



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio

Palazzo Comunale - Piazza del Popolo, 1-3r - 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571/6861 - fax 0571/686375
P.I. 00441780483 - e-mail: territorio@comune.castelfiorentino.fi.it - www.comune@castelfiorentino.fi.it

Legge Regionale n° 5 del 16 Gennaio 1995
"Norme per il Governo del territorio"

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE
DELLA VARIANTE SR 429 "VAL D'ELSA" TRATTO
EMPOLI-CASTELFIORENTINO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Maggio 2004

IL SINDACO
Laura Cantini

PROGETTISTI

Responsabile	Dirigente del Servizio Assetto del Territorio Ing. Roberto Borghini
Collaboratori	Servizio Assetto del Territorio Geom. Roberto Marconi
Collaboratori esterni	Arch. Rosanna Spinelli

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA VARIANTE SRT 429
"VAL D'ELSA" TRATTO EMPOLI – CASTELFIORENTINO**

PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
PER L'INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'OPERA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Maggio 2004

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ASSETTO
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. 0571/68661 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

PREMESSA: L'ACCORDO DI PROGRAMMA

La procedura relativa all'Accordo di Programma per la realizzazione della variante S.R.T 429 "Val D'Elsa" tratto Empoli-Castelfiorentino è stata avviata con la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 589 del 16/06/2003, ai sensi del D.lgs n. 267 del 18/08/2000 art. 34 (sugli "Accordi di Programma") e della L.R. n. 76 del 13/09/1996 (sulla Disciplina degli Accordi di Programma e delle Conferenze di Servizi).

La procedura relativa all'Accordo di Programma è stata avviata su richiesta del Comune di Empoli in data 15/04/2002 ed a seguito del Protocollo di Intesa in data 26/09/2002 fra Regione Toscana, Province di Firenze, Pisa e Siena, Amministrazioni Comunali di Castelfiorentino, Certaldo, Empoli e San Miniato per la "disciplina dei tempi e modalità di progettazione e costruzione dell'intervento relativo alla realizzazione della Variante S.R.T 429 "Val D'Elsa" tratto Empoli-Castelfiorentino.

Nella prima riunione operativa del 26/06/2003 è stato stabilito che i Comuni interessati si sarebbero assunti il compito di "predisporre elaborati necessari per le varianti urbanistiche" e di esprimere i "pareri Comunali per l'approvazione del progetto definitivo".

Tale assegnazione di compiti ha costituito la conferma degli impegni assunti in occasione del Protocollo di Intesa del 26/09/2002, in base ai quali la Provincia di Firenze si impegnò a svolgere l'attività di progettazione e di costruzione della nuova strada e i Comuni sottoscrittori si impegnarono ad "assicurare la conformità delle opere stesse (la realizzazione della S.R.T) prima dell'approvazione dei relativi progetti definitivi.

In base all'accordo del 26/06/2003 è necessario che il Comune di Castelfiorentino inserisca nel Piano Regolatore Generale il tracciato della nuova S.R.T 429 previsto nel progetto definitivo elaborato dalla Provincia di Firenze nel Gennaio 2003.

L'inserimento di tale tracciato costituisce la precisazione del tracciato che il P.R.G. in vigore, nelle sue componenti del P.S. e del R.U., individua in modo preliminare mediante un tracciato orientativo ed un "corridoio infrastrutturale" e comporta in parte la modifica del "corridoio infrastrutturale" stesso.

STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO

Il Comune di Castelfiorentino dispone di un Piano Regolatore completo, articolato in base alla L.R. 5/95 nelle due componenti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

La procedura per l'approvazione del nuovo Piano Regolatore è iniziata con la approvazione dell'"Avvio di Procedimento" avvenuta con la Deliberazione C.C. n. 69 del 26/10/2998. Il Piano Strutturale è stato adottato con le delibere C.C. n. 49 del 29/07/1999 e n. 37 del 05/07/2000 (con decisione sulle osservazioni) ed è stato approvato con la Delibera C.C. n. 53 del 17/07/2001.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6961 - Fax 0571/686375

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

Il Regolamento Urbanistico è stato adottato con le delibere C.C. n. 22 del 12/05/2003 e n. 28 del 09/06/2003 ed è stato approvato (con decisione sulle osservazioni) con la delibera C.C. n. 56 del 30/12/2003.

LE PREVISIONI ATTUALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVE ALLA NUOVA S.R.T 429.

E' già stato detto nella premessa che il Regolamento Urbanistico in vigore individua per la Nuova S.R.T 429 un corridoio infrastrutturale. Il corridoio infrastrutturale ha una larghezza di 80 ml. e prefigura un tracciato che, procedendo da Nord verso Sud, corre nel fondovalle dell'Elsa in parallelo alla strada Comunale Sanminiatese dal confine Comunale con San Miniato fino alla frazione di Dogana, collocandosi in aderenza all'arginatura della Cassa di Espansione di Madonna della Tosse. Prima della frazione di Dogana il corridoio infrastrutturale lascia il fondovalle dell'Elsa deviando verso la valletta del Rio Morto, dove prefigura un tracciato di mezza costa in destra del rio fino al toponimo "Rimorti due". Dal toponimo "Rimorti due" al toponimo "Torricella" il corridoio infrastrutturale attraversa i crinali collinari fra la valletta del Rio Morto ed il fondovalle dell'Elsa e rientra nel fondovalle in corrispondenza del Rio Petroso, che segna il confine Comunale con Gambassi Terme. Dopo un tratto nel territorio Comunale di Gambassi Terme il Regolamento Urbanistico ripropone il corridoio infrastrutturale della S.R.T 429 in Comune di Castelfiorentino in destra del fiume Elsa, fra il fiume e la linea ferroviaria Empoli-Siena, dal toponimo "Casa Nuova" fino al confine Comunale con Certaldo.

Il R.U. individua per la nuova S.R.T 429 un solo svincolo nel territorio Comunale di Castelfiorentino, fra la frazione di Castelnuovo e Granaiole ed in corrispondenza dell'incrocio con la strada Provinciale per Castelnuovo e Coiano.

LE MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO NECESSARIE PER IL RECEPIMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA NUOVA S.R.T 429

Il progetto definitivo elaborato per la nuova S.R.T. 429 della Provincia di Firenze prevede un tracciato che rientra in gran parte nel corridoio infrastrutturale individuato dal R.U. in vigore; il tracciato non rientra nel corridoio infrastrutturale nel tratto corrispondente alla Valletta del Rio Morto, dalla frazione di Dogana al toponimo "Torricella". Il tracciato individuato dal progetto definitivo corre più a valle rispetto a quello prefigurato dal corridoio infrastrutturale del R.U.; la modifica è finalizzata a ridurre i settori viari da realizzare in galleria e a evitare alcuni settori delle pendici collinari caratterizzati da forte instabilità.

Sulla base delle previsioni del progetto definitivo, con la Variante al R.U. viene modificato il corridoio infrastrutturale previsto dal R.U. nel tratto fra la frazione di Dogana e il toponimo "Torricella".



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. 0571/68661 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Sempre sulla base delle previsioni del progetto definitivo è stato modificato leggermente il corridoio infrastrutturale in corrispondenza dello svincolo di Castelnuovo e dei tratti della strada Provinciale per Castelnuovo e Coiano immediatamente adiacenti allo svincolo.

A titolo precauzionale con la Variante al R.U. è stata aumentata a 110 ml. la larghezza del corridoio infrastrutturale relativo a tutto il tratto della S.R.T. 429 interessato dal progetto definitivo.

Le modifiche al corridoio infrastrutturale previsto per la S.R.T 429 vengono riportate nelle carte A e C del R.U.

Il tracciato previsto dal progetto definitivo e le modifiche del corridoio infrastrutturale indicato nel R.U. non interferiscono con le altre previsioni urbanistiche relative alle UTOE del Territorio aperto ed in particolare alla UTOE E3 (area delle colline nude). Il tracciato previsto dal progetto definitivo e le modifiche al corridoio infrastrutturale non cambiano in modo significativo il rapporto della nuova strada con i vincoli di piano e con i vincoli e le tutele territoriali individuati dal R.U. nella Carta B e nella Carta C. In conclusione il progetto definitivo individua per la nuova S.R.T. 429 un tracciato e delle caratteristiche costruttive che si inseriscono nel contesto ambientale del territorio aperto del Comune di Castelfiorentino in modo non traumatico e sostanzialmente corretto.

