



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



PIANO REGOLATORE GENERALE **REGOLAMENTO URBANISTICO** QUARTA VARIANTE

STATO APPROVATO

ALLEGATO B SCHEDE DEGLI INTERVENTI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

R.U. 2012

SINDACO DEL COMUNE
Giovanni Occhipinti

Dirigente del Servizio Assetto del Territorio
Arch. Michela Brachi

Ufficio di Piano

Geom. Gloria Bartaloni
Geom. Roberto Marconi
Geom. Irene Bellucci
Elisabetta Sordi

Per gli aspetti geologici ed idraulici

Studio Geologico Dott. Geol. Alessandro Murratzu



NORME DA OSSERVARE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PRESENTE ALLEGATO

In relazione a quanto di seguito indicato, con particolare riferimento al reperimento degli standard e delle aree pubbliche, si specifica che il dimensionamento delle stesse risulta effettuato ipotizzando l'inserimento di insediamenti a carattere esclusivo o prevalentemente residenziale. In caso di inserimento di attività avente diversa destinazione d'uso (commerciale, direzionale, artigianato di servizio, ecc.) il calcolo degli standard e delle aree pubbliche verrà effettuato individuando, di volta in volta, opportuni criteri di raccordo. Rimane comunque necessario il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 78 e 78 bis del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU.

In sede di redazione dei piani attuativi dovranno essere investigate eventuali problematiche legate alla contaminazione dei siti utilizzati precedentemente per lo svolgimento di attività industriali/artigianali.

In riferimento all'individuazione delle tipologie edilizie relative agli interventi del presente allegato, dovrà essere osservato l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU.

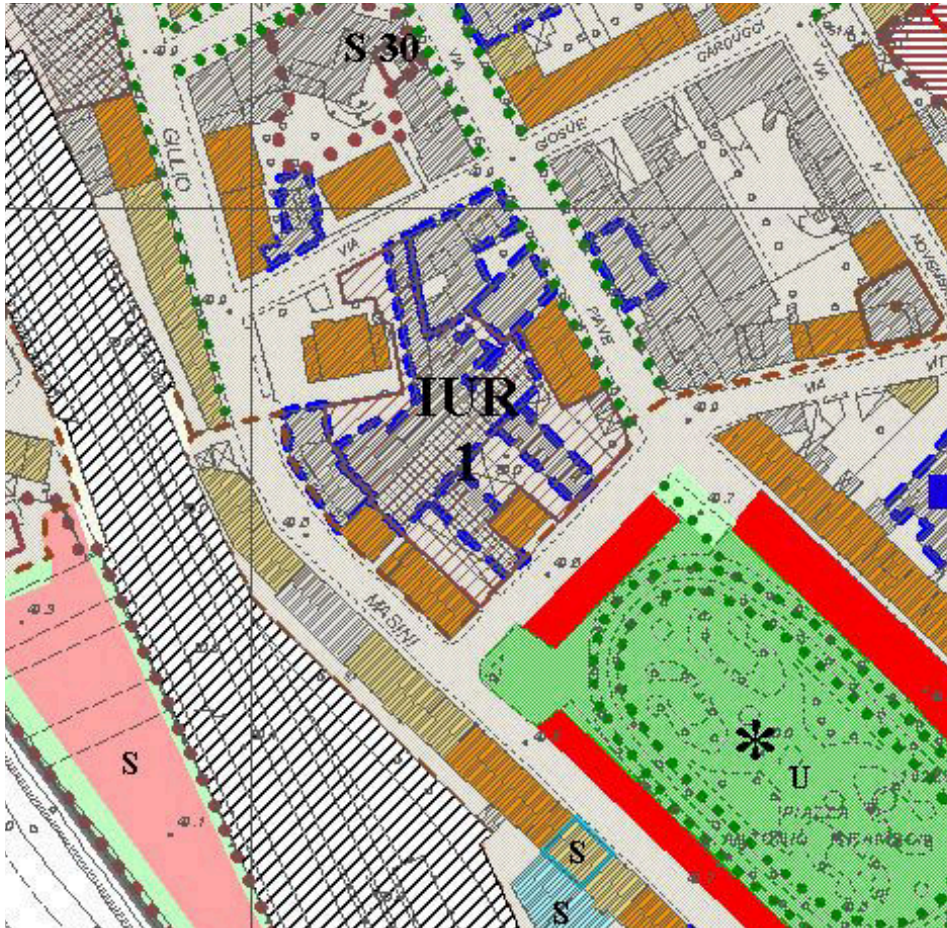
Per gli interventi già realizzati e in fase di realizzazione si precisa che eventuali varianti ai Piani Attuativi approvati potranno prevedere quote di commercio ai piani terra, negli edifici in linea tre, alti e a torre, per una percentuale minima del 20%. Detta verifica potrà essere effettuata globalmente sull'intero comparto e non necessariamente sui singoli edifici.

Per i nuovi interventi la superficie da destinare a commercio per i piani terra negli edifici in linea tre, alti e a torre, definita nelle singole schede potrà essere valutata sull'intero comparto sottoposto a piano attuativo e non necessariamente sui singoli edifici.



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 Attuativo esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. In carenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla manutenzione straordinaria, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati.

- **VIABILITA' CARRABILE**

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da una viabilità interna con accesso dalla viabilità pubblica.

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



Aree pubbliche costituite esclusivamente da parcheggi pubblici o ad uso pubblico 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.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

Standard e spazi per sosta di relazione art. 78 e 78 bis del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU.

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Parcheggi e spazi pedonali a servizio della residenza 4 mq/ab

Spazi pedonali 1,5 mq/ab

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea tre e degli edifici alti fino a 4 piani, dovranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali.

- **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.

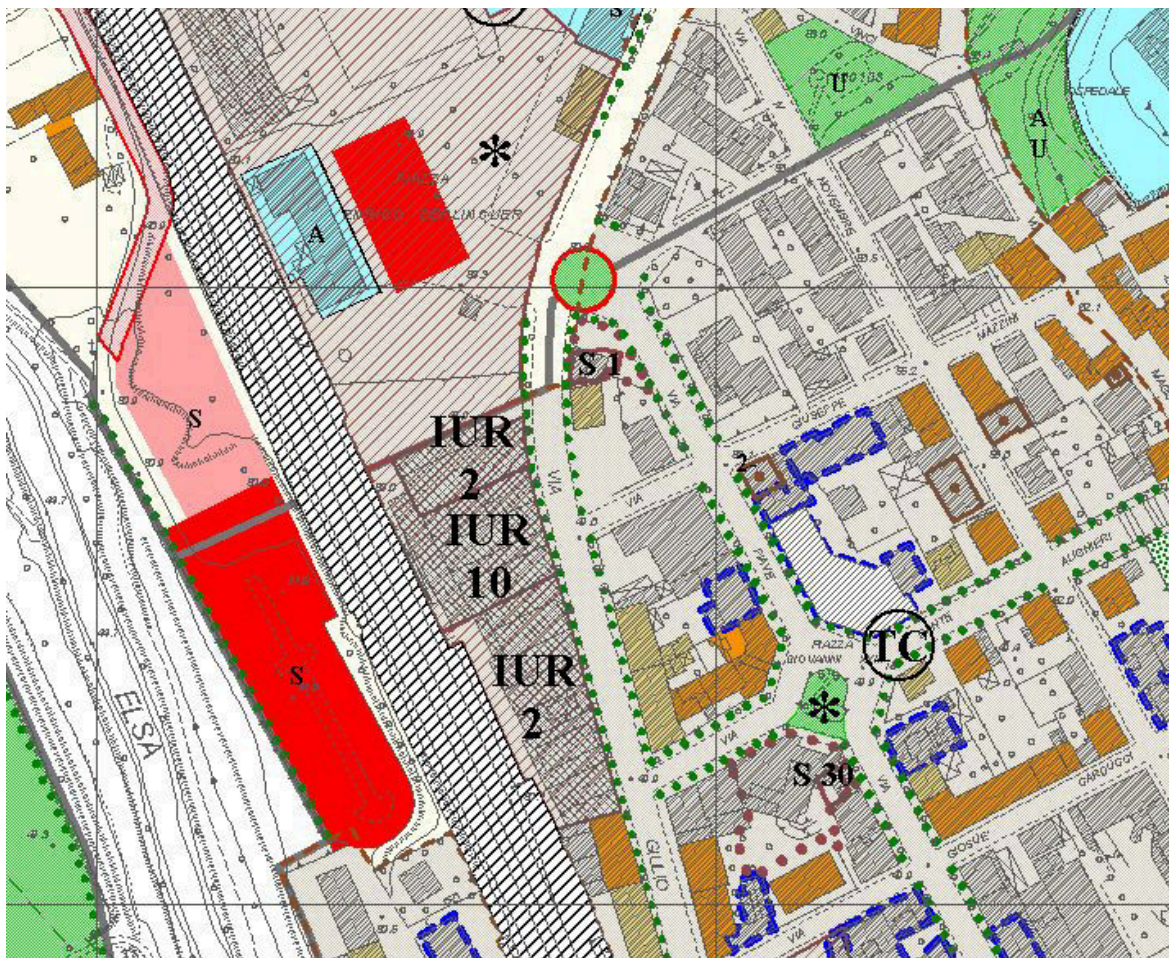
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

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 con particolare riferimento alla esecuzione di coperture a falde inclinate. 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 con finiture da definire in modo unitario esteso a tutto il piano attuativo.



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, 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 attuativo esteso a tutte e due le aree individuate dal Regolamento urbanistico oppure mediante Piani attuativi separati per i due settori A e B. Per il settore A, in carenza del Piano attuativo, sugli edifici esistenti potranno essere effettuati singoli interventi anche di ristrutturazione edilizia, ma comunque nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda. Per il settore B, in carenza del Piano attuativo, potrà essere effettuato o un intervento unitario di sostituzione edilizia esteso a tutto il settore, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda oppure potranno essere effettuati singoli interventi fino alla manutenzione straordinaria. Nella progettazione del nuovo insediamento si dovrà tener conto della vicinanza della rete ferroviaria e pertanto della esistenza della relativa fascia di rispetto in relazione alla conformazione ed alla destinazione d'uso dei nuovi edifici.



- **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.

- **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**

Standard e spazi per sosta di relazione art. 78 e 78 bis del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU.

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Parcheggi residenziali 2,5 mq/100 mc.

In ogni caso se non sarà possibile reperire aree di parcheggio all'interno dell'IUR2 sarà consentita la realizzazione degli stessi nell'area di via XXIV Maggio.

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea tre e degli edifici alti fino a 4 piani, dovranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali.

- **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 poter attuare singoli interventi di ristrutturazione edilizia dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione Comunale la soluzione progettuale complessiva relativa al fronte su via Masini.

Per il settore B:

Stesse regole previste per il settore A relativamente al fronte su via Masini, edifici in linea 3 orientati verso piazza Berlinguer.

