



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 1 CENTRO STORICO

I.U. RECUPERO 1

- **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero di aree e fabbricati all'interno dell'isolato fra Piazza Gramsci, Via Piave, Via Carducci, Via Masini.

Individuazione con la sigla IUR 1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

- **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano di recupero esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. In carenza del Piano di recupero sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione Dp 1, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

- **VIABILITA' CARRABILE**

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da una viabilità interna con accesso da Piazza Gramsci, Via Masini, Via Carducci.

- **CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Aree pubbliche costituite esclusivamente da parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento e della zona circostante e da spazi pedonali interni. Il sistema degli spazi pedonali insieme ai marciapiedi delle strade carrabili, dovrà tendere a ricostituire un asse trasversale alla zona, secondo la direttrice della viabilità originaria (strada regia traversa romana al catasto leopoldino) della quale restano due tronconi separati nelle attuali Via V. Veneto e Via della Cinquantina.

Data l'ubicazione della zona di intervento si prevede un sovradimensionamento dei parcheggi pubblici rispetto alle aree a verde, nell'ambito dello standard complessivo di 5,5 mq./abitante.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

Standards minimi di progetto

Parcheggi residenziali

4 mq. /abitante

Parcheggi a servizio delle attività commerciali di media distribuzione

le dotazioni previste dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo 2 e 79 del Titolo 3 delle Norme Tecniche, oltre alle dotazioni previste dall'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68.

Parcheggi a servizio delle attività direzionali

80 mq. /100 mq. di superficie lorda di attività direzionali

Spazi pedonali

1,5 mq. /abitante



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

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino alla media distribuzione, attività direzionali, attività ricettive.

- **VOLUMETRIA**

Corrispondente alla volumetria attuale con una maggiorazione del 10% per le volumetrie da assoggettare a interventi di ristrutturazione urbanistica.

- **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Edifici a schiera e edifici in linea 3, edifici alti fino a 4 piani esclusivamente per gli edifici interni, in seconda schiera rispetto alle strade che delimitano l'isolato. Gli edifici ristrutturati dovranno tendere a costituire una quinta edilizia omogenea sul fronte di piazza Gramsci.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale per quanto riguarda la quinta edilizia su Piazza Gramsci ed in generale i corpi di fabbrica che si affacciano sulla viabilità esterna. Possibilità di maggiore caratterizzazione per gli edifici interni all'isolato. Opportunità di evidenziare gli edifici ed i piani destinati alle attività commerciali (portici) e direzionali. Coperture a tetto. Comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 1 CENTRO STORICO

I.U. RECUPERO 2

• UBICAZIONE

Intervento unitario di recupero per un'area e dei fabbricati all'interno dell'isolato fra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria Empoli-Siena.

L'area di intervento è suddivisa in due settori separati da un altro settore già interessato da uno specifico Piano di recupero.

Il settore più grande (A) è in fregio a via Masini; il settore più piccolo (B) è in angolo fra via Masini e Piazza Berlinguer.

Individuazione con la sigla IUR2 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di recupero esteso a tutte e due le aree individuate dal Regolamento urbanistico oppure mediante Piani di recupero separati per i due settori A e B. In carenza del Piano (o dei Piani) di recupero sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione Dp₁, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

• VIABILITA' CARRABILE

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da via Masini per il settore A e dalla viabilità di servizio dal sistema dei parcheggi previsto in Piazza Berlinguer per il settore B. Per il settore A dovrà essere realizzata una strada di servizio interna ad uso pubblico, di accesso ai parcheggi di uso pubblico che dovranno essere realizzati sul lato della Ferrovia.

I parcheggi ad uso pubblico per il settore A dovranno essere realizzati sul retro dell'insediamento lungo il confine con l'area ferroviaria; dovranno essere serviti dalla strada interna ad uso pubblico e non dovranno avere accesso direttamente da Via Masini. I parcheggi ad uso pubblico per il settore B potranno essere realizzati come quota parte dei parcheggi pubblici previsti in Piazza Berlinguer.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Aree pubbliche costituite esclusivamente da parcheggi ad uso pubblico a servizio dell'insediamento e della zona circostante.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

Standards minimi di progetto

Parcheggi residenziali 2,5 mq/100 mc.

Parcheggi a servizio della attività

commerciale di media distribuzione

le dotazioni previste dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo 2 e 79 del Titolo 3 delle Norme Tecniche, oltre alle dotazioni previste dall'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68.



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

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino alla media distribuzione, attività ricettive, attività direzionali, attività ricreative.

- **VOLUMETRIA**

Corrispondente alla volumetria attuale.

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Per il settore A:

mantenimento del fronte attuale su Via Masini con settori di copertura a capanna analoghe a quelle attuali e/o terrazzi schermati al piano primo. Sul retro edifici in linea 3 con sopraelevazioni per mansarde su una superficie massima del 50% finalizzate a conferire all'insediamento una articolazione delle coperture simile a quella degli edifici attuali.

Per il settore B:

stesse regole del settore A sul fronte di Via Masini, edifici in linea 3 orientati verso Piazza Berlinguer dalla distanza di 10 ml. da Via Masini (marciapiede)

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale. Mantenimento della quinta attuale su Via Masini; coperture a tetto orientate come le coperture attuali su Via Masini. Coperture a capanna con falde orientate come le coperture attuali per i fabbricati in linea 3.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 1 CENTRO STORICO

I.U. RECUPERO E COMPLETAMENTO 3

• UBICAZIONE

Intervento unitario di recupero e completamento dei fabbricati residui dell'ex Fornace Balli e Fioravanti compresi fra Via Magenta, Via della Fornace e Via Pablo Neruda.

Individuazione con la sigla IUR 3 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

▪ PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Concessione edilizia diretta estesa a tutta l'area. In caso di interventi parziali interventi fino alla ristrutturazione DP₁, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

• VIABILITA' CARRABILE

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da Via Pablo Neruda dalla quale si potrà accedere all'area senza alcuna strada di servizio interna.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

I parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento dovranno essere realizzati come quota parte nel parcheggio pubblico previsto dal R.U. nell'area immediatamente adiacente a quella di intervento. Dovrà essere destinata a verde pubblico ed a percorso pedonale la fascia di terreno fra il fronte degli edifici ricostruiti ed il resede della R.S.A.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

Parcheggi residenziali	Sup. minime di progetto 200 mq. come prima sistemazione di parte del parcheggio previsto dal R.U. di fronte alla R.S.A.
------------------------	--

• DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

• VOLUMETRIA

Mc. 3300 con possibilità di realizzare volumi interrati per autorimesse e servizi anche al di fuori della proiezione del fabbricato fuori terra, fino al 50% della volumetria fuori terra.

• TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici a schiera e edifici in linea 3.

Gli edifici ricostruiti dovranno formare due quinte continue sul fronte verso Via Pablo Neruda e sul fronte verso la R.S.A.; dovrà essere realizzato un cortile interno condominiale fra gli edifici ricostruiti e gli edifici attuali che si affacciano su Via Magenta e su Via della Fornace. In definitiva



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 edifici ricostruiti e quelli attuali su Via Magenta e su Via della Fornace dovranno formare un isolato chiuso, analogo a quelli che caratterizzano i settori urbani circostanti.

