



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 C SCHEDE DEGLI INTERVENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

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



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

NORME DA OSSERVARE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PRESENTE ALLEGATO

In relazione al reperimento degli standard e delle aree pubbliche le verifiche verranno effettuate nel 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.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

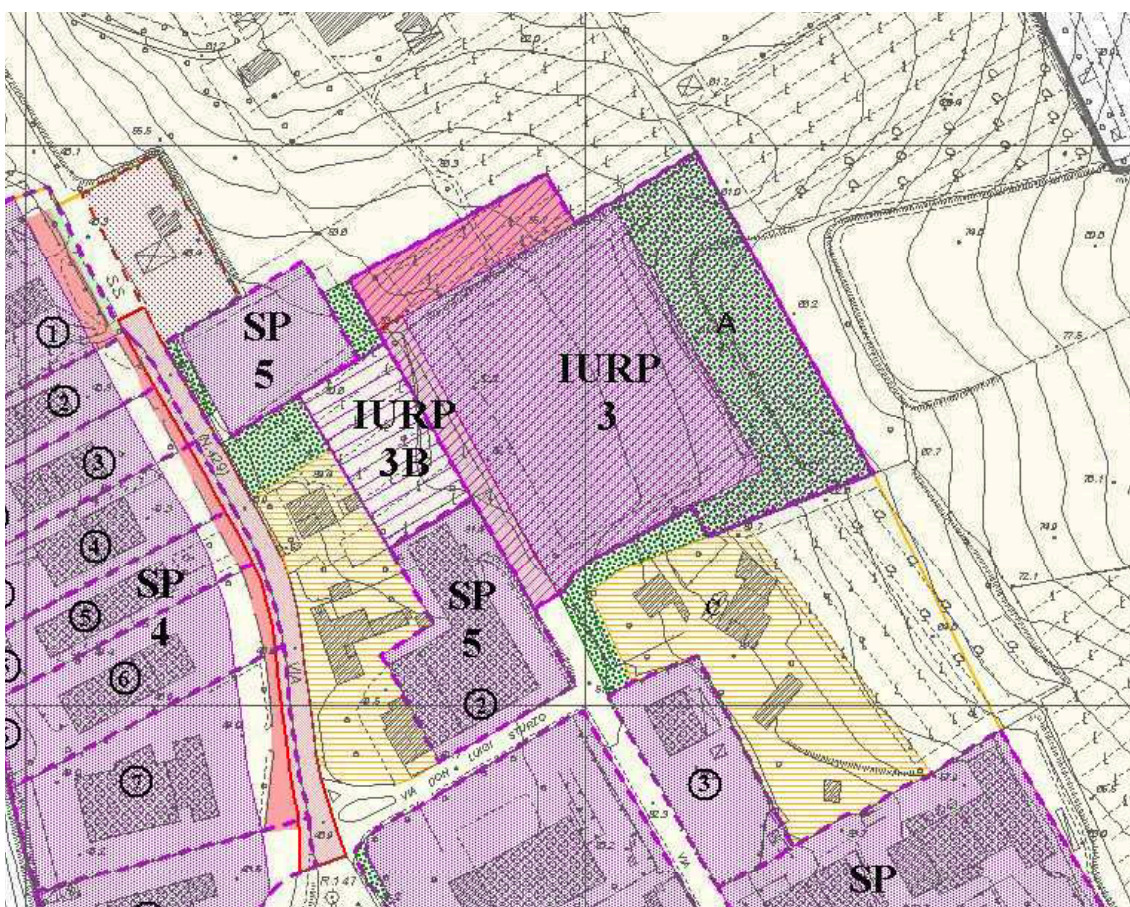
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P1 S. DONATO

IURP 3 RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
Area a monte della S.S. 429 ed in particolare a monte della prosecuzione di Via Ruggero Grieco (capannone non finito destinato a confezione). Individuazione con la sigla IURP1 nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).
- **Procedure di realizzazione:**
Riorganizzazione della sottozona mediante la ristrutturazione urbanistica del capannone non finito realizzato a monte della prosecuzione di Via R. Grieco. La riorganizzazione avrà carattere sia funzionale che di inserimento ambientale. La sottozona è suddivisa in due comparti; il primo (comparto A) corrisponde al capannone, al suo resede, alle aree destinate alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi strettamente necessari; il secondo (comparto B) corrisponde ad un'area a valle della prosecuzione di Via R. Grieco che potrebbe essere utilizzata per ridistribuire la superficie coperta del capannone non finito. Si dovrà procedere mediante Piano attuativo esteso a tutti e due i comparti oppure, in via subordinata, solo al comparto A. Il Piano attuativo dovrà



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

indicare le regole per la ristrutturazione urbanistica del capannone non finito, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati di seguito. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (viabilità, parcheggi, impianti). In carenza del Piano attuativo sul fabbricato esistente verranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH. Inoltre in carenza del Piano Attuativo o nel caso di esclusione del comparto B dal Piano Attuativo stesso l'area corrispondente al comparto B risulterà classificata come "area di pertinenza urbana".

