetreria, con funzioni di centro di quartiere e come ulteriore integrazione del sistema delle aree a verde e delle piazze di S. Verdiana e S. Francesco.

- **VIALI ALBERATI**

Il R.U. individua come viali alberati viale Potente e la circonvallazione est; sarà di particolare importanza anche per motivi funzionali (schermatura) la realizzazione delle alberature lungo la circonvallazione est; il R.U. individua una cortina di alberi a valle di via P. Neri e una zona di verde alberato nell'area a verde fra via P. Neri e via Bellini per introdurre un elemento di separazione fra il tessuto TN di via Bellini e la collina della Pieve.

- **PRESCRIZIONI PER L'ARREDO**

Per il tessuto TA si dovranno applicare gli stessi criteri qualitativi indicati all'art. 78 per la UTOE 1.

- **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

- la Casa di ricovero "Ciapetti" in via Timignano

- la scuola materna di via Mascagni

- il R.U. prevede la nuova caserma per la Stazione dei Carabinieri di Castelfiorentino in via Mascagni.

- **PERTINENZE URBANE**

Il R.U. individua come pertinenze urbane alcune aree di frangia fra i tessuti urbani e la circonvallazione ovest; su tali aree potranno essere realizzati giardini, parcheggi con pavimentazioni permeabili, aree alberate.

Art. 84 UTOE 5/SETTORE NORD, A OVEST DELLA FERROVIA

L'UTOE 5 si caratterizza come una UTOE di margine urbano, priva di TESSUTI EDILIZI consistenti e collegata al sistema degli insediamenti per il fatto di essere ubicata all'interno del tracciato della circonvallazione ovest. Le previsioni del R.U. per l'UTOE 5 sono



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

abbastanza “leggere” e rispondono anche alla finalità di preservare la zona in vista di future utilizzazioni.

- **ZONE URBANE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Il complesso di Torricella, accessibile da via XXIV Maggio.

- **INFRASTRUTTURE VIARIE E ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO**

La UTOE 5 comprende sui margini nord ed ovest un settore significativo della circonvallazione ovest del capoluogo ed è attraversata da via XXIV Maggio che costituisce una importante strada di penetrazione urbana.

- **AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI**

- **Parcheggio per autotreni**

Il R.U. individua tre aree compatibili nella zona fra il Rio Lama e la circonvallazione ovest. Per le procedure e le norme di realizzazione si rimanda all'art. 46 del Titolo 2. Si richiama il fatto che prima della realizzazione del parcheggio e dopo la realizzazione per le aree non utilizzate varrà l'individuazione come **AREE AGRICOLE DI MARGINE**.

- **Impianti di distribuzione carburante**

Stazione di rifornimento sulla circonvallazione ovest fra l'incrocio con via XXIV Maggio e il ponte sul rio Lama.

- **Zone per impianti sportivi privati aperti al pubblico**

Il R.U. individua le aree adiacenti al Circolo del tennis attuale come aree utilizzabili per la realizzazione di impianti sportivi di iniziativa privata. Gli interventi per la realizzazione dei suddetti impianti sportivi saranno subordinati alla elaborazione di un progetto di insieme per il quale dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli della C.E. e della Commissione urbanistica Consiliare; il progetto di insieme dovrà indicare in modo dettagliato la collocazione degli impianti e degli eventuali fabbricati di servizio, gli accessi ed i parcheggi ad uso pubblico, le altre sistemazioni esterne comprese le pavimentazioni, le essenze arboree ed arbustive, gli impianti. I fabbricati di servizio dovranno essere in struttura leggera (legno o altri materiali leggeri comunque di buona qualità) e la edificazione sarà subordinata ad un vincolo di destinazione con obbligo di demolizione al termine della funzione.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE**

Sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E_{1b} del sottosistema delle aree agricole delle pianure fluviali.

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici in muratura.

Art. 85 UTOE 6 / SETTORE SUD IN RIVA SINISTRA

- **TESSUTI EDILIZI ESISTENTI**

TP gli insediamenti di recente realizzazione a seguito del PEEP n. 2 di via XXIV Aprile



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

TN (4) tutti gli altri isolati e nuclei della UTOE. Con l'unica eccezione del tessuto TP tutta l'UTOE 6 si caratterizza dunque per la presenza di una edilizia poco ordinata, che determina una immagine urbana poco definita e di bassa qualità.

- **NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SGLI EDIFICI**

Nei tessuti TN in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno esser perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati

- **PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE**

Piano di recupero per l'area della ex GMG

- **INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA**

S7 su via Profeti nei pressi di piazza Grandi, finalizzato a completare le cortine edilizie visibili da piazza Grandi

S8 sull'angolo (acuto) fra via S. Antonio e via Allende; l'intervento inserisce una soluzione "d'angolo" qualificata al posto di un edificio anonimo, in una posizione particolarmente visibile per essere di fronte a uno spazio aperto ad uso pubblico piuttosto ampio.

S9 su via Profeti

S10 all'incrocio fra via Profeti e via XXV Aprile; l'intervento costituisce una soluzione "d'angolo" fra due strade, necessaria per migliorare l'immagine urbana.

S23 su via Profeti

S24 su via Profeti

- **SOPRAELEVAZIONI:** n. 1 finalizzata a rendere più omogenea la cortina edilizia su via S. Antonio

- **INTERVENTI UNITARI DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE**

IUC₁

IUA₁

Entrambi su via Profeti, costituiranno un completamento ed un ampliamento dell'abitato verso sud; dovranno portare anche a un recupero di immagine mediante interventi ordinati dal punto di vista della gerarchia degli spazi e delle tipologie edilizie.

- **INFRASTRUTTURE VIARIE**

Sui margini verso sud l'UTOE comprende un settore della circonvallazione ovest del capoluogo e un settore della nuova Volterrana: IL R.U. prevede la riorganizzazione dell'incrocio fra via Profeti e la circonvallazione ovest; tale riorganizzazione dovrà comunque tener conto del rapporto gerarchico fra le due strade.



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

- **ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI**

Per le direttrici di penetrazione urbana si richiama l'art. 42 del precedente Titolo 2; per il resto nell'UTOE 6 sono esistenti e previsti esclusivamente parcheggi a servizio della residenza.

- **SISTEMA DELLE AREE A VERDE E DELLE PIAZZE PEDONALI, PERCORSI ALTERNATIVI**

L'UTOE 6 si caratterizza per la presenza di un ampio settore di verde pubblico lungo la circonvallazione ovest, per la presenza di una struttura trasversale di aree a verde fra via Togliatti e via Bustichini e per la presenza di altre aree a verde interne o marginali anche di dimensioni consistenti. Il R.U. individua nella zona di verde pubblico lungo la circonvallazione ovest un settore da destinare ad orti per anziani.

Per i percorsi alternativi si richiama l'articolo 45 del precedente Titolo 2; i percorsi alternativi dovranno costituire un sistema continuo attraverso e fra le aree a verde della UTOE, con collegamenti verso il centro e verso il territorio aperto.

Il R.U. individua nella UTOE 6 due piazze pedonali con funzioni di centro di quartiere: la piazza in fregio a Via Bustichini e la piazza in angolo fra Via Togliatti e Via XXV Aprile.

- **VIALI ALBERATI**

Il R.U. individua nei viali alberati una componente di immagine fondamentale per tutta L'UTOE 6, per gli stessi motivi già evidenziati per la confinante UTOE 2; saranno di particolare importanza anche per motivi funzionali (schermatura) la realizzazione di alberature sulle direttrici di penetrazione urbana e la realizzazione della cortina alberata lungo la circonvallazione ovest.

- **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

Nella UTOE sono ubicati e previsti dal R.U.:

- il Palazzetto dello sport di via XXV Aprile
- il complesso delle scuole materne all'interno del PEEP 2
- il Centro sociale e commerciale sulla Piazza in fregio a Via Bustichini
- la scheda specifica prevede la sistemazione di un'area destinata ad attrezzature pubbliche all'interno dell'IUA₁.

- **IMPIANTI**

- centrale TELECOM in via Togliatti
- impianto di depurazione dell'acquedotto con uffici in via Profeti, per tale impianto il R.U. prevede un'area di ampliamento.

- **PERTINENZE URBANE**

Nella UTOE 6 il R.U. individua come pertinenza urbana alcune aree lungo la circonvallazione ovest e su via S. Antonio; su tali aree potranno essere realizzati giardini, orti, parcheggi con pavimentazioni permeabili, impianti sportivi aperti al pubblico senza attrezzature fisse.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE**

Sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E₁C del sottosistema delle aree agricole delle pianure fluviali.



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

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici in muratura.

- AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI
 - Area per impianti di distribuzione carburanti (stazione di rifornimento) su via Profeti.

AREE ESTERNE DEL CAPOLUOGO CON FUNZIONI MISTE

Art. 86 UTOE 7 /SILAP, MONTEMAGGIORI, SAN MARTINO ALLE FONTI

La UTOE 7 si caratterizza per la presenza di funzioni residenziali, di funzioni produttive, di interesse pubblico. Le previsioni del R.U. sono finalizzate a riorganizzare i vari settori con funzioni diverse, a ridurre le situazioni di sovrapposizione di funzioni non compatibili negli stessi tessuti, a introdurre elementi di separazione fra i settori con funzioni diverse.

- TESSUTI OMOGENEI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
TN (2) tutto l'edificato che gravita su via Giotto di Bondone e su via Raffaello Sanzio.
L'edificato con prevalente destinazione residenziale su via Ciurini fra la fonte di S. Martino e il complesso produttivo della ex INA.
- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI
Nei tessuti TN in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:
 - recupero di immagine
 - completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA
 - SI1
 - SI2
 - SI3
 - SI4
 - SI5 Inserimento di edifici con tipologia di villini mono/bifamiliari per completare gli isolati e rendere più definiti i margini dell'edificato.
 - SI6 Inserimento di nuovo edificio ed ampliamento in sostituzione dei depositi di gasolio Pasqualetti su via Ciurini.
- INTERVENTI UNITARI DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE
 - IUC2 completamento dell'edificato di via Giotto verso monte, su un terreno in contropendenza rispetto alla collina di Montemaggiori.
 - IUA2 ampliamento residenziale su una collina minore a monte del complesso di S. Martino, occupata attualmente da un edificio ruderizzato.
- ZONE DI SATURAZIONE PRODUTTIVA
 - SP1 Area su via Ciurini, attualmente officina meccanica per autotreni
- ZONE DI RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA



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

RP1 Riorganizzazione mediante ridistribuzione planimetrica del complesso produttivo dell'ex INA su via Ciurini

RPI/2 Riorganizzazione e potenziamento del complesso produttivo della ex SILAP

- **INFRASTRUTTURE VIARIE. ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO VEICOLARE E PARCHEGGI PUBBLICI**

Dal punto di vista del traffico automobilistico la zona è servita dalla circonvallazione est, dal sottopasso di via Ugolini e da via Ciurini; sono però assolutamente inadeguate dal punto di vista funzionale sia le soluzioni di accesso alla zona residenziale di via Giotto/Via Raffaello e all'area della ex SILAP, sia le soluzioni di accesso al complesso di S. Martino. Il R.U. prevede: la riorganizzazione dell'incrocio fra la circonvallazione ovest e via Giotto, con una separazione fra l'ingresso della ex SILAP e il primo tratto di via Giotto; la riorganizzazione dell'incrocio fra viale Zanini e il raccordo con via Battisti e la realizzazione a partire dall'incrocio ristrutturato di una nuova viabilità (che segue in parte il tracciato di via poderele attuale) che colleghi in modo diretto ed agevole alla circonvallazione ovest da una parte via Raffaello e dall'altra il complesso di S. Martino e la zona destinata all'intervento IA2.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici il R.U. prevede: la realizzazione di un parcheggio a servizio della zona di recupero produttivo RP2 prevista nell'area della ex SILAP, il potenziamento dei parcheggi interni al tessuto TN di via Giotto, via Raffaello e la realizzazione nell'ambito delle zone S6, SP1, RP1, di parcheggi paralleli a via Ciurini.

- **PERCORSI ALTERNATIVI**

Per quanto riguarda i percorsi alternativi si richiama l'articolo 45 del precedente Titolo 2. Il R.U. prevede la realizzazione di alcuni percorsi trekking di collegamento con la sommità della collina di Montemaggiori.

- **ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

La "casa famiglia" realizzata nel complesso di S. Martino alle Fonti.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE**

Sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E5b del sottosistema delle aree agricole periurbane.

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici in muratura.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE CON PARTICOLARE TUTELA**

Il R.U. individua come area di particolare tutela una fascia di terreno sul versante sud della collina di Montemaggiori, da tutelare come cono visivo dalla circonvallazione est e da via Ciurini verso la sommità della collina; in tale area non sarà consentita neppure la costruzione di manufatti precari e di serre stagionali.

Il R.U. individua tutto il versante nord della collina di Montemaggiori come area da sistemare con essenze arboree ed arbustive, come schermatura di separazione fra la sommità della collina e l'area della ex SILAP e come elemento di stabilizzazione del pendio; in tale area non sarà consentita neppure la costruzione di manufatti precari e di serre stagionali.



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

Art. 87 UTOE 8 / VIA PRATICELLI

La UTOE 8 si caratterizza per la presenza di funzioni residenziali, di funzioni produttive, di servizi pubblici. Le previsioni del R.U. sono finalizzate a riorganizzare i vari settori con funzioni diverse, a introdurre elementi di separazione fra settori con funzioni diverse.

- TESSUTI OMOGENEI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TN (3) tutto l'edificato a monte di via Praticelli e di via del Pantano.

- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nei tessuti TN in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati.

PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Piano di Recupero per l'area ed i fabbricati dell'ex fornace "Castellana" e Piano di Recupero per l'area ed i fabbricati della ex fornace "Piaggiole"

- SOPRAELEVAZIONI

n. 2, finalizzate a completare le cortine edilizie su via Praticelli.

- INTERVENTI UNITARI DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

IUC3 completamento a est del tessuto TN servito dalla viabilità attuale (da potenziare)

IUA3 ampliamento a sud del tessuto TN

- ZONE DI SATURAZIONE PRODUTTIVA

SP2 (6) corrispondono alle aree produttive realizzate in base ai Piani di recupero per le ex Fornaci "Castellana" e "Piaggiole"

SP3 corrisponde al lotto produttivo esistente a nord di via Praticelli

- ZONE DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO

IUAP1 Ampliamento delle aree per attività produttive all'interno di una valletta interclusa a nord di via Praticelli

- LOTTI RESIDENZIALI INTERCLUSI

Per i fabbricati con destinazione residenziale interclusi fra le zone produttive varranno le regole di intervento riportate di seguito:

- saranno consentiti interventi fino alla ristrutturazione DT con l'esclusione degli aumenti di volume e di superficie utile
- non potrà essere aumentata la superficie coperta
- non potrà essere aumentata la altezza massima attuale
- dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini di proprietà di 5 ml. salvo distanze minori attuali
- dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti



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

- in caso di riorganizzazione delle unità immobiliari non potranno essere realizzate unità abitative con superficie utile inferiore a 60 mq. con 2 vani grandi.

- **INFRASTRUTTURE VIARIE, ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO VEICOLARE E PARCHEGGI PUBBLICI**

Il R.U. prevede l'allargamento di via Praticelli nel tratto che verrà interessato dal traffico veicolare più intenso per l'accesso alle aree produttive.

Nell'ambito degli interventi IUC3 e IUA3 sono previste integrazioni significative alla viabilità di accesso alla parte alta del tessuto TN.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici il R.U. prevede un adeguamento complessivo dei parcheggi a servizio delle zone residenziali RN, IUC3, IUA3.

- **AREE A VERDE**

Il R.U. prevede la formazione di aree a verde attrezzate sulle pendici collinari che circondano le aree produttive, compresa quella di nuova previsione IUAP1. Tali aree a verde avranno funzioni di separazione fra le aree produttive, gli insediamenti residenziali della UTOE, le aree agricole contermini.

- **ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

- Il centro operativo dei Servizi esterni del Comune.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE**

Sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E5C del sottosistema delle aree agricole periurbane.

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici in muratura.

SOTTOSISTEMA DELLE FRAZIONI

Art. 88 UTOE 9 / CASTELNUOVO

- **TESSUTI EDILIZI ESISTENTI**

TA il centro storico medioevale ed il borgo storico costituito da via Roma fino all'incrocio con via Coianese

TP l'insediamento realizzato di recente mediante piano attuativo a nord del centro storico

TN gli insediamenti recenti con accesso da via Coianese

- **NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- recupero di parametri igienici
- riqualificazione abitativa



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

Nel tessuto TA della UTOE 9 non sarà consentito il cambio di destinazione ad unità abitative per i fondi al piano terra degli edifici che si affacciano sulle strade e sulle piazze elencate di seguito: piazza S. Barbara.

Nei tessuti TN in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati.

Nel tessuto TN il R.U. individua come edifici “non compatibili” gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per la loro altezza eccessiva; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria D1 e superiori si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri.