Si segnalano in proposito le seguenti caratteristiche del progetto:

- a) fra il confine con S. Miniato e la frazione Dogana, ed in particolare nel tratto adiacente all'argine della Cassa di espansione di Madonna della Tosse e nel tratto che risulterà adiacente all'argine della Cassa di espansione prevista a nord della strada provinciale per Castelnuovo e Coiano, la nuova S.R.T. 429 correrà su rilevato stradale a una quota più bassa di quella della sommità degli argini delle casse; in tal modo la visibilità della strada (ed anche dei veicoli in transito) verrà ridotta al minimo.
- b) nel tratto all'interno della Valletta del rio Morto e nell'attraversamento dei crinali collinari fra il Rio Morto e l'Elsa la nuova S.R.T. 429 presenterà 3 tratti in galleria, che ridurranno notevolmente la visibilità complessiva dell'opera.
- c) Su tutto il territorio del comune di Castelfiorentino non sono previsti tratti in viadotto, che avrebbero il massimo di visibilità e di impatto paesaggistico.

A proposito dell'inserimento della nuova S.R.T. 429 nel paesaggio e nell'ecosistema circostante si riportano alcuni passi dello "STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE" allegato al progetto preliminare elaborato dalla Provincia nel Gennaio 2003.

§§§

4.6 Componente Paesaggio

Inquadramento del paesaggio

L'opera progettata è ubicata nella porzione fiorentina della Val D'elsa, individuata dal P.T.C.P. della Provincia di Firenze quale Quadrante del Sistema Territoriale Locale di Empoli. Gli studi ed indagini realizzati per la redazione del P.T.C.P. forniscono un quadro



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/8861 - Fax 0571/ 886375

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

esauriente delle caratteristiche dell'area, pertanto sono stati largamente utilizzati. "La "Val d'Elsa fiorentina" non corrisponde ad una unità paesistica, sia perché i confini provinciali tagliano trasversalmente la valle, sia perché anche i confini comunali si discostano spesso dalle linee di spartiacque. Anche da un punto di vista socioeconomico esistono forti legami di relazione con il centro di Poggibonsi, appartenente alla Provincia di Siena. Da un punto di vista geologico, tutto il bacino si apre su depositi costituiti da terreni in prevalenza argillosi, sabbiosi e conglomeratici, spesso in alternanza tra loro. La presenza di suoli diversi determina variazioni nei tipi di erosione e si riflette in parte nella vegetazione e nell'uso agricolo. Una morfologia ondulata domina comunque il paesaggio e le forme più aspre si limitano a qualche balza o scarpata di erosione e a qualche solco vallivo più incassato nelle parti alte. Le pendenze sono quasi sempre sotto il 20% e le dorsali sono larghe e pianeggianti sino ad assumere talora l'aspetto di pianori. Tra le colline si inseriscono le pianure alluvionali quaternarie, poco terrazzate, lungo il fiume Elsa dove raggiungono anche due chilometri di larghezza, e lungo i corsi minori. Le pianure di fondovalle presentano problemi di ristagno delle acque e di inondazioni, che si ripetono con una certa frequenza." Il Sistema Territoriale Locale di Empoli ha individuato tre sottosistemi collegati fra loro e diversamente articolati in destra e in sinistra d'Elsa che, nel loro insieme, determinano la struttura profonda del territorio del quadrante Val d'Elsa fiorentina.

Politiche di tutela del territorio aperto

Il P.T.C.P. individua nel versante tre "aree fragili" da sottoporre a programmi di paesaggio (ari. 11 delle Norme di attuazione dello Statuto del Territorio), "parti del territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianza di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività" e che "costituiscono invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'ari. 5, della L.R. 5/95."

Il tracciato in esame interessa in alcuni punti una area protetta di interesse locale (Art. 8 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.); il tracciato interessa inoltre, nella porzione nord-orientale, una "Area fragile" da sottoporre a programma di paesaggio, considerata invariante strutturale dall'Ari11 delle Norme. Per una descrizione degli impatti e delle conseguenti misure di mitigazione si rimanda al capitolo successivo.

Occorre inoltre ricordare che il restante tracciato, al di fuori dell'area protetta e dell'area fragile, si snoda in un'area normata dall'Art. 7 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., denominata di Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori e edifici sparsi: si tratta delle "aree esterne ai centri abitati e alle zone industriali, comprendendo perciò gran parte della superficie provinciale a prevalente destinazione agricola e forestale con tutti gli insediamenti minori, borghi, casali sparsi, specie se di rilevanza storica che sono parte integrante del paesaggio nel quale si trovano".

Interrelazione tra progetto e paesaggio

Il tracciato di progetto, come si è detto, ha origine dalla S.P. n.4 Volterrana e si sviluppa per circa 16 km in direzione Nord, fino alla località di Ponte alla Stella, in prossimità della Strada di Grande Comunicazione Firenze - Pisa - Livorno.

Il primo tratto del tracciato interessa il fondovalle in sinistra dell'Elsa. Il tracciato parte e si snoda in una zona agricola altamente antropizzata, sita tra la S. P. Volterrana, la periferia di Castelfiorentino e il centro urbano di Case Nuove, ma presto, allontanandosi da Castelfiorentino, interseca, con la prima galleria denominata Torrione, l'ambiente collinare.



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

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

Si tratta di un paesaggio con ondulazioni morbide fortemente caratterizzato da seminativi e prati falciati. Il paesaggio è diversificato da alcuni appezzamenti condotti a vigneto e oliveto, da un discreto numero siepi e piccoli nuclei di formazioni arbustive o arboree, da alcune raccolte d'acqua che presentano le sponde ricche di piante idrofile. Sulla sommità delle alture si ergono numerose abitazioni rurali. La strada toma, affiancando il Rio Morto, in un ambiente pianeggiante che lentamente si apre nel paesaggio di fondovalle dell'Elsa, dopo aver costeggiato prima il Poggio e poi il Belvedere ed aver attraversato la strada Sanminiatese. Il paesaggio è sempre caratterizzato da seminativi e prati falciati ma, procedendo verso la pianura di fondovalle, da una parte, si assiste ad una sempre maggiore presenza di pratiche agronomiche di tipo intensivo e, dall'altro, si intensificano, in numero e dimensione, le aree condotte con colture specializzate: le siepi e le bordature naturali dei campi si riducono in termini quantitativi e qualitativi. Il tracciato interesserà poi quasi esclusivamente il fondovalle:

attraversa il Fiume Elsa, passando quindi sul suo versante orografico destro, attraversa la ferrovia e la S.S. 429, passa in prossimità dell'abitato di Brusiana e giunge fino al limitare delle colline in località Pianezzoli, che oltrepassa grazie all'omonima galleria della lunghezza di 355,46 m, per tornare nuovamente in ambiente pianeggiante in un'area fortemente antropizzata fino al suo termine non lontano dall'area industriale di Empoli, da cui rimane separato dalla linea ferroviaria. Anche il tratto che si diparte dall'asse principale si porta verso la parte più interna della pianura senza incontrare più rilievi collinari e situazioni di particolare pregio, inserendosi tra le propaggini più settentrionali di un centro abitato e l'area industriale di Empoli. E necessario precisare che a causa del numero e della distribuzione omogenea nel territorio dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale (Art. 13 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.), alcuni di essi risultano non molto distanti dal tracciato proposto. Le aree di maggior pregio paesaggistico interessate dal tracciato sono quelle relative al sistema collinare posto a ovest di Castelfiorentino, compresa la piccola valle del Rio Morto (definita "area fragile" dall'Art. 11 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.), all'area di stretta pertinenza del bosco planiziale dell'Elsa, ricadente nell'area protetta di interesse locale (Art. 8 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.) e alla ristretta area ai piedi delle colline in destra dell'Elsa, anche per la presenza di un'area boschiva in località Pianezzoli. Gli impatti paesaggistici normalmente previsti per tale tipologia di opera sono dovuti, sia nella fase di costruzione sia di esercizio e manutenzione, prevalentemente all'occupazione del suolo, sia da parte dell'infrastruttura che dei cantieri e delle piste di servizio, ed all'eventuale conseguente variazione della morfologia, eliminazione dei componenti arborei ed arbustivi e realizzazione di elementi di disturbo.

