



## 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](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it) PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



### 6° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



### ALLEGATO B SCHEDE DEGLI INTERVENTI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE 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**  
**Elisabetta Sordi**   **Catia Materozzi**

**Geom. Irene Bellucci**   **Susanna Bigazzi**



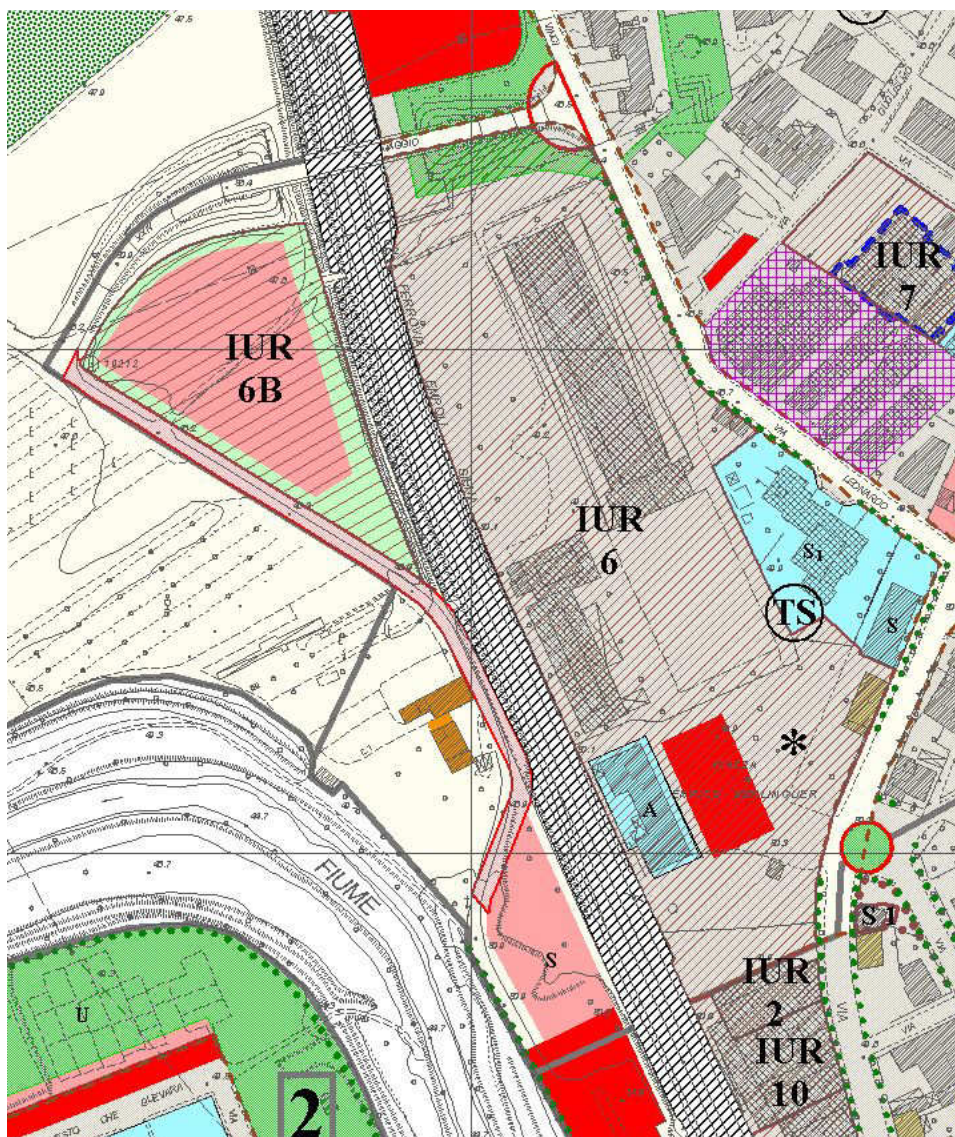


## **NORME DA OSSERVARE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PRESENTE ALLEGATO**

•  
•  
•

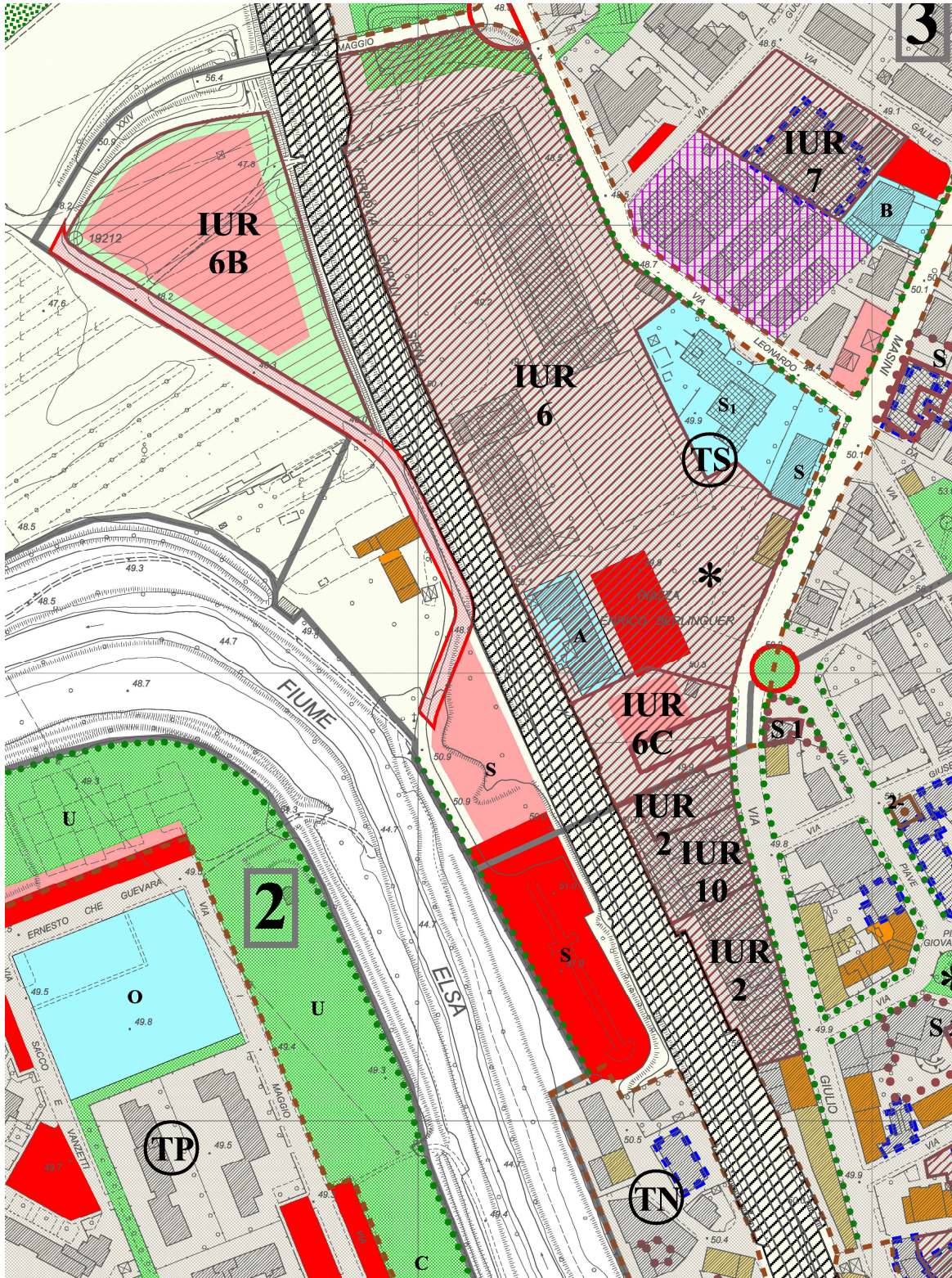
### **UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA**