- **PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE**

Piano di recupero per la proprietà Martelli in via della Repubblica

- **INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA**

SI7 completamento di un gruppo di edifici di recente costruzione in seconda schiera rispetto a via Roma

- **SOPRAELEVAZIONI:** n. 1 finalizzata a rendere più omogenea la quinta su via Roma;

- **INTERVENTI DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE**

IUA4 Ampliamento residenziale in angolo fra via Coianese e via del Castellare

- **INFRASTRUTTURE VIARIE, ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO VEICOLARE E PARCHEGGI PUBBLICI**

La realizzazione della circonvallazione fra via Curiel e via Roma permetterà di allontanare completamente il traffico veicolare di attraversamento dal centro storico medioevale, nel quale sarà consentito esclusivamente il traffico di servizio per i residenti; nelle piazze interne al centro medioevale il traffico e il parcheggio dovranno essere vietati o comunque limitati.

Il R.U. prevede il potenziamento di via del Castellare, finalizzato a realizzare una nuova strada di accesso a Castelnuovo, di grande valore panoramico e in grado di garantire un collegamento rapido con il capoluogo.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici il R.U. prevede la realizzazione di nuovi parcheggi a servizio del centro storico a monte della nuova circonvallazione e con accesso da via Roma, per eliminare la situazione di carenza attuale e liberare le piazze e le strade storiche dalle auto in sosta.

- **AUTORIMESSE INTERRATE**

Il R.U. prevede la realizzazione di autorimesse interrato per i residenti del centro storico in posizioni vicine a quelle dei nuovi parcheggi con accesso da via Roma.

- **AREE A VERDE E PIAZZE PEDONALI, PERCORSI ALTERNATIVI**

Il R.U. individua come piazze storiche da pedonalizzare piazza S. Barbara e piazza Indipendenza.



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

Per quanto riguarda i percorsi alternativi si richiama l'articolo 45 del precedente Titolo 2; nel centro storico il R.U. individua una rete di percorsi pedonali costituita dalla viabilità pedonale storica posta ai margini dell'edificato (in particolare via "dietro gli orti", che di recente è stata completamente recuperata) e dai vicoli trasversali di collegamento fra le strade storiche del centro e tale viabilità di margine. La rete di percorsi pedonali servirà anche per collegare con le strade storiche del centro i nuovi parcheggi e le nuove autorimesse.

Il R.U. prevede il recupero almeno parziale dei settori dei giardini pubblici di via Roma che sono stati eliminati per la realizzazione della nuova circonvallazione.

- VIALI ALBERATI

Il R.U. individua come viale alberato da conservare e da integrare il tratto di via Curiel in asse con il monumento ai Caduti della grande guerra.

- PRESCRIZIONI PER L'ARREDO

Nel tessuto TA, in particolare nelle strade, nei vicoli e nelle piazze di interesse storico, gli interventi di sistemazione e di riorganizzazione dovranno essere effettuati utilizzando materiali di pregio (pietra, mattone ecc..) adeguati al contesto urbano.

- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

- Il sistema delle chiese e delle canoniche del centro storico (S. Maria Assunta, S. Barbara, la chiesa in via Curiel, la cappella di S. Rocco)
- Il complesso delle attrezzature sociali e culturali di via Roma con il Circolo ricreativo, il Teatro, le attrezzature per le manifestazioni all'aperto.
- il campo sportivo di via del Castellare
- il cimitero su via Coianese.

- GLI EDIFICI MONUMENTALI

Nel tessuto TA della UTOE di Castelnuovo sono concentrati alcuni edifici monumentali vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 e/o individuati nella carta D del R.U. sulla base della ricerca Poggiali. Il R.U. tutela tali edifici con le regole di intervento di cui all'art. 9 del Titolo I. Il R.U. individua come una esigenza prioritaria il recupero e la valorizzazione dei tratti di mura ancora esistenti e delle due torri inserite nelle cortine edilizie che delimitano il centro storico verso ovest e verso est.

- IMPIANTI TECNOLOGICI

- il complesso degli impianti all'angolo fra via Coianese e via del Castellare, con il deposito dell'acquedotto e la centrale di decompressione del gas metano.

- PERTINENZE URBANE

Il R.U. individua come pertinenza urbana un'area fra via Roma e la nuova circonvallazione; su tale area potranno essere realizzati giardini, orti privati, aree alberate.

- AREE AGRICOLE DI MARGINE



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

Sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE contermini E4d, del sottosistema delle aree "di raccordo".

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili, né in muratura né in materiali leggeri e non sarà consentita la costruzione di serre stagionali.

Nell'area di margine a sud di via del Castellare di fronte al campo sportivo potranno essere realizzati impianti sportivi di iniziativa privata aperti al pubblico.

- AREE AGRICOLE DI MARGINE CON PARTICOLARE TUTELA

Il R.U. individua alcuni settori delle aree agricole di margine, caratterizzati da forte pendenza e da instabilità geologica, come aree da sistemare con essenze arboree ed arbustive, come elemento di stabilizzazione del pendio.

In tali aree non sarà consentita neppure la costruzione di manufatti precari.

Art. 89 UTOE 10 / DOGANA

- TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

TA (n. 3) i nuclei storici nati sul percorso della via Sanminiatese

TP l'insediamento realizzato di recente mediante Piano attuativo fra via Sanminiatese e via VIII Marzo

- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno esser perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- riqualificazione abitativa

- PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

La lottizzazione convenzionata relativa al tessuto TP

- INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA

SI8 ampliamento di edificio isolato con prosecuzione del fronte su via VIII Marzo

- INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

IUC4 intervento di completamento interno alla frazione, su via VIII Marzo

IUA5 intervento di ampliamento a sud della frazione, con accesso da via Sanminiatese

- ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Il R.U. individua l'area della fabbrica di casseforti Baldini

- PARCHEGGI PUBBLICI

Il R.U. prevede nuovi parcheggi pubblici a servizio del tessuto TA, in parte nell'ambito dell'intervento IUC4, per eliminare la situazione di carenza attuale.

- AREE A VERDE E PERCORSI ALTERNATIVI



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

La frazione di Dogana si caratterizza per la presenza di una grande area a verde centrale, che è stata ulteriormente ampliata con le aree realizzate nell'ambito del tessuto TP.

Per quanto riguarda i percorsi alternativi si richiama l'art. 45 del precedente Titolo II; in particolare il R.U. individua un percorso pedonale fra l'area a verde centrale e la chiesa di S. Maria a Lungotuono, attraverso l'insediamento da realizzare con l'IUA5. Il R.U. individua inoltre nella frazione di Dogana un punto di snodo per i percorsi minori (piste ciclabili, trekking) nel territorio aperto.

- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

- l'attrezzatura sociale e culturale (Circolo ricreativo) di via VIII Marzo
- la chiesa e la canonica di s. Maria a Lungotuono
- il cimitero con accesso da via Sanminiatese

- AREE AGRICOLE DI MARGINE

Le aree a valle di via Sanminiatese sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE contermini Elb, del sottosistema delle aree delle pianure fluviali.

Le aree a monte di via Sanminiatese sono assimilate per quanto riguarda la normativa all'area della UTOE contermini E5c, del sottosistema delle aree agricole periurbane.

Su tutte le aree di margine non sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici in muratura.

Art. 90 UTOE 11 / GRANAIOLO

La Frazione di Granaiole in Comune di Castelfiorentino è collegata in modo organico e senza soluzioni di continuità con le Frazioni di Fontanella e S. Andrea in Comune di Empoli; pertanto alcune previsioni del P.S. riguardano interventi realizzabili solo mediante accordi di programma con il Comune di Empoli.

- TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

TA la parte in comune di Castelfiorentino dei nuclei storici nati in corrispondenza dell'incrocio fra la strada di Valdelsa (via Niccoli) e la via Salaiola da Granaiole a Empoli (Via Onofrio di Paolo)

TC un piccolo nucleo in prosecuzione del tessuto TA su via Niccoli

TP l'insediamento in fase di realizzazione a monte di via Niccoli

TS la parte in Comune di Castelfiorentino del complesso e delle aree dell'ex Zuccherificio di Granaiole

- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- riqualificazione abitativa

- PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE



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

La lottizzazione convenzionata relativa al tessuto TP

- **INTERVENTI DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE**

IUR9 riguarda il tessuto TS più le aree fra l'ex Zuccherificio e la strada per Castelnuovo (Via Tassinari); la riorganizzazione prevista nell'ambito dell'IUR9 dalla scheda specifica dell'allegato B potrà ricollegarsi in modo organico con il resto delle frazioni di Granaiole, Fontanella e S. Andrea solo mediante un coordinamento con le previsioni urbanistiche del Comune di Empoli.

- **INFRASTRUTTURE VIARIE E PARCHEGGI**

Per eliminare la carenza di parcheggi a servizio della residenza che caratterizzano i tessuti TA e TO il R.U. individua come unica soluzione possibile un accordo di programma che preveda la realizzazione di parcheggi pubblici in Comune di Empoli su via Salaiola (via Onofrio di Paolo) e oltre il passaggio a livello nell'area dell'ex Zuccherificio; il sistema dei parcheggi prefigurato in precedenza, insieme al traffico veicolare su via Niccoli e sul settore empoiese della attuale Statale 429, potranno comunque essere organizzati in modo adeguato solo dopo il radicale ridimensionamento del traffico veicolare di attraversamento delle frazioni che si avrà dopo la realizzazione della nuova S.S. 429.

Il R.U. individua all'interno della UTOE il nuovo collegamento viario fra via Tassinari e le aree ed i fabbricati dell'ex Zuccherificio.

- **AUTORIMESSE INTERRATE**

Il R.U. prevede una autorimessa interrata all'interno del tessuto TA.

- **GLI EDIFICI MONUMENTALI**

Nella UTOE 11 ricade il complesso della villa e della fattoria di Granaiole, con il parco monumentale. Il R.U. tutela gli edifici con le regole di intervento di cui all'art. 9 del Titolo 2 e il parco monumentale con le norme dell'art. 16 sempre del precedente Titolo.

- **ZONE PARTICOLARI**

Il R.U. individua un'area fra via Vittorio Niccoli e la linea ferroviaria come area utilizzabile per giardini privati con possibilità di realizzare strutture di ristoro a servizio della strada e della vicina stazione ferroviaria. La sistemazione dell'area sarà subordinata alla elaborazione di un progetto di insieme per il quale dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli della C.E. e della Commissione urbanistica Consiliare; il progetto di insieme dovrà indicare in modo dettagliato: la collocazione e le dimensioni delle strutture di ristoro, gli accessi ed i parcheggi ad uso pubblico (in merito potrà essere studiata una soluzione coordinata con la realizzazione dei parcheggi in comune di Empoli) le sistemazioni esterne comprese le piantumazioni di essenze arboree ed arbustive, gli impianti. Le strutture di ristoro dovranno rispettare il rapporto di copertura del 15%, dovranno essere realizzate a una distanza di almeno 20 ml. da via Niccoli e dovranno essere a un solo piano e in struttura leggera (legno o altri materiali leggeri comunque di buona qualità); la edificazione sarà subordinata ad un vincolo di destinazione con obbligo di demolizione al termine della funzione.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE**



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

Sulle altre aree a valle di via Niccoli non potrà essere realizzata alcuna nuova costruzione compresi i manufatti precari e le serre stagionali; sui fabbricati esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione nelle categorie DP e DT senza aumento di volume né di superficie coperta; le aree libere potranno essere sistemate come giardino o come aree alberate.

Le aree a monte dei tessuti TA e TP sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE contermini E4a, del sottosistema delle aree "di raccordo".

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili né in muratura né in materiali leggeri.

Art. 91 UTOE 12 / CAMBIANO

- TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

TA (n. 4) i nuclei storici nati come pertinenze della villa di Cambiano e sul percorso della statale di Valdelsa

TN (n. 4) tutti gli altri nuclei nati lungo la statale di Valdelsa anche in seconda schiera

- NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- recupero di parametri igienici
- riqualificazione abitativa

Nel tessuto TN il R.U. individua come edifici "non compatibili" gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per altezza e/o dimensioni eccessive; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento, in caso di interventi di ristrutturazione in categoria D1 e superiori si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura* il più possibile leggeri e neutri.

- INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA

S19 edificio in linea per completare una quinta edilizia in seconda schiera rispetto a via Niccoli

S20 edificio con tipologia di villini abbinati, per completare l'isolato e rendere più definito il margine dell'edificato.

- SOPRAELEVAZIONI: n. 1 finalizzata a rendere più omogenea la quinta su via Niccoli;

- INTERVENTI DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

IUA6 conferma parziale di una zona residenziale di nuova edificazione prevista nel precedente PRG.

- INFRASTRUTTURE VIARIE, PARCHEGGI PUBBLICI

Il R.U. prende atto della funzione di attraversamento e di servizio alla residenza di via Niccoli; pertanto sarà di importanza fondamentale su tale strada la realizzazione di marciapiedi laterali di buona funzionalità.

Il R.U. prevede l'adeguamento del primo tratto della strada vicinale di Quercecchio, da riclassare come strada comunale.



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

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici il R.U. prevede il potenziamento del parcheggio scambiatore per la stazione ferroviaria e la realizzazione di nuovi parcheggi a servizio della residenza e delle attrezzature di interesse pubblico, per compensare la quasi totale assenza attuale.

- **AREE A VERDE, PERCORSI ALTERNATIVI**

Il R.U. prevede l'ampliamento del giardino attuale vicino alla stazione e la realizzazione di un' area a verde vicina al Circolo ricreativo. Per quanto riguarda i percorsi alternativi si richiama l'art. 45 del precedente Titolo 2.

- **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

- l'attrezzatura sociale del Circolo Ricreativo
- la chiesa di S. Prospero a Cambiano
- l'edificio della ex scuola su via Niccoli, da utilizzare per varie attività di interesse pubblico; il R.U. prevede l'ampliamento della struttura e dell'area di pertinenza.

- **GLI EDIFICI MONUMENTALI**

Nella UTOE 12 ricade il complesso della Villa e della Fattoria di Cambiano con il Parco monumentale. Il R.U. tutela gli edifici con le "regole di intervento" di cui all'art. 9 del TITOLO 2 e il parco monumentale con le norme dell'articolo 16 sempre del precedente TITOLO II.

- **PERTINENZE URBANE**

Il R.U. individua come pertinenze urbane alcune aree fra il tessuto TN e la linea ferroviaria un'area sul retro della ex scuola di via Niccoli e l'area a valle della linea ferroviaria fra le rampe del sovrappasso e il campo sportivo.

Su tali aree potranno essere realizzati giardini, orti privati, parcheggi con pavimentazioni permeabili, impianti sportivi senza attrezzature fisse, aree per la protezione civile.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE**

Le aree a valle della statale di Valdelsa (via Niccoli) sono assimilate per quanto riguarda la normativa, alle aree della UTOE E1b del sottosistema delle aree agricole delle pianure fluviali.

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili, né in muratura né in materiali leggeri.

Le aree a monte dei tessuti edilizi della frazione sono assimilate per quanto riguarda la normativa della UTOE E4b del sottosistema delle aree "di raccordo".

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili né in muratura né in materiali leggeri.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE CON PARTICOLARE TUTELA**

Il R.U. individua come area di particolare tutela tutta la parte collinare della UTOE a monte del complesso monumentale della villa e del parco di Cambiano, da tutelare in quanto contesto paesaggistico della villa e del parco; in tale area non sarà consentita neppure la costruzione di manufatti precari e di serre stagionali.

Art. 92 UTOE 13 / PETRAZZI



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

- **TESSUTI EDILIZI ESISTENTI**

TA il nucleo storico nato intorno alla chiesa di S. Maria e lungo il tracciato della strada vicinale delle Cascine, (via Darwin) parallela alla statale di Valdelsa (via Ciurini)

TN tutti gli altri nuclei lungo via Ciurini e via Darwin

TP l'insediamento realizzato e in fase di realizzazione nel settore più a sud della UTOE

- **NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- riqualificazione abitativa

Nel tessuto TN su via Darwin non sono stati individuati edifici "incompatibili" con il tessuto in quanto tutti gli edifici del tessuto si caratterizzano in modo omogeneo per una altezza e una volumetria eccessivi in relazione al contesto edilizio della frazione e al contesto ambientale della frazione; pertanto per tutti gli edifici del tessuto non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria D1 e superiori si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri.

- **PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE**

Il Piano di lottizzazione per il tessuto TP

- **INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA**

S26 edificio in linea per richiudere il parcheggio pubblico di progetto lungo via Darwin (intervento di Edilizia Convenzionata).

- **INTERVENTI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

IUC5 completamento residenziale a chiusura di un vuoto urbano

- **INFRASTRUTTURE VIARIE E PARCHEGGI PUBBLICI**

Il R.U. prevede alcune integrazioni alla viabilità di servizio alle residenze, finalizzate a eliminare strettoie e soluzioni di incrocio poco funzionali.

Il R.U. prevede alcuni nuovi parcheggi a servizio della residenza e delle attrezzature di interesse pubblico, per compensare la quasi totale assenza attuale.