• **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale; copertura a tetto. Le finiture dei nuovi edifici dovranno essere omogenee o comunque rapportarsi in modo organico con quelle degli edifici attuali su Via Magenta.



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

UTOE 1 CENTRO STORICO

I.U. RECUPERO 10

• UBICAZIONE

Intervento unitario di recupero per un'area e dei fabbricati all'interno dell'isolato fra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria Empoli-Siena.

Individuazione con la sigla IUR10 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di recupero esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. In carenza del Piano di recupero sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione Dp₁, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

• VIABILITA' CARRABILE

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da via Masini e dalla viabilità di servizio al sistema dei parcheggi previsto in Piazza Berlinguer.

I parcheggi ad uso pubblico dovranno essere realizzati sul retro dell'insediamento lungo il confine con l'area ferroviaria; saranno accessibili dalla viabilità di servizio di piazza Berlinguer e non dovranno avere accesso direttamente da Via Masini. Altri parcheggi ad uso pubblico eventualmente necessari potranno essere realizzati come quota parte dei parcheggi pubblici previsti in via XXIV Maggio.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere realizzato un collegamento pedonale ad uso pubblico fra via Masini ed il parcheggio su via XXIV Maggio, costituito da una galleria pedonale in asse a via Masini, della larghezza minima di ml.3,50 e da un preesistente sottopasso ferroviario che dovrà essere riaperto e ripristinato in modo da essere percorribile anche per i portatori di handicaps. Per il resto le aree pubbliche saranno costituite esclusivamente dai parcheggi ad uso pubblico a servizio dell'insediamento e della zona circostante.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

Standards minimi di progetto

Parcheggi residenziali 2,5 mq/100 mc.

Parcheggi a servizio della attività

commerciale di media distribuzione le dotazioni previste dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo 2 e 79 del Titolo 3 delle Norme Tecniche.

Oltre alle dotazioni previste dall'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68.



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

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino alla media distribuzione, attività ricettive, attività direzionali, attività ricreative.

- **VOLUMETRIA**

Corrispondente alla volumetria attuale.

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Gli edifici ricostruiti dovranno avere al massimo tre piani fuori terra, con altezza massima corrispondente all'altezza massima dei fabbricati attuali, mantenimento delle caratteristiche principali del fronte attuale su via Masini con obbligo di arretramento per le parti di edificio da ricostruire di altezza maggiore. Potranno essere ricostruiti corpi di fabbrica a tre piani sul fronte di via Masini esclusivamente per evidenziare l'ingresso della nuova galleria pedonale.

Ripristino delle caratteristiche principali del fronte originario sul lato della ferrovia, con l'obbligo di demolizione dei corpi di fabbrica recenti più vicini alla linea ferroviaria e con obbligo di arretramento per le parti degli edifici ricostruiti di altezza maggiore a quella del fronte originario.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Per le facciate su via Masini e sul lato della ferrovia dovranno essere utilizzati materiali di finitura e particolari costruttivi analoghi a quelli attuali. Coperture a capanna orientate come quelle attuali per tutti gli edifici ricostruiti, con manto di copertura in cotto analogo a quello degli edifici attuali. Possibilità di realizzare coperture a terrazza all'interno del complesso.



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

UTOE 2 ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA

I.U. RECUPERO 4

• UBICAZIONE

Intervento unitario di recupero per un'area e dei fabbricati in fregio a Via Duca D'Aosta..

Individuazione con la sigla IUR4 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

▪ PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di recupero esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. In carenza del Piano di recupero sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione Dp1, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

• VIABILITA' CARRABILE

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da Via Duca D'Aosta, dalla quale si potrà accedere all'area senza alcuna strada di servizio interna..

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Aree pubbliche costituite in prevalenza da parcheggi pubblici ad uso pubblico a servizio dell'insediamento. Nell'ambito dell'intervento dovrà essere realizzato un percorso pedonale di collegamento fra Via Duca D'Aosta e l'area a verde interna realizzata nell'ambito della Lottizzazione "Sabatini". Il Percorso pedonale di collegamento dovrà avere una larghezza di almeno 4 ml.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Standards di progetto
Parcheggi residenziali	2,5 mq. /100 mc.

Verde pubblico	percorso pedonale nella posizione indicata nella carta D, larghezza minima 4 ml.
----------------	---

• DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività ricettive.

• VOLUMETRIA

Corrispondente alla volumetria attuale maggiorata del 10%.

• TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici a schiera e edifici in linea 3.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere realizzati in parallelo a Via Duca D'Aosta, seguendo l'allineamento prevalente dei nuovi edifici realizzati su tale strada.



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

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto. Opportunità di evidenziare gli edifici con le attività commerciali (portici); comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



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

UTOE 2 ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA

I.U. RECUPERO 5

• **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero per un'area e dei fabbricati in fregio a Via Benozzo Gozzoli.

Individuazione con la sigla IUR5 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

▪ **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano di recupero esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. In carenza del Piano di recupero sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione Dp1, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

• **VIABILITA' CARRABILE**

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da Via Benozzo Gozzoli e da una strada ad uso pubblico che porti all'interno del complesso con un percorso completamente a cielo aperto, ad integrazione dell'attuale accesso a tunnel.

• **CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Aree pubbliche costituite in prevalenza da parcheggi ad uso pubblico a servizio dell'insediamento. Tali parcheggi dovranno essere all'interno dell'insediamento, serviti dalla strada di uso pubblico.

• **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

Standards minimi di progetto

Parcheggi residenziali 2,5 mq. /100 mc.

• **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività direzionali.

• **VOLUMETRIA**

La volumetria attuale maggiorata del 10% per le volumetrie da assoggettare a interventi di ristrutturazione urbanistica.

• **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Edifici in linea 3 con possibilità di rialzare il piano terra e di realizzare un piano a sottotetto rialzato. Altezza massima ml. 10,50. Rialzamento minimo del piano terra di cm. 50.

Gli edifici ricostruiti verranno disposti preferibilmente in modo da riformare uno spazio interno all'insediamento qualitativamente analogo a quello che caratterizza il complesso attuale .

In attuazione dell'art.6 delle Norme Tecniche si stabiliscono i seguenti parametri in deroga a quelli contenuti nel suddetto articolo:

- distanza minima dal confine posteriore ml. 8 o in aderenza
- all'interno dell'insediamento possibilità di ridurre a ml.8 la distanza minima fra pareti e pareti finestrate.



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

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto. Comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA

I.U.R. 6 RECUPERO E COMPLETAMENTO

• **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero e completamento per l'area ed i fabbricati della "Ex Montecatini" compresi tra Via Masini, via Leonardo da Vinci, il rilevato del cavalcavia ferroviario, il sedime ferroviario e, sul margine sud, i fabbricati di proprietà privata su via Masini. L'intervento unitario di completamento potrà essere esteso anche all'area a ovest della linea ferroviaria, individuata con la sigla IUR 6B; tale area potrà essere utilizzata per la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

Individuazione con le sigle IUR 6 e IUR 6B nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola del Capoluogo) del R.U.