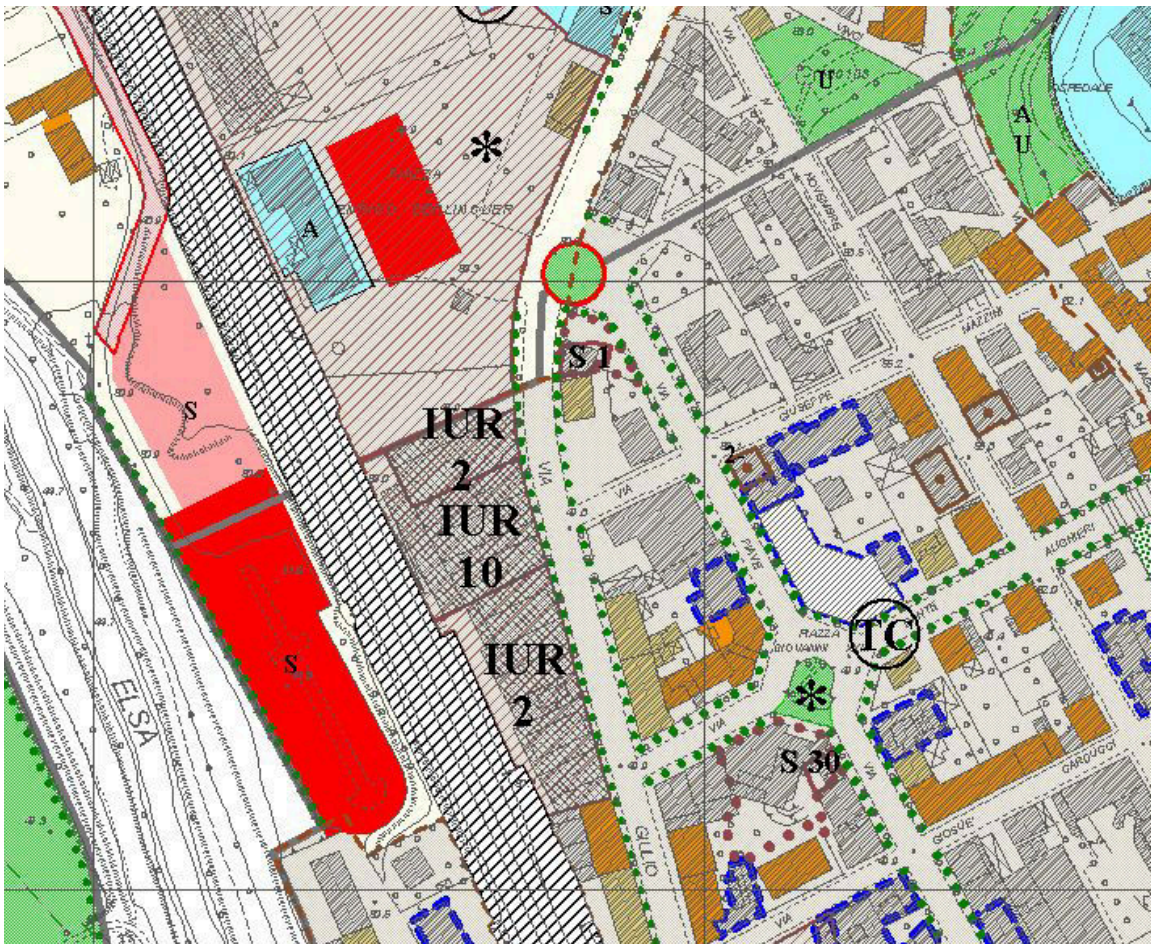
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

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.



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 attuativo esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. In carenza del Piano attuativo sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione Dp₁, fatte salve regole più restrittive sui singoli fabbricati. Nella progettazione del nuovo insediamento si dovrà tener conto della vicinanza della rete ferroviaria e pertanto della esistenza della relativa fascia di rispetto in relazione alla conformazione ed alla destinazione d'uso dei nuovi edifici.



- **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 handicap. 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**

Standard e spazi per sosta di relazione art. 78 del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Parcheggi residenziali 2,5 mq/100 mc.

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea tre e degli edifici alti fino, dovranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali.

- **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



Comune di Castelfiorentino

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

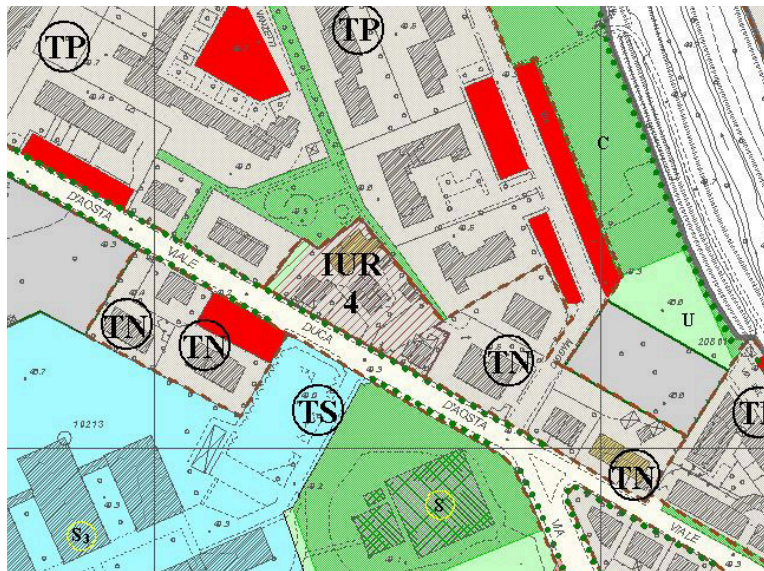
Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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.



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 attuativo esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. In carenza del Piano attuativo sugli edifici esistenti realizzati in epoca recente o comunque non soggetti a vincolo conservativo potranno essere effettuati interventi fino alla manutenzione straordinaria, mentre per gli edifici di valore tipologico e ambientale potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione DP3 (art. 9 delle NTA del RU).

• **VIABILITA' CARRABILE**

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da Via Duca D'Aosta, sarà comunque possibile realizzare ulteriori strade private interne a servizio degli edifici e dei parcheggi di superficie.

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

Aree pubbliche costituite in prevalenza da parcheggi pubblici o 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**



Standard e spazi per sosta di relazione art. 78 del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

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 ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea potranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali.

- **VOLUMETRIA**

Corrispondente alla volumetria attuale degli edifici da demolire 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.

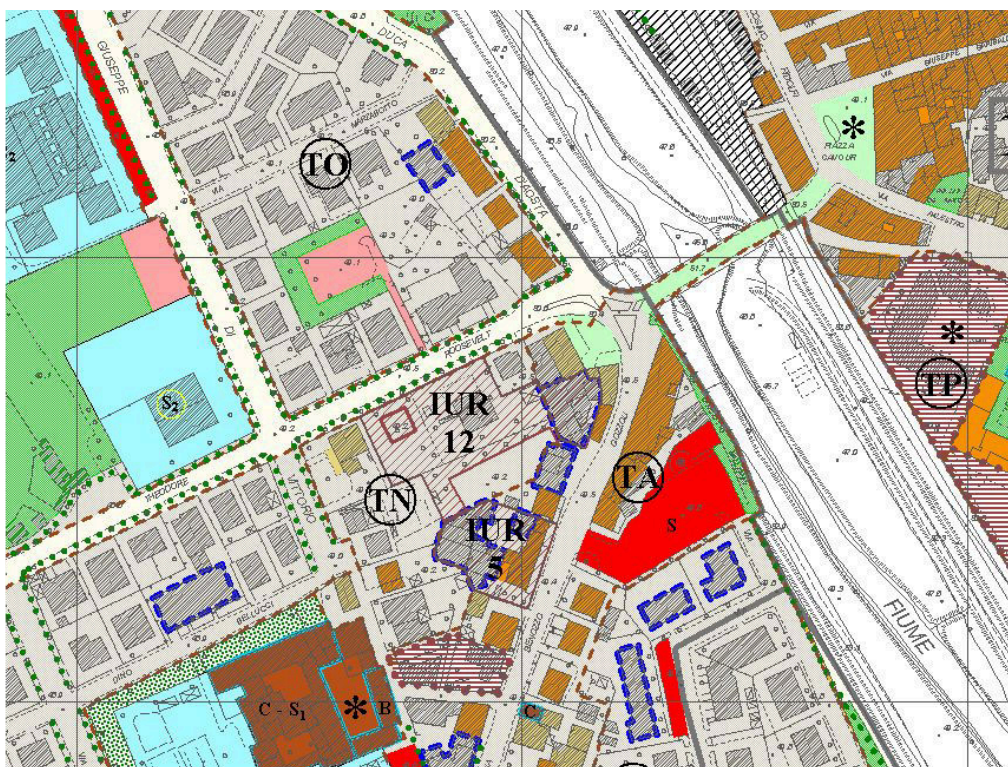
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

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.



UTOE 2 ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA

I.U. RECUPERO 12



• UBICAZIONE

Intervento unitario di recupero per un'area e dei fabbricati fra via Gozzoli e Viale Roosevelt. Individuazione con la sigla IUR12 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D tavola del Capoluogo) del R.U.

▪ PROCEDURE DI REALIZZAZIONE

Attuazione mediante Piano attuativo esteso all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico. Il Piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere il mantenimento e la valorizzazione dell'edificio a destinazione residenziale esistente (villa), la volumetria da ricostruire potrà essere localizzata in parte in prossimità del sedime dell'edificio da demolire e in parte in prossimità della nuova localizzazione individuata nella carta D del Capoluogo di cui all'estratto allegato.

In carenza del Piano attuativo sugli edifici esistenti realizzati in epoca recente ed identificati come edifici incompatibili potranno essere effettuati interventi fino alla manutenzione straordinaria. Mentre per l'edificio a destinazione residenziale (villa) potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione DPI con mantenimento dei prospetti.

• VIABILITA' CARRABILE

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita dal viale Roosevelt, sarà comunque possibile realizzare ulteriori strade private interne a servizio degli edifici e dei parcheggi di superficie.



- **CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**
Sistemazione dei marciapiedi e degli impianti immediatamente adiacenti all'area di intervento e dello slargo esistente fra Viale Roosevelt e Via B. Gozzoli.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

Standard e spazi di sosta di relazione art. 78 del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici alti potranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali.

- **VOLUMETRIA**

Mc. 7000.

- **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Edificio alto per il fabbricato in seconda schiera su via Benozzo Gozzoli con altezza massima di ml. 12,50. Per la nuova costruzione su Viale Roosevelt altezza massima ml. 7,50 (2 piani + seminterrato).