#### **I.U.R. 6 RECUPERO E COMPLETAMENTO**





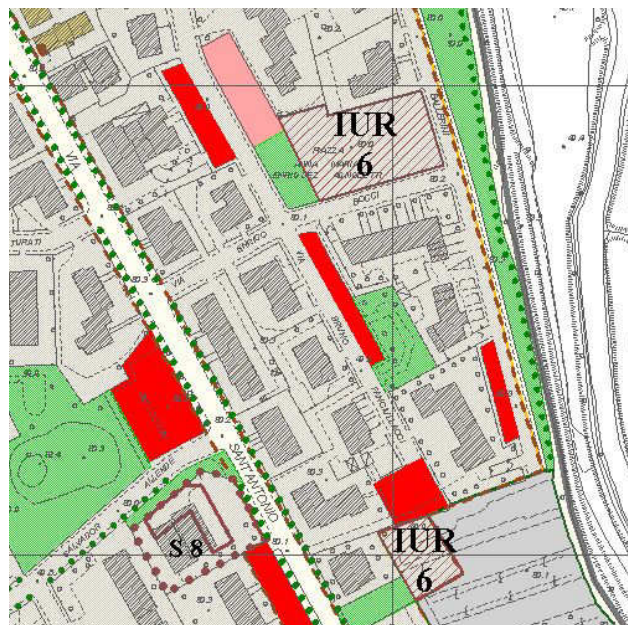
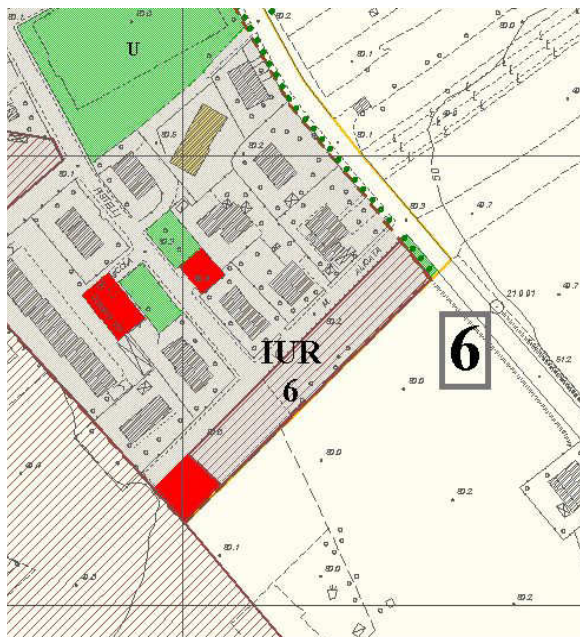
## Area principale (modificata)







## Aree secondarie



### • NOTE STORICHE

La fabbrica di concimi chimici viene realizzata dopo il '900 da Puccioni, successivamente cambia la proprietà fino all'acquisto, intorno al fine degli anni quaranta, da parte della Montecatini Edison. L'inaugurazione del complesso attuale risale al 1950, rimangono però alcuni dei manufatti già realizzati precedentemente. Alla fine degli anni '50 fu realizzato un ampliamento del capannone parabolico. Nel 1972 la proprietà passa alla concessionaria FIAT Scotti e nel marzo 1982 il complesso immobiliare viene acquistato dall'Amministrazione comunale di Castelfiorentino.

### • UBICAZIONE

Intervento unitario di recupero e completamento per l'area ed i fabbricati della "Ex Montecatini" compresi tra Via Masini, via Leonardo da Vinci, il rilevato del cavalcavia ferroviario, il sedime ferroviario e, sul margine sud, i fabbricati di proprietà privata su via Masini. L'intervento unitario di completamento potrà essere esteso anche all'area a ovest della linea ferroviaria, individuata con la sigla IUR 6B; tale area potrà essere utilizzata per la realizzazione di standard a servizio dell'insediamento. L'intervento comprende anche tre aree (secondarie) destinate ad accogliere parte della volumetria prevista, ubicate nella UTOE 6 del capoluogo e individuate con la sigla IUR6. **Risulta stralciato da tale comparto l'area individuata dalla sigla IUR 6C, che costituisce una anticipazione all'intervento unitario, per la quale si potrà procedere autonomamente mediante interventi edilizi diretti di cui alla specifica scheda di intervento.**



Individuazione con le sigle IUR 6 e IUR 6B nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola del Capoluogo) del RU. In carenza o in caso di esclusione dal Piano attuativo le aree del Comparto B verranno classificate come pertinenza urbana.

## • PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Riorganizzazione di tutta la zona mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica E2. Sull'area è stato approvato con D.C.C. n. 9 del 28/02/2007 un Piano Guida nel quale si illustra la strategia d'intervento per il recupero dell'area e che, assieme ad alcune innovazioni, viene riportato nelle pagine che seguono. Come stabilito dal Piano Guida l'intervento di riconversione della Ex Montecatini si attua mediante piano attuativo esteso a tutte le aree principali e secondarie:

- Volume totale massimo	<del>70.000 mc</del> <b>68.400 mc</b> ;
- Rc max	35%;
- H max area principale	21.50;
- H max aree secondarie	9.50;
- Rc max interrato	60%;
- Standard	art. 78 e 78 bis Nta RU;
- Volume Residenziale max	<del>25.000 mc</del> <b>24.400 mc</b> ;

## • DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Attività commerciali** fino alla grande distribuzione di tipologia C;
- **Attività direzionali**;
- **Attività artigianali**, quali servizi all'abitazione e alla persona, artigianato di qualità, ecc., compatibili dal punto di vista ambientale con le altre destinazioni d'uso;
- **Attività espositive**;
- **Attività ricettive** e di somministrazione alimenti e bevande;
- **Attività ludico-ricreative** con esclusione di discoteche di grandi dimensioni, bowling, ecc. ed ogni altra attività consimile, incompatibile dal punto di vista ambientale con le altre destinazioni d'uso;
- **Servizi pubblici** e di interesse comune;
- **Residenza**;
- **ERP**;
- **Parco urbano**.

## • CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano attuativo potrà attivarsi tramite specifiche Unità Minime d'Intervento (UMI) purché dotate di autonomia funzionale (infrastrutture e standard). Le unità minime di intervento non potranno riguardare le sole aree secondarie individuate e destinate ad accogliere parte della volumetria di progetto.

## • INDICAZIONE DI CARATTERE GENERALE DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA NECESSARI



In data 23/07/2002 con atto dirigenziale n. 488 fu affidato alla Soc. Ambiente s.c.r.l. l'incarico di elaborare un Rapporto sullo stato di qualità ambientale per l'area in oggetto. A seguito delle indagini svolte in relazione a tali incarichi è emerso che l'area in oggetto necessita di un Piano di Bonifica, che dovrà essere calibrato sugli interventi edilizi e le funzioni che si insedieranno. I risultati delle suddette indagini sono parte integrante del presente Piano Guida prima citato. Le indagini ambientali sono state svolte per l'area attualmente recintata, della superficie di 19.000 mq circa.

## • INDICAZIONI PROGETTUALI

### viabilità carrabile

Dovrà essere organizzata in modo da servire in modo diretto gli edifici del complesso senza consentire soluzioni di attraversamento "facile" dell'area che incoraggino un transito di semplice passaggio;

### Standard

All'interno del reperimento degli standard dovrà comunque essere individuata un'area destinata a verde della superficie minima di 5000 mq. Tale area dovrà essere concentrata per una quota significativa nella formazione di una piazza pedonale in asse a via Piave, per la piena valorizzazione dell'asse di collegamento fra il centro commerciale attuale (in particolare piazza Gramsci) e l'area della ex Montecatini. Dovranno essere realizzati percorsi pedonali e piste ciclabili che colleghino in modo diretto il fronte su Via Masini con le aree circostanti. In caso di utilizzazione del settore IUR 6B dovrà essere riqualficato come percorso pedonale il collegamento attraverso il sottopasso ferroviario vicino al nuovo cavalcaferrovia.