• **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Riorganizzazione di tutta la zona mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica E2.

Attuazione mediante Piano Guida di iniziativa pubblica esteso all'intera area individuata dal R.U., eventualmente articolato in più piani attuativi: Il Piano Guida dovrà contenere:

- la individuazione catastale definitiva delle aree interessate;
- adeguate valutazioni tecnico-ambientali in applicazione del comma quinto dell'art. 5 della L.R. 5/95, estese anche all'aria e ai campi elettromagnetici, così come descritte all'art. 13 delle Norme Tecniche;
- l'indicazione di carattere generale degli eventuali interventi di bonifica necessari;
- il programma degli eventuali investimenti che dovranno essere sostenuti dalla Amministrazione Comunale come diretta conseguenza dell'intervento di ristrutturazione, con il relativo bilancio e piano finanziario;
- l'indicazione della eventuale articolazione in più piani attuativi;

Ciascun piano attuativo dovrà contenere i termini di convenzione per la realizzazione e la eventuale gestione degli impianti da realizzare, la verifica di fattibilità economico-finanziaria, le garanzie richieste agli operatori ed i tempi di attuazione dell'intervento.

In carenza del Piano Guida e dei piani attuativi sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi solo fino al restauro e risanamento conservativo come definiti nell'allegato A delle Norme Tecniche.

• **DESTINAZIONI D'USO**

Nell'area in questione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività commerciali fino alla grande distribuzione di tipologia C (tipologia B in caso di destinazione commerciale esclusiva dell'area); l'eventuale inserimento di strutture di



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

grande distribuzione sarà subordinato ai criteri ed alle procedure previste dall' art. 10 del Regolamento regionale n. 4 del 26/7/99 modificato in tema di SVAG, di attuazione della L.R. 28/99;

L'area dell'IUR6 è da considerarsi compatibile con la realizzazione delle grandi strutture di vendita per le condizioni di accessibilità e per le caratteristiche dimensionali e qualitative.

- Attività direzionali;
- Attività artigianali, quali servizi all'abitazione e alla persona, artigianato di qualità, ecc., compatibili dal punto di vista ambientale con le altre destinazioni d'uso;
- Attività espositive;
- Attività ricettive e di somministrazione;
- Attività ludico-ricreative con esclusione di discoteche di grandi dimensioni, bowling, ecc. ed ogni altra attività consimile, incompatibile dal punto di vista ambientale con le altre destinazioni d'uso;
- Servizi pubblici e di interesse comune;
- Residenze fino a un massimo di mc. 18000.

• CONTENUTI DI INDIRIZZO URBANISTICO DEL PIANO GUIDA

Il Piano Guida dovrà contenere le indicazioni di riferimento per i singoli piani attuativi sui temi elencati di seguito, su ciascuno dei quali il R.U. individua alcuni parametri qualitativi e quantitativi fondamentali:

viabilità carrabile

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

aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)

Parametri quantitativi:

aree a verde:	superficie minima di 5000 mq.
parcheggi pubblici:	superficie minima corrispondente alla applicazione dei seguenti standards:

- a – 2,5 mq. /100 mc. con destinazione residenziale
- b – 5% della superficie territoriale dell'intera area
- c – per le strutture commerciali le dotazioni previste dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dall'art. 6 del Titolo II e 79 del Titolo III delle Norme Tecniche
- d – per le attrezzature ricettive e per il tempo libero in analogia con la dotazione prevista dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dall'art. 6 del Titolo 2 delle Norme Tecniche per le attività commerciali di media distribuzione.

I parcheggi pubblici dovranno aggiungersi ai parcheggi e alle autorimesse private da realizzare in base ai parametri della legge 122/89, applicati agli edifici ristrutturati con i criteri contenuti nell'art. 20 del Titolo 2 delle Norme Tecniche.



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

Per la realizzazione dei parcheggi pubblici potranno essere utilizzate anche le aree del settore individuato con la sigla IUR 6B, che dovranno essere destinate esclusivamente al raggiungimento degli standards c) e d).

Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)

Parametri funzionali

Le aree a verde dovranno essere concentrate per una quota significativa nella formazione di una piazza pedonale in asse a via Piave, per la piena valorizzazione dell'asse di collegamento fra il centro commerciale attuale (in particolare piazza Gramsci) e l'area della ex Montecatini.

Dovranno essere realizzati percorsi pedonali e piste ciclabili che colleghino in modo diretto il fronte su Via Masini con l'area del Supermercato COOP.

In caso di utilizzazione per i parcheggi pubblici del settore IUR 6B dovrà essere riquilificato come percorso pedonale il collegamento attraverso il sottopasso ferroviario vicino al nuovo cavalcaferrovia.

Impianti

Nell'area dell'insediamento dovranno essere previsti tutti gli impianti necessari (acquedotto, fognature rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) che dovranno essere collegati alle reti urbane esistenti.

Dovranno essere previste fognature separate per le acque meteoriche e reflue.

Edifici pubblici o di uso pubblico

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

Parametri urbanistici

- Superficie coperta massima: non superiore alla sommatoria delle superfici coperte degli edifici attuali
- Volumetria massima: non superiore alla sommatoria delle volumetrie degli edifici attuali
- Altezza massima: ml. 21,50; comunque per i fabbricati da assoggettare a ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettate, di norma, le altezze massime dei fabbricati attuali ubicati nel settore di rilocalizzazione.

Criteri di interventi sugli edifici e controllo formale e di immagine

Verranno definiti dal Piano Guida; per un settore significativo del capannone parabolico dovrà essere prevista la ristrutturazione edilizia con vincolo di mantenimento della copertura.

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



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

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

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



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA

I.U. RECUPERO E COMPLETAMENTO 7

• **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero e completamento dell'isolato fra via Galilei, via Marconi e via L.da Vinci.

Individuazione con la sigla IUR7 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

• **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera area individuata dal Regolamento edilizio. In carenza del Piano di lottizzazione sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione DP1, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

• **VIABILITA' CARRABILE**

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da via Galilei e da via Marconi; sarà comunque possibile realizzare ulteriori strade di servizio interne.

• **CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Aree pubbliche costituite esclusivamente da parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento e della zona circostante.

Sovradimensionamento per ovviare alla carenza di parcheggi pubblici nella zona di via Marconi, via Galilei. Quota di parcheggi destinata alla zona da realizzare preferibilmente con accesso diretto da via Marconi.

• **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	600	5,8 mq. /100 mc.
Totale	600 mq	5,8 mq. / 100 mc.

• **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato negli edifici in linea 3, attività direzionali, attività ricettive.

