



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



6° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



NORME TECNICHE ESTRATTO - STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Luglio 2016

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Laura Bonaccorsi Geom. Gloria Bartaloni Geom. Irene Bellucci Susanna Bigazzi
Elisabetta Sordi Catia Materozzi

-
-
-

TITOLO 3

REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

-
-
-

Art. 82 UTOE 3/ SETTORE NORD IN RIVA DESTRA

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 essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine;
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati.

Per gli edifici realizzati in epoca recente e non compatibili con il tessuto edilizio valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA, ultimo capoverso.

PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Lottizzazione Porticciola in via C. Marx e via B. Croce

INTERVENTI DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE

IUR6 ~~e~~ 6B e 6C: 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. La previsione comprende anche 3 aree all'interno dell'UTOE 6 destinate a ricevere parte della volumetria di progetto **oltre alla possibilità di effettuare una anticipazione delle attività di sistemazione ambientale mediante lo stralcio di un settore ricompreso tra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria (IUR6 C) per la formazione di parcheggi, autorimesse e la realizzazione di un piccolo fabbricato con funzione di quinta visiva.**

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 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
 S5 ubicata in via Antonio Labriola
 S25 ubicata in via Gobetti
 S36 ubicata su via De Santis

SOPRAELEVAZIONI: n. 1, finalizzata a completare la cortina edilizia su via Masini

ZONE URBANE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA INTERNE AI TESSUTI URBANI

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 coni 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.

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 alcune aree di pertinenza urbana a monte di via Masini e di via Giordano Bruno. Su tali aree 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, in prossimità della linea ferroviaria e alla strada vicinale della Lama; tali aree sono assimilate, per quanto riguarda la normativa, alle aree della UTOE E1b del sottosistema delle aree di pianura, per quelle situate a valle della SRT 429 ed alle aree della UTOE E5a del sottosistema delle aree agricole periurbane ed ai corridoi biologici, per le restanti. 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.

-
-
-