



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

SCHEDE NORMATIVE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE UTOE DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO

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

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

Per ciascuna delle attività produttive si riportano di seguito le specifiche Norme di intervento. Per tutti gli edifici interessati varranno comunque le regole d'intervento contenute nel Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche, in particolare le prescrizioni degli art. 55 (aree sottoposte a vincolo) e 58 (edifici di valore).



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

•
•
•

ATTIVITA' PRODUTTIVA 5

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

SETTORE 1: (Non oggetto di variante)

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

Altezza massima: ml. 7

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

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

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

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

SETTORE 2:

- Procedure di realizzazione: interventi di riqualificazione complessiva dell'area e dei fabbricati; attuazione mediante Piano di Recupero esteso all'area 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. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

destinazione produttiva individuata nella carta E ed ai fabbricati in essa ricadenti. Il piano di recupero dovrà prevedere anche il ripristino delle zone di escavazione della ex fornace (zona CE3/a nella carta E) e la sistemazione a verde alberato delle pendici collinari a valle dell'area produttiva, (simbologia specifica nella carta E). Il piano di recupero dovrà prevedere la bonifica preliminare dell'area;

- Aree pubbliche. Viabilità: potenziamento della attuale viabilità di collegamento dalla strada statale 429 all'area delle ex fornaci, compresa la sistemazione dello svincolo sulla strada statale e le opere urbanizzative in corrispondenza dell'accesso al Settore 2: la sistemazione della strada di collegamento non dovrà danneggiare i filari di cipressi esistenti.

Parcheggi pubblici: realizzazione di parcheggi a corredo della viabilità pubblica, della superficie minima del 5%, con possibilità di oscillazione fino ad un massimo del 15% di tale quota, della superficie complessiva dell'area con destinazione produttiva del Settore 2. Rimane fermo l'obbligo del rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68. La differenza di standard con le prescrizioni ministeriali può essere monetizzata versando al comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta al contributo di costruzione di cui all'art. 119 della LR 1/05.

Verde di schermatura: da realizzare le aree di verde privato alberato con funzione di schermatura indicate nella carta E all'interno del perimetro dell'intervento. Dovranno essere previste inoltre alberature e siepi lungo il perimetro nord a confine con l'area di verde privato alberata esterna a tale perimetro.

Sistemazione ambientale area CE3/a: dovranno essere opportunamente sistemate e stabilizzate le pendici della ex area di cava anche mediante la messa a dimora cespugli e arbusti. Da valutare la possibilità di inserire specie arboree istofile soprattutto nella parte più vicina al lago a corredo di una sistemazione dell'area con percorsi e piazzole di sosta per fruibilità della stessa da parte del pubblico. Dovranno inoltre essere previste opere di riconsolidamento e messa in sicurezza delle sponde del lago e verificata e integrata, ove necessaria, la regimazione naturale delle acque meteoriche. Il progetto esecutivo dovrà essere corredato dalle indagini geologiche e geotecniche e con allegati calcoli di staticità dei versanti. Il progetto dovrà prevedere inoltre l'ubicazione e il dimensionamento dello scolmatore del lago.

- Opere di urbanizzazione – impianti: il Piano di Recupero dovrà prevedere la sistemazione degli impianti di acquedotto e di fognatura, e depurazione con allacciamenti alle reti pubbliche o con soluzioni alternative pienamente funzionali;
- Risparmio energetico: oltre al soddisfacimento obbligatorio dei requisiti necessari per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili legati alla nuova attività



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

produttiva, l'area (settore 2 e parte a contatto in area CE3/a) si presenta idonea alla realizzazione di impianti di cogenerazione per la produzione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili e in particolare "biogas". Tali impianti dovranno essere studiati allo scopo di minimizzarne al massimo l'impatto ambientale, essere possibilmente interrati e opportunamente schermati da strade pubbliche e da punti di vista panoramici. L'esecuzione di detti impianti potrà essere attuata mediante idoneo titolo abilitativo da richiedere successivamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica del sito.

- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica fino a E2. Volume massimo ammissibile pari alla volumetria esistente, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

Altezza massima: ml. 7 salvo la possibilità di realizzare altezze maggiori fino ad un massimo di m. 12,50 per volumi necessari ad alloggiare speciali impianti produttivi;

Distanze dalle strade: ml. 10 dalla strada di collegamento individuata nella carta E, e dalle eventuali strade di servizio interne al settore 2;

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

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili:
 - attività industriali ed artigianali;
 - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive;
 - in riferimento alla sistemazione ambientale dell'area dell'ex cava possibilità di utilizzo dell'area per lo svolgimento delle attività di valorizzazione del territorio aperto individuate all'ultimo punto dell'art. 57 delle Nta del RU. L'esecuzione di detti interventi potrà essere attuata mediante presentazione di Permesso a costruire in deroga alla obbligatorietà circa la presenza di un'attività agricola e richiesto successivamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica del sito. Il rilascio del Permesso di costruire sarà subordinato a vincolo perpetuo di destinazione d'uso del manufatto mediante specifica obbligazione.

•
•
•