• **VOLUMETRIA**

Mc 10.270 (come sostituzione della volumetria attuale, da verificare nell'ambito del piano di lottizzazione)

Nuove abitazioni (per circa 5.620 mc) : Orientativamente n° 15

Nuovi abitanti insediabili (per circa 5.620 mc.) : Orientativamente n° 62



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

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Edifici in linea 3; possibilità di realizzare un corpo di fabbrica a 4 piani come elemento di angolo fra via Marconi e via Galilei.

Edifici in linea 3 lungo le strade e all'interno dell'area, possibilità di inserire attività commerciali al piano terra degli edifici lungo le strade; opportuna in questi casi la realizzazione di porticati ad uso pubblico .

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale; copertura a tetto. Opportunità di evidenziare gli edifici con le attività commerciali (portici); comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



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

UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA

I.U. RECUPERO 8

• UBICAZIONE

Intervento unitario di recupero di aree e fabbricati all'interno dell'isolato fra Via Masini, Via Fermi, Via Goito, Via L. da Vinci.

Individuazione con la sigla IUR2 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

▪ PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Concessione edilizia diretta estesa a tutta l'area. In caso di interventi parziali interventi fino alla ristrutturazione DP1, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

• VIABILITA' CARRABILE

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da Via Masini e da Via Fermi dalle quali si potrà accedere all'area senza alcuna strada di servizio interna

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Non è prevista alcuna area pubblica

• DESTINAZIONI D'USO

Attività artigianale.

• VOLUMETRIA

La volumetria attuale maggiorata del 10% in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica E₁ esteso a tutti i fabbricati.

• TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici a piano terra, possibilità di realizzare il 1° piano sul fronte di Via Fermi.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà tendere a riorganizzare gli accessi da Via Fermi e da via Masini e lo spazio interno all'area. La posizione degli edifici ricostruiti dovrà essere tale da riqualificare la vista del complesso da Via Masini.

• PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI

Edifici con finiture di tipo tradizionale anche se coerenti con la destinazione produttiva. Le viste verso l'interno da Via Masini e da Via Fermi dovranno essere riqualificate mediante le caratteristiche architettoniche delle facciate, mediante la sistemazione dei piazzali ed anche mediante muri di recinzione schermati. Coperture a tetto della massima semplicità morfologica. Comunque finiture da definire in modo unitario per tutto il complesso.



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

UTOE 6 SETTORE SUD IN RIVA SINISTRA (VIA PROFETI)

I.U. COMPLETAMENTO 1

• UBICAZIONE

Intervento Unitario di completamento su Via Profeti, in corrispondenza dell'incrocio con Via XXV Aprile. L'area dell'intervento è ubicata all'interno dell'angolo definito da Via Profeti e dalla traversa che da Via Profeti porta all'attuale Centro operativo della Provincia (di seguito via "traversa").

Individuazione con la sigla IUC1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U. .

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta l'area individuato dal Regolamento urbanistico.

• VIABILITA' CARRABILE

Viabilità carrabile di servizio imperniata su via "traversa" con ulteriori eventuali penetrazioni verso l'interno dell'area, collegamento di via "traversa" con via Pistelli; divieto assoluto di accessi carrabili da via Profeti ai singoli lotti.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Aree pubbliche (verde, piazze, parcheggi) disposte secondo un asse centrale perpendicolare a via "traversa" ed allineamento con l'asse analogo previsto per l'I.U. di Ampliamento previsto sul lato opposto di via "traversa" . Aree di verde pubblico anche sul limite verso l'edificio attuale.

Collegamento pedonale diretto fra l'asse di aree pubbliche centrale e le aree a verde nel PEEP2, attraverso via Profeti.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	800	4
Verde elementare, verde a parco, piazze	2.800	14
Totale	3.600 mq	18 mq

• DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività direzionali, attività ricettive, attività artigianali non nocive né moleste al piano terra degli edifici in linea 3 .



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

- **VOLUMETRIA**

Mc 19.400

Nuovi appartamenti : Orientativamente n° 43

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 200

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Edifici in linea 3 intorno alle aree pubbliche interne su via “traversa”, edifici a schiera con giardini privati su via Profeti ed in genere nei settori più “interni” dell’area .

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; possibilità di portici ad uso pubblico per la tipologia “in linea 3”; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



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

UTOE 6 SETTORE SUD IN RIVA SINISTRA (VIA PROFETI)

I.U. AMPLIAMENTO 1

• UBICAZIONE

Intervento Unitario di ampliamento fra via Profeti, la traversa che da Via Profeti porta all'attuale Centro operativo della Provincia (di seguito via "traversa"), via Alicata e le aree agricole a ridosso della circonvallazione ovest.

Individuazione con la sigla IUA1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta l'area individuata dal Regolamento urbanistico

• VIABILITA' CARRABILE

Viabilità carrabile di servizio imperniata su via "traversa" e su una viabilità interna che dovrà essere collegata anche con via Alicata, collegamento di via "traversa" con via Pistelli; divieto assoluto di collegamenti viari e di accessi carrabili diretti ai singoli lotti da via Profeti e dalla circonvallazione ovest.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Aree pubbliche (verde, piazze, parcheggi) disposte secondo un asse centrale perpendicolare a via "traversa" ed allineamento con l'asse analogo previsto per l'I.U.1 di Completamento sul lato opposto di via "traversa". Aree di verde pubblico anche come separazione con l'area dell'acquedotto ed a formare un terminale sud per la fascia di verde pubblico lungo la circonvallazione ovest, aree per servizi pubblici disposte lungo l'asse centrale indicato al punto precedente o destinate ad un eventuale ulteriore ampliamento dell'area della centrale dell'acquedotto.

Previsione di un collegamento pedonale fra l'asse centrale delle aree pubbliche e le aree agricole a ridosso della circonvallazione ovest, da utilizzare come punto di partenza di percorsi pedonali o ciclabili verso la direttrice "via delle Vecchiarelle, pista ciclabile in riva sinistra dell'Elsa fra Castelnuovo e Certaldo o verso la direttrice "via Profeti, via Montaionese Vecchia.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Servizi	5.000	12,1



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

Parcheggi residenziali	1.050	2,5
------------------------	-------	-----

Parcheggi a servizio delle
attività commerciali di media
distribuzione

le dotazioni previste dalla delibera C.R. n. 137/99
modificata e dagli articoli 6 del Titolo 2 e 79 del
Titolo III delle Norme Tecniche, oltre alle
dotazioni previste dall'art. 5 punto 2 del D.M.
1444/68.

Verde elementare, verde a parco, piazze	3.750	9,1
--	-------	-----

Totale	<u>9.800 mq</u>	<u>23,7 mq</u>
--------	-----------------	----------------

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino alla media distribuzione, attività direzionali, attività ricettive, attività artigianali non nocive né moleste al piano terra degli edifici in linea 3, degli edifici alti e degli edifici a torre, servizi pubblici.

- **VOLUMETRIA**

Mc 40.200

Nuovi appartamenti : Orientativamente n° 88

Abitanti insediabili : Orientativamente n° 414

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Edifici di tipologia “ in linea 3” disposti lungo via traversa e lungo l’asse delle aree per servizi pubblici ; edifici alti e a torre in posizione significativa lungo l’asse delle aree per servizi pubblici ; per il resto edifici a schiera con giardini privati. Tipologie speciali per gli edifici destinati a servizi pubblici.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale e copertura a tetto per le tipologie a schiera ed in linea 3; possibilità di maggiore caratterizzazione per gli edifici alti e a torre .