### Impianti

Nell'area dell'insediamento dovranno essere previsti tutti gli impianti necessari (acquedotto, fognature rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) che dovranno essere collegati alle reti urbane esistenti. Dovranno essere previste fognature separate per le acque meteoriche e reflue.

### Edifici pubblici o di uso pubblico

Il Piano attuativo potrà indicare, oltre alle aree pubbliche indicate in precedenza, anche aree da destinare alla realizzazione di edifici pubblici e/o quote di fabbricati ristrutturati da destinare ad uso pubblico.

### Criteri di interventi sugli edifici e controllo formale e di immagine

Gli interventi sul capannone parabolico dovranno tener conto delle disposizioni di cui al Decreto n. 142/2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

Per gli altri edifici il Piano attuativo valuterà l'opportunità di effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica fino alla categoria E2 sulla base dello stato di conservazione, della necessità di interventi di bonifica, dei vincoli



sulle possibili destinazioni derivanti dalla posizione attuale. L'eventuale ricostruzione degli edifici da assoggettare a ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire mantenendo la attuale differenziazione fra edifici "chiusi", con tamponamento prevalente (da caratterizzare anche tenendo conto dei tamponamenti, in laterizio faccia vista con elementi architettonici ripetuti, di alcuni degli edifici attuali) ed edifici "aperti " caratterizzati da una struttura leggera (negli edifici attuali la struttura in legno) non tamponata o con tamponamenti "trasparenti".

La eventuale rilocalizzazione degli edifici da assoggettare a ristrutturazione urbanistica E2 dovrà avvenire tenendo conto della opportunità di valorizzare gli spazi pubblici interni all'area (in particolare la piazza pedonale in asse a via Piave) e della opportunità di valorizzare l'immagine del complesso dall'esterno, in particolare dal cavalcaferrovia e da via Masini/via Piave; dovrà essere conservato in particolare un corpo di fabbrica "rilevante " per altezza e qualità architettonica in asse a via Piave, con funzioni di "segnalazione" e di "richiamo" per l'intera area. La rilocalizzazione degli edifici dovrà avvenire anche con l'obiettivo di eliminare i vincoli sulle destinazioni derivanti dalla posizione attuale.



## **UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA**

(INSERIMENTO DI CARTOGRAFIA)

### **I.U.R. 6 C**

#### **• UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero di area posta in angolo fra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria. Individuazione con la sigla IUR 6 C nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D del RU).

#### **▪ PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Tale intervento costituisce una anticipazione alle operazioni di riorganizzazione, recupero e riqualificazione del complesso produttivo “ex Montecatini” di proprietà comunale. Intervento edilizio diretto esteso a tutta l’area IUR6 C che contribuisca alla riqualificazione ed al miglioramento di immagine della zona con valorizzazione degli spazi pubblici. Potranno comunque essere effettuati interventi anche parziali su porzioni significative dell’area in oggetto a condizione che determinino la formazioni di settori funzionali, collegati e fruibili dalle aree pubbliche adiacenti. Preliminarmente alla esecuzione dell’intervento dovranno essere redatte specifiche valutazioni in relazione alle problematiche di natura ambientale legate alla contaminazione del sito utilizzato in precedenza per lo svolgimento di attività produttive. Sugli aspetti relativi alle attività di bonifica ambientale si potrà fare riferimento allo “Studio di fattibilità tecnico economica” affidato nell’anno 2013 al gruppo di lavoro facente capo all’Ing. Massimo Giommaroni.

#### **• VIABILITA' CARRABILE ED IMPIANTI**

Nell’ambito dell’intervento dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per il raccordo dell’edificio, delle pertinenze e del nuovo parcheggio con la viabilità e la piazza esistenti. Per quanto riguarda la dotazione dei servizi a rete non si prevede alcuna integrazione ma, in relazione alle caratteristiche dell’insediamento in progetto e della ubicazione dello stesso, saranno sufficienti gli interventi di allacciamento alle reti esistenti nel rispetto di eventuali prescrizioni da parte degli enti erogatori.