- **PERCORSI ALTERNATIVI**

Per quanto riguarda i percorsi alternativi si richiama l'art. 45 del precedente TITOLO 2. Per la frazione di Petrazzi il R.U. individua come fondamentale il completamento del percorso interno parallelo a via Ciurini, mediante il collegamento pedonale del tessuto TP sul limite sud con la zona centrale della chiesa e con via Darwin.

- **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

- l'attrezzatura sociale e culturale (Circolo ricreativo) su via Ciurini



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

- la chiesa di S. Maria e la canonica
- la caserma dei Vigili del Fuoco, con ambito di competenza intercomunale
- il cimitero con i percorsi di accesso

- PERTINENZE URBANE

Il R.U. individua come pertinenza urbana un'area fra via Darwin e il Circolo ricreativo. Su tale area potranno essere realizzati giardini, orti privati, parcheggi con pavimentazioni permeabili, impianti sportivi senza attrezzature fisse, aree per la protezione civile.

- AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Impianto di distribuzione carburante sul margine sud della UTOE

- AREE AGRICOLE DI MARGINE

Le aree a valle di via Ciurini sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E1c del sottosistema delle aree agricole delle pianure fluviali.

Le aree a monte di via Ciurini sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E4C del sottosistema delle aree "di raccordo" (i 2 settori più a nord) ed alle aree di corridoio biologico (i 2 settori più a sud).

In tutte le aree non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili né in muratura né in materiali leggeri.

- AREE AGRICOLE DI MARGINE CON PARTICOLARE TUTELA

Il R.U. individua come area di particolare tutela i terreni a nord-est della pertinenza urbana e del Circolo ricreativo, per salvaguardare il cono visivo verso il sistema collinare; in tale area non sarà consentita neppure la costruzione di manufatti precari e di serre stagionali.

Il R.U. individua le aree di pertinenza degli edifici di valore tipologico intorno alla chiesa di S. Maria e su via Ciurini come "verde privato significativo" e verde monumentale; il R.U. tutela tali aree con le norme dell'articolo 16 del precedente TITOLO I.

CAPO II

SISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE PRODUTTIVE

Art. 93 INQUADRAMENTO GENERALE

Il sistema insediativo delle aree produttive è suddiviso in due sottosistemi ed in 5 UTOE

SOTTOSISTEMA DELLE ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

- | | |
|--------|-------------------|
| UTOE 1 | S. DONATO |
| 2 | PESCIOLA/MALACODA |
| 3 | GELLO |

SOTTOSISTEMA DELLE ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE



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

UTOE 4 CASONE 5 CASENUOVE

Per tutte le UTOE del sistema insediativo delle aree produttive il R.U. richiama le analisi della situazione attuale, gli obiettivi strategici e le previsioni di carattere generale contenuti nelle "SCHEDE DELLE UTOE" (elaborato D1) del Piano strutturale.

Per le indicazioni riportate negli articoli successivi si deve fare riferimento alla Carta D del Regolamento urbanistico ed alle norme di carattere generale contenute nel Titolo "Capo II, III, IV (in relazione alle zone residenziali intercluse).

Per gli interventi di saturazione produttiva (SP) di totale ristrutturazione produttiva (IURP) di ampliamento e di espansione produttiva (IUAP, IUEP) di saturazione edilizia (S) e di completamento residenziale (IUC) in un settore intercluso nella UTOE 1 (S. Donato) le indicazioni delle singole UTOE rimandano alle schede di cui agli Allegati B e C.

Negli articoli successivi vengono indicate anche le regole di intervento sulle aree agricole "di margine" esterne alle zone edificabili ma interne alle UTOE; su tali aree dovranno essere applicati anche i vincoli territoriali indicati nell'art. 55 del TITOLO II e riportati sulla carta B del R.U.

Nelle UTOE del Sistema insediativo delle aree produttive in caso di realizzazione di strutture commerciali, sia esercizi di vicinato che medie strutture di vendita, dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura prevista dall'art. 20 del Titolo 2 in aggiunta ai posti macchina privati prescritti dalla legge 122/89. Nelle aree per le quali la realizzazione degli insediamenti produttivi è subordinata al Piano attuativo dovranno essere realizzati anche i parcheggi pubblici previsti dall'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68.

SOTTOSISTEMA DELLE ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

Art. 94 UTOE 1P DI S. DONATO

- ZONE DI SATURAZIONE PRODUTTIVA
 - SP 4 (divisa in 11 comparti d'intervento)
 - 5 (divisa in 4 comparti di intervento)
nella zona a sud del toponimo "le Fonti"
 - SP 6
 - 7
 - 8 nella zona a nord del toponimo "le Fonti"
- ZONE DI RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA
 - IURP 3 / 3B Corrispondente al complesso dell'edificio incompiuto della Confezione Primavera ed alle aree contermini.
- PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE
 - Lottizzazione convenzionata all'interno della zona SP8.
- TESSUTI E AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI INTERCLUSI



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

TN in corrispondenza dell'incrocio fra la Statale di Valdelsa
Via Niccoli) e la via Comunale di Sala

IUC 6 completamento residenziale su via di Sala, in sostituzione di una previsione di area produttiva del PRG precedente, previsione da ritenere non compatibile con le caratteristiche della via di Sala. La zona per l'intervento IUC è separata dal punto di vista viario e morfologico, e verrà ulteriormente separata con aree alberate, dalle zone produttive contermini.

- INTERVENTI DI SATURAZIONE RESIDENZIALE S 20

- LOTTI RESIDENZIALI INTERCLUSI

Per i fabbricati con destinazione residenziale e comunque non produttiva interclusi fra le zone produttive varranno le regole di intervento riportate di seguito:

- saranno consentiti interventi fino all'ristrutturazione DT, con l'esclusione degli aumenti di volume e di superficie utile
- non potrà essere aumentata la superficie coperta
- non potrà essere aumentata l'altezza massima attuale
- dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini di proprietà di 5 ml., salvo distanze minori attuali
- dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

In caso di riorganizzazione delle unità immobiliari non potranno essere realizzate unità abitative con superficie utile inferiore a 60 mq. con 2 vani grandi.

- INFRASTRUTTURE VIARIE, PARCHEGGI PUBBLICI

La previsione più significativa del R.U. per l'UTOE 1 è quella della riorganizzazione complessiva di via Niccoli fra il rio Lama ed il toponimo "Le Fonti", con l'allargamento della carreggiata e la realizzazione di una fascia laterale di parcheggi pubblici; la riorganizzazione permetterà un recupero sia funzionale che di immagine di uno dei principali accessi a Castelfiorentino e garantirà alla zona SP4 una adeguata disponibilità di parcheggi pubblici.

L'allargamento di via Niccoli completerà gli interventi di riorganizzazione viaria già iniziati con la rotatoria di incrocio fra via Niccoli e la circonvallazione ovest.

- PERCORSI ALTERNATIVI

Il R.U. prevede la realizzazione di una pista ciclabile dal rio Lama fino alla rotatoria di incrocio fra via Niccoli e la circonvallazione ovest; a nord della rotatoria sarà disponibile di fatto un percorso alternativo nella fascia di parcheggi prevista dal R.U.

- AREE CON DESTINAZIONE PARTICOLARE

Impianto di distribuzione carburanti (stazione di servizio) su via Niccoli per il quale il R.U. prevede l'ampliamento.

- AREE AGRICOLE DI MARGINE



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

Le aree a valle di via Niccoli sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E1b del sottosistema delle aree agricole delle pianure fluviali.

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili né in muratura né in materiali leggeri.

Le aree a monte di via Niccoli sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E5a del sottosistema delle aree agricole periurbane.

La costruzione di nuovi edifici rurali, in muratura o in materiali leggeri, sarà consentita solo ad integrazione de nuclei esistenti nell'area.

Art. 95 UTOE 2P/ MALACODA- PESCIOLA

- ZONE DI SATURAZIONE PRODUTTIVA

SP 9

10 nella zona a nord della Pesciola

SP 11 nella zona a sud della Pesciola

SP 16 su via Lucardese

SP 17 su via Lucardese

- ZONE DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO

IUAP2 Nella zona a nord della Pesciola, fra via

Luxemburg e la via Lucardese

IUAP3 Nella zona a sud della Pesciola a monte
degli insediamenti produttivi

- LOTTI RESIDENZIALI INTERCLUSI

Per i fabbricati con destinazione residenziale interclusi fra le zone produttive varranno le regole di intervento riportate di seguito:

- saranno consentiti interventi fino alla ristrutturazione DT con l'esclusione degli aumenti di volume e di superficie utile

- non potrà essere aumentata la superficie coperta

- non potrà essere aumentata l'altezza massima attuale

- dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini di proprietà di 5 ml., salvo distanze minori attuali

- dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

In caso di riorganizzazione delle unità immobiliari non potranno essere realizzate unità abitative con superficie utile inferiore a 60 mq. con 2 vani grandi.

- INFRASTRUTTURE VIARIE

La previsione più significativa del R.U. per l'UTOE 2 è quella della rettifica, e dell'allargamento di via Lucardese nel tratto corrispondente alle zone SP9 e IUAP. La rettifica insieme alla interposizione di una fascia di verde privato di schermatura di 10 ml. di larghezza fra la strada e le aree produttive, è finalizzata ad ottenere la separazione visiva (e funzionale per quanto riguarda la zona IUAP2) fra la strada e le fabbriche, necessaria in considerazione della componente anche turistica del traffico veicolare lungo la 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

Il R.U. prevede una integrazione ai parcheggi nelle singole SP9 e SP10, per eliminare la situazione di carenza attuale.

- **SISTEMA DELLE AREE A VERDE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

- Il R.U. prevede fasce di verde continue fra via Ciurini e gli insediamenti produttivi
- Il R.U. conferma l'area per attrezzature di interesse pubblico all'interno della zona SP11.

- **AREE AGRICOLE DI MARGINE**

Si tratta delle aree ai lati del torrente Pesciola; tali aree sono assimilate per quanto riguarda la normativa alle aree della UTOE E1d del sottosistema delle aree agricole delle pianure fluviali.

Non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili né in muratura né in materiali leggeri.

- **ZONE PER DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO**

DM2 fra la zona SP9 ed il parcheggio pubblico esistente in via Rosa Luxemburg.

- **FASCE DI VERDE DI SCHERMATURA**

Il R.U. prescrive una fascia di verde alberato di schermatura (destinata a verde pubblico) della larghezza media di 5 ml. Fra la zona DM2 ed il lotto intercluso.

Art. 96 UTOE 3P / GELLO

- **ZONE DI SATURAZIONE PRODUTTIVA**

SP 12 a valle della statale di Valdelsa
(via Ciurini)

SP 13 a monte di via Ciurini

- **ZONE DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO**

IUAP4 conferma con leggero ampliamento della zona
produttiva prevista dal PRG precedente

- **LOTTE RESIDENZIALI INTERCLUSI**

Per i fabbricati con destinazione residenziale interclusi fra le zone produttive varranno le regole di intervento riportate di seguito:

- saranno consentiti interventi fino alla ristrutturazione DT con l'esclusione degli aumenti di volume e di superficie utile
- non potrà essere aumentata la superficie coperta
- non potrà essere aumentata l'altezza massima attuale
- dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini di proprietà di 5 ml., salvo distanze minori attuali
- dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti



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

In caso di riorganizzazione delle unità immobiliari non potranno essere realizzate unità abitative con superficie utile inferiore a 60 mq. con 2 vani grandi.

SOTTOSISTEMA DELLE ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

Art. 97 UTOE 4P / CASONE

- ZONE DI SATURAZIONE PRODUTTIVA
SP 14 corrisponde agli insediamenti attuali
Sulla statale di Valdelsa (Via Niccoli)
- ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA
IUEP1 corrisponde al tratto terminale della valletta
del borro di Spranganelli
- FASCE DI VERDE DI SCHERMATURA
Il R.U. prescrive una fascia di verde alberato della larghezza di 20 ml., con funzione di schermatura (visiva ed acustica) della zona IUEP, rispetto a via Ciurini e al toponimo "Il Casone".
- ZONE AGRICOLE DI MARGINE
La zona agricola di margine a monte dell'insediamento IUEP1 viene assimilata dal punto di vista normativo alla UTOE E4b delle aree di raccordo e a corridoio biologico.

Art. 98 UTOE 5P / CASENUOVE

- ZONE DI SATURAZIONE PRODUTTIVA
SP 15 corrisponde ai complessi produttivi attuali
(l'edificio della ex Tabaccaia è al momento
inutilizzato) vicini al rio Pietroso
- ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA
IUEP2 corrisponde alla piana in riva sinistra
del rio Pietroso
- REGOLE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI
Per gli interventi sulla ex Tabaccaia ricompresa nella SP15 varranno le regole di intervento fissate per le ex Tabaccaie in territorio aperto nell'art. 59 del precedente Titolo II.
- ZONE PER DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO
DM1 fra la zona IUEP2 e il piede delle colline
Sul margine sud della UTOE



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

- FASCE DI VERDE DI SCHERMATURA

Il R.U. prescrive una fascia di verde alberato di schermatura (in parte destinata a verde pubblico) che corrisponde al corso del borro di Riuccio (rettificato nella parte destinata a verde pubblico) della larghezza minima di 3 ml. con funzione di schermatura (visiva ed acustica) della zona IUEP2 rispetto alla strada delle Colline e agli insediamenti posti a monte della strada.

La fascia di verde alberato di schermatura si prolunga anche sulla testata nord dell'insediamento IUEP2, come elemento di separazione verso la frazione di Casenuove in Comune di Gambassi Terme.

La separazione fra gli edifici produttivi dell'insediamento IUEP2 e Casenuove è accentuata anche dalla concentrazione sulla testata nord dell'insediamento di aree destinate a parcheggi e ad attrezzature di interesse pubblico.

Il R.U. prescrive una fascia di verde alberato di schermatura della larghezza media di 30 ml. fra la zona DM1 e le zone di margine agricole confinanti.

- ZONE AGRICOLE DI MARGINE

Sono assimilate dal punto di vista normativo alla UTOE contermina E3 del sottosistema delle colline nude. Nella fascia fra le zone produttive, il rio Pietroso e la frazione di Casenuove non sarà consentita la costruzione di nuovi edifici stabili né in muratura né in materiali leggeri.

Nel settore fra gli insediamenti produttivi e il piede del sistema collinare verso sud, in caso di realizzazione di vivai, i limiti quantitativi per i "depositi attrezzi agricoli" in legno indicati nell'art. 59 punto 2b del Titolo 2 potranno essere raddoppiati.

CAPO III

SISTEMA DEGLI SPAZI ED IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO (previsioni di interesse comunale e sovracomunale non riconducibili al perimetro delle singole UTOE)

Art. 99 PARCO FLUVIALE E CAMPO GARA PER LA PESCA

Il R.U. individua nella carta A, con una specifica campitura, le aree destinate al parco fluviale del fiume Elsa; tali aree sono ricomprese fra le "Attrezzature di interesse generale" di cui al precedente Art. 34 del Titolo 2" ed in particolare fra i "parchi urbani e territoriali".

Le aree individuate nella carta A sono suddivise in due settori:

- A) Il settore più a nord è destinato a parco fluviale con "campo gara" per la pesca e corrisponde alle aree golenali del fiume Elsa fra la "steccaia" di Granaiolo e l'ansa intorno al toponimo "il Casone". All'estremità a valle del campo gara sono ubicate le opere idrauliche del mulino di Granaiolo, la barriera di laminazione ("la steccaia") e il canale di derivazione verso il mulino. Il "campo gara" è stato realizzato e verrà ampliato in riva sinistra del fiume, con le opere strettamente necessarie per garantire l'accesso all'area golenale, la utilizzazione delle postazioni per la pesca e la osservazione delle opere idrauliche all'estremità nord. In relazione alla utilizzazione come parco fluviale verranno realizzate le opere strettamente necessarie per garantire l'accesso alle aree golenali, la percorribilità delle aree golenali con la possibilità di sostare nei tratti 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

maggiore larghezza, la osservazione delle opere idrauliche, eventuali opere stagionali di attraversamento del letto di magra per consentire il collegamento fra le due rive.

- B) Il settore più a sud è destinato al parco fluviale urbano e corrisponde alle aree golenali del fiume Elsa a cavallo del centro urbano di Castelfiorentino, fra il punto di confluenza del rio Lama e il punto di confluenza del torrente Pesciola. Alle due estremità del parco fluviale urbano sono ubicate due importanti opere idrauliche per la regimazione del fiume: a nord “la steccaia” storica del mulino di Dogana (da tempo in disuso, in quanto per la realizzazione dello scolmatore di Castelfiorentino è stato interrato il canale di derivazione) e a sud le opere di presa dello scolmatore di Castelfiorentino, che verranno completate nell’ambito della realizzazione della cassa di espansione di Madonna della Tosse. Per il parco fluviale urbano verranno realizzate le opere strettamente necessarie per garantire l’accesso alle aree golenali, (in particolare dai tessuti edilizi e dalle aree pubbliche del centro urbano), la percorribilità delle aree golenali con la possibilità di sostare nei tratti di maggiore larghezza, la osservazione delle opere idrauliche alle due estremità; nel tratto urbano potranno essere realizzate delle opere di attraversamento del letto di magra (leggere e stagionali) per consentire il collegamento fra le due rive.