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Dovrà essere realizzato il parcheggio terminale della prosecuzione di Via R. Grieco, individuato nella carta D del Regolamento urbanistico.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Dovrà essere realizzata la prosecuzione di Via R. Grieco fino al nuovo parcheggio.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Dovranno essere realizzati i completamenti degli impianti sulla nuova strada e sul nuovo parcheggio.
- **Parametri urbanistici:** Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

possibilità di ricostruire la superficie coperta del capannone non finito attuale

- altezza massima. L'altezza massima viene differenziato nei due comparti della sottozona:

comparto A

$h = 8,20$

(pari a quella del capannone non finito attuale) per il settore più a valle a 2 piani

$h = 7,50$

per il settore più a monte attualmente a 1 piano

comparto B

$h = 8,50$

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

Per il comparto B all'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Per il comparto A tali superfici potranno essere ridotte alla metà. Tutta l'area della pendice collinare a monte del capannone non finito attuale e della pendice collinare sul lato verso la Chiesa di S. Donato dovrà essere sistemata a verde privato alberato.

• **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

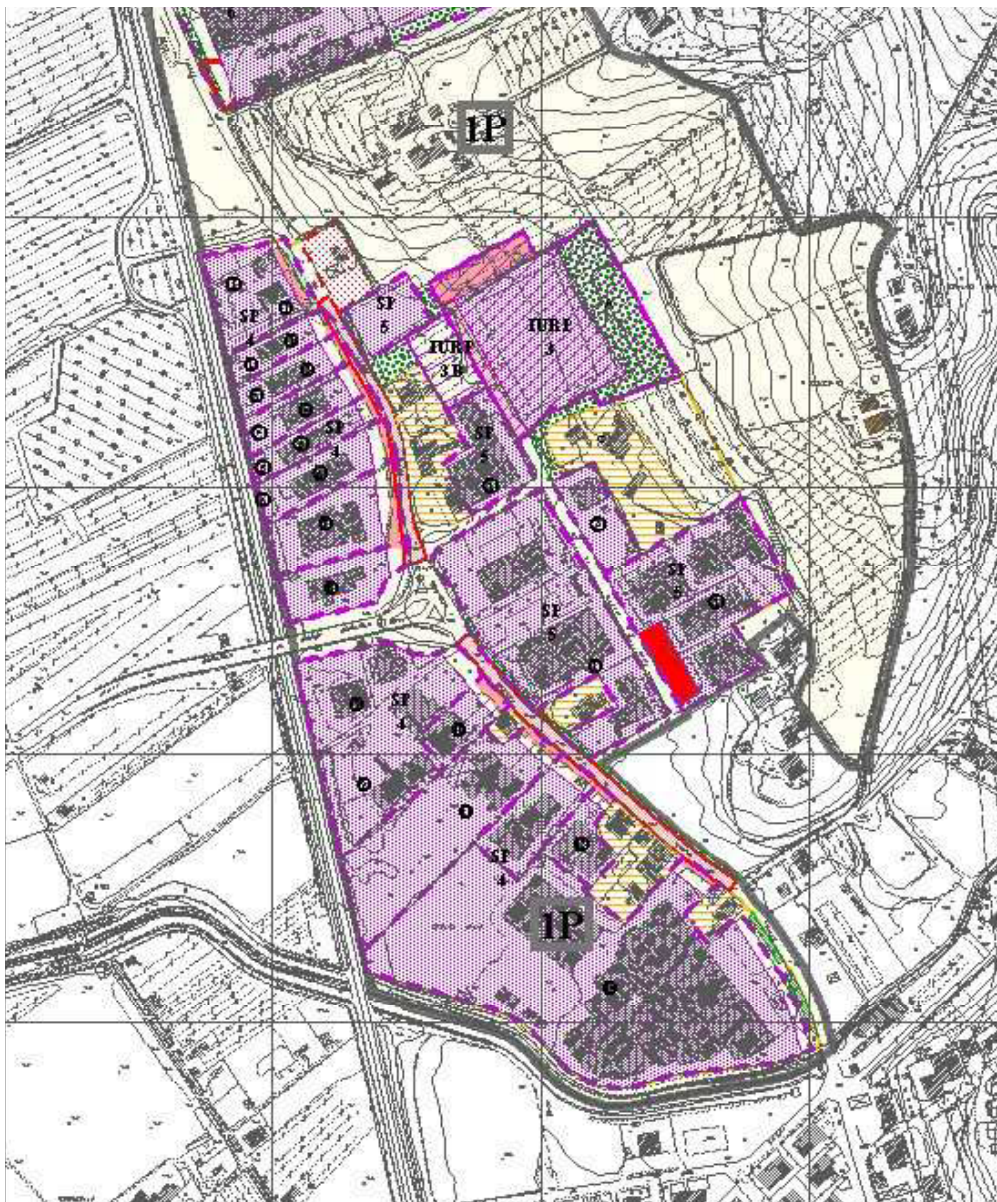
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P1 S. DONATO