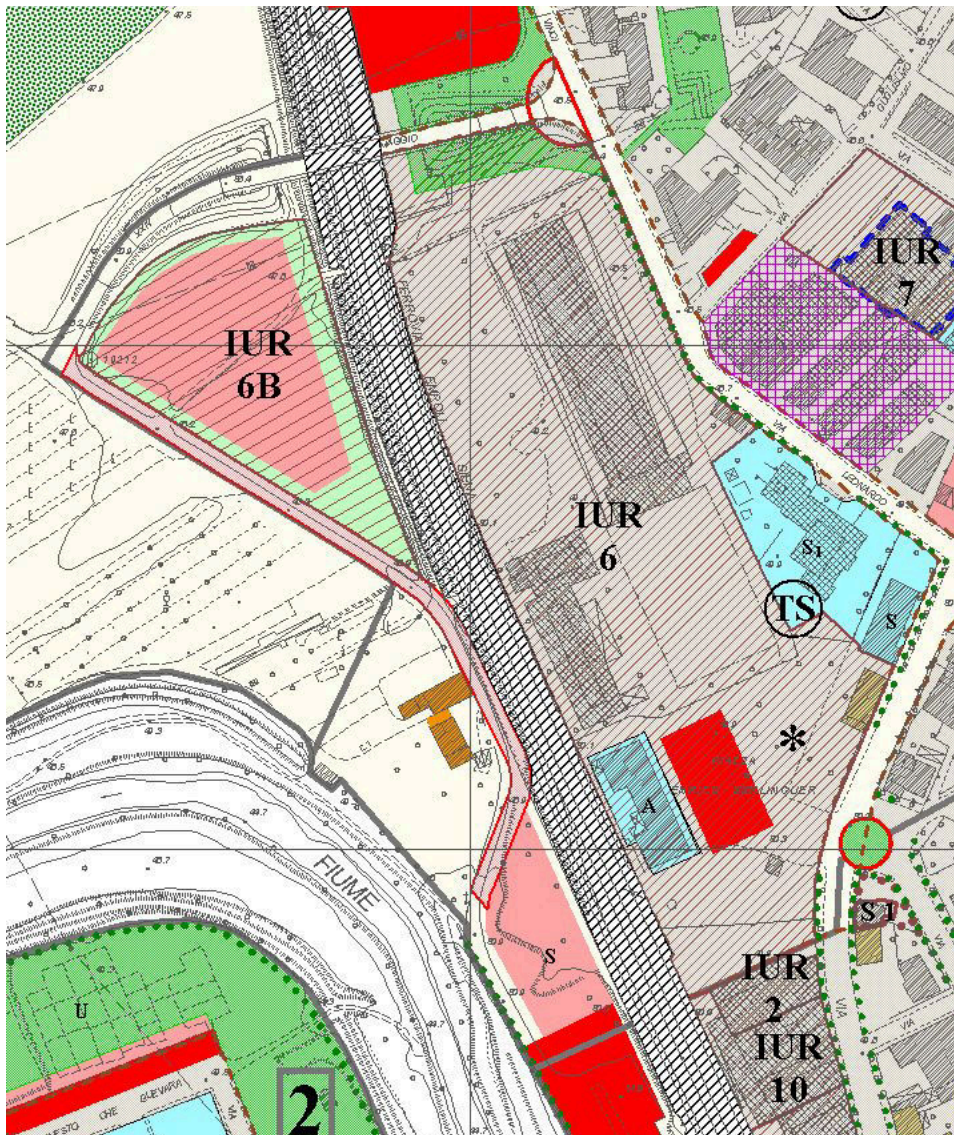
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

Finiture e caratteristiche tipologiche da definire con il piano attuativo.



UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA

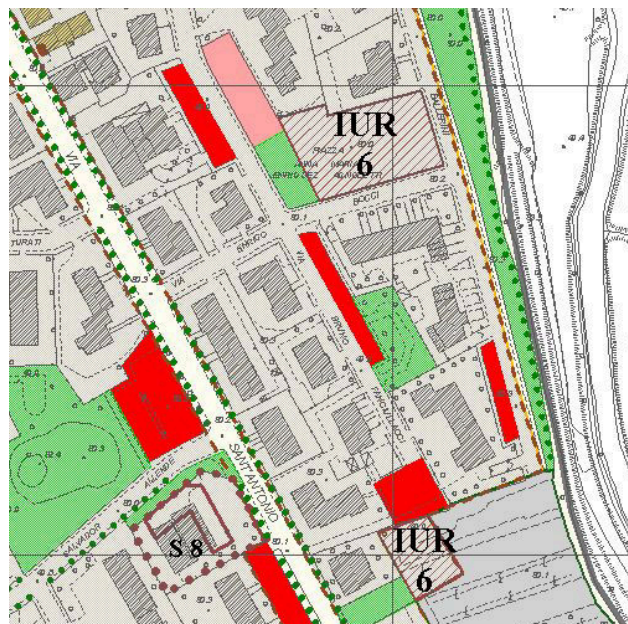
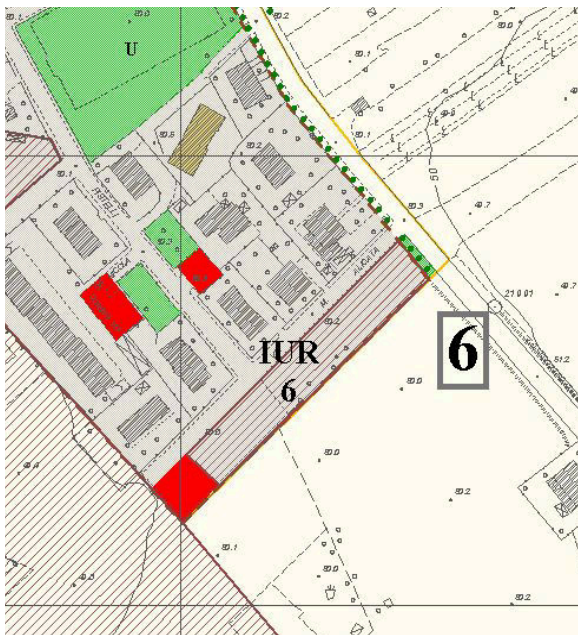
I.U.R. 6 RECUPERO E COMPLETAMENTO



Area principale



Aree secondarie



- **NOTE STORICHE**

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

- **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero e completamento per l'area ed i fabbricati della "Ex Montecatini" compresi tra Via Masini, via Leonardo da Vinci, il rilevato del cavalcavia ferroviario, il sedime ferroviario e, sul margine sud, i fabbricati di proprietà privata su via Masini. L'intervento unitario di completamento potrà essere esteso anche all'area a ovest della linea ferroviaria, individuata con la sigla IUR 6B; tale area potrà essere utilizzata per la realizzazione di standard a servizio dell'insediamento. L'intervento comprende anche tre aree (secondarie) destinate ad accogliere parte della volumetria prevista, ubicate nella UTOE 6 del capoluogo e individuate con la sigla IUR6. Individuazione con le sigle IUR 6 e IUR 6B nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola del Capoluogo) del RU. In carenza o in caso di esclusione dal Piano attuativo le aree del Comparto B verranno classificate come pertinenza urbana.

- **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Riorganizzazione di tutta la zona mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica E2. Sull'area è stato approvato con DCC n. 9 del 28/02/2007 un Piano Guida nel quale si illustra la strategia d'intervento per il recupero dell'area e che, assieme ad alcune innovazioni,



viene riportato nelle pagine che seguono. Come stabilito dal Piano Guida l'intervento di riconversione della Ex Montecatini si attua mediante piano attuativo esteso a tutte le aree principali e secondarie:

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

• DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

• CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

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

• INDICAZIONE DI CARATTERE GENERALE DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA NECESSARI

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



- **INDICAZIONI PROGETTUALI**

viabilità carrabile

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

Standard

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

Impianti

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

Edifici pubblici o di uso pubblico

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

Criteri di interventi sugli edifici e controllo formale e di immagine

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

Per gli altri edifici il Piano attuativo valuterà l’opportunità di effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica fino alla categoria E2 sulla base dello stato di conservazione, della necessità di interventi di bonifica, dei vincoli sulle possibili destinazioni derivanti dalla posizione attuale. L’eventuale ricostruzione degli edifici da assoggettare a ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire mantenendo la attuale differenziazione fra edifici “chiusi”, con tamponamento prevalente (da caratterizzare anche tenendo conto dei tamponamenti, in laterizio faccia vista con elementi architettonici ripetuti, di alcuni degli edifici attuali) ed edifici “aperti “ caratterizzati da una struttura leggera (negli edifici attuali la struttura in legno) non tamponata o con tamponamenti “trasparenti”.



Comune di Castelfiorentino

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

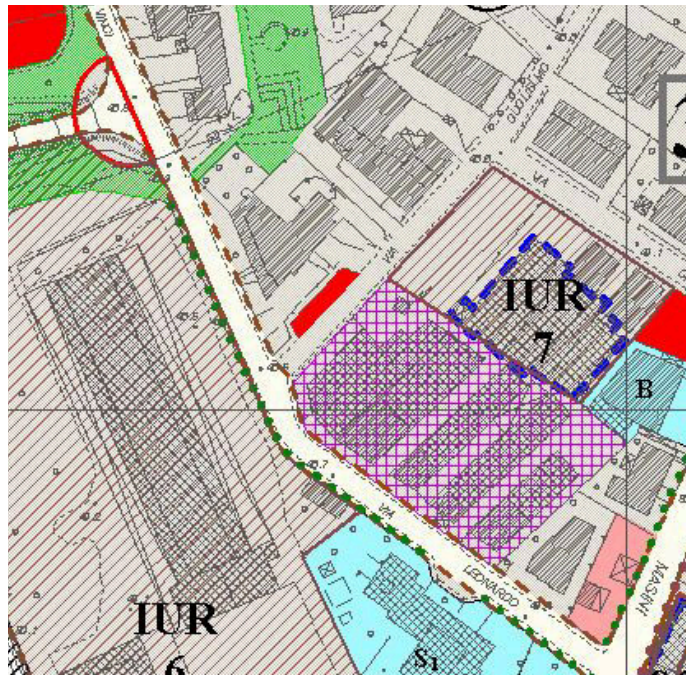
Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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



UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA

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 attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area individuata dal Regolamento Urbanistico. In carenza del Piano attuativo sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi fino alla manutenzione straordinaria, 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 private 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**



Standard e spazi di sosta e di relazione art. 78 del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Parcheggi residenziali 5,8 mq. /100 mc.

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea 3 e degli edifici alti, potranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali.

- **VOLUMETRIA**

Mc 10.270 (sostituzione della volumetria attuale, da verificare nell'ambito del piano attuativo).

Nuove abitazioni (per circa 5620 mc) : orientativamente n. 15

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

- **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.

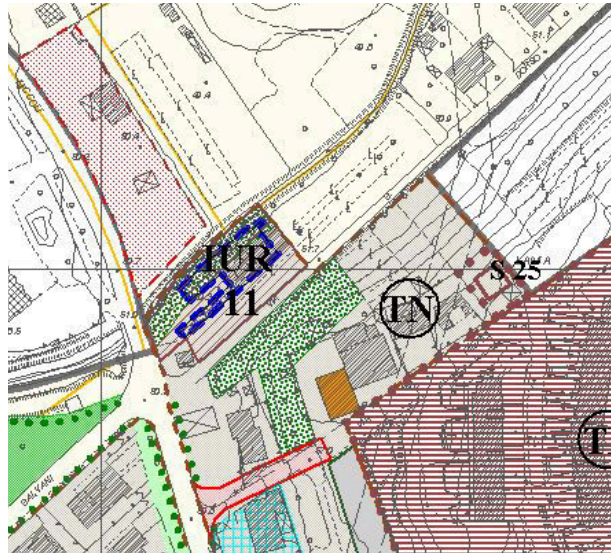
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

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.



UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA

I.U. RECUPERO 11



• **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero di aree e fabbricati fra Via Masini, Via Dorso ed il Rio Lama. Individuazione con la sigla IUR11 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D del RU).

▪ **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Intervento edilizio diretto estesa a tutta l'area che garantisca un radicale miglioramento di immagine. In caso di interventi parziali sugli edifici che ricadono nella zona di recupero potranno essere effettuati interventi fino alla manutenzione straordinaria. Preliminarmente alla esecuzione dell'intervento dovranno essere effettuate specifiche valutazioni in relazione alle problematiche di natura idraulica scaturenti dalla vicinanza del Rio Lama e di eventuali problematiche legate alla contaminazione del sito parzialmente utilizzato per lo svolgimento di attività produttive.

• **VIABILITA' CARRABILE**

La viabilità carrabile di servizio sarà costituita da Via Dorso; sarà comunque possibile realizzare ulteriori strade private di servizio interne.

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

Non è prevista alcuna area pubblica

• **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza

• **VOLUMETRIA**

Mc. 1800.

• **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera con giardino privato.



Comune di Castelfiorentino

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

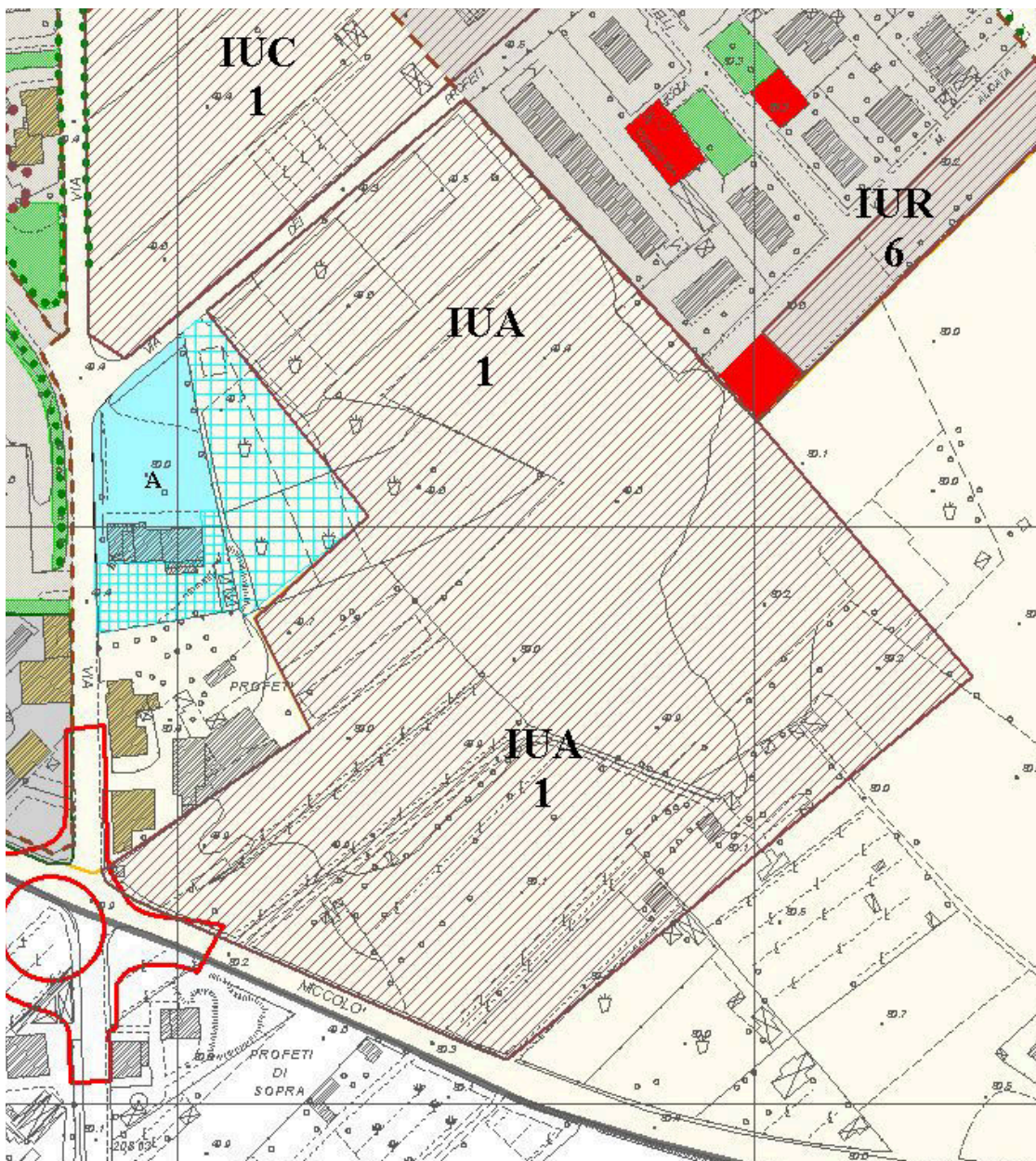
Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**
Edifici con finiture di tipo tradizionale; copertura a tetto.



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 RU.



- **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Attuazione mediante Piano attuativo 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.C.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**

In relazione a quanto disposto dall'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Servizi	5.000 mq
Parcheggi residenziali	1.050 mq
Verde elementare, verde a parco, piazze	3.750 mq

Spazi di sosta e di relazione 78 bis del Titolo 3 delle Norme Tecniche

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea tre, alti e a torre dovranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali per una SUL pari al 25%.

- **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.

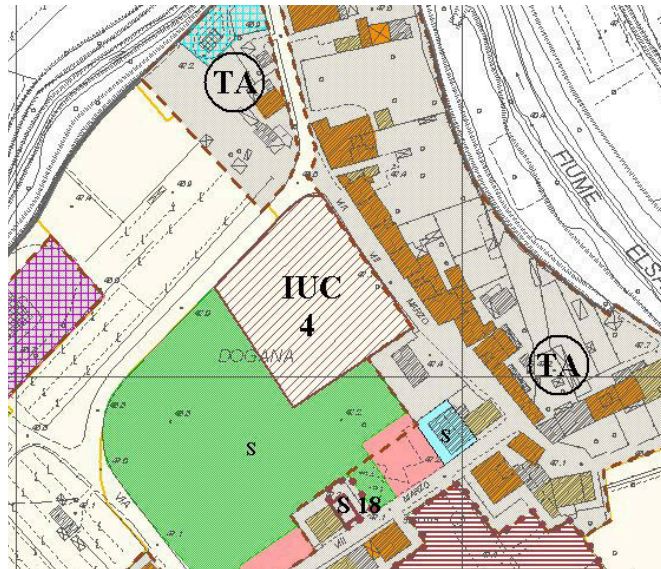
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

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.



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 attuativo esteso 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**

Standard e spazi di sosta e di relazione art. 78 del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Parcheggi residenziali 600 mq
Verde elementare,



verde a parco

500 mq

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea tre dovranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali per una SUL pari al 10%.

- **VOLUMETRIA**

Mc 5.600.

Appartamenti : orientativamente n. 13

Abitanti insediabili : orientativamente n. 60

- **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.

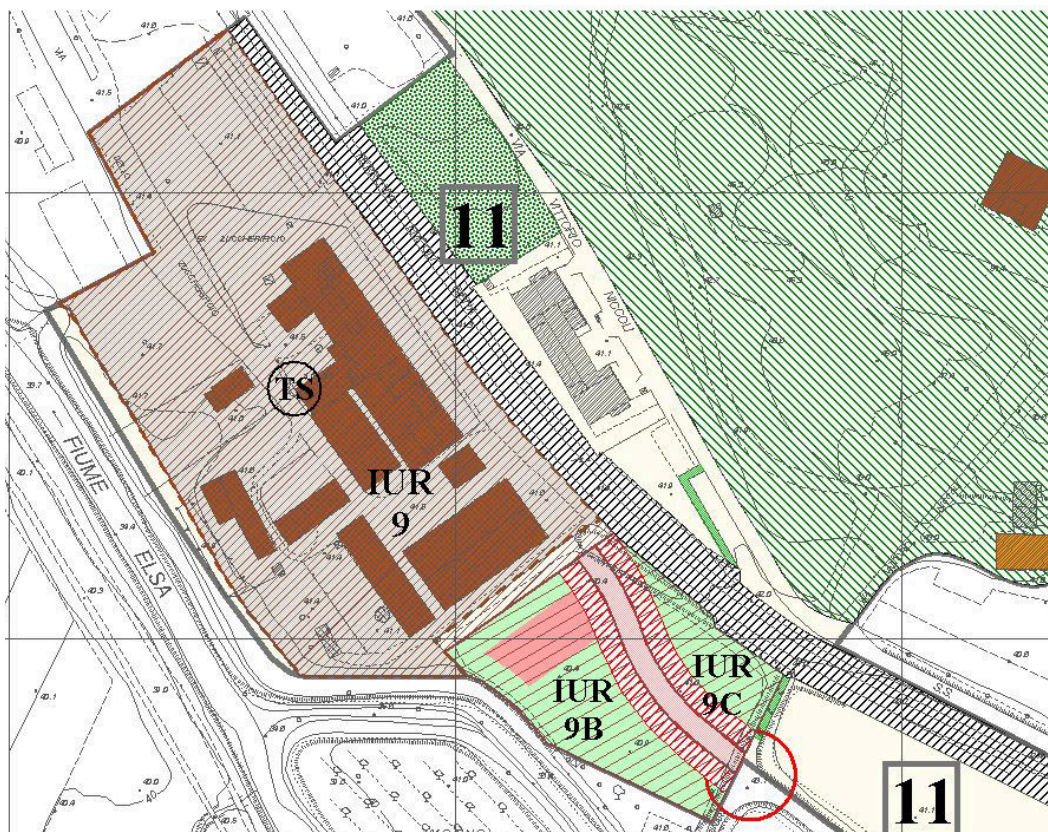
- **PRECISAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

Nella frazione di Dogana dovranno essere realizzati dal soggetto gestore i relativi impianti di smaltimento dei reflui, gli interventi edilizi dovranno pertanto coordinarsi con la prioritaria realizzazione degli stessi. In sede di redazione del piano attuativo potranno essere meglio individuati i tempi e le modalità della realizzazione delle opere relative all'implementazione e regimazione degli impianti fognari della frazione, sentito l'ente gestore e previo parere dello stesso.



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 Granaiolo; 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 attuativo esteso all'intera area individuata dal RU. Il Piano dovrà contenere:

- la individuazione catastale definitiva delle aree interessate;
- l'indicazione di carattere generale degli eventuali interventi di bonifica necessari;
- l'indicazione della eventuale articolazione del piano attuativo in più Unità Minime d'intervento.