Art. 100 SISTEMA DEI TEATRI E DELLE PIAZZE UTILIZZABILI COME TEATRI ALL'APERTO

Nel centro urbano di Castelfiorentino sono ubicate tre strutture teatrali: il Teatro del Popolo (teatro classico inaugurato nel 1861 con platea, tre ordini di palchi e galleria, in fase di ristrutturazione) il “Ridotto” del Teatro del Popolo (struttura minore abbinata al Teatro del Popolo, con platea e piccola galleria) il Cinema Teatro Puccini (struttura moderna con platea e galleria).

Nel centro urbano si rileva inoltre l'esistenza di due spazi utilizzati nella prima metà dell'ottocento come luoghi di ascolto della musica, prima della realizzazione del Teatro del Popolo: il primo spazio è ubicato fra via Tilli e via XX Settembre, è di proprietà comunale ed è già stato oggetto di un intervento di primo recupero che ha consolidato le strutture e ripristinato l'articolazione dei locali del periodo della destinazione a teatro; il secondo spazio è ubicato fra via Terino e via XX Settembre, è di proprietà privata e nonostante le varie utilizzazioni successive ha conservato nella sostanza l'articolazione dei locali del periodo della destinazione a teatro. I due spazi teatrali storici sono individuati nella carta D con la simbologia (B) delle strutture culturali, priva della campitura che contraddistingue le attrezzature pubbliche, e fanno parte di immobili classificati “di alto valore” (con rilevanti caratteri tipologici che si configurano come elementi tipici dei tessuti storici).

Per i due spazi teatrali “storici” il R.U., a integrazione delle norme di intervento dell'art. 9 del Titolo 2, prescrive che gli interventi di recupero e le destinazioni siano compatibili con la necessità di mantenere l'articolazione dei locali tipica della passata utilizzazione teatrale; per lo spazio di proprietà comunale si prevede in prospettiva il recupero come spazio teatrale minimo collegato con la parte alta del centro storico e con piazza Gramsci.

Oltre agli spazi teatrali al chiuso nel centro urbano di Castelfiorentino sono ubicate alcune piazze pedonali utilizzabili (e in parte già di fatto utilizzate) come spazi teatrali all'aperto; tali piazze sono: piazza Gramsci con l'articolazione della zona del “Leccio”



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

alla quota del Ridotto del Teatro del Popolo, piazza del Popolo, piazza Cavour, piazza Ulivelli, piazza delle Fiascaie, la piazza interna al complesso di S. Maria della Marca. Gli spazi teatrali all'aperto potranno costituire un elemento di grande valorizzazione del centro commerciale, direzionale e dei servizi di Castelfiorentino, in quanto costituiscono un sistema diffuso e perfettamente integrato con le aree commerciali e direzionali, i servizi, gli edifici monumentali; in considerazione di tale potenzialità, il R.U. prescrive che negli interventi di sistemazione e di ristrutturazione dei suddetti spazi si tenga conto della utilizzabilità come spazi teatrali all'aperto.

Nel centro storico di Castelnuovo è ubicato il piccolo Teatro annesso al Circolo ricreativo di via Roma (struttura moderna con platea e galleria, in fase di ristrutturazione); a Castelnuovo viene inoltre utilizzata come spazio teatrale all'aperto piazza S. Barbara.

Il teatro al chiuso e l'uso come spazio teatrale all'aperto di piazza S. Barbara potranno costituire elementi di grande valorizzazione per Castelnuovo, per la vita sociale dei residenti come per la funzione di supporto al turismo nel territorio aperto individuata dal P.S. e dal R.U.

Art. 101 SISTEMA DEI MUSEI

Nel centro urbano di Castelfiorentino sono aperti la pinacoteca comunale di via Tilli, con gli affreschi, staccati dai loro supporti originari e restaurati, di Benozzo Gozzoli e il museo di arte sacra abbinato alla Chiesa di S. Verdiana.

Il sistema dei musei potrà costituire per il centro urbano di Castelfiorentino un ulteriore elemento di grande valorizzazione del centro commerciale, direzionale e dei servizi; il R.U. individua per tale sistema alcune linee di ulteriore qualificazione, che dovranno costituire un punto di riferimento obbligato per gli interventi sugli edifici interessati e sulle aree circostanti:

- il definitivo restauro e la massima accessibilità anche per i visitatori di tutte le chiese monumentali, alcune delle quali (S. Verdiana, S. Francesco, probabilmente S. Maria della Marca, S. Barbara a Castelnuovo) contengono cicli di affreschi e dipinti di grande valore; S. Verdiana, e S. Francesco, S. Maria della Marca contengono anche organi monumentali di grande interesse;
- il definitivo restauro e la massima accessibilità anche per i visitatori di tutti gli edifici pubblici di valore monumentale;
- la utilizzazione anche come spazi per mostre, in aggiunta ai locali del Ridotto del Teatro del Popolo e alla Cappella di S. Carlo in via Testaferrata, delle chiese sconsacrate e in disuso (S. Maria della Marca, S. Filippo Neri in via Attavanti, la chiesa di Via Curiel a Castelnuovo);
- il recupero di immagine delle Cappelle che ospitavano, prima del distacco, gli affreschi di Benozzo Gozzoli, in via Gozzoli e alla Dogana; tale recupero di immagine potrà essere effettuato con la installazione di riproduzioni e restituirà alle due cappelle il ruolo di punti di riferimento urbano e territoriale.

Art. 102 SISTEMA DEI SERVIZI CIMITERIALI

Il R.U. individua come servizi cimiteriali per il capoluogo il Cimitero Comunale e il Cimitero della Misericordia sulla strada Volterrana, e per le frazioni ed il territorio aperto



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

i cimiteri di Castelnuovo, Madonna della Tosse, Cambiano, Sala, Vallecchio, Petrazzi. Per il capoluogo il R.U. prevede l'ampliamento sia del Cimitero della Misericordia (a conferma di una analoga previsione del P.R.G.) che del Cimitero Comunale (nuova previsione). Per l'ampliamento dei cimiteri del capoluogo è stata elaborata nella carta E una specifica scheda normativa, con indicazioni grafiche e normative che individuano le infrastrutture viarie e le aree ad uso pubblico esistenti e da realizzare e le aree destinate in modo specifico alle sepolture. Per i cimiteri delle frazioni e del territorio aperto il R.U. non individua alcun ampliamento esterno nella fase di gestione del Piano; in previsione di eventuali ampliamenti successivi le ristrutturazioni e gli ampliamenti interni ai perimetri attuali dovranno essere comunque tali da non precludere la possibilità di realizzare in futuro degli ampliamenti sui lati.

CAPO IV

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE (per le previsioni di interesse comunale e sovra comunale non riconducibili al perimetro delle singole UTOE)

Art. 103 NUOVA STRADA STATALE 429 E RELATIVI SVINCOLI

Nella carta A sono riportati il tracciato della nuova strada e della viabilità di raccordo con le strade attuali, la posizione e l'ingombro dello svincolo nord (Castelnuovo – Granaiole) ed i corridoi infrastrutturali per il posizionamento dei tracciati definitivi. Lo svincolo sud è previsto nel territorio comunale di Gambassi in prossimità della Frazione di Casenuove.

Il progetto definitivo fino allo svincolo di Casenuove è stato elaborato dalla Provincia di Firenze nell'ambito dell'“Accordo di Programma per la realizzazione della Variante SRT 429 Val d'Elsa tratto Empoli-Castelfiorentino” la cui procedura è stata avviata con la Delibera della G.R.T. n. 589 del 16/06/2003.

Sono allegati al Regolamento Urbanistico come parte integrante i seguenti elaborati facenti parte del progetto definitivo:

-
-
-

- Saranno considerate compatibili con le previsioni del R.U. eventuali precisazioni o modifiche al progetto che non alterino in modo significativo le caratteristiche planimetriche ed altimetriche del tracciato e che non modifichino i riferimenti presi a base per la “Relazione di fattibilità geologica” e lo “Studio idrologico idraulico” allegati al R.U. con la variante per la nuova 429.
- Nella realizzazione dell'opera dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti: riduzione dell'impatto acustico in corrispondenza di ricettori sensibili mediante idonee schermature; mantenimento della continuità della viabilità minore del territorio aperto individuata come “viabilità da valorizzare” nell'art.75 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

realizzazione di soluzioni di attraversamento, concentrate ma comunque valide dal punto di vista funzionale, per collegare la viabilità poderale sui due lati della strada.

Art. 104 CIRCONVALLAZIONI URBANE E RIORGANIZZAZIONE DEGLI SVINCOLI

Il tracciato delle circonvallazioni del centro urbano di Castelfiorentino è riportato, suddiviso nei settori di competenza delle singole UTOE, nelle carte D ed A. Il tracciato delle circonvallazioni è già stato realizzato e non si prevedono, nella fase di gestione del R.U., interventi di modifica e di allargamento; il R.U. prevede peraltro la riorganizzazione di alcuni degli incroci con la viabilità principale del territorio aperto e con le strade di penetrazione urbana. Gli incroci per i quali il R.U. prevede la riorganizzazione sono individuati con specifica simbologia nella carta D e sono i seguenti: incrocio della circonvallazione est con viale Potente e con via Giotto; incrocio della circonvallazione est con il raccordo verso via Ciurini e con la nuova strada di collegamento prevista nella UTOE 7; incrocio della circonvallazione ovest con via Profeti, incrocio della circonvallazione ovest con via Duca D'Aosta e con via Sanminiatese, incrocio della circonvallazione ovest con la viabilità di accesso al parcheggio per autotreni.

Le soluzioni per la riorganizzazione dei suddetti incroci saranno oggetto di specifici progetti esecutivi; tali progetti dovranno comunque perseguire gli obiettivi elencati di seguito: garantire all'incrocio la massima sicurezza, garantire all'incrocio la massima scorrevolezza in particolare sulle direttrici delle circonvallazioni, ridurre al minimo i tempi di sosta degli autoveicoli prima dell'accesso all'incrocio, rispettare il livello gerarchico, ufficiale e sostanziale, delle strade incrociate.

Per quanto riguarda gli accorgimenti funzionali e di immagine relativi alle circonvallazioni del centro urbano di Castelfiorentino varranno i criteri indicati nel punto specifico dell'art. 42 del Titolo 2.

Art. 105 SISTEMA DELLA DEPURAZIONE

Per il sistema della depurazione si richiamano le indicazioni contenute nel Piano Strutturale, nel punto F dello Statuto del Territorio (sottotitolo specifico per "Fognature e depurazione") e nella tavola n. 3 (infrastrutture a rete).

La progettazione delle singole infrastrutture a servizio del sistema insediativo verrà effettuata dall'Ente erogatore del servizio di fognatura e di depurazione, sulla base della pianificazione ATO.

Per gli insediamenti nel territorio aperto si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 65 del Titolo 2.

Art. 106 SISTEMA DEGLI ACQUEDOTTI A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI E DEL TERRITORIO APERTO



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

Per il sistema degli acquedotti si farà riferimento alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale, nel punto F dello Statuto del Territorio (sottotitolo specifico per "Acquedotti") e nella tavola n. 3 (infrastrutture a rete).

La progettazione delle singole infrastrutture a servizio del sistema insediativo e del territorio aperto verrà effettuato dall'Ente erogatore del servizio di acquedotto, sulla base della pianificazione ATO.

CAPO V

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO

Art. 107 INQUADRAMENTO GENERALE E REGOLE VALIDE PER TUTTO IL SISTEMA

Il sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto è suddiviso in 6 sottosistemi ed in 18 UTOE.

**SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI PIANURA E DEL SISTEMA FLUVIALE
E1**

UTOE E1A PIANA DI GRANAIOLO
E1B PIANA DELLA "GRANOCCHIAIA"
E1C PIANA DELLE "VECCHIARELLE" E
PIANA DAL CAPOLUOGO A PETRAZZI
E1D PIANA DELLA PESCIOLA
CORRIDOI BIOLOGICI

SOTTOSISTEMA DELL'AREE DEI CRINALI E2

UTOE E2A CRINALE FRA L'ELSA E L'ORMICELLO
E2B CRINALE DELLA STRADA VOLTERRANA
E2C CRINALE FRA IL VALLONE E LA PESCIOLA
E2D CRINALE FRA L'ELSA E L'ORLO

**SOTTOSISTEMA DELLE AREE DELLE "COLLINE NUDE" E3
E3 AREA DELLE COLLINE NUDE**

**SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI RACCORDO FRA FONDOVALLE E
CRINALI E DEI CRINALI MINORI E4**

UTOE E4A CRINALE MINORE FRA GRANAIOLO
E L'ORMICELLO
E4B AREA DI RACCORDO A MONTE
DI CAMBIANO
E4C CRINALE MINORE FRA PETRAZZI
E OLIVETO
E4D AREA DI RACCORDO INTORNO
A CASTELNUOVO
E4E AREA DI RACCORDO A MONTE
DI DOGANA



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

SOTTOSISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PERIURBANE E5
UTOE E5A AREA DI SALA
E5B AREA DI PETRICCIO ECC..
E5C AREA A ,MONTE DELLA STRADA
SANMINIATESE FRA IL CAPOLUOGO
E DOGANA

SOTTOSISTEMA DELL'AREE MORFOLOGICAMENTE DEBOLI E6
UTOE E6 AREA DI S. MATTEO

Per tutte le UTOE del sistema del territorio aperto il R.U. richiama le analisi della situazione attuale, gli obiettivi strategici e le previsioni di carattere generale contenuti nelle "SCHEDE DELLE UTOE" (elaborato D1) del Piano strutturale.

Per le indicazioni riportate negli articoli successivi si deve fare riferimento alle carte A, B, C del Regolamento Urbanistico ed alle norme di carattere generale contenute nel Titolo 2 Capo V e IV (in relazione alla viabilità).

Per gli interventi nei nuclei, per gli interventi relativi alle attività produttive esistenti nel territorio aperto, per i servizi pubblici esistenti e di previsione nel territorio aperto le indicazioni delle singole UTOE rimandano alle schede ed alla cartografia della Carta E del R.U.

Per la presenza di edifici classificati di valore monumentale e per la presenza di siti archeologici le indicazioni delle singole UTOE rimandano rispettivamente all'elenco contenuto nell'Allegato F ed alle schede relative ed all'elenco contenuto nell'art.55, punto specifico sui siti archeologici.

In tutte le UTOE del territorio aperto varranno in particolare le "regole urbanistiche per le aree sottoposte a vincolo" contenute nell'art. 55 del precedente Titolo 2.

Le norme specifiche per i sottosistemi del TERRITORIO APERTO e per le singole UTOE contengono prescrizioni integrative, rispetto a quelle di carattere generale contenute nel Titolo 2 Capo V, relative: alle destinazioni ammissibili (ad integrazione delle destinazioni indicate nell'art. 53) alla possibilità di realizzare nuovi fabbricati, ampliamenti, ristrutturazioni urbanistiche (ad integrazione delle norme contenute negli articoli 56 e 57) alle regole tipologiche e di ubicazione (ad integrazione delle norme contenute negli articoli 60, 61, 62, 63, alla possibilità di inserire funzioni particolari (a precisazione e selezione delle norme contenute nell'art. 69), alle regole di salvaguardia delle componenti del paesaggio (a precisazione delle norme contenute negli articoli 73 e 74, alle regole di corretto inserimento degli impianti pubblici e della viabilità principale (ad integrazione delle norme contenute negli articoli 71 e 72).

Nelle UTOE del Sistema del territorio aperto in caso di realizzazione di strutture con destinazione commerciale finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto, dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura prevista dall'art. 54 del Titolo 2, in aggiunta ai posti macchina privati prescritti dalla Legge 122/89.

Art. 108 SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI PIANURA E DEL SISTEMA FLUVIALE/ E1
REGOLE GENERALI PER TUTTE LE UTOE DEL SOTTOSISTEMA



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

- **COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE**

Le aree del sottosistema si caratterizzano per tipologia di paesaggio come: “aree di fondovalle e del sistema fluviale”.

Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono:

le zone riparie (per la valorizzazione delle zone riparie il R.U. prevede la sistemazione come “parco fluviale” di due settori di “zone riparie” del fiume Elsa, a valle di Granaiole ed a cavallo del Capoluogo fra il rio Lama ed il torrente Pesciola); la vegetazione lungo i corsi d'acqua; il sistema idrico costituito dal sistema dei fossi che convogliano le acque di scolo provenienti dai sistemi collinari fino ai corsi d'acqua; i pozzi; la viabilità minore; l'assetto agrario caratterizzato in prevalenza da campi stretti e lunghi di forma regolare, legato al sistema idrico ed alla viabilità minore e conseguente agli interventi di bonifica; il sistema insediativo caratterizzato in prevalenza da case coloniche sparse, si rilevano molte situazioni di abbandono soprattutto nell'UTOE E1A, a causa del maggior rischio di esondazione.

- **DESTINAZIONI AMMISSIBILI**

Tutte quelle indicate nell'art. 53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili.