SP 4 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**

area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a valle della strada fino alla ferrovia Empoli-Siena, fra il sottopasso ferroviario vicino alla ex SIO e il torrente Lama ed a cavallo del sovrappasso ferroviario della circonvallazione ovest. Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D, tavola della UTOE P1).



- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione e completamento dei complessi produttivi attuali e sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429. La zona è suddivisa in comparti (n.14) all'interno dei quali gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi esistenti sono subordinati alla cessione al Comune delle aree necessarie per la sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429 ed agli interventi di sistemazione dei percorsi di accesso ai lotti, dei parcheggi pubblici. I comparti sono individuati nella Carta D 1/2000. Subordinatamente alle cessioni di aree ed agli interventi di sistemazione del fronte verso la S.S.429 gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi esistenti e di edificazione nei lotti residui avverrà sulla base di singole concessioni edilizie. In carenza delle cessioni delle aree e degli interventi di sistemazione sul fronte saranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

E' stata realizzata la nuova rotonda in corrispondenza dell'incrocio fra la S.S. 429 e l'accesso alla circonvallazione ovest attraverso il sovrappasso ferroviario. E' previsto il potenziamento della S.S. 429 dal ponte sul torrente Lama e dall'incrocio con il sottopasso ferroviario vicino alla ex SIO fino ai raccordi con la rotonda già realizzata. Le previsioni di allargamento stradale sono indicate nella Carta D 1/2000.

- **Opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico)**

E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici in fregio alla S.S. 429 allargata, dovunque lo consenta la posizione (attuale o modificabile) degli accessi ai lotti); per ciascun comparto potrà essere realizzata una sola interruzione ai parcheggi per l'accesso diretto ai lotti, della larghezza massima di ml. 8. La posizione dei nuovi parcheggi pubblici è indicata nella Carta D 1/2000. E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile fino alla nuova rotonda, a completamento del tratto già realizzato fra Via Miglioli e la strada Comunale della Lama. La pista ciclabile verrà realizzata nell'area a verde fra la S.S. 429 e la recinzione dello stabilimento C.F. nel lato fra il rio Lama e la strada Comunale della Lama.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti. Dovrà essere garantito al Comune la servitù di passaggio e l'accesso per la fognatura realizzata su retro degli attuali edifici, che convoglia le acque di scarico dei complessi produttivi della sottozona verso il collettore consortile per il depuratore di Cambiano.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

Con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o



abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 20,00 dalla S.S. 429 allargata
ml. 20 dalla nuova rotatoria

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00, anche in aderenza sui confini interni agli isolati
ml. 15 dai confini sul lato della ferrovia, previa concessione del nulla osta da parte delle FF.SS.,

ml. 10 dal rio Lama

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

• Destinazioni ammissibili

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

Negli edifici del comparto 10 potrà essere mantenuta ed eventualmente ampliata l'attuale destinazione a caserma per la Stazione dei Carabinieri di Castelfiorentino.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