Caratterizzazione in base alle funzioni specifiche per gli edifici destinati a servizi pubblici. Comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.

- **PRECISAZIONI PARTICOLARI**

LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO UNITARIO DI AMPLIAMENTO RESTERA' SOSPESA FINO ALLA REALIZZAZIONE ED AL COLLAUDO DELLA CASSA DI ESPANSIONE DI MADONNA DELLA TOSSE.

Fino a tale data l'area destinata all'intervento unitario di ampliamento dovrà essere considerata a tutti gli effetti PERTINENZA URBANA , con le limitazioni di destinazione indicate di seguito;



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

Servizi pubblici, giardini, orti, coltivazioni specializzate, attività sportive e ricreative, parcheggi, aree per la protezione civile, spettacoli viaggianti, circhi.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 9 CASTELNUOVO

I.U. AMPLIAMENTO 4

• **UBICAZIONE**

Intervento Unitario di completamento all'incrocio fra la Provinciale Coianese e via del Castellare, sul crinale collinare, in posizione sopraelevata rispetto alle strade .

Individuazione con la sigla IUA4 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 9) del R.U.

• **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

• **VIABILITA'**

Viabilità carrabile di servizio completamente alternativa alle strade esistenti (via del Castellare e via Coianese) con due accessi, uno da ciascuna strada, da posizionare lontani dall'incrocio viario; divieto assoluto di accessi carrabili diretti da via del Castellare e da via Coianese ai singoli lotti.

Allargamento di via del Castellare fino a 10 ml (1,5+7+1,5) .

• **CARATTERISTICHE QUALITATIVE DELLE AREE PUBBLICHE**

Fascia di verde pubblico "passante" in posizione centrale, orientativamente sulla bisettrice dell'incrocio viario ; all'interno della fascia dovranno rientrare le aree accessibili intorno al nuovo deposito dell'acquedotto ed i resti di un antico edificio (forse un piccolo ospedale); accesso pedonale all'area (scala) al lato della fascia di verde pubblico passante; parcheggi pubblici sovradimensionati per sopperire alle carenze di parcheggi a servizio dei fabbricati di via Coianese, quota dei parcheggi in esubero da posizionare sulla viabilità di servizio vicino all'accesso da via Coianese.

• **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	500	5
Verde elementare e piazze, verde a parco	1.500	15
Totale	<u>2.000 mq</u>	<u>20 mq</u>

• **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività ricettive.



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

- **VOLUMETRIA**

Mc 10.600

Appartamenti: Orientativamente n° 20

Abitanti insediabili : Orientativamente n° 100

- **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera con giardino privato, possibilità di realizzare un settore di edificio in linea vicino al verde pubblico passante, per realizzare qualche esercizio commerciale di base.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno del limite di edificazione individuato nella carta D. I nuovi edifici potranno essere realizzati fino ad una distanza minima di 5 ml. dalla viabilità carrabile di servizio. Potranno essere realizzati edifici con distanze fra pareti finestrate fino ad un minimo di ml. 7,50. Sulle pareti poste a distanza inferiore a 10 ml. da pareti e pareti finestrate potranno essere realizzate esclusivamente le aperture dei locali accessori o di servizio e le aperture dei locali di abitazione permanente o assimilabili a condizione che la superficie di tali aperture non concorra al raggiungimento dei parametri di illuminazione.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto, muri esterni intonacati; comunque finiture da definire in modo unitario con il Piano Attuativo.

- **PRECISAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

La realizzazione dell'Intervento Unitario di Completamento sarà subordinata o dovrà essere contestuale alla soluzione, almeno a livello progettuale, del problema della depurazione delle acque reflue della frazione.

- **PRECISAZIONI PARTICOLARI**

Preliminarmente alla realizzazione dell'Intervento Unitario di Completamento (opere di urbanizzazione e edifici) dovrà essere effettuato un intervento di consolidamento alle pendici, di regimazione idrica e di rimboschimento (come ripristino ed ampliamento dell'area boscata attuale) del settore più a valle dell'area di intervento, secondo le indicazioni contenute nella scheda specifica della "Relazione di fattibilità geologica" allegata al R.U.

La fascia di terreno della larghezza di 5 ml. a monte della struttura di consolidamento potrà essere destinata esclusivamente a verde pubblico, la fascia di terreno più a monte fino al limite di edificabilità potrà essere utilizzata per la viabilità carrabile di servizio, i parcheggi pubblici, il resede delle costruzioni, oltre che per il verde pubblico.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 10 DOGANA

I.U. COMPLETAMENTO 4

• **UBICAZIONE**

Intervento Unitario di completamento di fronte al nucleo storico della frazione, con occupazione di un settore dell'area di verde centrale attualmente inutilizzato, realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio del nucleo storico.

Individuazione con la sigla IUC4 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 10) del R.U.

• **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione di iniziativa privata estesi all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

• **VIABILITA' CARRABILE**

Viabilità di accesso da via VIII Marzo a fondo cieco fino al nuovo parcheggio; divieto assoluto di accessi carrabili da via Sanminiatese ai singoli lotti.

• **CARATTERISTICHE QUALITATIVE DELLE AREE PUBBLICHE**

Verde pubblico di schermatura sul lato della circonvallazione (Via Sanminiatese) . Parcheggi pubblici sovradimensionati per eliminare la carenza di parcheggi nel nucleo storico della frazione . Possibilità di accesso pedonale dai nuovi parcheggi all'area a verde centrale della frazione.

• **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	600	10
Verde elementare, verde a parco	500	8,4
Totale	1.100 mq	18,4 mq

• **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività artigianali non nocive né moleste al piano terra degli edifici in linea 3, attività direzionali, attività ricettive.

• **VOLUMETRIA**

Mc 5.600

Appartamenti : Orientativamente n° 13

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 60



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

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Edifici a schiera e edifici in linea 3, giardini privati sul retro per gli edifici a schiera ; auspicabile la riproposizione di una certa articolazione dell'altezza degli edifici, in analogia con gli edifici su via VIII Marzo, anche mediante l'inserimento di piani mansardati negli edifici in linea 3.

Divieto di realizzare autorimesse interrato.

- **PRECISAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

La realizzazione dell'Intervento Unitario di Completamento sarà subordinata o dovrà essere contestuale all'adeguamento degli impianti di fognature della frazione.

LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO UNITARIO DI COMPLETAMENTO RESTERÀ
SOSPESA FINO ALLA REALIZZAZIONE ED AL COLLAUDO DELLA CASSA DI
ESPANSIONE DI MADONNA DELLA TOSSE.