#### **• CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL’EDIFICIO**

Trattasi di area pubblica sulla quale l’Amministrazione Comunale potrà effettuare un intervento diretto esteso all’intero fabbricato e ad un contesto pertinenziale o per stralci che ne garantiscano comunque la funzionalità.

In alternativa alla esecuzione diretta l’Amministrazione Comunale potrà procedere alla alienazione dell’area o alla sottoscrizione di specifica convenzione con soggetti esterni o privati per la realizzazione di un edificio con le caratteristiche di seguito indicate. In caso di interventi eseguiti da soggetti esterni o privati in alternativa alla corresponsione dei contributi comunali per lo svolgimento dell’attività edilizia potrebbe essere effettuata la sistemazione di una porzione di area in prossimità dell’edificio in progetto, da definire in fase progettuale.

#### **• CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Trattasi di area da destinare a parcheggio ad uso pubblico sulla quale potrà essere effettuato un intervento diretto di tipo unitario o per stralci funzionali da parte dell’Amministrazione Comunale. In alternativa potranno essere effettuati interventi su settori significativi anche da parte di privati, a mezzo di specifiche convenzioni, finalizzate al reperimento di standard quali parcheggi o spazi destinati alla sosta di relazione ad uso pubblico a corredo di attività commerciali.

#### **• DESTINAZIONI D’USO**

**EDIFICIO E RESEDE** Piano terra : parcheggi, autorimesse singole o collettive.





Piano primo : residenza, commerciale, attività direzionale o di servizio.

**AREA PROSPICIENTE PIAZZA BERLINGUER**

**Parcheggio ad uso pubblico**

• **VOLUMETRIA**

**EDIFICIO**

Piano terra : 1000 mc. per la realizzazione di autorimesse salvo ulteriore possibilità per la realizzazione di manufatti esclusi dal computo della SUL e dal Volume (logge, vani condominiali, ecc.).

Piano primo : 600 mc per le destinazioni sopra indicate (resid. comm. direz. servizi).

**PARCHEGGIO**

Nessuna volumetria in progetto con la necessità di eliminazione dei manufatti attualmente esistenti sull'area salvo la possibilità di realizzare le strutture di arrivo della passerella pedonale di attraversamento del fiume e della linea ferroviaria.

• **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Edificio in parte a due piani ed in parte ad un solo piano fuori terra. Settore a due piani in corrispondenza dell'intersezione tra Via Masini e Piazza Berlinguer per la valorizzazione dell'angolo e con funzione di definizione del perimetro della piazza per costituzione di una quinta muraria lungo gli spazi pubblici.

Nel fronte prospiciente la linea ferroviaria l'edificio in progetto non dovrà superare l'allineamento con il confine della porzione di area di altra proprietà anche al fine di consentire un agevole accesso al settore individuato dall'intervento IUR10

• **PRECISAZIONI SULLE CARATTERISTICHE ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI E SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

Edificio in allineamento con gli altri fabbricati esistenti lungo la Via Masini fino al raggiungimento del limite esterno dell'edificio a torre verso l'incrocio con Via Piave. Chiusura del lotto con barriera visiva (muro o recinzione chiusa), sia verso la strada che verso la piazza, avente altezza di almeno 2,50 mt. Il settore ad un piano destinato alla realizzazione di autorimesse dovrà presentare un fronte cieco verso la piazza Berlinguer in modo da poter consentire l'eventuale realizzazione di strutture in aderenza sulla restante proprietà comunale.

Nel caso le risultanze scaturenti dalle indagini o dalle attività di bonifica comportino problematiche al reperimento di adeguate superfici permeabili potranno essere individuati interventi alternativi in relazione a quanto disposto dall'art. 17 del DPGR 2R/2007 e dall'art. 28 del DPGR 64R/2013.

Compatibilmente con le problematiche relative alla bonifica dell'area dovranno essere ricercate soluzioni finalizzate all'inserimento di alberature con finalità ornamentali e di ombreggiatura. Anche in caso di attuazione per stralci funzionali dovranno essere utilizzati materiali e finiture omogenee per l'intera area di intervento.