Il 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 attuativo 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 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.
- Attività scolastica e formativa

• **CONTENUTI DI INDIRIZZO URBANISTICO**

Il Piano attuativo dovrà seguire le indicazioni riportate di seguito :

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 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 derogano 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.



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

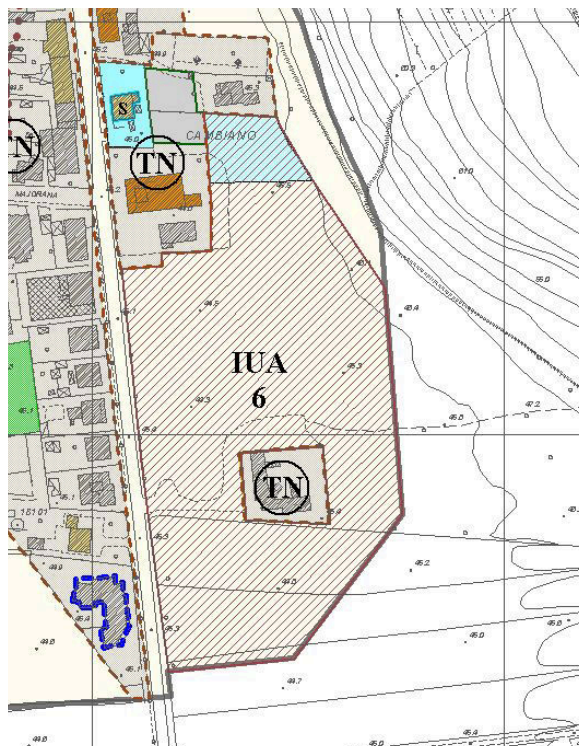
- **PRECISAZIONI PARTICOLARI**

La redazione dei Piani attuativi dovranno tener conto degli specifici vincoli presenti sull'area con particolare riferimento al vincolo monumentale esistente sugli edifici, alla presenza del vincolo paesaggistico (ex Legge Galasso), della fascia di rispetto ferroviaria e dei vincoli idraulici. A tale proposito saranno dettate specifiche prescrizioni nella scheda di fattibilità geologica anche in relazione alla presenza di aree ad alta pericolosità idraulica (PI4).



UTOE 12 CAMBIANO

I.U. AMPLIAMENTO 6



- **UBICAZIONE**

Intervento Unitario di completamento a monte della statale 429 dall'attuale limite dell'edificato 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 attuativo 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 degli 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**

Standard e spazi di sosta e di relazione art. 78 e 78 bis del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

In relazione a quanto disposto dall'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:

Servizi	1,500 mq
Parcheggi residenziali	900 mq
Verde elementare e piazze, verde a parco	3.455 mq

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) e destinazioni d'uso compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 4 comma 1 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" allegata alle NTA del RU e nei limiti fissati dall'art. 5 della NTA del RU.

I piani terra degli edifici in linea tre, alti e a torre dovranno essere destinati ad attività commerciali, ricettive, direzionali e attività compatibili con le zone prevalentemente residenziali per una SUL pari al 25%.

- **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 all'adeguamento degli impianti di acquedotto e di smaltimento delle acque della frazione. Per ciò che riguarda l'approvvigionamento idrico l'intervento sarà subordinato al potenziamento di un tratto di acquedotto ubicato nel capoluogo, necessario per garantire una adeguata pressione per l'alimentazione del nuovo insediamento, come da studio preliminare di Acque Ingegneria.



Comune di Castelfiorentino

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

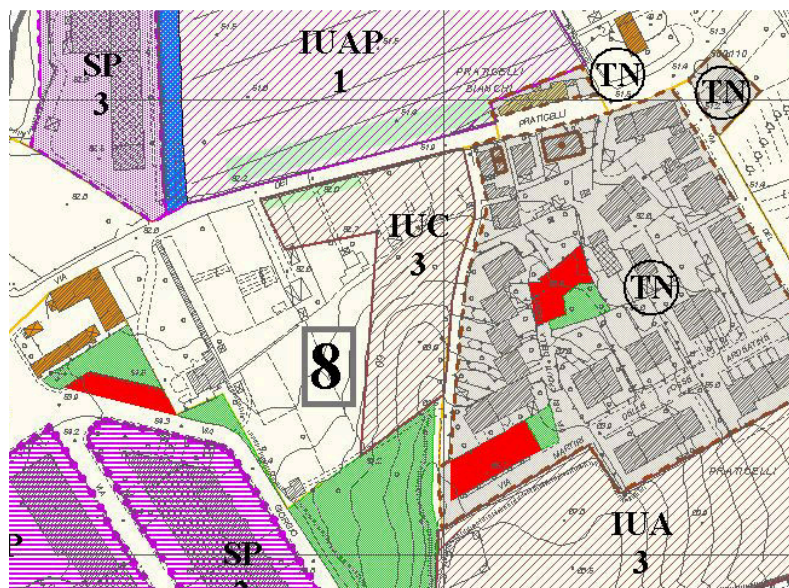
Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Per ciò che riguarda la regimazione delle acque meteoriche dovrà essere garantito un efficace convogliamento delle acque a valle della linea ferroviaria e in particolare dovranno essere adottate idonee soluzioni o accorgimenti atti a eliminare fenomeni di ristagno . Nello specifico tali verifiche dovranno essere mirate a garantire lo smaltimento delle acque del piccolo fosso adiacente al nucleo TN esistente mediante deviazione dello stesso sul margine dell'insediamento



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 attuativo 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 pubblici a servizio delle abitazioni che si affacciano su via Praticelli e sulla strada di collegamento attuale, 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**

Standard e spazi di sosta e di relazione

art. 78 del Titolo 3 delle Norme Tecniche del RU

All'interno delle quantità di cui all'art. 78 dovranno essere reperiti almeno:



Parcheggi residenziali	420 mq
Verde elementare	200 mq

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) delle NTA del RU.

- **VOLUMETRIA**

Mc 5.400.

Orientativamente 7 villini di volumetria non inferiore a 650 mc/cad

Appartamenti : orientativamente n. **15**

Abitanti insediabili : orientativamente n. 45

- **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.



Nelle pagine che seguono sono riportati gli interventi residenziali realizzati ed in fase di realizzazione:

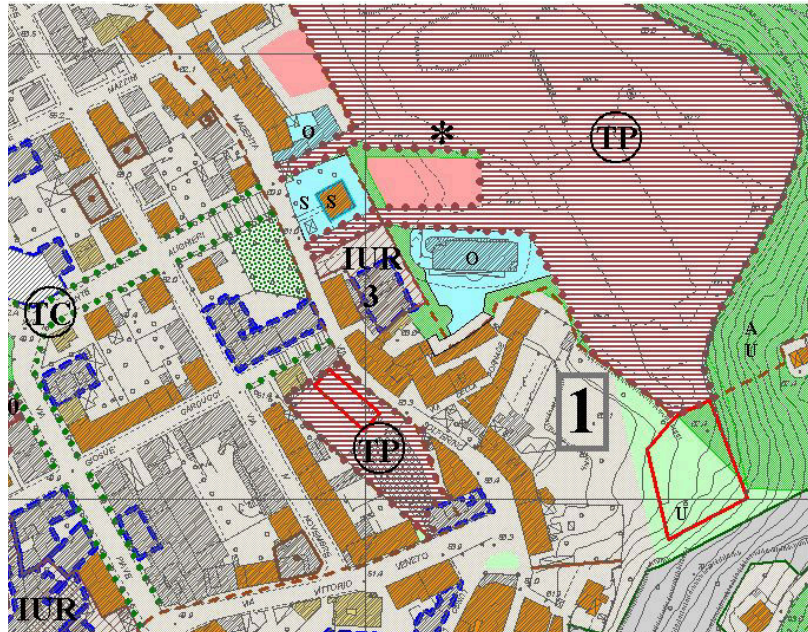
- 1) UTOE 1 CENTRO STORICO I.U. - RECUPERO E COMPLETAMENTO 3;
- 2) I.U. RECUPERO 5 UTOE 2 ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA;
- 3) UTOE 6 SETTORE SUD IN RIVA SINISTRA (VIA PROFETI) I.U. COMPLETAMENTO 1;
- 4) UTOE 9 CASTELNUOVO I.U. AMPLIAMENTO 4;
- 5) UTOE 13 PETRAZZI I.U. COMPLETAMENTO 5;
- 6) UTOE P1 S. DONATO I.U. COMPLETAMENTO 6;
- 7) UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S.MARTINO ALLE FONTI I.U. COMPLETAMENTO 2;
- 8) UTOE 8 VIA PRATICELLI I.U. AMPLIAMENTO 3.



UTOE 1 CENTRO STORICO

I.U. RECUPERO E COMPLETAMENTO 3

Intervento di recupero già realizzato



- **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 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**

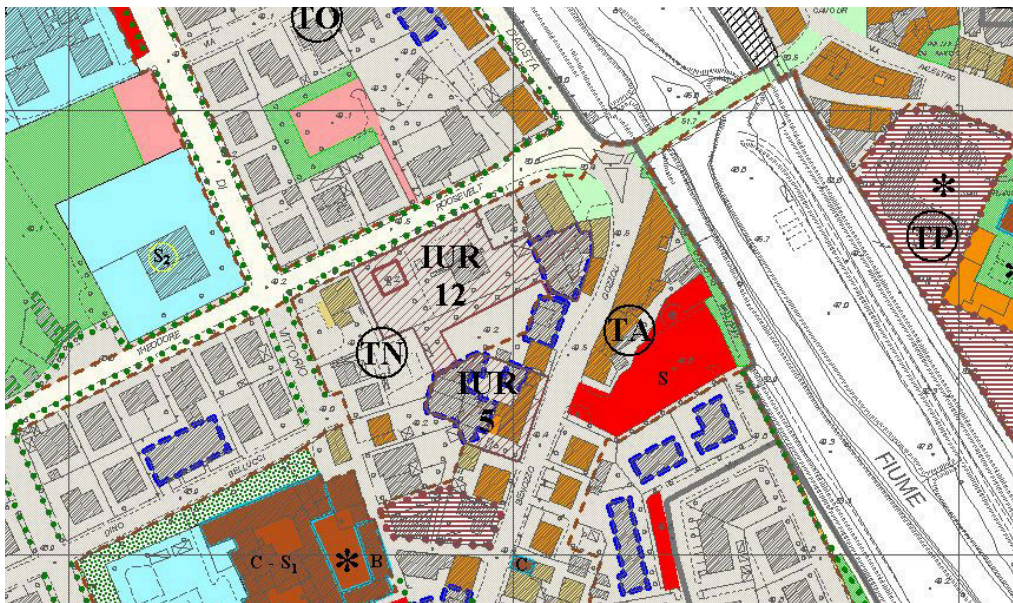
Edifici con finiture di tipo tradizionale; copertura a tetto. Le finiture dei nuovi edifici dovranno essere omogenee o comunque rapportarsi in modo organico con quelle degli edifici attuali su Via Magenta.