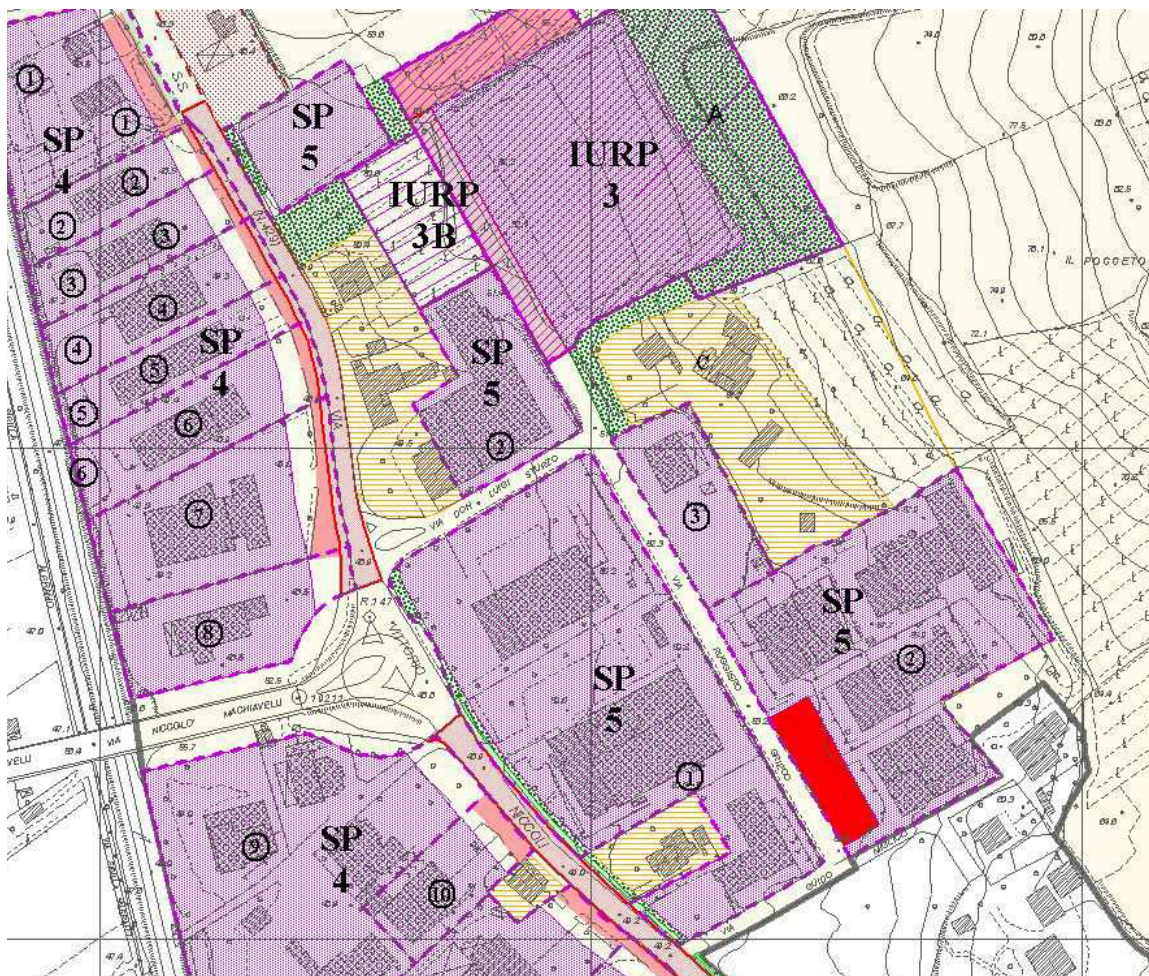
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P1 S. DONATO

SP 5 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**

area in fregio ed a monte della S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della strada ed ai terreni in collina serviti da Via Luigi Sturzo e da Via Ruggiero Grieco. Individuazione con perimetrazione e sigle nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali. La zona è suddivisa in comparti (4) con parametri diversi.

Singole concessioni per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi esistenti.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):**

Non sono possibili integrazioni rispetto alla situazione attuale per quanto riguarda i parcheggi. E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile fino alla nuova rotatoria, a completamento del tratto già realizzato fra Via Miglioli e la strada comunale della Lama. La pista ciclabile verrà realizzata utilizzando le aree sistemate a verde fra le recinzioni e la S.S. 429 nel tratto fra Via Miglioli e la nuova rotatoria.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità.

- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti.

- **Parametri urbanistici:**

Comparti 1, 2 e 3 :

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 50%
- altezza massima. La zona è differenziata in tre comparti all'interno dei quali per motivi ambientali e paesaggistici sono previste altezze massime diverse:

comparto 1

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

comparto 2

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

comparto 3

h = 6,00

Comparto 4 :

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 20%

h = 9,50 (edifici a tre piani)



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- possibilità di esecuzione di strutture in materiali leggeri (metallo e vetro, legno e vetro ecc..) a servizio dell'attività turistico ricettiva esistente nella misura massima di 100 mq da realizzare con le modalità e nel rispetto delle disposizioni di cui alle lettere a), c), d), e), f) della disciplina relativa alla Sul di cui all'art. 6 delle N.T.A. del RU.

- reperimento delle aree a parcheggio di cui agli artt. 78 e 78 bis delle N.T.A. del RU.

Comparti 1, 2, 3 e 4 :

- | | |
|---|--|
| - distanze minime dalle strade | ml. 10,00
ml. 15 dalla S.S. 429 |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti | ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati |
| - distanze minime fra fabbricati | ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde privato con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili. Dopo la realizzazione della pista ciclabile la regola di mantenere il verde privato con prato e cespugli si applicherà all'area residua.