Durante la fase di costruzione dell'opera in esame si prevede un impatto paesaggistico non modesto, soprattutto nelle porzioni del territorio interessate dalla costruzione delle gallerie e dalla realizzazione di aree di cantiere. Tale impatto visivo è assolutamente temporaneo in quanto terminerà col ripristino totale delle condizioni iniziali nelle aree interessate dalle opere di progetto. La strada, una volta terminata, determinerà, nella fase di esercizio e manutenzione, un impatto limitato seppure permanente. Infatti la presenza delle gallerie nei tratti paesaggisticamente più interessanti, ne riduce largamente il potenziale impatto. Inoltre, in tali aree, la presenza stessa delle colline, che determina limitati orizzonti visivi, fa sì che tale impatto, di per sé modesto, sia localizzato entro ristrette porzioni del territorio. La schermatura di quei tratti di strada e di quelle opere accessorie particolarmente visibili sul piano di campagna sarà, inoltre, effettuata con



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

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

opportune e ben studiate barriere vegetali, realizzate con alberi ed arbusti autoctoni di ecotipo locale. Ciò permetterà il corretto inserimento della strada nel paesaggio agrario circostante caratterizzato, come si è detto, dalla presenza di un notevole numero di filari verdi posti lungo i margini degli appezzamenti agricoli, dei canali e delle strade. La piantumazione di nuove essenze vegetali, inoltre, rimpiazzerà la perdita di quegli alberi o arbusti eventualmente sacrificati in fase di costruzione. Per quanto riguarda l'area di stretta pertinenza del bosco planiziale dell'Elsa, bisogna precisare che sarà interessata in un solo punto di attraversamento con una traiettoria perfettamente perpendicolare, così da limitarne l'interferenza. Anche in questo caso la realizzazione di opportune schermature con barriere verdi e la stessa tipologia del viadotto non sembrano provocare gravi pregiudizi per l'incolumità di una tipologia di paesaggio che da sempre lega strettamente ambiente naturale con opere antropiche di attraversamento.

4.7 Componente ecosistema

Inquadramento dell'ecosistema

Ecosistema dell'ambiente agrario

Il sistema agrario è stato valutato in modo approfondito per la redazione del P.T.C.P. della Provincia di Firenze e ben descritto nel capitolo dedicato al sistema territoriale aperto dello Statuto del Territorio. Le trasformazioni operate nell'attività agricola hanno apportato non solo modifiche all'assetto del territorio ed al paesaggio ma anche alle componenti e alle funzioni interne all'intero ago-ecosistema. La maggiore uniformità ambientale, la perdita delle siepi, delle macchie e delle tare aziendali, l'accorpamento dei poderi, l'uso massiccio di prodotti chimici di sintesi ha determinato un impoverimento della biodiversità un tempo presente. Ciononostante l'area si conserva in uno stato di "naturalità" soddisfacente, soprattutto se confrontato con aree analoghe. Soprattutto nelle aree collinari la varietà delle componenti paesistiche e la minore presenza antropica si ripercuote positivamente sulla presenza di elementi naturali sia vegetali che animali. Le siepi, i fossi e le raccolte d'acqua creano microecosistemi che contribuiscono ad aumentare la diversità biologica anche grazie all'effetto margine. È noto, infatti, che in ambienti ecotonali, cioè di confine tra unità ambientali differenti, si instaura una comunità biologica molto ricca in termini qualitativi e quantitativi. Tali ambienti, inoltre, servono quali aree di sosta e rifugio anche per gli animali che svolgono la loro attività trofica in altri ambienti, quali i campi coltivati, ma che necessitano di luoghi sicuri dove trascorrere le ore di inattività ed allevare i piccoli.

La strada in progetto sarà dotata degli accorgimenti necessari per ridurre il disturbo alle componenti dell'ecosistema limitrofo, così come di quelli necessari per ridurre le cause di mortalità diretta, attraverso la realizzazione di un numero consistente di tombini che possono permettere il passaggio degli animali terrestri da un lato all'altro del rilevato. Tali vie di transito, sebbene non conformi alla tipologia prevista dal P.T.C.P. risultata ideale in casi analoghi, possono soddisfare le necessità di alcune specie in molte condizioni ambientali. L'impatto potenziale sull'ecosistema dell'ambiente agrario può, quindi, considerarsi mitigabile fino a bassi livelli da opportuni accorgimenti che saranno adottati nella realizzazione dell'opera. L'impatto arrecato all'area boschiva in località Pianezzoli per la realizzazione della omonima galleria è, invece, maggiore in quanto modifica la struttura stessa dell'ecosistema del bosco e le sue funzioni. La piantumazione di nuove essenze in



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

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

sostituzione di quelle eliminate favorirà il processo di ripristino delle condizioni iniziali, che sarà comunque molto lento.

Ecosistema fluviale

*Le specie arboree maggiormente caratterizzanti l'ecosistema fluviale sono il salice bianco (*Salix alba*), il salicone (*Salix caprea*), il pioppo nero (*Populus nigra*), il pioppo bianco (*Populus alba*), l'olmo campestre (*Ulmus minor*), il sambuco (*Sambucus nigra*), il biancospino (*Crataegus monogyna*) e il prugnolo (*Prunus spinosa*), a cui si associano numerosissime specie erbacee. A questa componente botanica si associa quella zoologica, numerosissima e assai diversificata, così da non poter essere individuata con alcune specie. Tale ecosistema viene interrotto con un viadotto perpendicolare al tracciato, che ne interrompe la continuità. Tale interruzione non è rilevante per le specie vegetali e per molte specie animali che possono utilizzare, per diffondersi o spostarsi, "vie" alternative, ma può creare qualche problema all'avifauna nei suoi spostamenti lungo l'asse fluviale. Le misure di mitigazione che si adotteranno ridurranno fortemente l'impatto anche relativamente a questa componente.*

§§§

PROBLEMATICHE DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDRAULICO E CONSEGUENTI ULTERIORI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Alla Variante al R.U. per l'inquadramento urbanistico del progetto della nuova S.R.T. 429 sono allegati la "Relazione di fattibilità geologica", con le schede di fattibilità per i singoli settori della nuova strada, e uno "Studio idrologico idraulico" di supporto relativo ai corsi d'acqua minori con i quali il tracciato della strada interferisce in Comune di Castelfiorentino.

La Relazione di fattibilità geologica non evidenzia particolari problemi in relazione alla stabilità dei pendii ed in relazione ai rischi di allagamento nel fondovalle del fiume Elsa, che verrà messo in sicurezza con la Cassa di Espansione di Madonna della Tosse. La relazione di fattibilità geologica prende atto della interferenza del tracciato della nuova SRT 429 con le aree a rischio idraulico di alcuni corsi d'acqua minori ed assegna pertanto ad alcuni settori di tracciato la classe di fattibilità 3 (fattibilità condizionata) e la classe di fattibilità 4 (fattibilità limitata) abbinata in certi casi all'ambito B definito dalla Delibera C.R. 12/00.

Lo studio idrologico-idraulico è riferito ai seguenti corsi d'acqua minori: Rio Morto, Rio Broccolino, Rio Maremmana, Rio Grignana, Rio Petroso. Per ciascuno di tali corsi d'acqua lo studio individua il perimetro delle aree allagate per le piene con tempo di ritorno di 200 anni e propone gli interventi necessari per eliminare il rischio di esondazione e per mettere in sicurezza idraulica la nuova strada, senza aumentare le condizioni di rischio nelle aree circostanti ed a valle.



La Relazione di fattibilità geologica recepisce le indagini e le prooste di intervento dello studio idrologico-idraulico, riportandole come prescrizioni nelle "schede di fattibilità" relative ai singoli settori di tracciato.

Si rimanda pertanto alla Relazione di fattibilità geologica e alle prescrizioni di intervento contenute nelle suddette "schede di fattibilità" che costituiscono parte integrante della Variante al R.U.

Si riportano comunque di seguito, in modo sintetico, le prescrizioni di intervento relative ai settori di tracciato che interferiscono con i singoli corsi d'acqua minori. Per ciascun corso d'acqua minore si indicano di seguito anche le ulteriori modifiche che è necessario apportare al R.U. per l'inquadramento urbanistico degli interventi prescritti.

I corsi d'acqua minori, con i relativi settori di tracciato di interferenza, sono ordinati in successione da sud a nord, secondo l'ordine seguito nella Tavola 2 (Carta della fattibilità geologica con individuazione delle aree a rischio idraulico) allegata alla Relazione di fattibilità geologica:

1) RIO PETROSO

Nei pressi del Rio Petroso sono ubicati i settori di tracciato individuati con le lettere A, B. Lo studio idrologico-idraulico e la relazione di fattibilità geologica per la Variante al R.U. di Castelfiorentino rilevano il rischio di esondazione del rio Petroso esclusivamente in riva destra e quindi nel territorio comunale di Gambassi Terme.

Di conseguenza la relazione di fattibilità geologica non prescrive alcun intervento in comune di Castelfiorentino.

Occorre però tener conto che lo studio idrologico-idraulico individua come intervento necessario per la messa in sicurezza idraulica delle aree in riva destra del Rio Petroso la risagomatura di un tratto del Rio a monte dell'attraversamento della nuova S.R.T 429 e/o l'allargamento del ponte attuale sulla Via Montaionese .

Di conseguenza, in considerazione del fatto che il Rio Petroso costituisce il confine Comunale fra i Comuni di Castelfiorentino e di Gambassi Terme, si ritiene necessario inserire nel R.U. una esplicita previsione per l'allargamento del Rio Petroso, modificando la carta B, e l'art. 55 delle Norme Tecniche.