In alcune aree vicine al capoluogo e comunque alle UTOE del sistema insediativo, aree individuate con apposita simbologia nella carta A ed individuate nei successivi articoli relativi alle singole UTOE, sarà consentita la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività sportive e ricreative per la valorizzazione del territorio aperto, anche in deroga alla obbligatorietà della presenza di una attività agricola significativa; in ogni caso le strutture per la valorizzazione dell'economia rurale del territorio aperto dovranno essere realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art. 57 del Titolo 2.

In alcuni settori del sottosistema caratterizzati da una notevole frammentazione conseguente alla presenza ed alla previsione di strade e di corsi d'acqua, settori individuati con apposita simbologia nella Carta A ed indicate nei successivi articoli relativi alle singole UTOE, verrà incentivata la realizzazione di vivai, con funzioni di immagine di schermatura e di depurazione dell'aria.

Le aree del sottosistema non vengono individuate fra le zone “a vocazione agrituristica” di cui all'articolo 66 del Titolo 2; le aree del sottosistema vengono invece individuate come aree nelle quali sarà possibile la realizzazione degli agriturismo di cui all'articolo 67 del Titolo 2.

- **LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI**

Nelle aree del sottosistema non potranno essere realizzati nuovi edifici con destinazione di residenza rurale.

Non sarà consentita la realizzazione di serre fisse salvo quelle previste nell'ambito dei vivai.

- **REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI 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. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi fabbricati in muratura e gli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento di fabbricati esistenti saranno consentiti solo ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti.

- REGOLE DI INSERIMENTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE

(integrative rispetto all'art. 72 del Titolo 2)

In caso di realizzazione di rilevati stradali le scarpate dovranno essere sistemate con le essenze tipiche dei rilevati arginali se vicine agli argini fluviali, con le essenze tipiche delle pendici collinari se vicine al piede delle colline.

Art. 109 UTOE E1A/ PIANA DI GRANAIOLO

DESTINAZIONI AMMISSIBILI (precisazioni rispetto all'art. 108)

Le aree nelle quali sarà incentivata la realizzazione di vivai sono individuate con specifica simbologia nella carta A e corrispondono a settori di territorio che verranno frammentati con le opere di realizzazione della cassa di espansione di Madonna della Tosse (proseguimento dello scolmatore) e con il tracciato della nuova 429.

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

N. 226 Cappella di Madonna della Tosse (già sede di Affreschi di Benozzo Gozzoli)

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

La viabilità d'argine in riva sinistra dell'Elsa e sull'argine di delimitazione a monte della cassa di espansione.

PRESENZA DI NUCLEI CON NORMATIVA PARTICOLARE:

Madonna della Tosse

VIABILITA' PRINCIPALE DI PREVISIONE

Settore della nuova 429

Art. 110 UTOE E1B/ PIANA DELLA "GRANOCCHIAIA"

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

(precisazioni rispetto all'art.108)

In corrispondenza del nucleo classificato con il numero 287 nell'Elenco dei Siti e Manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale (Carta B, Allegato F, Allegato G) le strutture relative al pozzo-lavatoio, al porticato di copertura ed al fabbricato annesso individuate nella specifica scheda dell'Allegato G dovranno essere conservate e ripristinate secondo l'assetto corrispondente alla destinazione originaria di pozzo-lavatoio e le relative volumetrie potranno essere recuperate con i



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

criteri previsti per gli interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno della UTOE E1B.

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Via della "Granocchiaia"

La viabilità d'argine dell'Elsa in corrispondenza del Parco Fluviale.

IMPIANTI PUBBLICI

Depuratore di Cambiano.

Art. 111 UTOE E1C/ PIANA DELLE "VECCHIARELLE" E PIANA DAL CAPOLUOGO A PETRAZZI

DESTINAZIONI AMMISSIBILI (precisazioni rispetto all'art. 108)

L'area nella quale sarà consentita la realizzazione di attività sportive e ricreative senza la presenza di una attività agricola significativa e individuata con specifica simbologia nella carta A e corrisponde ai settori di pianura interni alla circonvallazione ovest ed in riva sinistra del fiume Elsa.

Le aree nelle quali sarà incentivata la realizzazione di vivai sono individuate con specifica simbologia nella carta A e corrispondono a settori di territorio esterni alla circonvallazione ovest e a cavallo dello scolmatore, caratterizzati da una notevole frammentazioni.

PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

N. 2 subito a valle della SS 429 nei pressi dell'UTOE 2P Pesciola Malacoda e nei pressi dell'UTOE 13 Petrazzi; sono individuate con specifica simbologia nella carta A.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Area fra via di Belpiano e la circonvallazione sud nella piana delle Vecchierelle (UTOE E1C) individuata con specifica simbologia nella Carta A.

Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art. 57 del Titolo II ed alle regole contenute nella scheda specifica della Carta E.

POSSIBILITA' DI INSERIRE ATTIVITA' PARTICOLARI (fra quelle indicate in linea generale nell'art.69 del Titolo 2)

Depositi per materiali all'aperto DM3, in prossimità della UTOE 2P del sistema degli insediamenti produttivi.

PRESENZA DI AREE INSERITE NEL PIANO DEI DISTRIBUTORI

N. 3, individuate con specifica simbologia nella carta A.



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

Art. 112 UTOE E1D/ PIANA DELLA PESCIOLA

(Nell'UTOE non si aggiunge alcuna precisazione alle regole dell'art. 108 relative all'intero sottosistema delle aree di pianura e del sistema fluviale).

Art. 113 CORRIDOI BIOLOGICI

Sono individuati con specifica campitura nella carta A; la campitura si sovrappone a quella di individuazione delle UTOE dei vari sottosistemi del territorio aperto. Nei corridoi biologici si applicheranno le norme relative alle singole UTOE contenute negli articoli del presente Capo V del Titolo 3 e si applicheranno, con carattere di prevalenza, le norme contenute nel punto specifico sui "corridoi biologici" dell'art. 55 del Titolo 2.

Art. 114 SOTTOSISTEMA DELLE AREE DEI CRINALI / E2, REGOLE GENERALI PER TUTTE LE UTOE DEL SOTTOSISTEMA

- COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE

Le aree del sottosistema si caratterizzano come: "aree collinari caratterizzate dalla presenza di boschi".

Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono: la morfologia del terreno, naturale e conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.; i boschi, il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche; il sistema dei pozzi e delle sorgenti, in particolare le sorgenti storiche poste lungo la viabilità minore da valorizzare; i laghetti collinari; la viabilità minore, che in alcuni casi deve essere completamente ripristinata; l'assetto agrario costituito in generale da appezzamenti di grandi dimensioni (con l'eccezione della UTOE E2A a cavallo della via Volterrana); le recinzioni storiche; il sistema insediativo costituito da chiese, ville e fattorie, nuclei, case coloniche sparse, in merito si rilevano molte situazioni di abbandono nelle UTOE E2A, E2C, E2D, a causa della ridotta accessibilità del territorio dovuta allo stato di conservazione della viabilità minore; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia) che sottolineano la viabilità e il sistema insediativo; i parchi ed i giardini storici delle ville e delle fattorie.

- DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Le destinazioni indicate nell'art.53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili e con l'esclusione delle attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi e delle attività particolari indicate nell'art.69 del Titolo 2.

Nelle aree vicine alla viabilità provinciale e comunale ed alla viabilità minore da valorizzare e da ripristinare, individuate con specifiche simbologie nella carta A, sarà consentita la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività sportive e ricreative per la valorizzazione del territorio aperto, anche in deroga alla obbligatorietà della presenza di una attività agricola significativa; in ogni caso le



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

strutture per la valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto dovranno essere realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2 ed in modo compatibile con la morfologia del terreno.

Le aree del sottosistema vengono individuate fra le zone "a vocazione agrituristica" di cui all'art.66 del Titolo 2; nelle aree del sottosistema non sarà invece consentita l'attività di agriturismo; l'esclusione è motivata dalla volontà di incentivare nel sottosistema l'insediamento del turismo di qualità, e dalla convinzione che la presenza diffusa di strutture di agriturismo, con il carattere di precarietà che probabilmente le contraddistingue, potrebbe essere un elemento in contrasto con tale tipo di turismo.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema, non sarà consentita la costruzione dei depositi per attrezzi agricoli in legno di cui al secondo punto dell'art.56 del Titolo 2 e non sarà consentita la realizzazione di serre.

Comunque per esigenze legate alla conduzione dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di annessi e di serre stagionali di altezza max in colmo di 4,00 ml, nei limiti consentiti dal PMAA, a condizione che venga dimostrata la effettiva impossibilità di individuare altre ubicazioni.

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi edifici con destinazione di residenza rurale (compresi eventuali trasferimenti di fabbricati esistenti mediante ristrutturazione E2) sarà consentita solo ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti.

Lo stesso criterio dovrà valere in generale per tutti i nuovi edifici in muratura; si potrà fare eccezione, per motivate esigenze legate alla produzione agricola, per gli annessi agricoli ed in tal caso i nuovi fabbricati isolati dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 30 m dalle strade pubbliche e di uso pubblico e dovranno essere schermati con una alberatura di coronamento da collegare in modo organico con le aree boscate vicine.

Per i nuovi edifici da realizzare per le attività turistico ricettive varranno i criteri di ubicazione contenuti nel punto specifico dell'art.57.

In ogni caso per i nuovi edifici e gli edifici spostati mediante ristrutturazione E2 dovranno essere rispettati i seguenti criteri di ubicazione in relazione agli edifici classificati di valore "monumentale" nell'Allegato F: distanza minima di 200 ml. dall'edificio monumentale; presenza obbligatoria di un diaframma di schermatura e di separazione, costituito da aree boscate, della larghezza minima di 50 ml.; divieto di costruire sui crinali collinari in un raggio di 500 ml. dall'edificio monumentale, nell'intervallo fra 200 e 500 ml. di distanza possibilità di costruire sulle pendici meno visibili dalla viabilità di accesso al monumento.

Art. 115 UTOE E2A/ CRINALE FRA IL FIUME ELSA ED IL TORRENTE ORMICELLO



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

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

n. 63 Chiesa di S. Andrea

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

La strada di crinale fra il versante dell'Elsa e l'Ormicello, dal toponimo "Cafaggi" al toponimo "Cipressini"

Le strade di collegamento, in prevalenza sui controcrinali collinari, fra la viabilità di crinale e le valli dell'Elsa (n. 3) e dell'Ormicello (n. 2).

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI CAMPEGGI

Le zone geologicamente compatibili lungo la viabilità di crinale; tali zone sono individuate con specifica perimetrazione nella carta A. I campeggi dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nell'art.68 del Titolo 2.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Le aree lungo la viabilità di crinale e nei primi tratti della viabilità di collegamento verso i fondovalle laterali; le zone di possibile ubicazione sono individuate con specifica simbologia nella carta A. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2.

Art. 116 UTOE E2B/ CRINALE DELLA STRADA VOLTERRANA FRA IL CAPOLUOGO ED IL CONFINE CON MONTESPERTOLI

PRESENZA SITI ARCHEOLOGICI

n. 6 Poggio alle Fate

PRESENZA DI EDIFICI MONUMENTALI

n. 75 Cimitero di Palazzaccio

n. 76 casa colonica e chiesa a Vallecchio

n. 314 Cimitero del Capoluogo

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Il tratto iniziale della strada di crinale fra il versante dell'Elsa e l'Ormicello

Il tratto iniziale della strada di crinale da "Vallecchio" a "villa Soyi"

Le strade di collegamento, sui controcrinali, fra la Volterrana e la valle del rio Lama (n. 2).

PRESENZA DI NUCLEI CON NORMATIVA PARTICOLARE

S. Piero Vecchio

Palazzaccio

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI CAMPEGGI

Un'area geologicamente compatibile nel tratto iniziale della viabilità di crinale fra l'Elsa e l'Ormicello; l'area è individuata con specifica perimetrazione nella carta A. I



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

campeggi dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nell'art. 68 del Titolo 2.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Le aree sui controcrinali trasversali al crinale principale della strada Volterrana; le aree di possibile ubicazione sono individuate con specifica simbologia nella carta A. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2.

PRESENZA DI AREE INSERITE NEL PIANO DEI DISTRIBUTORI

Le aree geologicamente compatibili lungo la strada provinciale Volterrana.

SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Il complesso dei cimiteri del Capoluogo (Comunale e della Misericordia) lungo la strada provinciale Volterrana;

la centrale di decompressione del gas metano lungo la strada provinciale Volterrana.

Art. 117 UTOE E2C/ CRINALE FRA IL RIO VALLONE ED IL TORRENTE PESCIOLA

PRESENZA DI SITI ARCHEOLOGICI

n. 9 Cabbiavoli

n. 12 Montorsoli

n. 13 Pieve Vecchia

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

n. 139 villa di Montorsoli

n. 638 cappella di ___ (vicina al Toponimo "Bagnolo")

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

La strada di crinale fra "Vallecchio" e "villa Soyi";

una strada di collegamento fra la strada di crinale e la valletta del rio Vallone;

PRESENZA DI NUCLEI CON NORMATIVA PARTICOLARE

Villa Soyi

PRESENZA DI EDIFICI NON COMPATIBILI

n. 3 porcilaia vicino al toponimo "Santa Maria Spazzavento"

n. 4 capannoni vicino al toponimo "Casanuova Bucine"

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI CAMPEGGI

Le zone geologicamente compatibili lungo la viabilità di crinale; tali zone sono individuate con specifica perimetrazione nella carta A. I campeggi dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nell'art. 68 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

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Le aree lungo la viabilità di crinale, nel tratto più vicino a Vallecchio; le aree di possibile ubicazione sono individuate con specifica simbologia nella carta A. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2.

PRESENZA DI AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA

L'area CEI (di ripristino) a monte di via Lucardese.

Art. 118 UTOE E2D/ CRINALE FRA IL FIUME ELSA E IL RIO ORLO

PRESENZA SITI ARCHEOLOGICI

- n. 1 Poggio Carlotta
- n. 2 Il Castellare
- n. 3 Podere Collepatti

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

- n. 20 villa di Mellicciano
- n. 39 villa di Meleto
- n. 42 chiesa di San Pierino
- n. 47 cappella di Sant'Ippolito
- n. 86 Pieve di Coiano
- n. 93 cimitero di via Chimenti

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

In generale tutta la viabilità necessaria per rendere facilmente accessibili tutte le aree della UTOE; in particolare: la strada di crinale fra il rio Orlo ed il versante dell'Elsa e del rio Morto da Mellicciano al "Castellare", la strada di collegamento fra la strada di crinale e la valle dell'Elsa sul controcinale di "Meleto", le strade di collegamento fra la strada di crinale e la vallata del rio Orlo (n.2), le strade di collegamento fra la strada di crinale e la vallata dell'Elsa e del rio Morto attraverso le vallette trasversali del rio di Broccolino e del rio Vallese.

PRESENZA DI EDIFICI NON COMPATIBILI

- n. 5 capannoni vicino al toponimo "Stradone"
- n. 6 capannoni vicino al toponimo "Fornacino"

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI CAMPEGGI

Le zone geologicamente compatibili lungo la strada di collegamento lungo la valletta del rio di Broccolino; tali zone sono individuate con specifica perimetrazione nella carta A. I campeggi dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nell'art. 68 del Titolo 2.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA



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

Le aree lungo la viabilità di crinale, in due settori vicini a Coiano, alcune aree su controcrinali trasversali al crinale della strada provinciale Coianese; le aree di possibile ubicazione sono individuate con specifica simbologia nella carta A. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2.

PRESENZA DI AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA

Le aree CNI e CN3 (di escavazione di sabbia) vicine ai toponimi "Podere Provvidenza" e "Podere Orlo".

Art. 119 SOTTOSISTEMA DELLE AREE DELLE COLLINE NUDE / UTOE E3

COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE

Le aree del sottosistema si caratterizzano per tipologia di paesaggio come: "aree collinari prive di boschi".

Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono: la morfologia del terreno; il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche; il sistema dei pozzi e delle sorgenti; i laghetti collinari; la viabilità minore che, in certi casi, deve essere completamente ripristinata; l'assetto agrario conseguente alla geologia del terreno è caratterizzato da seminativo semplice, anche in forma estensiva, e dalla presenza della pastorizia; il sistema insediativo caratterizzato da case coloniche in prevalenza sparse; nel merito si rilevano situazioni di abbandono, a causa della ridotta accessibilità (in certi casi inaccessibilità) del territorio dovuta allo stato di conservazione ed in certi casi alla perdita della viabilità minore; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia) in particolare le alberature a filare sui crinali collinari e lungo la viabilità minore e privata preesistente ed i gruppi che sottolineano il sistema insediativo.

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Le destinazioni indicate nell'art.53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili.

Nelle aree vicine alla viabilità provinciale e comunale ed alla viabilità minore da valorizzare e da ripristinare, individuate con specifiche simbologie nella carta A, sarà consentita la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività sportive e ricreative per la valorizzazione del territorio aperto, anche in deroga alla obbligatorietà della presenza di una attività agricola significativa; in ogni caso le strutture per la valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto dovranno essere realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2 ed in modo compatibile con la morfologia del terreno e con la necessità di salvaguardare i coni visivi dalle strade verso il sistema collinare.