UTOE 2 ZONA SCOLASTICA E SPORTIVA

I.U. RECUPERO 5

Intervento di recupero già realizzato



- **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, preferibilmente, ricavati all'interno dell'insediamento, serviti dalla strada di uso pubblico. L'Amministrazione comunale potrà comunque consentire la monetizzazione di tali aree.

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

Parcheggi residenziali

	Standards minimi di progetto
	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.*

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

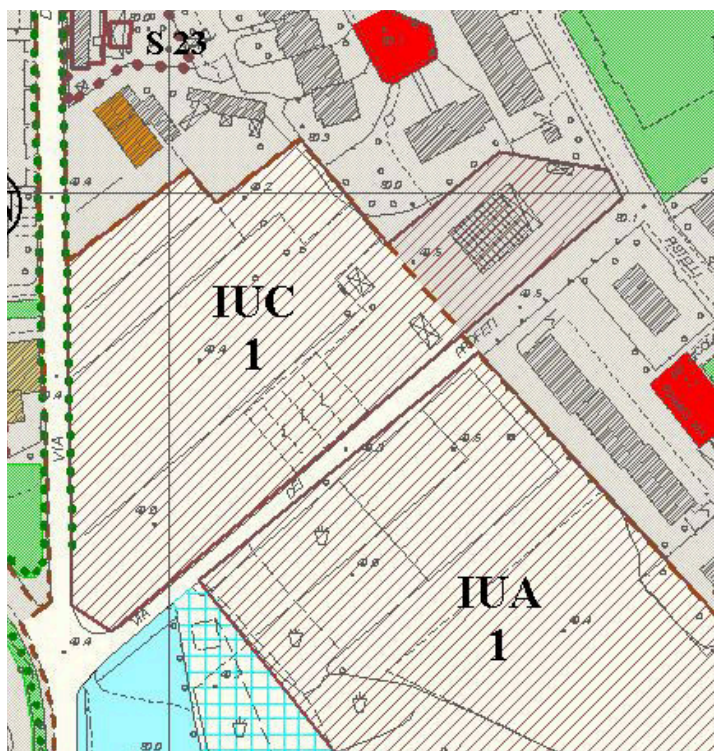
Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto. Comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



UTOE 6 SETTORE SUD IN RIVA SINISTRA (VIA PROFETI)

I.U. COMPLETAMENTO 1

Intervento Unitario di Completamento in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 22/12/2005 e convenzionato con Atto Notaio Frediani n. 28.999 Del 06/08/2007.



- **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'edificato 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.

• **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**

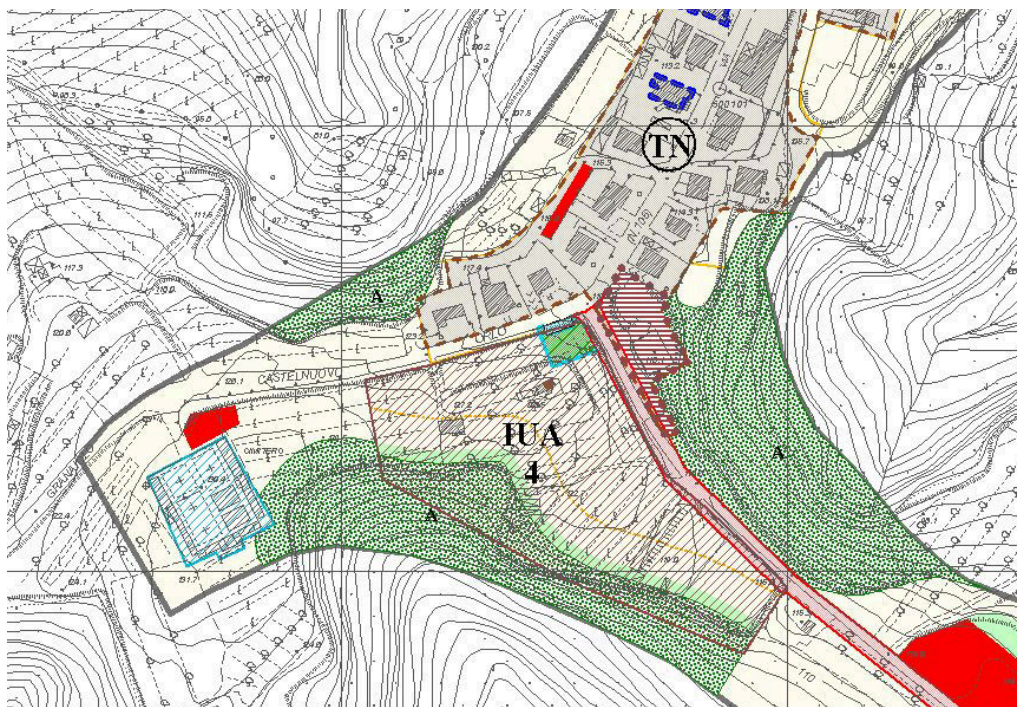
Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; possibilità di portici ad uso pubblico per la tipologia "in linea 3"; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



UTOE 9 CASTELNUOVO

I.U. AMPLIAMENTO 4

Intervento Unitario di ampliamento in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 29/09/2005 e convenzionato con Atto Notaio Frediani n.27.591 Del 11/11/2005.



- **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	2.000 mq	20 mq

• **DESTINAZIONI D'USO**

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

• **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**

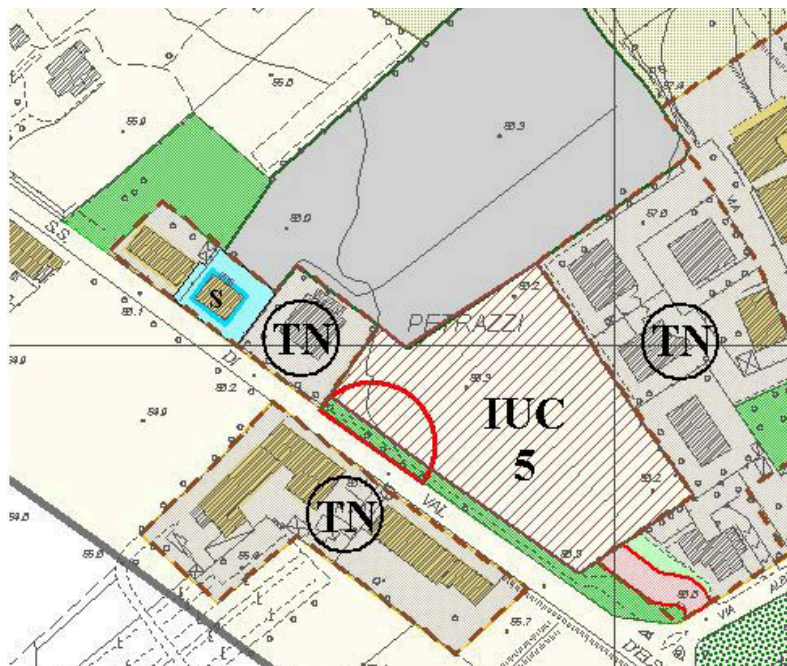
Preliminarmente alla realizzazione dell'Intervento Unitario di Completamento (opere di urbanizzazione e edifici) dovrà essere effettuato un intervento di consolidamento alle pendici, di regimazione idrica e di rimboschimento (come ripristino ed ampliamento dell'area boscata attuale) del settore più a 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.



UTOE 13 PETRAZZI

I.U. COMPLETAMENTO 5

Intervento Unitario di Completamento già realizzato



- **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**

Verde elementare, Sup. minime di progetto

Standard minimo



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

<i>verde a parco</i>	<i>1.100 e comunque a chiusura di tutta l'area fino alla SS 429</i>	<i>14,1</i>
<i>Parcheggi residenziali e di margine</i>	<i>600</i>	<i>7,7</i>
<i>Totale</i>	<i>1.700 mq</i>	<i>21,8 mq</i>

- **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

- **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**

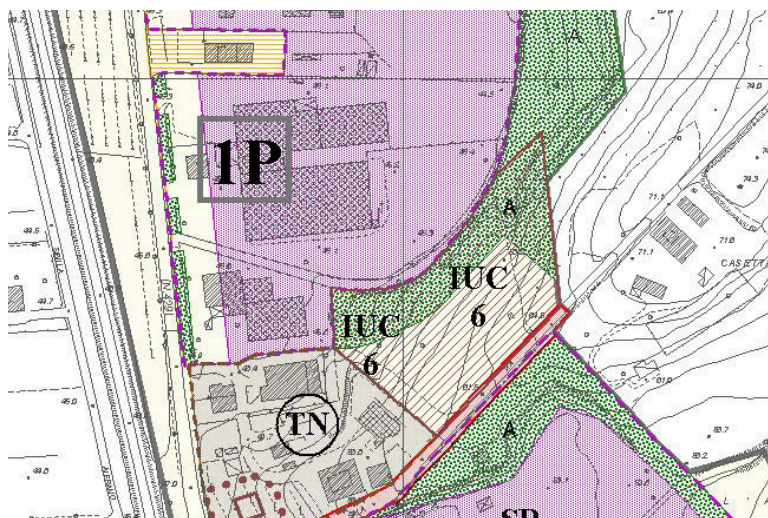
Edifici con finiture di tipo tradizionale ; comunque finiture da definire in modo unitario con il Piano Attuativo.



UTOE P1 S. DONATO

I.U. COMPLETAMENTO 6

Intervento Unitario di Completamento in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.76 del 19/12/2007 e convenzionato con Atto Notaio Fera n. 45.361 Del 27/02/2008.



- **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 attuativo 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



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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.

- **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**

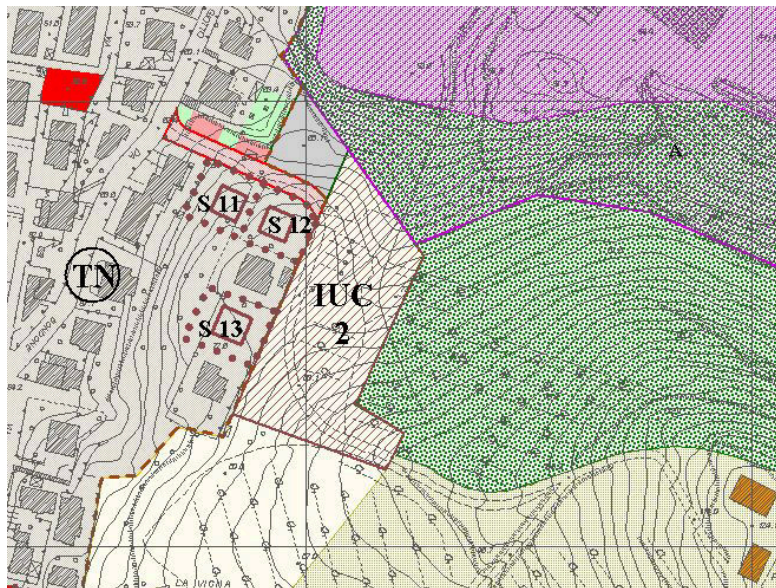
Ampliamento e sistemazione della zona boscata nel tratto più a valle dell'area, caratterizzato da pendenza accentuata. Fascia boscata della larghezza minima di ml 20.



UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S.MARTINO ALLE FONTI

I.U. COMPLETAMENTO 2

Intervento Unitario di Completamento in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 28/07/2005 e convenzionato con Atto Notaio Frediani n. 27.672 Del 02.12.2005.



- **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 attuativo 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).



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

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

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza.

- **VOLUMETRIA**

Mc 4.500

Nuovi appartamenti : Orientativamente n° 8

Abitanti insediabili: Orientativamente n° 38

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Villini mono e bifamiliari, edifici a schiera.

- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

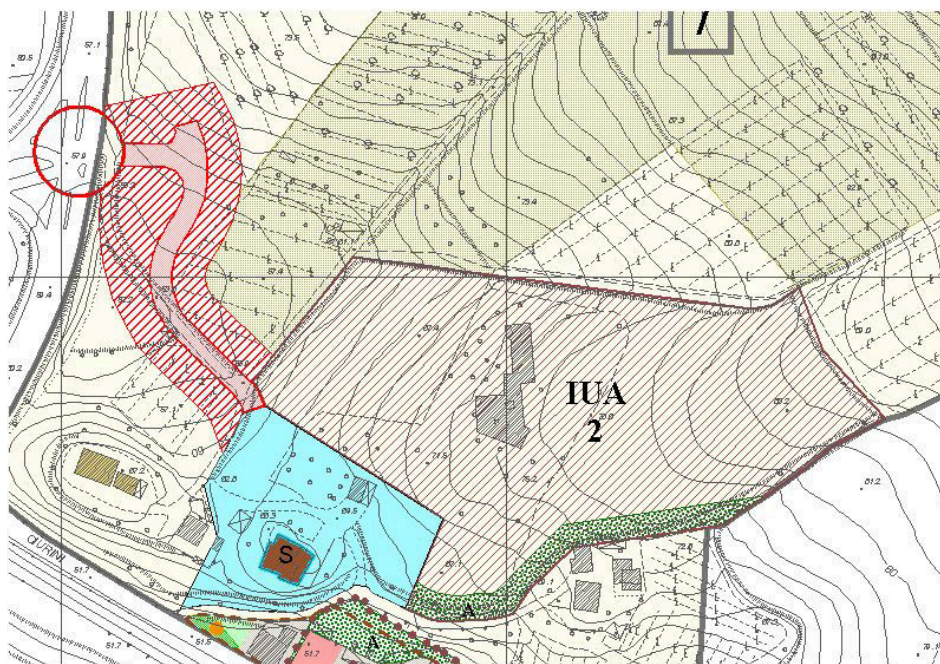
Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.



UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S.MARTINO ALLE FONTI

I.U. AMPLIAMENTO 2

Intervento Unitario di Ampliamento in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 10/12/2006 e convenzionato con Atto Notaio Frediani n. 29.686 Del 02/02/2009.



- **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 rudereizzato 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 attuativo 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".



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

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

- **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza, possibilità di inserire esercizi commerciali di vicinato.

- **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**

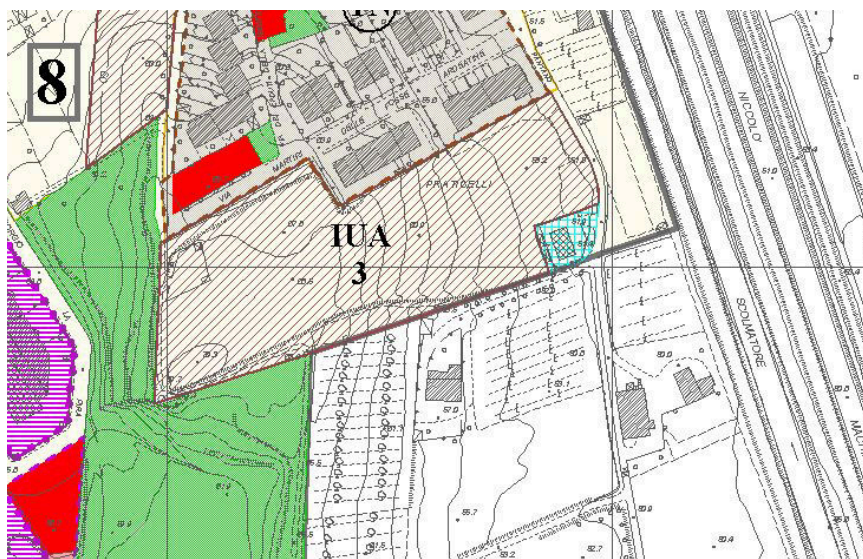
Sul margine sud dell'insediamento dovrà essere prevista una fascia di verde privato libero da costruzioni , della larghezza minima di ml 10, nella posizione indicata nella carta D..



UTOE 8 VIA PRATICELLI

I.U. AMPLIAMENTO 3

Intervento Unitario di Ampliamento in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 28/07/2005 e convenzionato con Atto Notaio Frediani n. 27.590 Del 11/11/2005.



- **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 attuativo 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.



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

- **SUPERFICI DELLE AREE PUBBLICHE**

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

- **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

- **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.

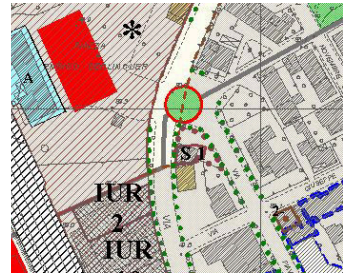
- **PRECISAZIONI SULLE FINITURE DEGLI EDIFICI**

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



INTERVENTI DI SATURAZIONE EDILIZIA

Intervento già realizzato Nuovi interventi

	Ubicazione	S. coperta max. mq.	Numero piani	Altezza max. ml.	Volume max. mc.	Volume di nuova edificazione o di sostituzione	Allineamenti Obbligati e distanze minime	Aree pubbliche	Sistemazioni Esterne ed estratto cartografia modificata	Caratteristiche Planivolumetriche e tipologiche, destinazioni particolari
S1	Angolo fra via Piave e via Masini	110	3 + interrato	9,50	1000	Volume sostitutivo	Allineamento con il Fabbricato di destra su Via Masini	Marciapiede ed aiuole verso Via Piave e Via Masini	Interrato con accesso "a corte" da Via Masini 	Da valorizzare la soluzione d'angolo fra Via Piave e Via Masini.
S2	Piazza Grandi angolo con Via Buozzi	80	2	6,50	500	Volume di nuova edificazione	Dallo spigolo del fabbricato in aderenza a sinistra, in parallelo a Via Buozzi			Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S3	Via Masini angolo Via Leonardo da Vinci	480	3	10,00	4800	Volume sostitutivo	5 ml. da Via Masini in allineamento con il fabbricato in aderenza a destra su Via L. da Vinci			Da valorizzare la soluzione d'angolo fra Via Masini e Via L. da Vinci. Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S4	Via Carlo Marx	140	2+seminterrato	7,00	900	Volume di nuova edificazione				Villino isolato Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S5	Via Labriola	220	2 a monte + seminterrato (3 a valle)	6,5 a monte 9,00 a valle	1700	Volume sostitutivo	Fronte parallelo a Via Labriola, allineamenti laterali con l'edificio a valle verso via Salvemini; distanza minima di ml. 5 da Via Labriola			Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S6	Viale Potente	80	2	7,00	500	Volume in ampliamento sostitutivo della volumetria del fabbricato attuale sulla proiezione al piano terra	In allineamento con il fabbricato in aderenza a destra su Viale Potente; sul lato sinistro per il piano primo, allineamento con la facciata del fabbricato retrostante su Via Busoni			Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S7	Via Profeti vicino a Piazza Grandi	120	3 + interrato	9,50	1100	Volume di nuova edificazione	Allineamento con il fabbricato di recente costruzione, in aderenza a destra su Via Profeti, allineamento con il settore di facciata più arretrato. Distanza minima di m. 5,00 dal confine posteriore		Chiusura del lotto con barriera visiva di muro di recinzione chiuso (h. min. 3 ml.) e alberature	Copertura a tetto, preferibilmente a mezzo padiglione, manto di copertura in cotto
S8	Via S. Antonio angolo Via Allende	550	3/4 + interrato	9,5/12,50	5700	Volume sostitutivo				



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

	Ubicazione	S. coperta max. mq.	Numero piani	Altezza max. ml.	Volume max. mc.	Volume di nuova edificazione o di sostituzione	Allineamenti Obbligati e distanze minime	Aree pubbliche	Sistemazioni esterne ed estratto cartografia modificata	Caratteristiche Planivolumetriche e tipologiche, destinazioni particolari
S9	Via Profeti angolo Via Marchesi	70	2	6,50	450	Volume di nuova edificazione	Allineamento con il fabbricato in aderenza a destra su Via Profeti, con la facciata del fabbricato più interno su Via Marchesi, su Via Marchesi allineamento con il settore di fabbricato più arretrato			Copertura in prosecuzione di quella dell'edificio adiacente
S10	Angolo fra Via Profeti e Via XXV Aprile	440	3 + interrato	9,50	4200	Volume sostitutivo	Allineamento con i fabbricati esistenti su Via XXV Aprile	Parcheggio pubblico su Via XXV Aprile.		Da valorizzare la soluzione d'angolo fra Via Profeti e Via XXV Aprile
S11	Strada per Montemaggiori	140	2+seminterrato	7,00	900	Volume di nuova edificazione				Villino isolato Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S12	Strada per Montemaggiori	140	2+seminterrato	7,00	900	Volume di nuova edificazione				Villino isolato Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S13	Strada per Montemaggiori	140	2+seminterrato	7,00	900	Volume di nuova edificazione				Villino isolato Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S14	Via Raffaello Sanzio	140	2+seminterrato +mansarda	7,00 7.50	900	Volume di nuova edificazione				Edificio in abbinamento a S15 Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S15	Via Raffaello Sanzio	140	2+seminterrato +mansarda	7,00 7.50	900	Volume di nuova edificazione				Edificio in abbinamento a S14 Copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S16	Via Ciurini	600	2	7,00	4000	Volume sostitutivo	Allineamenti obbligati con il fabbricato esistente nel tessuto TN adiacente	Parcheggio ad uso pubblico nella carta D, comunque nella misura minima di 200 mq.	Percorso pedonale condominiale fra il parcheggio ad uso pubblico e gli edifici di sostituzione. Obbligo di rimozione anche dei depositi di gasolio e di sistemazione a verde privato dell'area di sedime, con abbassamento dei muri di contenimento a valle anche per consentire l'accesso dai resede degli edifici di sostituzione .Obbligo di sistemazione delle altre aree a verde privato, di separazione e alberato, indicate nella carta D	Copertura a tetto, a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