2) RIO MORTO

Con le aree d'allagamento del Rio Morto interferiscono i settori di tracciato individuati con le lettere M, N, O, P, Q, R, S, T.

Per la messa in sicurezza idraulica la relazione di fattibilità geologica prescrive un intervento di "rifacimento totale" del corso d'acqua, con modifica del percorso riprofilatura e risagomatura, in corrispondenza dei settori di interferenza della nuova strada.

Di conseguenza si inserisce nel R.U., in ampliamento all'area per il contenimento del rischio idraulico già prevista, un'area da vincolare per la modifica di percorso e la risagomatura del corso d'acqua. Si modificano la carta B e l'art. 55 delle Norme Tecniche.

3) RIO GRIGNANA

Con le aree di allagamento del Rio Grignana interferiscono i settori di tracciato individuati con le lettere U, V, Z.



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

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

Per la messa in sicurezza idraulica la relazione di fattibilità geologica prescrive la realizzazione di una "Cassa di Laminazione con bocca tarata" a monte dell'attraversamento della nuova strada.

Di conseguenza si inserisce nel R.U. la previsione della Cassa di Laminazione come ulteriore area per il contenimento del rischio idraulico, modificando la carta B e l'art. 55 delle Norme Tecniche.

4) RIO BROCCOLINO

Con le aree di allagamento del Rio Broccolino interferiscono i settori di tracciato individuati con le lettere J, X.

Per la messa in sicurezza idraulica la relazione di fattibilità geologica prescrive la risagomatura (e/o modifica di percorso) del corso d'acqua a monte ed a valle dell'attraversamento della nuova strada.

Di conseguenza si inserisce nel R.U. una esplicita previsione per l'allargamento del Rio Broccolino, modificando la carta B e l'art. 55 delle Norme Tecniche.

5) RIO MAREMMANA

Lo studio idrologico-idraulico e la relazione di fattibilità geologica per la Variante al R.U. di Castelfiorentino rilevano che le aree a rischio di esondazione del Rio Maremmana interessano solo per una piccola porzione il territorio Comunale di Castelfiorentino e che su tale porzione il progetto definitivo della nuova S.R.T 429 non prevede alcuna opera.

Di conseguenza la "relazione di fattibilità geologica" non prescrive alcun intervento.



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. 0571/68661 - Fax 0571/ 686375
C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

ELABORATI ATTUALI

Si riportano di seguito i passi degli elaborati del R.U. (Relazione illustrativa e Norme Tecniche) che riguardano le tematiche oggetto della Variante al R.U. per l'inquadramento urbanistico del progetto definitivo della nuova S.R.T 429 "Val D'Elsa" tratto Empoli-Castelfiorentino.

Le tematiche interessate sono quelle relative alla "viabilità extraurbana principale" ed alle "aree destinate alle opere di contenimento del rischio idraulico".

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(ATTUALE)**



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

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

INDICE

Art. 1	Premessa	pag. 4
Art. 2	Riferimenti legislativi e normativi	pag. 4
Art. 3	Attuazione degli indirizzi e dei parametri del Piano Strutturale	pag. 4
Art. 4	Contenuti del Regolamento Urbanistico	pag. 6
Art. 5	Interventi sugli edifici esistenti	pag. 7
Art. 6	Interventi di nuova edificazione	pag. 9
Art. 7	Altre norme valide per il territorio aperto	pag. 11
Art. 8	Spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo	pag. 11
Art. 9	Sistema delle infrastrutture viarie e ferroviarie	pag. 16
Art. 10	Il dimensionamento della residenza	pag. 18
Art. 11	La verifica degli standards urbanistici di aree pubbliche	pag. 19
Art. 12	Considerazioni sulla corrispondenza fra le previsioni del P.S. ed i contenuti del R.U.	pag. 21
Art. 13	Elaborati del Regolamento Urbanistico	pag. 25



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 Premessa

La relazione illustra i principali contenuti del Regolamento Urbanistico e fornisce le indicazioni generali per l'applicazione delle **NORME TECNICHE** e delle disposizioni degli allegati elencati di seguito: 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 fatti salvi i piani particolareggiati ancora in vigore; F) elenco dei siti e dei manufatti di rilevanza ambientale e storico - culturale ubicati in territorio aperto; G) schede relative agli edifici ed ai complessi di valore storico-ambientale.

Per i termini utilizzati nelle **NORME TECNICHE** (sistema insediativo, sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto, Unità Territoriali Organiche elementari ecc.) si confermano le definizioni utilizzate per gli Elaborati del Piano Strutturale.

2 Riferimenti legislativi e normativi

Il Regolamento Urbanistico di Castelfiorentino è stato redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 28 della L.R. 5/95.

3 Attuazione degli indirizzi e dei parametri del Piano Strutturale

Il Regolamento Urbanistico attua gli indirizzi e i parametri definiti dal Piano Strutturale, come stabilito dall'art. 24, comma 2, lettera e) della L.R. 5/95.

Nell'articolazione del **PIANO REGOLATORE GENERALE** in **PIANO STRUTTURALE** e **REGOLAMENTO URBANISTICO**, introdotta con la suddetta L.R., vengono affidate al **PIANO STRUTTURALE** la funzione di approfondire gli elementi di conoscenza e di definire gli indirizzi strategici ed i parametri quantitativi fondamentali per l'elaborazione delle previsioni urbanistiche, mentre viene demandata al **REGOLAMENTO URBANISTICO** esclusivamente la funzione di definire in dettaglio i contenuti delle previsioni urbanistiche e le procedure da seguire per la loro attuazione.

Di conseguenza la Relazione illustrativa del Regolamento Urbanistico ha perso, rispetto alla Relazione illustrativa del Piano Regolatore Generale anteriore alla L.R. 5/95, la funzione di descrivere gli elementi di conoscenza e gli indirizzi strategici e mantiene esclusivamente quella di motivare e di descrivere le previsioni urbanistiche di dettaglio e gli strumenti attuativi scelti per concretizzare tali indirizzi strategici.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/68651 - Fax 0571/ 686375
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

Sulla base della precedente constatazione si richiamano pertanto come riferimenti preliminari del REGOLAMENTO URBANISTICO:

a) gli elementi della "conoscenza" elaborati dal Piano Strutturale, che si elencano di seguito:

A) RELAZIONE

A1) INDAGINE SUL SISTEMA PRODUTTIVO/CRESTAT

(con proposte normative)

A2) ANALISI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO/AGRIPROGRAM

(con proposte normative)

- relazione tecnica e dati statistici

- due tavole grafiche:- zonizzazioni

- uso del suolo

1) CARTA DEI VINCOLI E DELLE RISORSE (A)

-aree boscate- vincolo idrogeologico- protezione paesistica- Legge 431-
ambiti di reperimento per parchi ecc. - elettrodotti - viabilità principale

(con le previsioni principali)

1/10.000

2) CARTA DEI VINCOLI E DELLE RISORSE (B)

-viabilità minore- edifici di valore storico ambientale- edifici vincolati in
base alla Legge 1089- aree archeologiche

(con le previsioni principali)

1/10.000

3) CARTA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE (A)

-acquedotti – fognature

(con le previsioni principali)

1/10.000

4) CARTA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE (B)

- elettrodotti - metanodotti

(con le previsioni principali)

1/10.000

b) Gli indirizzi progettuali ed i parametri quantitativi indicati dal Piano Strutturale, che si elencano di seguito:

C) STATUTO DEI LUOGHI

D) NORME DI ATTUAZIONE

D1) SCHEDE DELLE UTOE

D2) STANDARDS URBANISTICI

D3) ELENCO SCHEDE EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

D4) PIANO DI INDIRIZZO E DI REGOLAZIONE DEGLI ORARI

E) DECISIONI SULLE OSSERVAZIONI

- relazione

- tavole

5) LE PREVISIONI DI PIANO (A)

1/10.000

6) LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (B)

1/10.000

In particolare gli indirizzi progettuali principali definiti dal P.S. sono i seguenti:



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

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

- lo STATUTO DEI LUOGHI contiene gli indirizzi di carattere generale e gli indirizzi specifici sui singoli "sistemi tematici", intendendo per "sistemi tematici" le componenti dell'utilizzazione del territorio caratterizzate da omogeneità di destinazione, di funzione, di necessità di salvaguardia e non legate in genere a determinate collocazioni fisiche; lo STATUTO DEL TERRITORIO individua altresì la suddivisione del territorio comunale in UTOE (Unità Territoriali Organiche elementari) che costituiscono i "sistemi fisici" nei quali si devono articolare le previsioni urbanistiche del PIANO REGOLATORE.