• **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali, limitatamente ai lotti che hanno un accesso almeno pedonale anche da via Sturzo e da via Grieco;
- commercio all'ingrosso;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale
- Turistico ricettiva.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

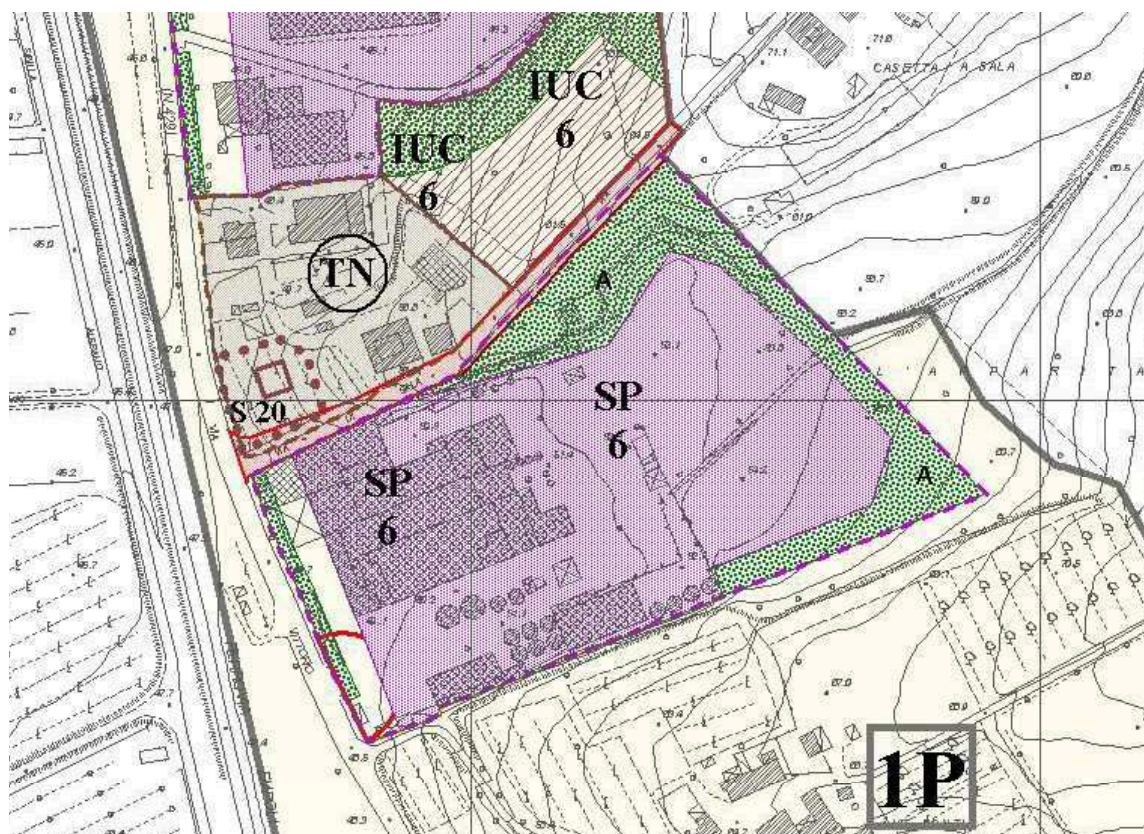
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P1 S. DONATO

SP 6 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti e collinari a monte della strada fra la Via di Sala e la strada di accesso al toponimo le Fonti (area ex SIO). Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).
- **Procedure di realizzazione:**
riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali e sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429. Gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi sono subordinati alla realizzazione delle opere necessarie per la sistemazione funzionale e di immagine del fronte sulla S.S. 429 ed alla realizzazione del nuovo parcheggio di uso pubblico. Subordinatamente agli interventi di sistemazione e di realizzazione del parcheggio gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi esistenti avverrà sulla base di singoli permessi di costruire. In carenza degli interventi di sistemazione e di realizzazione del parcheggio saranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Dovrà essere realizzato un parcheggio di uso pubblico della superficie di almeno mq. 1000.
- **Opere di urbanizzazione — viabilità:** L'accesso all'area dovrà avvenire dalla SS. 429 da un unico ingresso da posizionare nel settore più a sud del fronte dell'area sulla statale. Potranno essere realizzate strade di distribuzione interna ad uso pubblico. A monte del fabbricato esistente dovrà essere ceduta una striscia di terreno al fine di consentire l'allargamento della strada comunale di Sala.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti.
- **Parametri urbanistici:**

- superficie coperta massima
- altezza massima

mq 10.000
h =8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio. Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

da mantenere l'allineamento del corpo di fabbrica principale attuale rispetto alla S.S. 429.