	Ubicazione	S. coperta max. mq.	Numero piani	Altezza max. ml.	Volume max. mc.	Volume di nuova edificazione o di sostituzione	Allineamenti Obbligati e distanze minime	Aree pubbliche	Sistemazioni esterne ed estratto cartografia modificata	Caratteristiche Planivolumetriche e tipologiche, destinazioni particolari
S17	Via Roma (Castelnuovo) in seconda schiera	120	2 piani + interrato o seminterrato	6,50 con possibilità di raggiungere ml. 9,00 a valle	750	Volume di nuova edificazione	Allineamento di facciata con il fabbricato in aderenza a sinistra			Copertura a capanna, manto di copertura in cotto
S18	Via VIII Marzo (Dogana)	90	2 (P.T. rialzato)	9,50	850	Volume di nuova edificazione	Allineamento di facciata con il fabbricato in aderenza a sinistra			Copertura a mezzo padiglione, a completamento di quella del fabbricato adiacente, manto di copertura in cotto
S19	Via Niccoli Traversa interna (Cambiano)	280	3 + interrato	9,50	2600	Volume sostitutivo	Allineamento di facciata con il fabbricato di recente costruzione sulla sinistra	Strada e parcheggio pubblico (Carta D)		Copertura a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto
S20	Via di Sala	140	2+seminterrato	7,00	900	Volume di nuova edificazione		Cessione delle aree per la sistemazione dell'accesso dalla S.S. 429 alla via di Sala		Villino isolato, copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S21	Via Niccoli Traversa interna (Cambiano)	280	2 (P.T. rialzato)	7,00	1900	Volume di nuova edificazione	Facciate orientate su direzioni parallele/perpendicolari alla nuova strada	Strada, parcheggi pubblici, area a verde (Carta D) Solo cessione delle aree per il parcheggio esterno e per il verde		Copertura a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto
S22	Saturazione inglobata nell'IUR12									



	Ubicazione	S. coperta max. mq.	Numero piani	Altezza max. ml.	Volume max. mc.	Volume di nuova edificazione o di sostituzione	Allineamenti Obbligati e distanze minime	Aree pubbliche	Sistemazioni esterne ed estratto cartografia modificata	Caratteristiche Planivolumetriche e tipologiche, destinazioni particolari
S23	Via Profeti	350	3+interrato (2+interrato per alcuni settori)	10,00 (7,00)	3500	Volume sostitutivo	Distanza minima di 5 ml. da via Profeti per i corpi di fabbrica aggiunti ed in caso di demolizione e ricostruzione del fabbricato attuale	Parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 40 mq. per 100mq di superficie lorda di calpestio destinati alla ristorazione ed alle strutture turistico ricettive, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalla L.122/89 I parcheggi potranno essere realizzati anche mediante posti macchina in locali interrati	Sistemazione a verde e a parcheggio alberato delle aree interne, concentrazione delle volumetrie verso via Profeti	Articolazione delle volumetrie in: a) un corpo di fabbrica disposto in parallelo ed in perpendicolare (sul lato nord) a via Profeti, di tre piani salvo un settore di almeno 10 ml. da limitare a due piani sul margine sud b) un corpo di fabbrica di 1- 2 piani nelle aree interne . Copertura a tetto per il corpo di fabbrica parallelo e perpendicolare a via Profeti ; manto di copertura in cotto. Destinazione turistico-ricettiva e di esercizi pubblici
S24	Via Profeti	110	2+interrato	7,50	700	Volume in ampliamento, in sostituzione del corpo di fabbrica ad un piano posto sul retro dell'edificio principale	Il nuovo corpo di fabbrica in ampliamento e sostituzione dovrà essere completamente sul retro dell'edificio principale	Parcheggio ad uso pubblico nella misura minima di 40 mq. per 100mq di superficie lorda di calpestio destinabile ad attività turistico ricettive nel nuovo corpo di fabbrica e negli edifici attuali, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalla L.122/89 I parcheggi potranno essere realizzati anche mediante posti macchina in locali interrati	Sistemazione a verde e a parcheggio alberato delle aree più vicine a via Profeti	Il corpo di fabbrica di ampliamento e sostituzione dovrà essere di forma semplice e dovrà essere nettamente diversificato per materiali e finiture dall'edificio principale catalogato di valore tipologico; in particolare il nuovo corpo di fabbrica dovrà avere una altezza minore rispetto a quella dell'edificio principale.



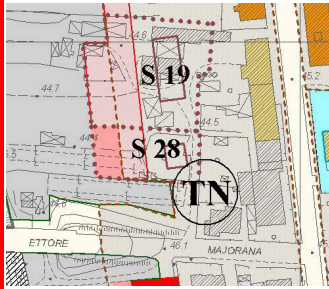
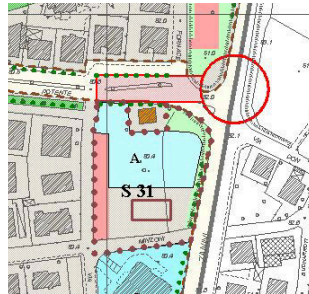

Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

	Ubicazione	S. coperta max. mq.	Numero piani	Altezza max. ml.	Volume max. mc.	Volume di nuova edificazione o di sostituzione	Allineamenti Obbligati e distanze minime	Aree pubbliche	Sistemazioni esterne ed estratto cartografia modificata	Caratteristiche Planivolumetriche e tipologiche, destinazioni particolari
S25	Via Gobetti	120	2+interrato	7,50	650	Volume di nuova edificazione	Facciate orientate su direzioni parallele/perpendicolari a via Gobetti			Villino isolato, copertura a tetto, manto di copertura in cotto
S27	Via XXIV Maggio	200	2+interrato	7,50	1500	Volume sostitutivo	Facciate orientate su direzioni parallele/perpendicolari alla ferrovia	Cessione delle aree per la realizzazione del parcheggio esterno e per il verde pubblico		Copertura a capanna o a padiglione, manto di copertura in cotto Dovrà essere demolita la copertura della corte interna al fabbricato posto a nord dell'intervento, fra via XXIV Maggio e l'argine del fiume Elsa e degli altri manufatti esistenti sul lotto



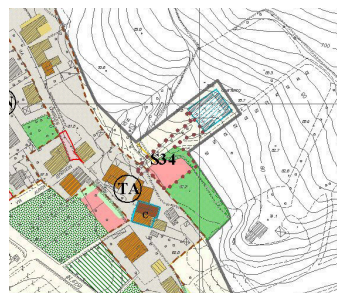
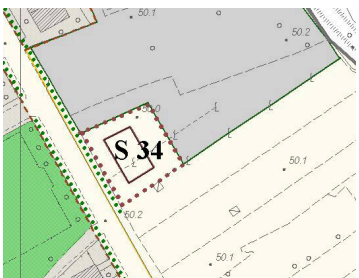

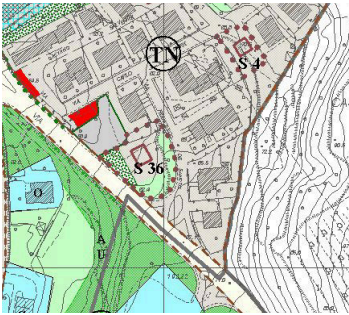
	Ubicazione	S. coperta max. mq.	Numero piani	Altezza max. ml.	Volume max. mc.	Volume di nuova edificazione o di sostituzione	Allineamenti Obbligati e distanze minime	Aree pubbliche	Sistemazioni esterne ed estratto cartografia modificata	Caratteristiche Planivolumetriche e tipologiche, destinazioni particolari
S28	Via G. Muscas Cambiano	120	2+interrato	7,50	800	Volume di nuova edificazione	Allineamento di facciata con il fabbricato di recente costruzione sulla sinistra	Strada con racchetta di inversione e parcheggio pubblico (Carta D)		Copertura a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto
S29	Via Niccoli - Cambiano	150	2+interrato	7,50	1000	Volume sostitutivo		Cessione delle aree per la realizzazione del parcheggio e per il verde pubblico (Carta D)		Copertura a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto
S30	Via Piave	120	4	15,50	1400	Volume di nuova edificazione	La nuova volumetria dovrà attestarsi su Via Piave in allineamento con i fabbricati adiacenti.			Destinazione direzionale e servizi.
S31	Viale Potente - Via Mascagni	220	3+interrato	10,00	2097	Volume di nuova edificazione		Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico prospiciente via Mascagni e cessione delle aree per il verde pubblico lungo Viale Zanini (cartaD).		L'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione di un fabbricato destinato a servizi amministrativi di minimo mc 2.000. Per tale fabbricato dovrà essere previsto un accesso carrabile su Viale Zanini destinato alle emergenze.
S32	Via E. Lussu	160	3+interrato	10,00	1500	Volume di nuova edificazione	Allineamento della facciata su Viale Machiavelli con i fabbricati adiacenti	Realizzazione del nuovo collegamento viario e sistemazione delle aree per il verde pubblico		Intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (alloggi ERP).
S33	Via G. Verdi	110	2	7,50	700	Volume di nuova edificazione	Allineamento della facciata su Via Verdi con i fabbricati adiacenti	Realizzazione e cessione della strada di collegamento con via Verdi e del parcheggio pubblico prospiciente via Battisti. Cessione delle aree per il verde pubblico (carta D).		Copertura a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto



Comune di Castelfiorentino

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

Servizio Assetto del Territorio - territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

S34	Via S. Antonio	250	3+interrato	10.00	1900	Volume di nuova edificazione	Allineamento della facciata su Via S. Antonio con i fabbricati adiacenti	Realizzazione e cessione del parcheggio nella frazione di Petrazzi. Riconsolidamento della scala di accesso pedonale e delle colonne in muratura e sistemazione della strada di accesso al cimitero della frazione. Piantumazione di cipressi a continuazione del filare lungo il camminamento pedonale in prosecuzione della scala. (carta D).	 	Intervento di edilizia convenzionata per affitti ad anziani e/o giovani coppie. Il rilascio del P. a C. sarà subordinato alla sottoscrizione di specifica convenzione, con la quale sia prevista l'individuazione di almeno n. 6 alloggi da affittare con canone agevolato, di cui almeno 2 nel fabbricato di nuova costruzione, mentre gli altri potranno essere individuati in altri fabbricati adiacenti la canonica nella frazione di Petrazzi, o comunque nella frazione stessa o nelle UTOE del capoluogo.
S35	Via G. Muscas Cambiano	100	2	7,50	600	Volume di nuova edificazione	Facciate orientate su direzioni parallele/perpendicolari a via G. Muscas	Demolizione dei volumi esistenti posti sul lato opposto di via G. Muscas (Carta D)		Copertura a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto
S36	Via F. De Sanctis	110	2 + seminterrato	7,50	700	Volume di nuova edificazione	Facciate orientate su direzioni parallele/perpendicolari a via F. De Sanctis	Sistemazione con risagomatura della pendice e cessione delle aree per il verde pubblico. Cessione di fascia di terreno lungo via G. Bruno con arretramento della recinzione privata per la esecuzione di un marciapiede avente una larghezza di almeno 1,50 m. (carta D).		Copertura a capanna o a padiglioni, manto di copertura in cotto