- le SCHEDE DELLE UTOE e gli STANDARDS URBANISTICI contengono gli indirizzi specifici da tenere a base per le previsioni urbanistiche relative alle varie UTOE ed i parametri urbanistici fondamentali per l'edificazione e per le aree pubbliche

- le NORME DI ATTUAZIONE contengono le prescrizioni da prendere a base per le previsioni urbanistiche relative alle aree da assoggettare a particolari vincoli (anche sulla base delle previsioni del PTCP), alle aree caratterizzate da particolari destinazioni, alle infrastrutture stradali e ferroviarie, al dimensionamento degli interventi di nuova edificazione per la residenza e per le altre destinazioni.

4 Contenuti del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico contiene

- a) le regole per gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio e per gli interventi di nuova edificazione all'interno del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale;
- b) le regole per gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio e per gli interventi di nuova edificazione all'interno del sistema insediativo a destinazione produttiva;
- c) le regole relative agli spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo, per la gestione e la trasformazione di quelli esistenti e per la progettazione di quelli di nuova realizzazione;
- d) le regole relative al sistema delle infrastrutture viarie, per la gestione e la trasformazione di quelle esistenti e per la progettazione di quelle di nuova realizzazione;
- e) le regole da osservare nel sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto in relazione alla tutela delle aree sottoposte a vincolo, alla salvaguardia delle componenti del paesaggio, agli interventi di trasformazione del suolo e delle colture, agli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi di nuova edificazione, agli interventi sulla viabilità, agli interventi sugli impianti pubblici e di interesse generale.

Le regole sono distinte in REGOLE URBANISTICHE GENERALI E REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA; ogni intervento dovrà conformarsi alle regole generali, ma dovrà tenere conto anche delle regole stabilite in modo specifico per l'area nella quale ricade l'intervento stesso.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 688375

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

- Le REGOLE URBANISTICHE GENERALI sono l'oggetto del Titolo 2 delle NORME TECNICHE; questo Titolo è suddiviso in 5 capitoli corrispondenti alle tematiche elencate al punto precedente: CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE; CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA; CAPO III – SISTEMA DEGLI SPAZI ED IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO; CAPO IV – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E FERROVIARIE.

- Le REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA sono l'oggetto del Titolo 3 delle NORME TECNICHE; questo Titolo è suddiviso anch'esso in 5 capitoli corrispondenti alle tematiche elencate al punto precedente.

- Tutti gli interventi di trasformazione del suolo, di trasformazione degli edifici esistenti e di nuova edificazione dovranno uniformarsi inoltre alle norme ed alle prescrizioni di fattibilità geologica contenute nelle indagini geologiche allegate al Regolamento Urbanistico; tali norme e prescrizioni potranno limitare ed in alcuni casi anche vietare gli interventi consentiti in base alle regole contenute nei Titoli 1 e 2 delle NORME TECNICHE.

- Le NORME TECNICHE sono costituite da altri due Titoli: tali titoli (1 e 4) hanno un carattere rispettivamente di introduzione e di completamento rispetto ai Titoli 2 e 3 che costituiscono la parte fondamentale delle norme. Il Titolo 1 riporta i riferimenti di legge, indica l'ambito di applicazione ed i termini di attuazione del Regolamento Urbanistico ed elenca gli elaborati costitutivi del Regolamento stesso; il Titolo 4 riguarda tre Piani di Settore collegati al Regolamento Urbanistico (Piano del rumore, Piano dei tempi e degli orari, Mappa di accessibilità urbana) e contiene alcune Norme finali e transitorie (sulla precedente strumentazione urbanistica che viene confermata e sui Piani attuativi ancora in vigore) ed alcuni criteri per la gestione, la verifica e l'adeguamento del Regolamento.

-
-
-

7 Altre norme valide per il territorio aperto

Oltre a regolamentare gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione le NORME TECNICHE del Regolamento urbanistico fissano al Titolo 2 Capo V regole per una serie di vincoli paesaggistici ed ambientali (art. 55, tali regole prevalgono sulle altre norme relative agli interventi sugli edifici esistenti e sulla nuova edificazione); per insediamenti turistici particolari (art. 66 e 67, per l'agriturismo e l'agricampeggio; art. 68 per i campeggi); per attività particolari compatibili con il territorio aperto (art. 69); per le attività estrattive (art. 70); per l'inserimento degli impianti pubblici e di interesse pubblico (art. 71); per la viabilità (art. 72 relativo alla viabilità principale; art. 75 relativo alla viabilità minore); per gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture e più in generale per la salvaguardia delle componenti del paesaggio (art. 73 e 74).



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/ 586375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

•
•
•

9 Sistema delle infrastrutture viarie e ferroviarie

Il Regolamento urbanistico stabilisce norme e criteri per tale sistema nel Capo IV del Titolo 2 e nel Capo IV del Titolo 3.

Nel Capo IV del Titolo 2 vengono indicati i criteri di classificazione delle strade (articoli 41 e 42) e vengono stabilite regole di carattere generale per la realizzazione delle strade e dei parcheggi, che si articolano in norme e criteri che entrano nel merito delle caratteristiche funzionali e costruttive (articoli da 43 a 46) ed in norme di carattere prevalentemente procedurale (articoli 50 e 51).

Il tema dei distributori di carburante è regolamentato all'art. 47.

Il tema del sistema ferroviario è regolamentato all'art. 48.

Nel Capo IV del Titolo 3 vengono trattati in modo specifico il tema della nuova S.S. 429 ed il tema del completamento definitivo del sistema delle circonvallazioni urbane mediante la sistemazione degli svincoli.

Anche per il sistema delle infrastrutture viarie si rileva la distinzione, già evidenziata per gli spazi pubblici, fra le previsioni che dovranno essere realizzate direttamente dal Comune e dagli Enti pubblici preposti, anche con la necessità di acquisizioni di aree tramite esproprio, e le previsioni che dovranno essere realizzate dai privati nell'ambito degli Interventi Unitari con destinazione residenziale, degli interventi di saturazione edilizia, degli Interventi Unitari con destinazione produttiva, degli Interventi di completamento dei nuclei in territorio aperto.

Anche per il sistema delle infrastrutture viarie valgono le stesse considerazioni fatte per gli spazi pubblici sui vantaggi della procedura di realizzazione nell'ambito degli interventi di iniziativa privata.

Anche per il sistema delle infrastrutture viarie occorre indicare, peraltro, le motivazioni di carattere urbanistico per le quali sono state inserite nel Regolamento Urbanistico le previsioni che comportano l'acquisizione di aree tramite esproprio; tali motivazioni sono riportate di seguito, suddivise fra le singole infrastrutture.

Si rileva che nessuna di tali previsioni costituisce la reiterazione di un vincolo espropriativo già previsto nel precedente PRG.

- nuova S.S. 429 con i relativi svincoli di Castelnuovo/Granaiole e di Casenuove (in Comune di Gambassi Terme)

arteria viaria di importanza fondamentale per la circolazione veicolare e per lo stesso sviluppo socio-economico dell'area della Valdelsa Fiorentina. La nuova S.S. 429 è individuata come "direttrice primaria di interesse regionale" nel PIT (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana)



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/68651 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- interventi di ampliamento e di rettifica della strada provinciale Coianese, nel tratto di fondovalle fra lo svincolo della nuova S.S. 429 e il ponte sul fiume Elsa
interventi di sistemazione necessari per rendere funzionale il collegamento viario fra lo svincolo della nuova S.S. 429 e la attuale S.S. 429 (via Niccoli) attraverso il cavalcavia ferroviario. Espropri limitati agli allargamenti, alle rettifiche, all'ampliamento dei raggi delle curve
- spostamento della strada comunale Sanminiatese e riorganizzazione dello svincolo con la strada provinciale Coianese
intervento conseguente alla realizzazione dello svincolo di Castelnuovo/Granaiole della nuova S.S. 429
- interventi di ampliamento e di rettifica della strada comunale del Castellare per Castelnuovo
interventi necessari per fare acquisire alla strada una sezione adeguata (carreggiata, banchine, fossette laterali). Espropri limitati agli allargamenti ed alle eventuali correzioni di tracciato necessarie per ridurre le pendenze in alcuni tratti
- intervento di riorganizzazione di alcuni svincoli del sistema delle circonvallazioni urbane (con viale Potente e via Giotto, con il raccordo alla S.S. 429 in località S. Martino, con via Profeti, con via Sanminiatese)
interventi necessari per rendere più sicuro e più scorrevole il transito in corrispondenza degli svincoli
- interventi di ampliamento e rettifica di via XXIV Maggio fra l'incrocio ed i parcheggi "scambiatori" esistenti e di previsione
interventi necessari per fare acquisire alla strada una larghezza e un tracciato adeguati alla funzione di collegamento con due importanti parcheggi "scambiatori". Espropri limitati agli allargamenti ed alle eventuali correzioni di tracciato necessarie per aumentare la visibilità in corrispondenza delle curve
- intervento di allargamento del tratto più a valle di via Gobetti
intervento necessario per eliminare la attuale situazione di strettoia che caratterizza il tratto di strada e che rende pericoloso l'incrocio con via Masini. Con l'allargamento e la riorganizzazione dell'incrocio si potrà disporre di un secondo accesso