Le aree del sottosistema vengono individuate fra le zone a "vocazione agrituristica" di cui all'art.66 del Titolo 2; nelle aree del sottosistema non sarà invece consentita l'attività di agriturismo; l'esclusione è motivata dal fatto che il sottosistema è caratterizzato, per la scarsa presenza di alberi, da visuali lunghe, e dalla convinzione che in un paesaggio con tali caratteristiche la presenza diffusa 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

strutture di agriturismo, con il carattere di precarietà che probabilmente le contraddistingue, sarebbe troppo visibile.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema non potranno essere realizzate serre fisse.

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi edifici con destinazione di residenza rurale (compresi eventuali trasferimenti di fabbricati esistenti mediante ristrutturazione E2) sarà consentita solo ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti.

Lo stesso criterio dovrà valere in generale per tutti i nuovi edifici in muratura; si potrà fare eccezione, per motivate esigenze legate alla produzione agricola, per gli annessi agricoli ed in tal caso i nuovi fabbricati isolati dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 30 m dalle strade pubbliche e di uso pubblico; non potranno essere realizzati sui crinali collinari e dovranno essere posizionati sulle pendici collinari meno visibili dalla viabilità principale e dalla viabilità minore da valorizzare della UTOE.

Per i nuovi fabbricati isolati dovrà essere valutata caso per caso, in relazione alla ubicazione ed alle caratteristiche del paesaggio circostante, l'opportunità di realizzare alberature di coronamento a schermatura; in merito dovrà essere richiesto esplicitamente il parere alla Commissione Edilizia.

POSSIBILITA' DI INSERIRE ATTIVITA' PARTICOLARI (fra quelle indicate in linea generale nell'art.69 del Titolo 2)

Canili privati, da ubicare all'interno di vallette trasversali intercluse in modo da garantire il massimo possibile di isolamento acustico.

Depositi per materiali all'aperto DM1, in aderenza alla UTOE 5P del sistema degli insediamenti produttivi.

REGOLE DI INSERIMENTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE (integrative rispetto all'art.72 del Titolo 2)

In caso di realizzazione di rilevati stradali le scarpate dovranno essere sistemate in modo da non costituire un elemento totalmente dissonante rispetto all'assetto agrario circostante, ad esempio mediante differenziazioni trasversali nel tipo delle essenze di rivestimento, anche con l'inserimento di settori "neutri".

PRESENZA DI SITI ARCHEOLOGICI

n. 4 Castelluccio di Sopra

PRESENZA DI EDIFICI MONUMENTALI

n. 496 Cappella di S. Giuseppe

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE



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

La strada di crinale fra il versante dell'Elsa e l'Ormicello, dal toponimo "Castellare" al toponimo "Maremmiana 2", alcune strade individuate nella Carta A, necessarie per garantire l'accessibilità delle zone più interne della UTOE, ricollegandosi alla strada provinciale di Val d'Orlo e alla viabilità di crinale.

PRESENZA DI NUCLEI CON NORMATIVA PARTICOLARE
Rimorti 2.

PRESENZA DI EDIFICI NON COMPATIBILI
n. 7 capannone ex produttivo vicino al toponimo "Cardeto".

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Area a monte del sistema insediativo di via Praticelli (UTOE 8) individuata con specifica simbologia nella Carta A. Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art. 57 del Titolo 2 ed alle regole contenute nella scheda specifica della Carta E.

PRESENZA DI AREE INSERITE NEL PIANO DEI DISTRIBUTORI
Le aree geologicamente compatibili lungo la strada provinciale Montaionese.

Art. 120 SOTTOSISTEMA DELLE AREE DI RACCORDO FRA FONDOVALLE E CRINALI E DEI CRINALI MINORI / E4 REGOLE GENERALI PER TUTTE LE UTOE DEL SOTTOSISTEMA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE

Le aree del sottosistema si caratterizzano come: "aree collinari caratterizzate dalla presenza di boschi", per quanto limitati a zone di dimensioni limitate sui poggi.

Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono: la morfologia del terreno, le macchie arboree sui poggi; il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche; il sistema dei pozzi e delle sorgenti; i laghetti collinari; la viabilità minore, che in alcuni casi deve essere completamente ripristinata, l'assetto agrario abbastanza variegato anche all'interno delle singole UTOE, con alternanza di appezzamenti di grandi dimensioni e di campi più frazionati; le recinzioni storiche; il sistema insediativo costituito da ville e fattorie, nuclei, case coloniche sparse, si rilevano molte situazioni di abbandono nelle UTOE E4A, E4C, in prevalenza a causa della ridotta accessibilità del territorio dovuta allo stato di conservazione della viabilità minore; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia) che sottolineano la viabilità ed il sistema insediativo; i parchi ed i giardini storici delle ville e delle fattorie.

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Le destinazioni indicate nell'art.53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili; le strutture per la valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto 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

realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art. 57 del Titolo 2 ed in modo compatibile con la morfologia del terreno.

Le aree del sottosistema vengono individuate fra le zone "a vocazione agrituristica" di cui all'art.66 del Titolo 2 e fra le zone nelle quali è possibile realizzare strutture di agriturismo ai sensi dell'art.67 del Titolo 2.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

In alcune UTOE del sottosistema non sarà consentita, in base alle norme specifiche degli articoli successivi, la realizzazione di serre e la costruzione dei depositi per attrezzi agricoli in legno di cui al secondo punto dell'art.56 del Titolo 2.

Comunque anche in tali UTOE, per esigenze legate alla conduzione dell'attività agricola e nei limiti consentiti dal PMAA, è ammessa la realizzazione di annessi e di serre stagionali di altezza max in colmo di 4,00 ml, a condizione che venga dimostrata la effettiva impossibilità di individuare altre ubicazioni.

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi edifici dovrà avvenire preferibilmente ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti; si potrà fare eccezione a tale criterio per motivate esigenze legate alla produzione agricola.

Per i nuovi edifici da realizzare per le attività turistico ricettive varranno i criteri di ubicazione contenuti nel punto specifico dell'art.57.

In ogni caso per i nuovi edifici e gli edifici spostati mediante ristrutturazione E2 dovranno essere rispettati i seguenti criteri di ubicazione in relazione agli edifici classificati di valore "monumentale" nell'Allegato F: presenza obbligatoria fra il nuovo edificio e l'edificio monumentale di un diaframma di schermatura e di separazione costituito da aree boscate, della larghezza minima di 50 ml.; divieto di costruire sui crinali collinari in un raggio di 300 ml. dall'edificio monumentale, nei 300 ml. di distanza possibilità di costruire sulle pendici meno visibili dalla viabilità di accesso al monumento

POSSIBILITA' DI INSERIRE ATTIVITA' PARTICOLARI (fra quelle indicate in linea generale nell'art.69 del Titolo 2)

Canili privati, in base alle previsioni e con i vincoli di ubicazione degli articoli successivi relativi alle singole UTOE del sottosistema.

Art. 121 UTOE E4A/ CRINALE MINORE FRA GRANAIOLO ED IL TORRENTE ORMICELLO

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

La strada di crinale dal toponimo "Cipressini" alla strada provinciale per Monterappoli e la strada di collegamento fra la strada di crinale e l'Ormicello.

ATTIVITA' PARTICOLARI (precisazioni rispetto all'art. 120)



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

Potranno essere realizzati canili privati da ubicare all'interno di vallette intercluse in modo da garantire il massimo possibile di isolamento acustico.

Art. 122 UTOE E4B/ AREE DI RACCORDO A MONTE DI CAMBIANO

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

n. 639 cimitero di Cambiano

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Sul confine est della UTOE tratto della strada di crinale fra l'Ormicello ed il versante dell'Elsa. Settori delle strade di collegamento fra la strada di crinale ed il fondovalle dell'Elsa.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Le aree ad ovest della viabilità di crinale ed a nord del primo tratto di una strada di collegamento con il fondovalle dell'Elsa; le aree di possibile ubicazione sono individuate con specifica simbologia nella carta A. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2.

SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Il cimitero di Cambiano.

Art. 123 UTOE E4C/ CRINALE MINORE FRA PETRAZZI ED OLIVETO

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

n. 167 Castello di Oliveto

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Alcune strade dei crinali minori, individuate nella Carta A, necessarie per garantire l'accessibilità delle zone più interne delle UTOE, ricollegandosi alla strada comunale di Monte Olivo e alla SS 429.

ATTIVITA' PARTICOLARI (precisazioni rispetto all'art. 120)

Potranno essere realizzati canili privati, da ubicare all'interno di vallette intercluse in modo da garantire il massimo possibile di isolamento acustico.

Art. 124 UTOE E4D/ AREA DI RACCORDO INTORNO A CASTELNUOVO

DESTINAZIONI AMMISSIBILI (integrazioni rispetto all'art. 120)



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

Nella UTOE non saranno consentite in generale le attività di trasformazione dei prodotti agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi. Potranno essere costruiti nuovi edifici per tali attività esclusivamente a monte di via Sanminiatese, in una fascia di terreno fra 30 ml. e 60 ml. di distanza da tale strada e ad integrazione dei nuclei esistenti.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI
(precisazioni rispetto all'art. 120)

Nella UTOE non sarà consentito la realizzazione di serre neppure stagionali e non sarà consentita la costruzione dei depositi per attrezzi agricoli in legno.

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Il tratto più a valle della strada di collegamento del rio di Broccolino.

ZONE DI POSSIBILE UBICAZIONE DI CAMPEGGI

Un'area marginale lungo la strada di collegamento del rio di Broccolino.

PRESENZA DI AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA

L'area CN2 (di escavazione di sabbia) nella valletta del rio di Grignana.

PRESENZA DI AREE INSERITE NEL PIANO DEI DISTRIBUTORI

Le aree a monte della strada comunale Sanminiatese fra Madonna della Tosse e l'incrocio con la provinciale Coianese.

VIABILITA' PRINCIPALE DI PREVISIONE

Via del Castellare, da completare.

Art. 125 UTOE E4E/ AREA DI RACCORDO A MONTE DI DOGANA

DESTINAZIONI AMMISSIBILI (integrazioni rispetto all'art. 120)

Nella UTOE non saranno consentite le attività di trasformazione dei prodotti agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI
(precisazioni rispetto all'art. 120)

Nella UTOE non sarà consentito la realizzazione di serre neppure stagionali e non sarà consentita la costruzione dei depositi per attrezzi agricoli in legno.

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Il tratto più a valle della strada di collegamento del rio Vallese.

Art. 126 SOTTOSISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PERIURBANE / E5, REGOLE GENERALI PER TUTTE LE UTOE DEL SOTTOSISTEMA

COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE



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

Le aree del sottosistema si caratterizzano come: aree collinari prive di boschi, in quanto sono presenti solo poche macchie di dimensioni limitate sui poggi.

Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono: la morfologia del terreno, naturale e conseguente alla costruzione del paesaggio dovuta alla forte presenza antropica; il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche; il sistema dei pozzi e delle sorgenti; i laghetti collinari; la viabilità minore, che in alcuni casi deve essere completamente ripristinata, l'assetto agrario, per il quale sarebbero opportuni processi di riaccorpamento rispetto alla eccessiva frammentazione attuale; le recinzioni storiche; il sistema insediativo costituito da chiese, ville ed in prevalenza case coloniche lungo la viabilità minore, nel sottosistema sono presenti anche edifici residenziali recenti per i quali è opportuno un miglioramento dell'immagine e dell'inserimento nel contesto ambientale; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia) che sottolineano la viabilità e il sistema insediativo; i parchi ed i giardini storici delle ville.

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Le destinazioni indicate nell'art.53 del Titolo 2, comprese quelle di valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto con funzioni compatibili e con l'esclusione delle attività di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi e delle attività particolari indicate nell'art.69 del Titolo 2.

Le strutture per la valorizzazione dell'economia rurale e del territorio aperto dovranno essere realizzate in base alle regole contenute nel punto specifico dell'art.57 del Titolo 2 ed in modo compatibile con la morfologia del terreno.

Nelle aree del sottosistema sarà consentita, in deroga al criterio generale del punto specifico dell'art.56, la deruralizzazione con destinazione a civile abitazione degli annessi agricoli condonati costruiti con materiali precari.

Le aree del sottosistema vengono individuate fra le zone nelle quali è possibile realizzare strutture di agriturismo ai sensi dell'art.67 del Titolo 2.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema non sarà consentita la costruzione di serre fisse.

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi edifici dovrà avvenire preferibilmente ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti.

Si potrà fare eccezione a tale criterio, per motivate esigenze legate alla produzione agricola, in tal caso i nuovi annessi agricoli isolati dovranno essere realizzati ad una distanza superiore a 50 ml. dalla viabilità ad uso pubblico.

Dovranno obbligatoriamente essere realizzati ad integrazione degli insediamenti esistenti gli interventi che prevedono la deruralizzazione con destinazione residenziale degli annessi agricoli condonati costruiti con materiali precari.

Per i nuovi edifici da realizzare per le attività turistico ricettive varranno i criteri di ubicazione contenuti nel punto specifico dell'art.57.

REGOLE DI INSERIMENTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE



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

Riguardano un tratto della nuova SS 429 all'interno della UTOE 5C, si prescrive l'applicazione delle stesse regole indicate per la UTOE E3.

Art.127 UTOE E5A/ AREA DI SALA

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

n. 266 Chiesa di Sala

n. 267 Cimitero di Sala

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Tutta la viabilità che rende accessibile l'area, di crinale e di collegamento, individuata nella Carta A.

PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

n. 3 in corrispondenza di Casetta a Sala

SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Cimitero di Sala

Art. 128 UTOE E5B/ AREA DI PETRICCIO

PRESENZA SITI ARCHEOLOGICI

n. 10 Porta Rossa

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

n. 123 Pieve Vecchia

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Tutta la viabilità che rende accessibile l'area, di crinale e di collegamento, individuata nella Carta A.

SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Cabina di decompressione del metano vicino al rio Vallone.

Art. 129 UTOE E5C/ AREA A MONTE DI VIA SANMINIATESE FRA IL CAPOLUOGO E DOGANA

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

Tutta la viabilità che rende accessibile l'area, di crinale e di collegamento, individuata nella Carta A.

PRESENZA DI NUCLEI CON NORMATIVA PARTICOLARE

Santa Maria a Lungotuono.

VIABILITA' PRINCIPALE DI PREVISIONE

Un tratto della nuova SS 429.



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

Art. 130 SOTTOSISTEMA DELLE AREE MORFOLOGICAMENTE DEBOLI, UTOE E6 DI SAN MATTEO

COMPONENTI DEL PAESAGGIO TIPICHE DEL SOTTOSISTEMA, DA SALVAGUARDARE

Le aree del sottosistema si caratterizzano per tipologia di paesaggio come “aree collinari prive allo stato attuale di boschi”.

Le caratteristiche del paesaggio da salvaguardare sono: morfologia del terreno per come risulterà dopo la sistemazione delle aree dismesse di cava; il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche; la viabilità minore; l’assetto agrario per come risulterà dopo la sistemazione delle aree dismesse di cava a sud dell’Ormicello; il sistema insediativo caratterizzato dalla chiesa di S. Matteo, dalle case coloniche sparse o raggruppate in nucleo vicino alla chiesa, dal complesso produttivo delle ex fornaci di S. Matteo e PLP, con particolare riferimento agli edifici più caratteristici della ex fornace di S. Matteo; le aree boscate e le macchie di schermatura che verranno realizzate con la sistemazione delle aree dismesse di cava a nord della strada di Ormicello e con gli interventi di schermatura del complesso produttivo delle ex fornaci.

DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Date le limitate dimensioni della UTOE e la vicinanza del complesso produttivo delle ex fornaci S. Matteo e PLP e delle aree produttive previste nella UTOE E4P del Casone, nella UTOE saranno ammesse, fra le destinazioni indicate nell’art.53 del Titolo 2, le seguenti: residenza rurale, attività produttiva agricola, di civile abitazione, artigianale ed industriale limitatamente alle attività individuate come esistenti nella carta A del R.U., attività di escavazione.

Per la vicinanza ai complessi ed alle aree produttive indicati in precedenza nel sottosistema non saranno consentite le attività di agricampeggio.

LIMITAZIONI ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema non potranno essere realizzati nuovi edifici con destinazione di residenza rurale.

REGOLE INTEGRATIVE PER LA TIPOLOGIA E L'UBICAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Nelle aree del sottosistema la realizzazione di nuovi edifici per annessi agricoli in muratura e gli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento di fabbricati esistenti saranno consentiti solo ad integrazione degli insediamenti esistenti; i nuovi fabbricati ed i fabbricati spostati dovranno aggiungersi in modo organico a quelli esistenti.

POSSIBILITA' DI INSERIRE ATTIVITA' PARTICOLARI (fra quelle indicate in linea generale nell’art.69 del Titolo 2)

Canili privati.

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE



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

n. 188 chiesa di San Matteo

VIABILITA' MINORE DA VALORIZZARE

La strada di collegamento fra il fondovalle dell'Elsa e l'Ormicello, con innesto sulla SS 429.