Fino a tale data l'area destinata all'intervento unitario di Completamento dovrà essere considerata a tutti gli effetti PERTINENZA URBANA, con le limitazioni di destinazione indicate di seguito: giardini, attività sportive e ricreative, parcheggi, aree per la protezione civile, spettacoli viaggianti e circhi.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 10 DOGANA

I.U. AMPLIAMENTO 5

• UBICAZIONE

Intervento Unitario di ampliamento a monte della via Sanminiatese sui due lati dell'incrocio con la strada privata del Poggiolo.

Individuazione con la sigla IUA5 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 10) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

• VIABILITA' CARRABILE

Viabilità carrabile di servizio con accesso da via Sanminiatese nel tratto di dirittura nella posizione più a sud e per il resto strada completamente svincolata dalla Sanminiatese; pedonalizzazione dell'ultimo tratto della via privata del Poggiolo; divieto assoluto di accessi carrabili da via Sanminiatese, rispetto alla quale il nuovo insediamento sarà separato da fasce di verde pubblico e/o privato.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Parcheggi pubblici lungo la viabilità di servizio e sul margine sud dell'area; parcheggi pubblici sovradimensionati anche a servizio della vicina chiesa di S.Maria a Lungotuono. Percorso pedonale continuo dal margine nord al margine sud dell'area, come parte essenziale del collegamento pedonale fra il centro della frazione e la chiesa. Verde pubblico con funzione di schermatura lungo via Sanminiatese.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	400	7,3
Verde elementare, verde a parco	800	14,6
Totale	1.200 mq	21,7 mq

• DESTINAZIONI D'USO

Residenza.



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

- **VOLUMETRIA**

Mc 6.000

Appartamenti : Orientativamente n° 12

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 55

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Villini mono e bifamiliari, edifici a schiera con giardini privati.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, con copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il Piano attuativo.

- **PRECISAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

La realizzazione dell'intervento unitario di ampliamento sarà subordinata o dovrà essere contestuale all'adeguamento degli impianti di fognatura della frazione.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 11 GRANAIOLO

I.U.R. 9 EX ZUCCHERIFICIO

• **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero per il settore compreso nel territorio comunale di Castelfiorentino dell'area e dei fabbricati dell'ex Zuccherificio di Granaiole; l'intervento unitario di completamento potrà essere esteso anche alle aree fra l'ex Zuccherificio e la strada provinciale per Castelnuovo (Via Tassinari), individuate con le sigle IUR9B e IUR9C; tali aree potranno essere utilizzate per la realizzazione di aree a verde e di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

Individuazione con la sigla IUR9, IUR9B, IUR9C nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola della UTOE 11) del R.U.

• **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Riorganizzazione di tutta la zona mediante ristrutturazione edilizia.

Attuazione mediante Piano Guida di iniziativa privata esteso all'intera area individuata dal R.U., eventualmente articolato in più piani attuativi: Il Piano Guida dovrà contenere:

- la individuazione catastale definitiva delle aree interessate;
- adeguate valutazioni tecnico-ambientali in applicazione del comma quinto dell'art. 5 della L.R. 5/95, estese anche all'aria e ai campi elettromagnetici, così come descritte all'art. 13 delle Norme Tecniche;
- l'indicazione di carattere generale degli eventuali interventi di bonifica necessari;
- il programma degli eventuali interventi che dovranno essere realizzati in forma associata da tutti i proprietari delle aree e degli immobili interessati dal Piano Guida, come premessa necessaria agli interventi da realizzare nell'ambito dei singoli piani attuativi, con i relativi termini di convenzione;
- l'indicazione di carattere generale degli eventuali interventi di bonifica necessari;
- l'indicazione della eventuale articolazione in più piani attuativi.

Ciascun piano attuativo dovrà contenere i termini di convenzione per la realizzazione e la eventuale gestione degli impianti da realizzare, la verifica di fattibilità economico-finanziaria ed i tempi di attuazione dell'intervento.

In carenza del Piano Guida e dei piani attuativi sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi solo fino al restauro e risanamento conservativo come definiti nell'allegato A alle Norme Tecniche.

• **DESTINAZIONI D'USO**

Nell'area in questione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Industria e artigianato;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio al dettaglio fino alla grande distribuzione di tipologia C (tipologia B in caso di destinazione commerciale esclusiva dell'area) a condizione che vengano realizzati parcheggi pubblici nella misura prevista dalla delibera C.R. 137/99 modificata e dall'art. 6 del Titolo 2 delle Norme Tecniche; l'eventuale inserimento di strutture di grande distribuzione sarà



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

subordinato ai criteri ed alle procedure previste dall'art. 10 del Regolamento Regionale n. 4 del 26/7/99 modificato in tema di SVAG, di attuazione della L.R. 28/99;

L'area della IUR9 è da considerarsi compatibile con la realizzazione delle grandi strutture di vendita per le condizioni di accessibilità (conseguenti alla realizzazione delle previsioni viarie del R.U.) e per le caratteristiche dimensionali e qualitative;

- Attività espositive;
- Attività ricettive e di somministrazione;
- Attività ludico-ricreative e per il tempo libero ad esclusione delle attività che si svolgono prevalentemente all'aperto;
- Residenze solo come servizio alle altre destinazioni.

• CONTENUTI DI INDIRIZZO URBANISTICO DEL PIANO GUIDA

Il Piano Guida dovrà contenere le indicazioni di riferimento per i singoli piani attuativi sui temi elencati di seguito, su ciascuno dei quali il R.U. individua alcuni parametri qualitativi e quantitativi fondamentali:

viabilità carrabile

Dovrà essere realizzata la strada di accesso dalla strada provinciale per Castelnuovo, (Via Tassinari). La viabilità carrabile pubblica interna all'insediamento dovrà servire gli edifici del complesso e presentare un tracciato "aperto" sul confine comunale con Empoli.

aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)

Parametri quantitativi:

aree a verde: superficie minima di 2500 mq.;

parcheggi pubblici: superficie minima corrispondente alla applicazione dei seguenti standards:

- a – 2,5 mq. /100 mc. con destinazione residenziale
- b – 5% della superficie territoriale dell'intera area
- c – per le strutture commerciali le dotazioni previste dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dall'art. 6 del titolo II e 79 del Titolo III delle Norme Tecniche
- d – per le eventuali attrezzature ricettive e per il tempo libero la dotazione prevista dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dall'art. 6 del Titolo 2 delle Norme Tecniche per le attività commerciali di media distribuzione.

I parcheggi pubblici dovranno aggiungersi ai parcheggi e alle autorimesse private da realizzare in base ai parametri della legge 122/89, applicati agli



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

edifici ristrutturati con i criteri contenuti nell'art. 20 del Titolo 2 delle Norme Tecniche.

Per la realizzazione delle aree a verde e dei parcheggi pubblici potranno essere utilizzate anche le aree dei settori individuati con le sigle IUR9B, IUR9C, che dovranno essere destinate esclusivamente al raggiungimento degli standards delle aree a verde c) e d) dei parcheggi.

aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)

Parametri funzionali

Una quota significativa dei parcheggi pubblici dovrà essere prevista a ridosso del confine comunale con Empoli.