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/68851 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- spostamento dell'attuale accesso da viale Zanini a via della Fornace
- nuovo collegamento viario da viale Potente, in corrispondenza dello svincolo di S. Martino e S. Martino alle Fonti
- nuova strada di raccordo fra via Tassinari (Granaiole) e il complesso dell'ex Zuccherificio di Granaiole

- allargamento di un tratto intermedio di via Darwin (Petrazzi)
- viabilità di servizio sul limite est della SP10, in prosecuzione di via Luxemburg (Pesciola) | <p>pienamente funzionale agli insediamenti residenziali della zona della "Porticciola"</p> <p>intervento necessario per riposizionare l'accesso a via della Fornace in relazione alla riorganizzazione dello svincolo con viale Potente; separazione funzionale degli accessi alla zona industriale della ex Silap e alla zona residenziale di via Giotto, via Buonarroti</p> <p>necessario per dare un secondo accesso alla zona residenziale di via Giotto, via Raffaello Sanzio e un collegamento funzionale alla zona di S. Martino alle Fonti compreso l'Intervento Unitario A2</p> <p>necessaria per garantire un collegamento viario funzionale con il complesso dell'ex Zuccherificio, alternativo rispetto all'accesso attraverso il passaggio a livello in Comune di Empoli e derivato Direttamente dal raccordo viario Con lo svincolo di Castelnuovo-Granaiole della nuova S.S. 429</p> <p>intervento necessario per eliminare la strettoia attuale che impone il transito a senso unico alternato</p> <p>necessaria per accedere ai lotti inedificati della zona industriale di saturazione</p> |
|--|--|

-
-
-

13 Elaborati del 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

- **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**



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/68611 - Fax 0571/ 686375

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

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 fase di realizzazione.

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.

- **Decisioni sulle osservazioni**

**NORME TECNICHE
(ATTUALI)**



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441750453

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

INDICE



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/81996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780463

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

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.



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



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

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



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

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



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

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)



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

- 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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61998 - 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

- 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



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

- 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



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

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



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

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)

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



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 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)
 - 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



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

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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

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



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

NORME



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

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



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

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



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

- **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**



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

TITOLO 2

REGOLE URBANISTICHE GENERALI

•
•
•

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.

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 Sanminiatense, 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,



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

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

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 Castelfnuovo, 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:



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

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;

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 Sanminiatense 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. 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 completamento 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.



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

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.

•
•
•

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, 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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50061 - 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

•
•
•

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.

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 SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

•
•
•

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.

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 R.U.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62361 - Fax 0571/ 629365

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

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

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 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.

Fra le opere per il contenimento del rischio idraulico individuate nella carta B 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:

- 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

BACINI DI DECANTAZIONE:

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

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.

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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/81996 - 62361 - 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

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.

•
•
•

TITOLO 3

REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA

•
•
•

CAPO IV

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE (per le previsioni di interesse comunale e sovra comunale non riconducibili al perimetro delle singole UTOE)



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629365

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

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 – Granaiolo) 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 esecutivo fino allo svincolo di Casenuove verrà elaborato dalla Provincia di Firenze che dovrà tener conto fra l'altro dei criteri elencati di seguito: riduzione dell'impatto ambientale mediante soluzioni di sezione (riduzione dei rilevati ecc.) elementi di arredo (vegetazione delle scarpate) e accorgimenti finalizzati a ridurre l'impatto acustico; mantenimento della continuità in piena sicurezza dei torrenti attraversati ed in generale del sistema di deflusso delle acque meteoriche verso valle; mantenimento della continuità della viabilità minore del territorio aperto individuata come "viabilità da valorizzare" nell'art. 75 del Titolo 2; adozione di soluzioni, concentrate ma comunque valide dal punto di vista funzionale, per collegare la viabilità podereale sui due lati della strada.

-
-
-



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

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

ELABORATI VARIATI

Si riportano di seguito gli stessi passi degli elaborati del R.U. (Relazione Illustrativa e Norme Tecniche) che riguardano le tematiche oggetto della Variante al R.U., con le modifiche introdotte con la Variante stessa.

Le modifiche riguardano:

- l'elenco degli elaborati costituenti il R.U. contenuto nella Relazione Illustrativa
- l'elenco degli elaborati costituenti il R.U. contenuto nelle Norme Tecniche
- l'articolo 55 delle Norme Tecniche (Regole Urbanistiche per le aree sottoposte a vincolo) ed in particolare il punto 6 (Aree per il contenimento del rischio idraulico) della parte relativa alle AREE DA TUTELARE IN QUANTO SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO
- l'articolo 103 delle Norme Tecniche (Nuova Strada Statale (S.R.T.) 429 e relativi svincoli)

Per evidenziare le modifiche apportate agli elaborati del R.U. vengono utilizzati i seguenti accorgimenti:

- parti aggiunte con la Variante

Evidenziate con campitura



- parti eliminate con la Variante

inserimento di un asterisco in
corrispondenza delle parti
eliminate

(*)

- elaborati modificati (negli elenchi)

Inserimento di un riquadro
intorno al titolo dell'elaborato



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(VARIATA)**



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 886375

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

INDICE

Art. 1	Premessa	pag. 4
Art. 2	Riferimenti legislativi e normativi	pag. 4
Art. 3	Attuazione degli indirizzi e dei parametri del Piano Strutturale	pag. 4
Art. 4	Contenuti del Regolamento Urbanistico	pag. 6
Art. 5	Interventi sugli edifici esistenti	pag. 7
Art. 6	Interventi di nuova edificazione	pag. 9
Art. 7	Altre norme valide per il territorio aperto	pag. 11
Art. 8	Spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo	pag. 11
Art. 9	Sistema delle infrastrutture viarie e ferroviarie	pag. 16
Art. 10	Il dimensionamento della residenza	pag. 18
Art. 11	La verifica degli standards urbanistici di aree pubbliche	pag. 19
Art. 12	Considerazioni sulla corrispondenza fra le previsioni del P.S. ed i contenuti del R.U.	pag. 21
Art. 13	Elaborati del Regolamento Urbanistico	pag. 25



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 Premessa

La relazione illustra i principali contenuti del Regolamento Urbanistico e fornisce le indicazioni generali per l'applicazione delle **NORME TECNICHE** e delle disposizioni degli allegati elencati di seguito: 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 fatti salvi i piani particolareggiati ancora in vigore; F) elenco dei siti e dei manufatti di rilevanza ambientale e storico – culturale ubicati in territorio aperto; G) schede relative agli edifici ed ai complessi di valore storico-ambientale.

Per i termini utilizzati nelle **NORME TECNICHE** (sistema insediativo, sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto, Unità Territoriali Organiche elementari ecc.) si confermano le definizioni utilizzate per gli Elaborati del Piano Strutturale.

2 Riferimenti legislativi e normativi

Il Regolamento Urbanistico di Castelfiorentino è stato redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 28 della L.R. 5/95.

3 Attuazione degli indirizzi e dei parametri del Piano Strutturale

Il Regolamento Urbanistico attua gli indirizzi e i parametri definiti dal Piano Strutturale, come stabilito dall'art. 24, comma 2, lettera e) della L.R. 5/95.

Nell'articolazione del **PIANO REGOLATORE GENERALE** in **PIANO STRUTTURALE** e **REGOLAMENTO URBANISTICO**, introdotta con la suddetta L.R., vengono affidate al **PIANO STRUTTURALE** la funzione di approfondire gli elementi di conoscenza e di definire gli indirizzi strategici ed i parametri quantitativi fondamentali per l'elaborazione delle previsioni urbanistiche, mentre viene demandata al **REGOLAMENTO URBANISTICO** esclusivamente la funzione di definire in dettaglio i contenuti delle previsioni urbanistiche e le procedure da seguire per la loro attuazione.

Di conseguenza la Relazione illustrativa del Regolamento Urbanistico ha perso, rispetto alla Relazione illustrativa del Piano Regolatore Generale anteriore alla L.R. 5/95, la funzione di descrivere gli elementi di conoscenza e gli indirizzi strategici e mantiene esclusivamente quella di motivare e di descrivere le previsioni urbanistiche di dettaglio e gli strumenti attuativi scelti per concretizzare tali indirizzi strategici.