PRESENZA DI EDIFICI NON COMPATIBILI

n. 8 nei pressi del toponimo "Le Colombaie"

PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

n. 5 corrispondente al complesso produttivo delle ex fornaci S. Matteo e PLP

n. 4 nei pressi del toponimo "Le Colombaie" (coincide con l'edificio individuato come "non compatibile")

PRESENZA DI AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA

Le aree CE3 e CE4 (di ripristino).

TITOLO 4

CAPO I

PIANI DI SETTORE ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 131 Piano del rumore

Si richiama il punto U dei "sistemi tematici" dello STATUTO DEL TERRITORIO del P.S., con i relativi riferimenti normativi.

A livello regionale i riferimenti normativi sono costituiti dalla legge regionale n. 89 del 1/12/98 (Norme in materia di inquinamento acustico) e dal Regolamento approvato con la Delibera C.R. n. 77 del 22/02/2000 (Definizione dei criteri e degli indirizzi della pianificazione degli Enti locali, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 89/98).

In attuazione del Regolamento il Comune di Castelfiorentino ha aderito ad una iniziativa del circondario Empolese-Valdelsa per la elaborazione coordinata dei "piani comunali di classificazione acustica" di tutti gli 11 Comuni del Circondario.

Il Circondario Empolese-Valdelsa ha affidato l'incarico per la elaborazione dei piani di classificazione acustica degli 11 Comuni con la Deliberazione della Giunta esecutiva n. 3 del 16/1/2001.

La elaborazione dei piani comunali di classificazione acustica, e quindi anche del piano relativo al territorio comunale di Castelfiorentino, è in fase avanzata e verrà completata entro l'ottobre 2003.

Il piano comunale di classificazione acustica per il Comune di Castelfiorentino terrà conto del Piano strutturale approvato con la deliberazione C.C. n. 53 del 17/07/01 e questo garantirà la conformità sostanziale del Piano di classificazione acustica anche con il presente Regolamento urbanistico, che è stato elaborato in piena conformità con il P.S. Dopo l'approvazione del Piano di classificazione acustica il Regolamento urbanistico verrà comunque adeguato al Piano stesso, se necessario, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 89/98.

Art. 132 Piano dei tempi e degli orari



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

Il Regolamento urbanistico conferma il “Piano di indirizzo e di regolazione degli orari” allegato (come Allegato D4) al Piano Strutturale e come tale approvato insieme al P.S. con la deliberazione C.C. n. 53 del 17/7/2001. Il R.U. conferma il “Piano di indirizzo e di regolazione degli orari” senza ulteriori precisazioni e fatte salve solo le correzioni minime dovute al maggior livello di approfondimento del Regolamento urbanistico rispetto al Piano strutturale.

Le tematiche trattate dal “Piano di indirizzo e di regolazione degli orari” potranno essere comunque approfondite in occasione della elaborazione dei progetti coordinati per i tempi della città.

Art. 133 Mappa di accessibilità urbana

A norma del punto f- bis dell'art. 28 della legge regionale 5/95 la “Mappa di accessibilità urbana” contiene “il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari per il loro superamento” ed è finalizzata a garantire a tutti la utilizzazione degli spazi e delle strutture pubbliche e di uso pubblico della città.

AMBITO DI RIFERIMENTO

La “Mappa di accessibilità urbana” è riferita al centro urbano di Castelfiorentino, individuato dal Regolamento urbanistico con le UTOE del sistema insediativo che fanno parte del sottosistema delle “zone interne del Capoluogo con funzioni omogenee” (UTOE 1, 2, 3, 4, 5, 6).

ELABORATI DELLA “MAPPA DI ACCESSIBILITA' URBANA”

La “Mappa della accessibilità urbana” è costituita dal presente articolo 133 delle Norme Tecniche e dalla Carta G che riporta, per il centro urbano, su base cartografica aerofotogrammetrica in scala 1/2000:

- a) Le previsioni del R.U. relative alla nuova viabilità, agli “incroci da potenziare” alle aree destinate a verde pubblico e a piazze pedonali, alle aree ed agli edifici destinati alle attrezzature scolastiche e di interesse comune, alle aree destinate a parcheggio.
- b) Le zone urbane ubicate sulle pendici collinari, con evidenziati i percorsi pubblici con presenza di scale ed i percorsi pubblici che presentano pendenze eccessive rispetto ai limiti prescritti per l'accessibilità
- c) Le aree ferroviarie
- d) La situazione dei marciapiedi stradali in relazione alla presenza degli scivoli e degli altri accorgimenti necessari per il superamento delle barriere architettoniche;
- e) I percorsi accessibili principali all'interno delle zone urbane ubicate sulle pendici collinari, costituiti dalle strade con pendenza limitata e dalle strutture specifiche (esistenti e di previsione) finalizzate al superamento delle barriere architettoniche
- f) Le strade a traffico esclusivamente pedonale corrispondenti al centro commerciale “naturale”



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

- g) I percorsi di attraversamento delle aree ferroviarie, esistenti e di previsione, comprese le strutture specifiche (esistenti e di previsione) finalizzate al superamento delle barriere architettoniche
- h) La ubicazione dei parcheggi pubblici riservati ai portatori di handicap.
- i) La situazione delle attrezzature scolastiche e di interesse comune e degli impianti sportivi in relazione alla accessibilità degli edifici e dei resede di pertinenza.
- j) Le previsioni del R.U. relative alle zone di ristrutturazione, completamento ed espansione edilizia.

Dalla lettura della Carta G si ricavano in modo sintetico ed immediato i contenuti della Mappa di accessibilità urbana e precisamente: la situazione (il censimento) delle barriere architettoniche negli spazi pubblici e nelle strutture di uso pubblico; gli interventi necessari al loro superamento.

Ad integrazione della Carta G si riportano di seguito alcune precisazioni ed approfondimenti su tematiche particolari.

LE ZONE UBICATE SULLE PENDICI COLLINARI, SU TERRENI CON ACCLIVITA' ACCENTUATA

Per il centro urbano si individuano 2 settori: la parte alta del centro storico con le appendici verso nord della ex Balli e dell'Ospedale, nella UTOE 1; la collina della "Porticciola" con gli insediamenti residenziali recenti, nella UTOE 3; i due settori sono adagiati sulle pendici terminali del controcrinale collinare su cui corre la strada Volterrana, fra le vallette del rio Vallone e del torrente Lama.

- Il Centro storico, la ex Balli, l'Ospedale

Le tre aree, pur essendo parzialmente separate da settori di verde pubblico e privato, costituiscono comunque un tessuto unitario che storicamente corrisponde alla parte alta del Centro storico ed al "borgo" formatosi successivamente sulla viabilità verso nord.

A causa della forte acclività dei terreni i percorsi interni alle tre aree presentano un gran numero di barriere architettoniche, costituite da scalinate e da tratti in forte pendenza. Le scalinate in particolare sono numerose ed hanno in certi casi un notevole valore storico ed urbanistico, come il "sistema" delle scalinate poste alla base della pendice collinare, in Via Dante, via Carducci, Piazza Gramsci, via Franciosini. In merito alle scale e ai percorsi in forte pendenza occorre rilevare la situazione negativa dei percorsi che collegano via XX Settembre a via Tilli attraverso le aree di verde pubblico e di parcheggio di piazza delle Stanze operaie, impegnando una notevole superficie con scale e rampe senza eliminare alcuna barriera architettonica; occorre invece rilevare in positivo le soluzioni adottate per l'insediamento residenziale della ex Balli (in fase di completamento) dove alla realizzazione di un piano sopraelevato per la separazione totale dei percorsi pedonali dal traffico automobilistico ha corrisposto la realizzazione di un sistema di rampe e di percorsi in quota che rende tutta l'area facilmente accessibile.

A fronte del gran numero di barriere architettoniche rilevato in precedenza il sistema delle tre aree Centro storico, ex Balli, Ospedale, è servito da una viabilità in quota



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

accessibile, costituita dall'asse di via Magenta, Solferino, Tilli, P. Neri e dall'asse di via Attavanti, collegati da piazza del Popolo e da via S. Lorenzo.

Allo stato attuale la viabilità in quota accessibile è raggiungibile con percorsi pedonali privi di barriere architettoniche solo da via v. Veneto e da via Mazzini.

Al fine di aumentare i percorsi accessibili e collegare meglio la parte alta e la parte bassa del Centro urbano la "Mappa di accessibilità urbana" prevede i seguenti interventi: realizzazione di un percorso accessibile, con rampe e/o sistemi meccanizzati, fra via XX Settembre e via Tilli; realizzazione di un percorso accessibile, con rampe, fra il nuovo parcheggio previsto su via Bellini e via P. Neri.

Al fine di collegare in modo ottimale le autorimesse interraste adiacenti al centro storico (esistenti e previste dal R.U.) con gli insediamenti da servire, la "Mappa di accessibilità urbana" prevede i seguenti interventi: realizzazione di un percorso accessibile, con rampe, fra le autorimesse interraste di via P. Neri e via Attavanti lato ovest; realizzazione di un percorso pedonale accessibile con rampe e/o sistemi meccanizzati, fra le autorimesse interraste previste nell'area della ex Balli e via Attavanti lato est.

Al fine di realizzare un percorso pedonale accessibile dal Centro urbano all'Ospedale la "Mappa di accessibilità urbana" prevede il ripristino di un percorso storico accessibile, con rampe, fra via Goito e il fronte "storico" dell'Ospedale.

Per ridurre ulteriormente gli elementi di separazione fra la viabilità accessibile in quota e il resto del centro urbano il R.U. individua il criterio di dotare tutti i parcheggi pubblici, esistenti e di previsione, collegati con tale viabilità di posti auto riservati ai portatori di handicap.

- La collina della Porticciola

Sulla "Collina della Porticciola" è stato realizzato, in varie fasi, un insediamento residenziale servito da una viabilità in quota che è sostanzialmente accessibile (i settori più a monte di via Marx e di via Gobetti, via B. Croce) ma che non è collegata con percorsi pedonali accessibili con il resto del centro urbano, date le forti pendenze che presentano via Marx e via Gobetti nei settori più a valle. Nell'insediamento sono presenti anche percorsi pedonali con scalinate, che costituiscono però dei percorsi alternativi trasversali alla viabilità accessibile. Il R.U. prende atto della sostanziale impossibilità di realizzare collegamenti pedonali privi di barriere architettoniche fra la viabilità in quota accessibile e il Centro urbano; d'altra parte occorre tener conto della posizione dell'insediamento, periferica e separata dal resto del centro urbano dalla circonvallazione est, che rende improbabili i trasferimenti a piedi a media distanza. In definitiva il R.U. individua come criterio per rendere più accessibile l'insediamento quello di dotare tutti i parcheggi pubblici esistenti collegati con la viabilità in quota accessibile di posti auto riservati ai portatori di handicap.

LE SOLUZIONI DI ATTRAVERSAMENTO DELLE AREE FERROVIARIE

La linea ferroviaria Empoli/Siena attraversa il Centro urbano di Castelfiorentino da nord a sud e costituisce una barriera urbanistica estremamente significativa. Nel tratto a sud (a monte) del ponte centrale di Piazza Cavour la linea ferroviaria corre parallela al fiume Elsa e costituisce insieme al fiume una barriera praticamente insuperabile, salvo la realizzazione di opere non previste per il periodo di gestione del R.U. Nel tratto a nord (a valle) del Ponte centrale invece la linea ferroviaria separa il Centro urbano da insediamenti



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

minori e da parcheggi pubblici esistenti e di previsione e quindi il problema del superamento della ferrovia come barriera urbanistica ed architettonica diventa concreto.

Dalla Carta G si rileva che allo stato attuale esistono soluzioni di attraversamento dell'area ferroviaria privi di barriere architettoniche (con rampe) in piazza Cavour ed in via XXIV Maggio; per aggiungere altri attraversamenti accessibili il R.U. individua i seguenti interventi: la sostituzione di una scalinata con una rampa accessibile nel percorso pedonale fra la stazione ferroviaria e il fiume Elsa, in modo da ottenere un percorso pedonale completamente accessibile da piazza Cavour a via XXIV Maggio; ripristino di un sottopasso pedonale ostruito fra via Masini e via XXIV Maggio, con l'eliminazione delle barriere architettoniche mediante rampe e/o sistemi meccanizzati; realizzazione di percorsi pedonali accessibili per collegare il sottopasso ferroviario esistente nel settore nord della ex Montecatini con via Leonardo da Vinci e via XXIV Maggio, come percorso pedonale accessibile alternativo al cavalcavia ferroviario.

A proposito delle soluzioni di attraversamento dell'area ferroviaria e del fiume Elsa si rileva che il Piano Strutturale prevede, come soluzioni definitive per il superamento contemporaneo di ferrovia e fiume, da realizzare nel medio periodo, la costruzione di due grandi passerelle pedonali: a nord fra via I Maggio, via XXIV Maggio e via Masini ed a sud fra via Buozzi e via Pavese.

LE SOLUZIONI DI ATTRAVERSAMENTO DELLE CIRCONVALLAZIONI URBANE

Il sistema delle circonvallazioni urbane costituisce una barriera urbanistica significativa per il Centro urbano nei tratti che separano i settori interni dai settori più esterni. Dalla Carta G si rileva che allo stato attuale esiste una soluzione di attraversamento di via G. Bruno, da via Goito a via Carlo Marx, mediante un sottopasso stradale servito da rampe. Per il resto del sistema delle circonvallazioni la "Mappa di accessibilità urbana" individua la necessità di realizzare dei percorsi di attraversamento accessibili, in corrispondenza dell'incrocio sulla circonvallazione est fra viale Zanini, Viale Potente e via Giotto e in corrispondenza dell'incrocio sulla circonvallazione ovest fra via Machiavelli, via Bustichini e via Praticelli.

I MARCIAPIEDI URBANI

La Carta G individua con specifiche simbologie i tratti dei marciapiedi urbani già sistemati con la realizzazione degli scivoli per il superamento del dislivello marciapiede/strada ed i tratti per i quali gli interventi di sistemazione sono previsti nel "programma triennale dei lavori pubblici"; nella Carta G sono individuate con una specifica campitura le strade a traffico pedonale corrispondenti al "centro commerciale naturale", per le quali sono stati realizzati e sono in programma interventi di sistemazione con l'eliminazione dei marciapiedi e la pavimentazione in pietra.

Dalle indicazioni della Carta G relative ai marciapiedi privi di barriere architettoniche ed alle strade a traffico pedonale si rileva che nel Centro urbano di Castelfiorentino i percorsi pedonali privi di barriere architettoniche sono (o saranno a breve termine) estesi a tutto il centro commerciale, alla zona della stazione ferroviaria e dei capolinea degli autobus, alle zone dove sono concentrati le scuole e gli impianti sportivi, ai quartieri realizzati con le ristrutturazioni ed i completamenti edilizi più recenti.



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

Per il futuro si procederà alla realizzazione degli scivoli e degli altri elementi di arredo finalizzati al superamento delle barriere architettoniche nell'ambito di tutti gli interventi di ristrutturazione e di nuova realizzazione di marciapiedi urbani.

LE ZONE DI RISTRUTTURAZIONE, COMPLETAMENTO, AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

Sono riportate nella Carta G come estratto delle previsioni contenute nella Carta D.

Gli interventi all'interno di tali zone sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi che definiranno nei dettagli, fra l'altro, l'organizzazione urbanistica complessiva degli insediamenti, l'articolazione della viabilità e degli spazi pubblici la disposizione e le caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

Fino alla elaborazione dei Piani attuativi non è possibile individuare gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche; la "Mappa di accessibilità urbana" richiama comunque l'obbligo di rispettare la normativa in vigore per quanto riguarda gli spazi pubblici e gli eventuali edifici pubblici e per quanto riguarda gli edifici privati ed in particolare i collegamenti fra tali edifici (ed i relativi resede di pertinenza) e gli spazi pubblici.

LE ATTREZZATURE SCOLASTICHE, LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, GLI IMPIANTI SPORTIVI DI COMPETENZA COMUNALE

Sono individuate nella Carta G con una specifica simbologia e con tre diverse colorazioni a seconda che le attrezzature siano accessibili, parzialmente accessibili o non accessibili. Nella indicazione del grado di accessibilità si è tenuto conto anche delle previsioni di intervento contenute nel "programma triennale dei lavori pubblici".

Per le attrezzature alle quali nella Carta G si attribuiscono la accessibilità parziale e la non accessibilità si riportano di seguito delle schede sintetiche, suddivise per UTOE, con la individuazione orientativa degli interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

UTOE 1

Palazzo Comunale in Piazza del Popolo e via Tilli

Il Palazzo Comunale occupa 3 corpi di fabbrica:

A) edificio storico in Piazza del Popolo; B) nuovo corpo di fabbrica in Piazza del Popolo; C) edificio ex carcere in via Tilli; i tre corpi di fabbrica sono collegati fra loro con percorsi interni. Il corpo di fabbrica A è sostanzialmente accessibile. Il corpo di fabbrica C è sostanzialmente accessibile, dati i collegamenti diretti in piano con il corpo di fabbrica A; per i locali al piano terra su via Tilli occorre realizzare delle brevi rampe esterne. Il corpo di fabbrica B non è accessibile ai portatori di handicap; devono essere realizzati una rampa esterna d'accesso al piano terra, un ascensore per l'accesso ai piani 1° e 2°, bagni H; in alternativa all'ascensore potrà essere realizzato un sistema di servoscala esteso anche alla scala di collegamento interna fra il corpo A e il corpo B.

