



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

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



8° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



NORME TECNICHE ESTRATTO - STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Giugno 2017

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Laura Bonaccorsi **Geom. Gloria Bartaloni**
Elisabetta Sordi **Catia Materozzi**

Geom. Irene Bellucci

Susanna Bigazzi



... omissis ...

Art. 80 UTOE 1/centro storico

... omissis ...

NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- recupero di parametri igienici
- riqualificazione abitativa, per quest'ultima finalità le suddivisioni in unità abitative non potranno portare ad unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq, con due vani grandi. Potranno essere realizzate unità abitative di superficie utile inferiore, solo nel caso in cui venga espresso parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale su una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, con la quale si dimostrino particolari impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato.

Nei tessuti TA della UTOE 1 non sarà consentito il cambio di destinazione ad unità abitative per i fondi al piano terra degli edifici che si affacciano sulle strade e sulle piazze elencate di seguito: via XX Settembre, via Ferrucci, via Tilli, Piazza del Popolo, Via P. Neri.

Nel tessuto TA il R.U. individua come edifici “non compatibili” sia edifici che sono in contrasto con il tessuto per la loro tipologia e per la loro posizione sia edifici che sono in contrasto per la loro altezza eccessiva. In caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori per gli edifici non compatibili per tipologia e posizione valgono i criteri di cui al capoverso precedente; per gli edifici non compatibili per altezza non sarà possibile un adeguamento tipologico e si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri. Nel tessuto TA il R.U. individua su via XX Settembre due edifici “non compatibili con prescrizioni particolari” (ex confezioni Vicad ed ex cinema Puccini); su tali edifici sono possibili interventi fino alla ~~manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.~~ **ristrutturazione DP₂ di cui all'allegato A al R.U.** Per interventi di categoria superiore sarà necessario un piano attuativo, esteso anche alle aree limitrofe, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 9/ter. Nei tessuti TC in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati; per il completamento e la riqualificazione delle cortine edilizie sulle strade saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica E1 con modifica del profilo delle coperture.

Nei tessuti TC e TN il R.U. individua come edifici “non compatibili” gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per la loro altezza eccessiva; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori si dovrà tendere a utilizzare





elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri. Nel tessuto TP dell'isolato intorno a Via Piave il R.U. individua l'edificio in corso di ristrutturazione in piazza Giovanni XXIII come "non compatibile" per le dimensioni complessive, senza riferimenti particolari all'altezza o alle caratteristiche tipologiche e di finitura; su tale edificio non sarà consentito alcun ampliamento della volumetria complessiva. Nei tessuti TP, caratterizzati da una densità edilizia alta, non sarà consentito alcun ampliamento.

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

... omissis ...

Art. 87 UTOE 8 / VIA PRATICELLI

... omissis ...

AREE A VERDE

Il R.U. prevede la formazione di aree a verde attrezzate pubblico ed aree a verde privato sulle pendici collinari che circondano le aree produttive, compresa quella di nuova previsione IUAP1. Tali aree a verde avranno funzioni di separazione fra le aree produttive, gli insediamenti residenziali della UTOE, le aree agricole contermini.

... omissis ...

Art. 92 UTOE 13 / PETRAZZI

TESSUTI EDILIZI ESISTENTI

TA il nucleo storico nato intorno alla chiesa di S. Maria e lungo il tracciato della strada vicinale delle Cascine, (via Darwin) parallela alla statale di Valdelsa (via Ciurini)

TN tutti gli altri nuclei lungo via Ciurini e via Darwin

TP ~~l'insediamento realizzato e in fase di realizzazione nel settore più a sud della UTOE~~ gli insediamenti realizzati e in fase di realizzazione relativi sia al settore più a sud della UTOE che al settore eseguito a chiusura di un vuoto urbano in angolo tra Via Ciurini (SRT 429) e Via Darwin (ex intervento IUC5).

... omissis ...

INTERVENTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

IUC5 completamento residenziale a chiusura di un vuoto urbano, intervento già realizzato e pertanto per la normativa di riferimento l'area viene assimilata ai tessuti TP.

... omissis ...