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

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

Sulla base della precedente constatazione si richiamano pertanto come riferimenti preliminari del REGOLAMENTO URBANISTICO:

a) gli elementi della "conoscenza" elaborati dal Piano Strutturale, che si elencano di seguito:

A) RELAZIONE

A1) INDAGINE SUL SISTEMA PRODUTTIVO/CRESTAT

(con proposte normative)

A2) ANALISI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO/AGRIPROGRAM

(con proposte normative)

- relazione tecnica e dati statistici

- due tavole grafiche:- zonizzazioni

- uso del suolo

1) CARTA DEI VINCOLI E DELLE RISORSE (A)

-aree boscate- vincolo idrogeologico- protezione paesistica- Legge 431-

ambiti di reperimento per parchi ecc. - elettrodotti - viabilità principale

(con le previsioni principali)

1/10.000

2) CARTA DEI VINCOLI E DELLE RISORSE (B)

-viabilità minore- edifici di valore storico ambientale- edifici vincolati in

base alla Legge 1089- aree archeologiche

(con le previsioni principali)

1/10.000

3) CARTA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE (A)

-acquedotti - fognature

(con le previsioni principali)

1/10.000

4) CARTA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE (B)

- elettrodotti - metanodotti

(con le previsioni principali)

1/10.000

b) Gli indirizzi progettuali ed i parametri quantitativi indicati dal Piano Strutturale, che si elencano di seguito:

C) STATUTO DEI LUOGHI

D) NORME DI ATTUAZIONE

D1) SCHEDE DELLE UTOE

D2) STANDARDS URBANISTICI

D3) ELENCO SCHEDE EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

D4) PIANO DI INDIRIZZO E DI REGOLAZIONE DEGLI ORARI

E) DECISIONI SULLE OSSERVAZIONI

- relazione

- tavole

5) LE PREVISIONI DI PIANO (A)

1/10.000

6) LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (B)

1/10.000

In particolare gli indirizzi progettuali principali definiti dal P.S. sono i seguenti:



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/8861 - Fax 0571/ 686375

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

- lo STATUTO DEI LUOGHI contiene gli indirizzi di carattere generale e gli indirizzi specifici sui singoli "sistemi tematici", intendendo per "sistemi tematici" le componenti dell'utilizzazione del territorio caratterizzate da omogeneità di destinazione, di funzione, di necessità di salvaguardia e non legate in genere a determinate collocazioni fisiche; lo STATUTO DEL TERRITORIO individua altresì la suddivisione del territorio comunale in UTOE (Unità Territoriali Organiche elementari) che costituiscono i "sistemi fisici" nei quali si devono articolare le previsioni urbanistiche del PIANO REGOLATORE.

- le SCHEDE DELLE UTOE e gli STANDARDS URBANISTICI contengono gli indirizzi specifici da tenere a base per le previsioni urbanistiche relative alle varie UTOE ed i parametri urbanistici fondamentali per l'edificazione e per le aree pubbliche

- le NORME DI ATTUAZIONE contengono le prescrizioni da prendere a base per le previsioni urbanistiche relative alle aree da assoggettare a particolari vincoli (anche sulla base delle previsioni del PTCP), alle aree caratterizzate da particolari destinazioni, alle infrastrutture stradali e ferroviarie, al dimensionamento degli interventi di nuova edificazione per la residenza e per le altre destinazioni.

4 Contenuti del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico contiene

- a) le regole per gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio e per gli interventi di nuova edificazione all'interno del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale;
- b) le regole per gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio e per gli interventi di nuova edificazione all'interno del sistema insediativo a destinazione produttiva;
- c) le regole relative agli spazi ed impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse collettivo, per la gestione e la trasformazione di quelli esistenti e per la progettazione di quelli di nuova realizzazione;
- d) le regole relative al sistema delle infrastrutture viarie, per la gestione e la trasformazione di quelle esistenti e per la progettazione di quelle di nuova realizzazione;
- e) le regole da osservare nel sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto in relazione alla tutela delle aree sottoposte a vincolo, alla salvaguardia delle componenti del paesaggio, agli interventi di trasformazione del suolo e delle colture, agli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi di nuova edificazione, agli interventi sulla viabilità, agli interventi sugli impianti pubblici e di interesse generale.

Le regole sono distinte in REGOLE URBANISTICHE GENERALI E REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA; ogni intervento dovrà conformarsi alle regole generali, ma dovrà tenere conto anche delle regole stabilite in modo specifico per l'area nella quale ricade l'intervento stesso.



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

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

- Le REGOLE URBANISTICHE GENERALI sono l'oggetto del Titolo 2 delle NORME TECNICHE; questo Titolo è suddiviso in 5 capitoli corrispondenti alle tematiche elencate al punto precedente: CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE; CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA; CAPO III – SISTEMA DEGLI SPAZI ED IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO; CAPO IV – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E FERROVIARIE.

- Le REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA sono l'oggetto del Titolo 3 delle NORME TECNICHE; questo Titolo è suddiviso anch'esso in 5 capitoli corrispondenti alle tematiche elencate al punto precedente.

- Tutti gli interventi di trasformazione del suolo, di trasformazione degli edifici esistenti e di nuova edificazione dovranno uniformarsi inoltre alle norme ed alle prescrizioni di fattibilità geologica contenute nelle indagini geologiche allegate al Regolamento Urbanistico; tali norme e prescrizioni potranno limitare ed in alcuni casi anche vietare gli interventi consentiti in base alle regole contenute nei Titoli 1 e 2 delle NORME TECNICHE.

- Le NORME TECNICHE sono costituite da altri due Titoli: tali titoli (1 e 4) hanno un carattere rispettivamente di introduzione e di completamento rispetto ai Titoli 2 e 3 che costituiscono la parte fondamentale delle norme. Il Titolo 1 riporta i riferimenti di legge, indica l'ambito di applicazione ed i termini di attuazione del Regolamento Urbanistico ed elenca gli elaborati costitutivi del Regolamento stesso; il Titolo 4 riguarda tre Piani di Settore collegati al Regolamento Urbanistico (Piano del rumore, Piano dei tempi e degli orari, Mappa di accessibilità urbana) e contiene alcune Norme finali e transitorie (sulla precedente strumentazione urbanistica che viene confermata e sui Piani attuativi ancora in vigore) ed alcuni criteri per la gestione, la verifica e l'adeguamento del Regolamento.

-
-
-

7 Altre norme valide per il territorio aperto

Oltre a regolamentare gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione le NORME TECNICHE del Regolamento urbanistico fissano al Titolo 2 Capo V regole per una serie di vincoli paesaggistici ed ambientali (art. 55, tali regole prevalgono sulle altre norme relative agli interventi sugli edifici esistenti e sulla nuova edificazione); per insediamenti turistici particolari (art. 66 e 67, per l'agriturismo e l'agricampeggio; art. 68 per i campeggi); per attività particolari compatibili con il territorio aperto (art. 69); per le attività estrattive (art. 70); per l'inserimento degli impianti pubblici e di interesse pubblico (art. 71); per la viabilità (art. 72 relativo alla viabilità principale; art. 75 relativo alla viabilità minore); per gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture e più in generale per la salvaguardia delle componenti del paesaggio (art. 73 e 74).



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

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



9 Sistema delle infrastrutture viarie e ferroviarie

Il Regolamento urbanistico stabilisce norme e criteri per tale sistema nel Capo IV del Titolo 2 e nel Capo IV del Titolo 3.

Nel Capo IV del Titolo 2 vengono indicati i criteri di classificazione delle strade (articoli 41 e 42) e vengono stabilite regole di carattere generale per la realizzazione delle strade e dei parcheggi, che si articolano in norme e criteri che entrano nel merito delle caratteristiche funzionali e costruttive (articoli da 43 a 46) ed in norme di carattere prevalentemente procedurale (articoli 50 e 51).

Il tema dei distributori di carburante è regolamentato all'art. 47.

Il tema del sistema ferroviario è regolamentato all'art. 48.

Nel Capo IV del Titolo 3 vengono trattati in modo specifico il tema della nuova S.S. 429 ed il tema del completamento definitivo del sistema delle circonvallazioni urbane mediante la sistemazione degli svincoli.

Anche per il sistema delle infrastrutture viarie si rileva la distinzione, già evidenziata per gli spazi pubblici, fra le previsioni che dovranno essere realizzate direttamente dal Comune e dagli Enti pubblici preposti, anche con la necessità di acquisizioni di aree tramite esproprio, e le previsioni che dovranno essere realizzate dai privati nell'ambito degli Interventi Unitari con destinazione residenziale, degli interventi di saturazione edilizia, degli Interventi Unitari con destinazione produttiva, degli Interventi di completamento dei nuclei in territorio aperto.

Anche per il sistema delle infrastrutture viarie valgono le stesse considerazioni fatte per gli spazi pubblici sui vantaggi della procedura di realizzazione nell'ambito degli interventi di iniziativa privata.