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

Preliminarmente agli interventi di ampliamento dei complessi produttivi dovrà essere effettuata la demolizione dei corpi di fabbrica che sono, rispetto alla S.S. 429, ad una distanza inferiore rispetto all'allineamento dell'attuale tettoia e comunque di almeno ml. 5 dalla SRT 429. Le recinzioni sul lato dalla SS. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Tutta l'area della pendice collinare a valle della Via di Sala e del confine verso monte dovrà essere sistemata a verde privato alberato. Dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale una striscia di terreno necessaria per l'allargamento della strada comunale di Sala.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

• **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

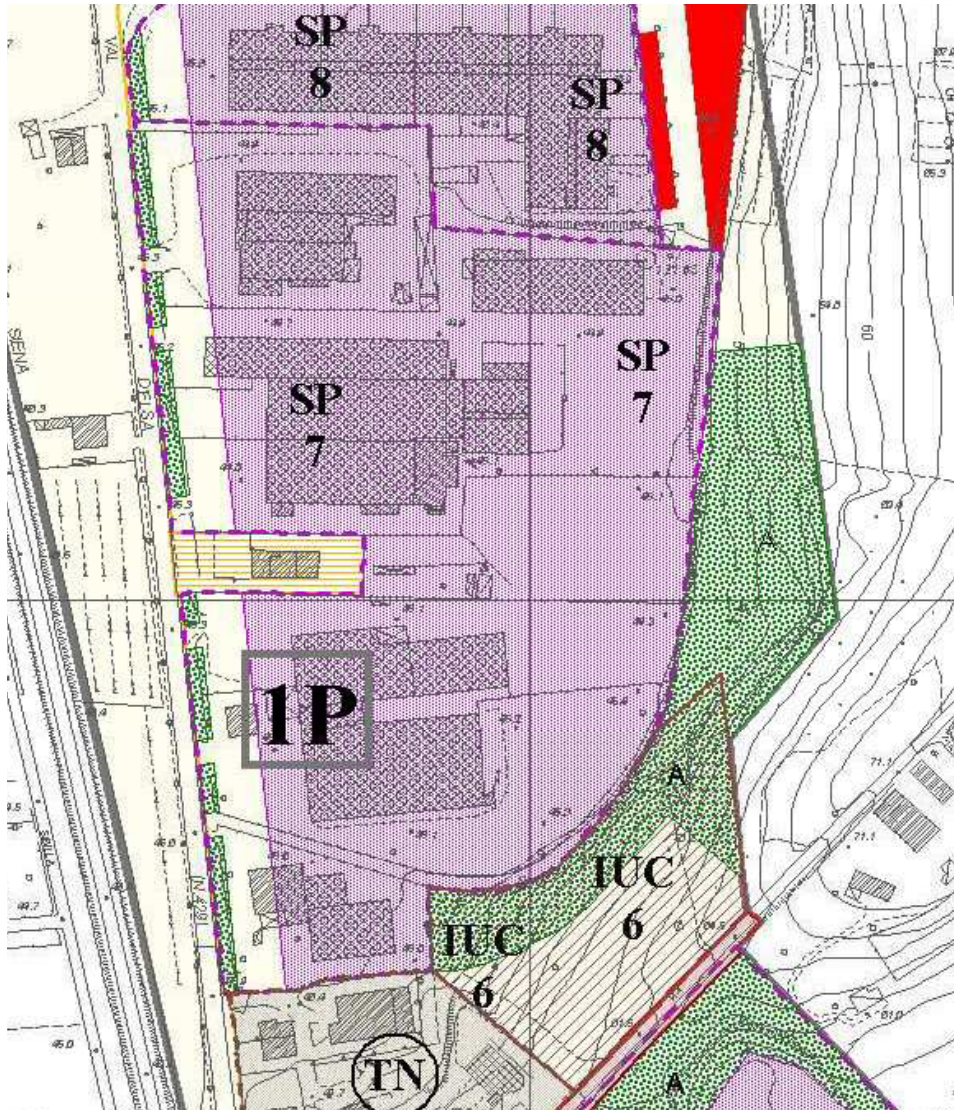
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P1 S. DONATO

SP 7 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della strada fino alla base del sistema collinare, fra gli insediamenti produttivi più recenti classificati SP8 e la zona a prevalente destinazione residenziale a ridosso della strada di Sala.
Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).
- **Procedure di realizzazione:**
riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali, attuabili mediante intervento edilizio diretto.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Non sono possibili integrazioni rispetto alla situazione attuale.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti.
- **Parametri urbanistici**
Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria	r.c. = 60%
- altezza massima	h = 8,50 con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio. Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio
- distanze minime dalle strade	ml. 10,00 ml. 30 dalla S.S. 429
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti	ml. 5,00 anche in aderenza sui confini interni agli isolati
- distanze minime fra fabbricati	ml. 10,00 o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili. Sul confine sud della sottozona una piccola area posta a quota superiore rispetto ai piazzali delle fabbriche dovrà essere sistemata a verde privato alberato.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- commercio all'ingrosso;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P1 S. DONATO

SP 8 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della strada fino al piede del sistema collinare, fra la strada vicinale di Sala nel tratto di collegamento tra la S.Statale e il toponimo “Malacoda” e gli insediamenti produttivi di realizzazione meno recente. L’area è stata edificata ed è in corso di edificazione sulla base di due piani di lottizzazioni convenzionate (“Cambiano 1” del 1992 e “Antonelli” del 2009). Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P1).
- **Procedure di realizzazione:**
riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili, mediante intervento edilizio diretto.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Sono individuate nella carta D. Non sono previste integrazioni alla dotazione attuale e prevista dalla lottizzazione “Antonelli”.



- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità esistente e prevista dalla lottizzazione “Antonelli”. In base a quest’ultima verrà allargato il primo tratto della Strada vicinale di Sala, fino a tutta la profondità della sottozona SP.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni agli impianti esistenti e previsti dalla lottizzazione “Antonelli”.
- **Parametri urbanistici**

- rapporto di copertura fondiaria	r.c. = 60%
- altezza massima	h = 8,50 con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio. Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio
- distanze minime dalle strade	ml. 10,00 ml. 30 dalla S.S. 429
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti	ml. 5,00 anche in aderenza sui confini interni agli isolati
- distanze minime fra fabbricati	ml. 10,00 o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato della S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

• **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

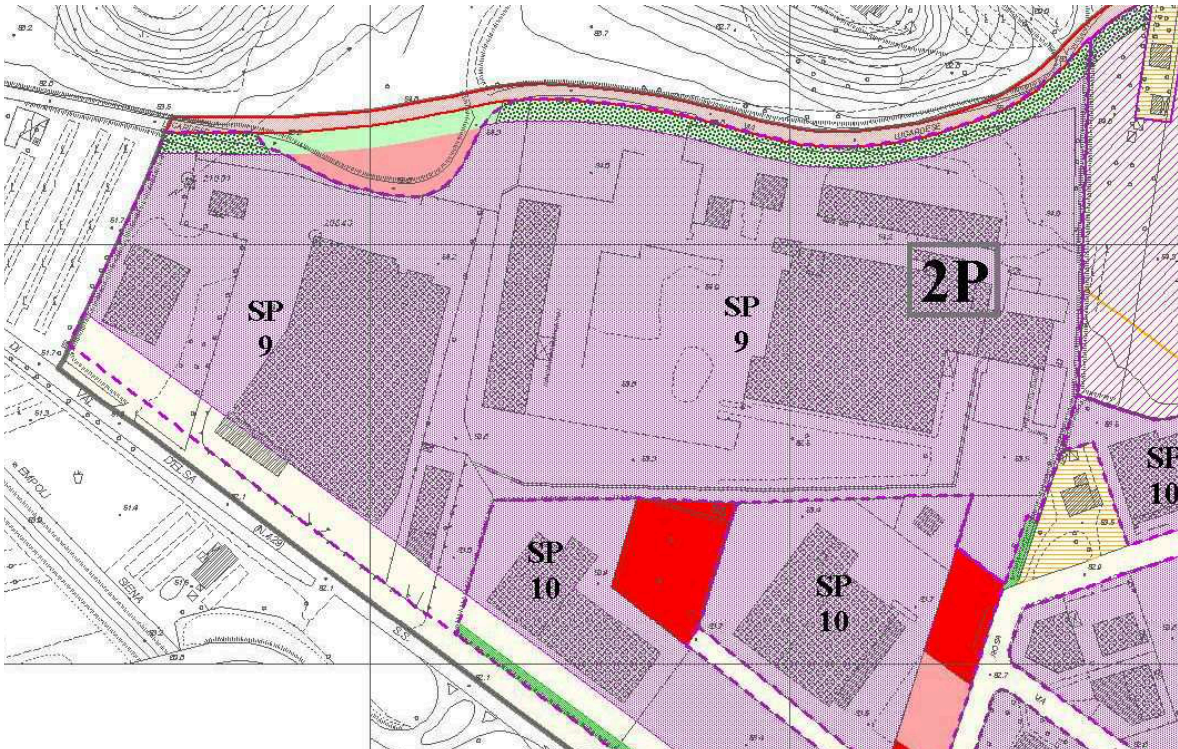
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P2 PESCIOLA – MALACODA

SP 9 PESCIOLA SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
Area fra la S.S. 429 e la via Lucardese. L'area è stata edificata mediante interventi edilizi diretti. Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).
- **Procedure di realizzazione:**
Riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili. Attuazione mediante intervento edilizio diretto.

Standard: art. 78 delle NTA del RU.

- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni agli impianti. I lotti della sottozona manterranno gli allacciamenti attuali e potranno comunque allacciarsi agli impianti pubblici della sottozona SP 10 adiacente.
- **Parametri urbanistici:**

- rapporto di copertura fondiaria

Rc = 60%



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Fascia di verde privato alberato di 10 ml. di larghezza lungo via Lucardese rettificata con funzioni di schermatura.