Impianti

Nell'area dell'insediamento dovranno essere previsti tutti gli impianti necessari (acquedotto, fognature rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) che dovranno essere collegati alle reti urbane esistenti.

Dovranno essere previste fognature separate per le acque meteoriche e reflue.

Parametri urbanistici

- Volumetria massima: non superiore alla sommatoria delle volumetrie degli edifici attuali, salvo le possibilità di ampliamento indicate di seguito.
- Superficie coperta massima: non superiore alla sommatoria delle superfici coperte degli edifici attuali

Criteri di interventi sugli edifici e controllo formale e di immagine

Per gli edifici classificati di valore monumentale dovranno essere rispettati in linea generale i criteri di intervento indicati nell'art. 9 del Titolo 2 delle Norme Tecniche. In considerazione della particolare tipologia e delle notevoli dimensioni degli edifici Il Piano Guida e/o i Piani attuativi potranno proporre dei criteri di intervento che deroghino in senso più permissivo rispetto alle prescrizioni del suddetto art. 9, alle seguenti condizioni:

- a) che siano finalizzate ad una riutilizzazione qualificata degli edifici per le destinazioni produttive, commerciali, espositive, ricettive, ricreative indicate in precedenza;
- b) che rispettino comunque nella sostanza gli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici, valorizzandone le caratteristiche e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche;
- c) che, limitatamente agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99, vengano approvati dalla Soprintendenza ai monumenti.

• PRECISAZIONI PARTICOLARI

Le previsioni del Piano Guida e/o dei Piani attuativi relative agli INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E DI AMPLIAMENTO SARANNO SUBORDINATE ALLA REALIZZAZIONE ED AL COLLAUDO DELLA CASSA DI ESPANSIONE DI MADONNA DELLA TOSSE.



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

Fino a tale data sui fabbricati interessati dalle previsioni di ristrutturazione e di ampliamento potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione edilizia (DP1, DP2, DP3) senza aumento di volume.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 12 CAMBIANO

I.U. AMPLIAMENTO 6

• UBICAZIONE

Intervento Unitario di completamento a monte della statale 429 dall'attuale limite dell'edificio fino a inglobare l'edificio ATER realizzato di recente.

Individuazione con la sigla IUA6 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 12) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta l'area individuata dal Regolamento urbanistico.

• VIABILITA' CARRABILE

Viabilità carrabile di servizio del tutto alternativa rispetto alla statale 429 salvo gli accessi strettamente necessari, orientativamente 2 ; deve essere garantito il collegamento gli accessi alla statale 429 mediante la viabilità interna all'area; deve essere garantita la possibilità, mediante la viabilità interna all'area, di accedere dalla statale 429 ai terreni agricoli posti a monte dell'insediamento ; divieto assoluto di accessi carrabili dalla statale 429 ai singoli lotti .

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Aree pubbliche pedonali (verde elementare, piazzette, parcheggi)e servizi disposti in modo da formare una direttrice continua, parallela alla statale 429, aperta verso la parte centrale della frazione . Lungo la direttrice dovrà essere realizzato un percorso pedonale continuo fino al limite nord dell'area.

Parcheggio e/o la piazzetta pedonale in adiacenza al complesso di notevole valore ambientale n. 245.

Terreno da destinarsi a servizi pubblici, per il potenziamento delle strutture esistenti nell'edificio della ex scuola elementare, nel settore nord dell'area, individuato orientativamente nella carta D.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Servizi	1,500	4,61
Parcheggi residenziali	900	2,76
Parcheggi a servizio delle Attività commerciali di Media distribuzione		

le dotazioni previste dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 79 del Titolo III delle Norme Tecniche, oltre alle dotazioni previste dall'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68.

Verde elementare e piazze, verde a parco	3.455	10,63
Totale	5.855 mq	18 mq



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

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, attività commerciali fino alla media distribuzione, attività artigianali non nocive né moleste al piano terra degli edifici in linea 3, attività direzionali, attività ricettive.

- **VOLUMETRIA**

Mc 31.000

Appartamenti : Orientativamente n° 69

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 325

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Villini mono e bifamiliari, edifici a schiera e edifici in linea 3.

Orientativamente villini mono o bifamiliari e/o edifici a schiera con giardini privati in prima fila sulla SS 429 e sui margini dell'insediamento verso la campagna; edifici in linea 3 con possibilità di inserire attività commerciali o artigianali al piano terra, in particolare in corrispondenza delle aree pubbliche vicino al complesso di valore storico ambientale n. 245.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il Piano Attuativo.

- **PRECISAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

La realizzazione dell'Intervento Unitario di Ampliamento sarà subordinata o dovrà essere contestuale all'adeguamento degli impianti di acquedotto e di fognatura della frazione.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 13 PETRAZZI

I.U. COMPLETAMENTO 5

• UBICAZIONE

Intervento Unitario di completamento a monte della statale 429 nel “vuoto” fra la strada di accesso alla frazione (via Einstein) e la ex scuola elementare .

Individuazione con la sigla IUC5 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 13) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all’intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

• VIABILITA’ CARRABILE

Viabilità carrabile di servizio con innesto su via Einstein; realizzazione di un altro accesso sulla statale 429 vicino al margine nord dell’area, per il resto la viabilità di servizio dovrà essere del tutto svincolata dalla statale 429.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Aree pubbliche fra la nuova strada di servizio e la statale 429 da destinare a parcheggi (del tutto svincolati dalla statale 429) ed a verde pubblico; parcheggi pubblici sovradimensionati a servizio del centro della frazione ; verde a parco sovradimensionato per “chiudere” tutta l’area fino alla SS 429.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Verde elementare, verde a parco	1.100 e comunque a chiusura di tutta l’area fino alla SS 429	14,1
Parcheggi residenziali e di margine	600	7,7
Totale	<u>1.700 mq</u>	<u>21,8 mq</u>

• DESTINAZIONI D’USO

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività artigianali non nocive né moleste al piano terra degli edifici in linea 3, attività direzionali, attività ricettive.

• VOLUMETRIA

Mc 7.000

Appartamenti: Orientativamente n° 18

Abitanti insediabili : Orientativamente n° 78



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

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Edifici in linea 3 e a schiera, anche con funzioni di schermatura rispetto agli edifici di recente costruzione più a monte; edifici a schiera nel settore più lontano da Via Einstein; possibilità di inserire attività commerciali o artigianali al piano terra degli edifici in linea..

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale ; comunque finiture da definire in modo unitario con il Piano Attuativo.



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

UTOE P1 S. DONATO

I.U. COMPLETAMENTO 6

- **UBICAZIONE**

Intervento Unitario di completamento residenziale lungo la strada comunale di Sala, a monte dell'insediamento "misto" all'incrocio fra la strada di Sala e la SS 429.

Individuazione con la sigla IUC6 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE P1) del R.U.

- **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

- **VIABILITA' CARRABILE**

Utilizzazione come viabilità di servizio della strada comunale di Sala; regolarizzazione della carreggiata nel tratto a valle dell'insediamento, con una larghezza costante di ml 5,00 circa, con banchine e fossette laterali per la regimazione delle acque meteoriche; riorganizzazione dell'accesso dalla SS 429 in modo da ridurre la velocità dei mezzi in discesa, aumentare la visibilità, ampliare i raggi di curvatura; bitumatura della carreggiata nel tratto regolarizzato.