Anche per il sistema delle infrastrutture viarie occorre indicare, peraltro, le motivazioni di carattere urbanistico per le quali sono state inserite nel Regolamento Urbanistico le previsioni che comportano l'acquisizione di aree tramite esproprio; tali motivazioni sono riportate di seguito, suddivise fra le singole infrastrutture.

Si rileva che nessuna di tali previsioni costituisce la reiterazione di un vincolo espropriativo già previsto nel precedente PRG.

- nuova S.S. 429 con i relativi svincoli di Castelnuovo/Granaiole e di Casenuove (in Comune di Gambassi Terme)

arteria viaria di importanza fondamentale per la circolazione veicolare e per lo stesso sviluppo socio-economico dell'area della Valdelsa Fiorentina. La nuova S.S. 429 è individuata come "direttrice primaria di interesse regionale" nel PIT (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana)



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686376

C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

Il progetto definitivo per la nuova 429, dallo svincolo di Empoli ovest fino allo svincolo di Casenuove, è stato elaborato dalla Provincia di Firenze nell'ambito dell' "Accordo di Programma per la realizzazione della Variante S.R.T. 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.

- | | |
|---|--|
| - interventi di ampliamento e di rettifica della strada provinciale Coianese, nel tratto di fondovalle fra lo svincolo della nuova S.S. 429 e il ponte sul fiume Elsa | interventi di sistemazione necessari per rendere funzionale il collegamento viario fra lo svincolo della nuova S.S. 429 e la attuale S.S. 429 (via Niccoli) attraverso il cavalcavia ferroviario. Espropri limitati agli allargamenti, alle rettifiche, all'ampliamento dei raggi delle curve |
| - spostamento della strada comunale Sanminiatese e riorganizzazione dello svincolo con la strada provinciale Coianese | intervento conseguente alla realizzazione dello svincolo di Castelnuovo/Granaiolo della nuova S.S. 429 |
| - interventi di ampliamento e di rettifica della strada comunale del Castellare per Castelnuovo | interventi necessari per fare acquisire alla strada una sezione adeguata (carreggiata, banchine, fossette laterali). Espropri limitati agli allargamenti ed alle eventuali correzioni di tracciato necessarie per ridurre le pendenze in alcuni tratti |
| - intervento di riorganizzazione di alcuni svincoli del sistema delle circonvallazioni urbane (con viale Potente e via Giotto, con il raccordo alla S.S. 429 in località S. Martino, con via Profeti, con via Sanminiatese) | interventi necessari per rendere più sicuro e più scorrevole il transito in corrispondenza degli svincoli |
| - interventi di ampliamento e rettifica di via XXIV Maggio fra l'incrocio ed i parcheggi "scambiatori" esistenti e di previsione | interventi necessari per fare acquisire alla strada una larghezza e un tracciato adeguati alla funzione di collegamento con due importanti parcheggi "scambiatori". Espropri limitati agli allargamenti ed alle eventuali correzioni di tracciato necessarie per aumentare la visibilità in corrispondenza delle curve |



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

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

- intervento di allargamento del tratto più a valle di via Gobetti
intervento necessario per eliminare la attuale situazione di strettoia che caratterizza il tratto di strada e che rende pericoloso l'incrocio con via Masini. Con l'allargamento e la riorganizzazione dell'incrocio si potrà disporre di un secondo accesso pienamente funzionale agli insediamenti residenziali della zona della "Porticciola"
- spostamento dell'attuale accesso da viale Zanini a via della Fornace
intervento necessario per riposizionare l'accesso a via della Fornace in relazione alla riorganizzazione dello svincolo con viale Potente; separazione funzionale degli accessi alla zona industriale della ex Silap e alla zona residenziale di via Giotto, via Buonarroti
- nuovo collegamento viario da viale Potente, in corrispondenza dello svincolo di S. Martino e S. Martino alle Fonti
necessario per dare un secondo accesso alla zona residenziale di via Giotto, via Raffaello Sanzio e un collegamento funzionale alla zona di S. Martino alle Fonti compreso l'Intervento Unitario A2
- nuova strada di raccordo fra via Tassinari (Granaiole) e il complesso dell'ex Zuccherificio di Granaiole
necessaria per garantire un collegamento viario funzionale con il complesso dell'ex Zuccherificio, alternativo rispetto all'accesso attraverso il passaggio a livello in Comune di Empoli e derivato Direttamente dal raccordo viario Con lo svincolo di Castelnuovo-Granaiole della nuova S.S. 429
- allargamento di un tratto intermedio di via Darwin (Petrazzi)
intervento necessario per eliminare la strettoia attuale che impone il transito a senso unico alternato
- viabilità di servizio sul limite est della SP10, in prosecuzione di via Luxemburg (Pesciola)
necessaria per accedere ai lotti ineditati della zona industriale di saturazione



13 Elaborati del Regolamento Urbanistico

Costituiscono il Regolamento Urbanistico i seguenti atti:

• **Relazione illustrativa**

- **Relazione illustrativa alla variante nell'ambito dell'Accordo di Programma per la nuova SRT 429**
- **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



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

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

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

- **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

- **Indagini geologiche relative alla Variante nell'ambito dell'Accordo di Programma per la nuova SRT 429**

- Relazione di fattibilità geologica con elaborati cartografici (Tavola 1 e Tavola 2)

- Studio idrologico idraulico su alcuni corsi d'acqua minori, costituito da una relazione tecnica e da 24 elaborati cartografici (tavole da 1 a 24)

- **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.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50061 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

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

- **Decisione sulle Osservazioni**
- **Elaborati del progetto definitivo per la nuova SRT 429:**
 - Cartografia scala 1/5000 (2 tavole)
 - Planimetria scala 1/2000 (3 tavole)

**NORME TECNICHE
(VARIATE)**



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

INDICE



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

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
- Relazione illustrativa di variante (Accordo di Programma SRT 429)
- 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
- Indagini geologiche di variante (Accordo di Programma SRT 429)
- 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.
- Decisioni sulle osservazioni
- Elaborati del progetto definitivo SRT 429



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629366

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

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



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

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



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

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



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

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)



- 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

- I siti ed i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale
- Edifici monumentali ed edifici di valore architettonico



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

60051 - 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

- 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

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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/81996 - 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

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)



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

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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61896 - 82351 - 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

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



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

NORME



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

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.



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

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

- **Relazione illustrativa alla variante nell'ambito dell'Accordo di Programma per la nuova SRT 429**
- **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.



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

- **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
- **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

- **Indagini geologiche relative alla Variante nell'ambito dell'Accordo di Programma per la nuova SRT 429**
 - Relazione di fattibilità geologica con elaborati cartografici (Tavola 1 e Tavola 2)
 - Studio idrologico idraulico su alcuni corsi d'acqua minori, costituito da una relazione tecnica e da 24 elaborati cartografici (tavole da 1 a 24)

- **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.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

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**
- **Elaborati del progetto definitivo per la nuova SRT 429:**
 - **Cartografia scala 1/5000 (2 tavole)**
 - **Planimetria scala 1/2000 (3 tavole)**



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

TITOLO 2

REGOLE URBANISTICHE GENERALI



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.

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 Sanminiatense, 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,



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

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

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 Castelfnuovo, S.P. Salaiola, via
Sanminiatense, 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:



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

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;

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 Sanminiatense 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. 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.



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

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.

•
•
•

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, 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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780463

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

•
•
•

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.

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 SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

•
•
•

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 D.P.C.M. 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 prevedono 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, nella carta B e nella carta D del



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

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 Petroso, 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. 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);



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

- 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 in corrispondenza 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)

•
•
•

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.

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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62361 - Fax 0571/ 629365
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

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.

•
•
•

TITOLO 3

REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE DI AREA

•
•
•

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 (SRT) 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:

-
-
-



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50061 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441760483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

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; realizzazione di soluzioni di attraversamento, concentrate ma comunque valide dal punto di vista funzionale, per collegare la viabilità poderali sui due lati della strada.

-
-
-



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

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

ELABORATI DELLA VARIANTE

- Relazione illustrativa di variante, con riportate le Norme Attuali e le Norme Variate;
- Tavola A – stato attuale
- Tavola A – stato modificato
- Tavola B – stato attuale
- Tavola B – stato modificato
- Tavola C – stato attuale
- Tavola C – stato modificato
- Indagini geologiche relative alla variante nell'ambito dell'Accordo di Programma per la nuova SRT 429:
 - a) Relazione di fattibilità geologica con elaborati cartografici (Tavola 1 e Tavola 2)
 - b) Studio idrologico idraulico su alcuni corsi d'acqua minori, costituito da una relazione tecnica e da 24 elaborati cartografici (tavole da 1 a 24)
- Elaborati del progetto definitivo per la nuova SRT 429:
 - cartografia scala 1/5000 (2 tavole)
 - planimetria scala 1/2000 (3 tavole)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
(Ing. Roberto Borghini)