Edificio bagni pubblici in via Testaferrata



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

L'edificio non è accessibile ai portatori di handicap; d'altra parte attualmente è utilizzato solo in parte e per destinazioni provvisorie. L'edificio dovrà essere radicalmente ristrutturato e destinato a nuove funzioni.

Scuola Elementare M. Tilli

Il piano terra rialzato e il cortile interno sono completamente accessibili e pertanto sono accessibili tutte le funzioni della scuola (scolastiche, segreteria, mensa, palestra, ecc.); sarà verificata la possibilità tecnica di realizzare un ascensore per rendere accessibile il piano primo.

UTOE 3

Scuola materna via L. da Vinci

Per rendere completamente accessibile la scuola deve essere realizzata una breve rampa per collegare, in corrispondenza dell'ingresso, il marciapiede stradale con la quota del resede.

Comando Vigili urbani via Masini

L'edificio non è accessibile ai portatori di handicap; devono essere realizzati una rampa esterna di accesso al piano terra, ascensore o servoscala per l'accesso al piano 1°, bagni H ai due piani.

UTOE 2

Scuola media O. Bacci

Il corpo centrale con aule, spazi collettivi e servizi è accessibile; i due padiglioni aule separati non sono accessibili ai portatori di handicap; devono essere realizzati ascensori per l'accesso ai piani 1° e 2° in almeno 2 padiglioni e bagni H ai piani per gli stessi padiglioni.

IMPIANTI SPORTIVI

Stadio viale Roosevelt

Lo stadio è accessibile per il pubblico, limitatamente al piano terra.

Sarebbe opportuno consentire l'accesso dei portatori di handicap anche alle tribune, con ascensore o servoscala.

Circolo tennis viale Roosevelt

Attualmente è stato realizzato solo un piccolo padiglione per spogliatoi, che non è accessibile ai portatori di handicap. L'accessibilità per il pubblico verrà garantita con il completamento dei servizi e dei locali per il pubblico.

Per tutte le attrezzature di competenza comunale indicate nella Carta G si richiama comunque la necessità di adeguamento alla normativa in vigore in caso di intervento di ristrutturazione e/o di ampliamento.



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

LE ATTREZZATURE SCOLASTICHE, LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, GLI IMPIANTI SPORTIVI DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI O DEI PRIVATI

Sono individuati nella Carta G con una specifica simbologia e con una colorazione che indica le attrezzature che sono sicuramente accessibili, per essere state realizzate o per essere state ristrutturate in modo radicale dopo l'entrata in vigore del DPR 503/96 (o del precedente DPR 384/78) e del D.M. 236/89.

Per le altre attrezzature non sono disponibili dati aggiornati e quindi nella Carta G si omette qualunque indicazione relativa al livello di accessibilità.

Per tutte le attrezzature di competenza di altri Enti o di privati indicate nella Carta G si richiama comunque la necessità di adeguamento alla normativa in vigore in caso di interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento.

I PARCHEGGI PUBBLICI RISERVATI AI PORTATORI DI HANDICAP (di seguito parcheggi H)

Nella carta G sono individuate con una specifica simbologia le posizioni nelle quali sono già stati realizzati parcheggi H. Nel merito la "Mappa di accessibilità urbana" indica i seguenti criteri di localizzazione per i nuovi parcheggi H: realizzazione di almeno un parcheggio H per 50 parcheggi pubblici o frazione, valutando la "frazione" sulla base dei gruppi di parcheggi vicini e collegati con percorsi pedonali accessibili; realizzazione di parcheggi H a servizio delle attrezzature scolastiche, delle attrezzature di interesse comune, degli impianti sportivi, delle aree di verde attrezzato di livello urbano e territoriale, delle farmacie della stazione ferroviaria e dei capolinea degli autobus; realizzazione di parcheggi H in tutti i parcheggi pubblici collegati con la viabilità in quota accessibile indicata nella Carta G e nel precedente capitolo sulle zone urbane collinari.

EDIFICI APERTI AL PUBBLICO

Sono individuati negli articoli 4 e 5 del DM 236/89 con le definizioni di: strutture sociali, sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione, strutture ricettive, luoghi per il culto, altri locali aperti al pubblico.

Alcuni di tali edifici, in quanto rientrano fra le attrezzature di interesse comune individuate dal RU nelle Norme di attuazione (Titolo 2 Capo V e Titolo 3 Capo IV) e nella Carta D, sono già stati individuati nella Carta G e trattati nei punti precedenti (i centri sociali con le sale per riunione, i teatri ed i luoghi per lo spettacolo in genere, i luoghi per il culto, l'ostello di viale Roosevelt). Per tutti gli altri edifici aperti al pubblico non è stata effettuata alcuna individuazione nella Carta G e si rimanda alla individuazione di carattere tipologico degli articoli 4 e 5 del DM 236/89; per tali edifici in caso di interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento occorrerà l'adeguamento alla normativa in vigore.

APPLICAZIONE DELLA "MAPPA 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

ACCESSIBILITA' URBANA" APPROFONDIMENTI SUCCESSIVI, AGGIORNAMENTO

La "Mappa di accessibilità urbana" ai sensi del punto f- bis dell'art. 28 della legge regionale 5/95, vale come censimento delle barriere architettoniche e come "determinazione degli interventi necessari al loro superamento".

Dato il carattere di pianificazione urbanistica generale del Regolamento urbanistico, la determinazione degli interventi deve essere intesa come indicazione degli obiettivi e delle strategie; le soluzioni tecniche indicate non hanno quindi carattere definitivo e prescrittivo ma solo esemplificativo; le soluzioni effettive verranno studiate con i progetti di intervento, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi funzionali prefissati e la compatibilità con il R.U.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque elaborare, come strumento di ulteriore approfondimento, un "PROGRAMMA GENERALE DELLE OPERE FINALIZZATE ALLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE" che potrà essere esteso, oltre che alle UTOE interne del Centro urbano, anche alle altre UTOE dei sistemi insediativi.

La "Mappa di accessibilità urbana" sarà aggiornata con scadenza almeno quinquennale, ai sensi e con le procedure dell'art. 28, commi 4 bis e 6, della L.R. 5/95.

CAPO II

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 134 Norme transitorie

- PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE

L'allegato E alle Norme Tecniche contiene un elenco dei piani attuativi in corso di esecuzione.

Si tratta del PEEP 3 relativo all'area della ex Fornace Balli UTOE 1, di 5 lottizzazioni di iniziativa privata per insediamenti residenziali ("Porticciola nel Capoluogo UTOE 3", "ANNIBALI" nella frazione di Petrazzi UTOE 13, "Il FAGGIO" nella frazione di Granaiole UTOE 11, "TOSI" nella frazione di Dogana UTOE 10, "BIONDI" nella frazione di Castelnuovo UTOE 9), di 4 lottizzazioni di iniziativa privata per insediamenti produttivi ("MALACODA 2" UTOE 2P, "CAMBIANO 1" in località Sala UTOE 1P, "CAMBIANO 2" in località Sala UTOE 1P, "CAPODARCA" in località Pesciola UTOE 2P) di 6 piani di recupero di iniziativa privata per destinazioni residenziali ("EX VETRERIA RIGATTI" nel Capoluogo UTOE 1 "EX GMG" nel Capoluogo UTOE 6, "VICOLO DELLE MONACHE" nel Capoluogo UTOE 2, "MARTELLI" a Castelnuovo UTOE 9, "EX CINEMA VEZZI" nel capoluogo UTOE1, "EX C.A.P." nel capoluogo UTOE 1), di due piani di recupero di iniziativa privata per insediamenti produttivi ("Castellana" in via Praticelli UTOE 8, "Piaggiole" in via Praticelli UTOE 8).

I piani attuativi elencati sono individuati con specifica perimetrazione e campitura nella Carta D in scala 1/2000 del sistema insediativo.



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

Il Regolamento Urbanistico conferma e recepisce i contenuti di tali piani attuativi fino al completamento delle previsioni delle Convenzioni stesse. Sugli edifici costruiti nell'ambito dei piani per gli insediamenti residenziali potranno essere realizzati, in aggiunta alle previsioni delle Convenzioni, gli ampliamenti previsti dalle Norme Tecniche nel Titolo 2 Capo I e Titolo 2 Capo 2, con le limitazioni previste sempre dalle Norme Tecniche nel Titolo 3 Capo I; in base all'art.8 del Titolo 2 Capo I tali ampliamenti saranno applicabili alle unità abitative esistenti alla data di adozione del R.U. Sugli edifici costruiti nell'ambito dei piani per gli insediamenti produttivi potranno essere realizzati, in aggiunta alle previsioni delle Convenzioni, gli ampliamenti conseguenti all'applicazione degli indici previsti dalle Norme Tecniche nel Titolo 3 Capo II e nel Titolo 4 Capo II.

- PRATICHE EDILIZIE AVVIATE PRIMA DELLA ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le misure di salvaguardia conseguenti alla adozione del presente Regolamento Urbanistico non si applicano alle istanze di Concessione Edilizia, nonché a tutte le pratiche presentate anteriormente alla data di deliberazione consiliare di adozione del Regolamento medesimo.

Art. 135 Norme finali

- COMPONENTI DELLA PRECEDENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA FATTE SALVE

L'allegato E alle Norme Tecniche contiene un elenco delle componenti della precedente strumentazione urbanistica fatte salve dal Regolamento Urbanistico.

Tali strumenti urbanistici vengono confermati con le precisazioni indicate di seguito:

VARIANTE AL PRG DI ADEGUAMENTO AL PIANO REGIONALE PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE (PRAE) approvato con la Delibera C.C. n. 47 del 29/5/97. Il R.U. conferma la suddetta Variante con le modifiche indicate nel capitolo 70 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche.

PROGRAMMA COMUNALE PER LA RETE DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI approvato con la Delibera C.C. n. 72 del 29/9/97, e successiva VARIANTE AL PRG DI INQUADRAMENTO DEL PROGRAMMA (approvata con la Delibera C.C. n. 11 del 20/02/98, e INTEGRAZIONE ALLA NORMATIVA DEL PROGRAMMA E DELLA VARIANTE (approvata con la Delibera C.C. n. 47 del 17/06/98).

Il R.U. conferma i suddetti strumenti urbanistici con le integrazioni indicate nel capitolo 47 del Titolo 2 Capo IV delle Norme Tecniche.

PIANO COMUNALE DEI PARCHEGGI E DEL TRAFFICO approvato con la Delibera C.C. n. 3 del 29/01/1996.

Il R.U. ripropone i contenuti del Piano come riferimento per l'organizzazione dei percorsi urbani alternativi (percorsi pedonali attrezzati e piste ciclabili) indicati nell'art. 45 del Titolo



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

2 Capo IV delle Norme Tecniche. I contenuti del Piano vengono riproposti per quanto compatibili con le previsioni relative alle aree pubbliche contenute nella Carta D in scala 1/2000 dei sistemi insediativi.

PROGRAMMA COMMERCIALE facente parte dell'allegato B alla Variante al PRG approvata con la Delibera C.C.: n. 59 dell'1/09/2001.

Il R.U. ripropone i contenuti del PROGRAMMA COMMERCIALE, in particolare le tavole n. 1 e 3, come riferimento per la realizzazione dei parcheggi di relazione per le attività commerciali, oggetto dell'art. 79 del Titolo3 Capo I delle Norme Tecniche.

Le tavole del PROGRAMMA COMMERCIALE vengono riproposte per quanto compatibili con le previsioni relative alle aree pubbliche contenute nella Carta D in scala 1/2000 dei sistemi insediativi.

- VALUTAZIONI PRELIMINARI DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A)

Il Regolamento urbanistico prende atto che le previsioni urbanistiche di maggiore impatto sul territorio comunale (nuova S.S. 429, casse di espansioni) non costituiscono una previsione originale della pianificazione comunale ma sono state riprese dal PTCP sulla base di scelte strategiche fatte da altri Enti (Regione con il "Piano di Indirizzo Territoriale Regionale" Autorità di bacino con il "Piano di bacino del Fiume Arno, stralcio rischio idraulico) d'accordo con il Comune di Castelfiorentino; per la realizzazione delle opere oggetto di tali previsioni urbanistiche le procedure di V.I.A dovranno essere attivate dagli Enti competenti.

Il Regolamento Urbanistico per i piani e gli interventi di iniziativa pubblica e privata richiama le norme della L.R. 3/11/1998 n. 79 (Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale), e delle successive Delibere G.R. contenenti direttive e disposizioni regolamentari attuative della L.R. 79/98. Le norme della L.R. 79/98 e delle successive Delibere C.C. dovranno essere applicate, se pertinenti, per tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico, in relazione ai contenuti dell'art. 32 della L.R. 5/95. Le norme della L.R. 79/98 dovranno essere applicate per quanto riguarda: a) i criteri di individuazione dei piani e dei progetti da sottoporre alla procedura di V.I.A; b) l'iter procedurale per la V.I.A; c) i contenuti ed i requisiti tecnici degli Studi di V.I.A; d) l'organizzazione del Servizio di valutazione degli Studi di V.I.A a livello comunale; e) i criteri di valutazione degli impianti in funzione degli obiettivi di sostenibilità prefissati.

- POTERI DI DEROGA

Il R.U. recepisce l'art. 35 bis della legge regionale 5/95, relativo ai poteri di deroga di cui all'articolo 417quater della legge 17/8/1942 n. 1150, aggiunto dall'articolo 16 della legge 6/8/1967 n. 765.

Le deroghe potranno essere concesse, senza il preventivo nulla - osta della Giunta Regionale, nel rispetto delle seguenti condizioni di merito e procedurali (comma 2 e 2bis dell'art.35 bis della Legge Regionale 5/95):

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o 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

- b) purché operino nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- c) previa deliberazione del Consiglio comunale.

La deroga può essere inoltre concessa, nel rispetto di quanto previsto alle precedenti lettere b) e c), per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamenti pubblici, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali e catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

- RAPPORTO FRA REGOLAMENTO URBANISTICO E REGOLAMENTO EDILIZIO

Nei casi di contrasto fra le norme del Regolamento urbanistico e le norme del regolamento edilizio vigente prevalgono le norme del Regolamento urbanistico.

- RAPPORTO FRA LE ZONE OMOGENEE INDIVIDUATE DAL R.U. E LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INDIVIDUATE DAL D.M. 1444/68.

Ai fini dell'applicazione della Normativa urbanistica che fa riferimento alla legge 1150/1942 modificata ed integrata ed ai successivi Decreti Ministeriali attuativi si riportano di seguito le corrispondenze fra le zone territoriali omogenee individuate dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e le zone omogenee individuate al Regolamento urbanistico.

DM 1444/68

R.U.

Zone A

Tessuti TA

Zone B

Tessuti TC, TO, TN, TP relativamente ai piani di recupero completati e ai piani di lottizzazione da completare, TS relativamente alle parti non destinate a servizi pubblici.
Zone per IUR

Zone C

Tessuti TP relativamente ai piani di lottizzazione da completare.
Zone per IUA, IUC

Zone D

Zone SP, RP
Zone per IUAP, IUEP
Zone per D.M.

Art. 136 Gestione, verifica ed adeguamento del Regolamento Urbanistico



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

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

Come specificato nell'articolo 3 del Titolo 1 Capo I il Regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato, salvo la decadenza delle previsioni richiamate nello stesso articolo.

Il R.U. potrà essere variato in qualunque momento, nel rispetto delle prescrizioni del Piano strutturale, con le procedure previste dall'art. 30, commi da 3 a 8, della L.R. 5/95.

Le Varianti al R.U. potranno essere richieste anche da Enti terzi e da privati; nel caso di richieste da parte di privati l'Amministrazione comunale si riserva di valutare le caratteristiche qualitative e l'incidenza quantitativa di tali richieste, per procedere a Varianti organiche che coordinino fra loro richieste di contenuto omogeneo e/o che assommino più richieste in modo da prefigurare Varianti di consistenza significativa.

Entro 12 mesi dalla entrata in vigore del R.U. l'Amministrazione avvierà una fase di verifica dei contenuti del Regolamento stesso sulla base dell'esperienza di gestione, allargando la consultazione a cittadini ed associazioni con il controllo del Garante dell'Informazione. Al termine della verifica l'Amministrazione procederà eventualmente alla elaborazione di una Variante di messa a punto del Regolamento, nel rispetto delle prescrizioni del Piano strutturale.

L'Amministrazione potrà utilizzare come strumento di attuazione del Piano strutturale e di gestione programmata delle previsioni del Regolamento Urbanistico, lo strumento del "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO" previsto dagli art. 29 e 30 della L.R. 5/95.