- **CARATTERISTICHE QUALITATIVE DELLE AREE PUBBLICHE**

Realizzazione di parcheggi residenziali, con corsia di accesso separata dalla strada di Sala.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	90	6
Totale	90 mq	6 mq

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza.

- **VOLUMETRIA**

Mc 1.800

Appartamenti : Orientativamente n° 3

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 15

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Villini mono e bifamiliari.



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

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, con copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il Piano Attuativo.

- **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Ampliamento e sistemazione della zona boscata nel tratto più a valle dell'area, caratterizzato da pendenza accentuata. Fascia boscata della larghezza minima di ml 20.



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

UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S.MARTINO ALLE FONTI

I.U. COMPLETAMENTO 2

• UBICAZIONE

Area a monte dell'insediamento di via Giotto, corrispondente ad una depressione della collina di Montemaggiori risultante dalla passata attività di escavazione della Fornace SILAP. Individuazione con la sigla IUC2 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 7) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta l'area individuata dal Regolamento urbanistico.

• VIABILITA' CARRABILE

Viabilità di accesso e di servizio da realizzare mediante il potenziamento e la destinazione ad uso pubblico di un settore della strada di collegamento fra via Giotto e la sommità della collina di Montemaggiori.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Parcheggi pubblici sovradimensionati per ovviare in parte alla carenza di parcheggi pubblici nella zona di via Giotto di Bondone. Parcheggi pubblici da realizzare preferibilmente sul margine a valle dell'area (per rendere più agevole l'utilizzazione da parte dei residenti degli edifici esistenti) e sul margine a monte (per consentire l'utilizzazione come terminale per i percorsi verso la sommità della collina di Montemaggiori).

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	480	12,7
Verde elementare	200	5,3
Totale	680 mq	18 mq

• DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

• VOLUMETRIA

Mc 4.500

Nuovi appartamenti : Orientativamente n° 8

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 38



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

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Villini mono e bifamiliari, edifici a schiera.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



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

UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S.MARTINO ALLE FONTI

I.U. AMPLIAMENTO 2

• UBICAZIONE

Intervento unitario di ampliamento in loc. S.Martino alle Fonti, alla base della collina di Montemaggiori ed a monte del complesso monumentale della Chiesa di S.Martino e della annessa “Casa famiglia” (complesso n° 479).

L’area comprende l’edificio ormai ruderizzato costruito al grezzo negli anni 70 per essere destinato a casa di riposo e mai completato.

Individuazione con la sigla IUA2 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 7) del R.U. .

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata, esteso all’intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

• VIABILITA’ CARRABILE

Dovrà essere realizzato un nuovo accesso carrabile a partire dall’incrocio fra viale Zanini e il raccordo con la SS 429. Il nuovo accesso carrabile servirà anche il complesso della casa-famiglia e potrà essere utilizzato per un nuovo collegamento con via Giotto di Bondone.

Oltre alla viabilità di accesso dovrà essere realizzata una viabilità di servizio interna all’area, adeguata all’articolazione dei nuovi edifici.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Articolazione dei parcheggi adeguata all’articolazione dei nuovi edifici. Concentrazione delle aree di verde pubblico, preferibilmente nel settore a valle dell’insediamento, in abbinamento con l’area di resede della “Casa Famiglia”.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	400	3,1
Verde elementare , verde a parco	2000	15,3
Totale	2400 mq	18,4 mq

• DESTINAZIONI D’USO

Residenza, possibilità di inserire esercizi commerciali di vicinato.



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

- **VOLUMETRIA**

Mc 15.600

Nuovi appartamenti : Orientativamente n° 26

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 130

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Villini mono e/o bifamiliari.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.

- **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sul margine sud dell'insediamento dovrà essere prevista una fascia di verde privato libero da costruzioni, della larghezza minima di ml 10, nella posizione indicata nella carta D..



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 8 VIA PRATICELLI

I.U. AMPLIAMENTO 3

• UBICAZIONE

Intervento unitario di ampliamento sul margine sud dell'attuale insediamento residenziale del "Pantano", fra via del Pantano e via Martiri delle Fosse Ardeatine.

Individuazione con la sigla IUA3 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 8) del R.U.

• PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

• VIABILITA' CARRABILE

Realizzazione di una nuova strada di collegamento fra via del Pantano e via Martiri delle fosse Ardeatine, di pendenza limitata (circa 6,9% per i marciapiedi). Utilizzazione come viabilità carrabile di servizio della nuova strada di collegamento e realizzazione di ulteriore viabilità interna adeguata all'articolazione degli edifici.

• CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE

Articolazione dei parcheggi residenziali adeguata all'articolazione dei nuovi edifici. Verde pubblico da posizionare anche con funzione di schermatura degli edifici attuali su via Martiri delle fosse Ardeatine.

• SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	300	3,4
Verde elementare, verde a parco	1.400	15,9
Totale	<hr/> 1.700 mq	<hr/> 19,3 mq

• DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività commerciali fino agli esercizi di vicinato, attività direzionali, attività ricettive

• VOLUMETRIA

Mc 9.500

Nuovi appartamenti : Orientativamente n° 18

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 88



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

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Villette mono e bifamiliari, edifici a schiera con giardini privati, edifici a schiera da posizionare anche con funzione di schermatura degli edifici attuali su via Martiri delle fosse Ardeatine.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



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

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

629355

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 8 VIA PRATICELLI

I.U. COMPLETAMENTO 3

- **UBICAZIONE**

Intervento unitario di completamento sul margine ovest dell'attuale insediamento residenziale del Pantano, fra via Praticelli e via Martiri delle Fosse Ardeatine.

Individuazione con la sigla IUC3 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola della UTOE 8) del R.U.

- **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico.

- **VIABILITA' CARRABILE**

Utilizzazione come viabilità di servizio della strada attuale fra via Praticelli e via Martiri delle Fosse Ardeatine, che dovrà essere allargata e sistemata in modo da poter svolgere in modo ottimale la funzione di strada di servizio residenziale.

- **CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Parcheggi residenziali sovradimensionati per ovviare alla mancanza di parcheggi pubblici a servizio delle abitazioni che si affacciano su via Praticelli e sulla strada di collegamento attuale. Parcheggi da posizionare vicino a via Praticelli, con accesso dalla strada di collegamento potenziata, o comunque con viabilità di servizio svincolata da via Praticelli.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

	Sup. minime di progetto	Standard minimo
Parcheggi residenziali	800	17,7
Verde elementare	200	4,4
Totale	1.000 mq	22,1

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza.

- **VOLUMETRIA**

Mc 5.400

Nuovi appartamenti : Orientativamente n° 9

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 45



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

- **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Villini mono o bifamiliari, con accesso dalla strada di collegamento Via Praticelli – Via Martiri delle Fosse Ardeatine potenziata

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.