• Prescrizioni specifiche

L'area inglobata nella sottozona in oggetto e prima individuata come Area DM2 (circa mq 900), è inserita nella sottozona produttiva SP9 ma non concorre al calcolo degli indici fondiari.

• Destinazioni ammissibili

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media struttura;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

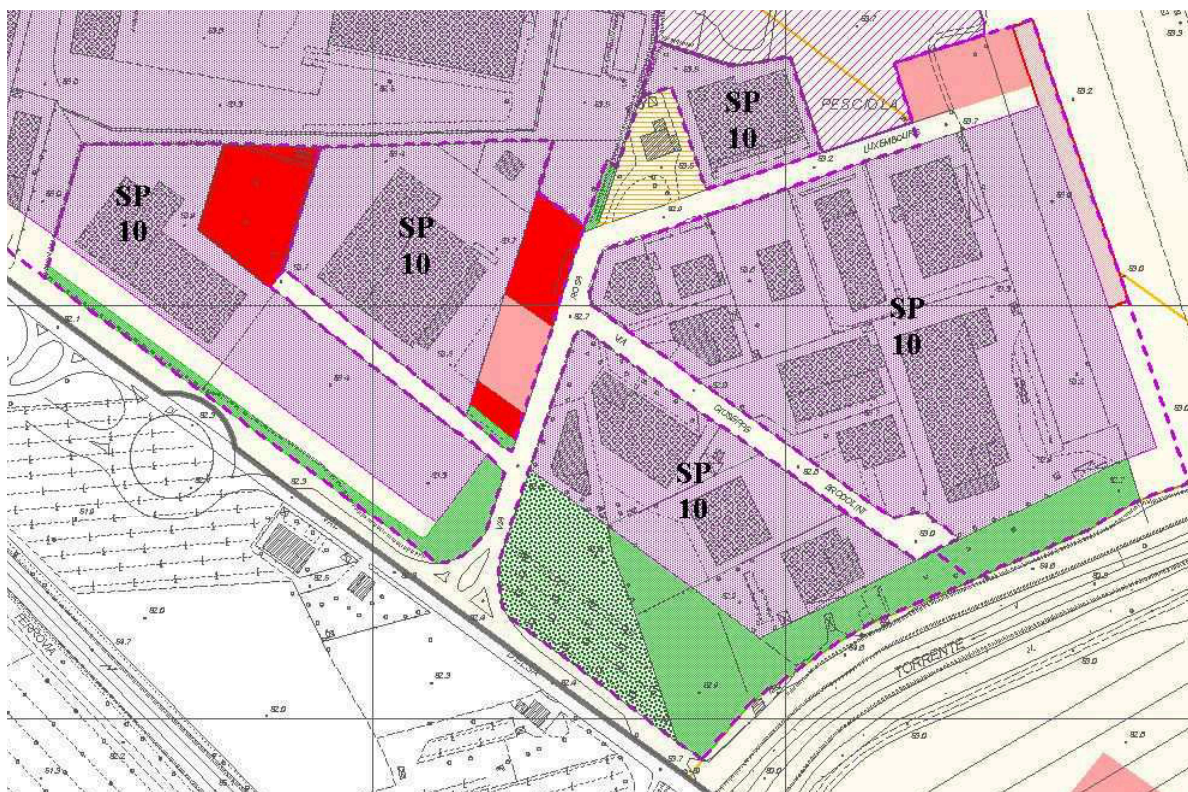
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

SP 10 PESCIOLA SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, a monte rispetto alla S.S. 429 ed in riva destra del torrente Pesciola. L'area è stata edificata mediante due Piani di lottizzazione (Pesciola del '76 e "Capodarca" del '94) e mediante intervento edilizio diretto per la realizzazione del nuovo Consorzio agrario provinciale di zona. Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).
- **Procedure di realizzazione:**
Riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili e mediante il completamento della viabilità ed il potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici mediante intervento edilizio diretto.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Sono individuate nella carta D 1/2000.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Sono individuate nella carta D.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono rilevabili carenze significative.
- **Parametri urbanistici:**



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- | | |
|---|--|
| - rapporto di copertura fondiaria | r.c. = 60% |
| - altezza massima | h = 8,50
con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.
Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio |
| - distanze minime dalle strade | ml. 10,00 |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti | ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati |
| - distanze minime fra fabbricati | ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati |

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

● Destinazioni ammissibili

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P2 PESCIOLA – MALACODA

SP 11 MALACODA SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, a monte rispetto alla S.S. 429, fra la riva sinistra del Torrente Pesciola ed il toponimo “Le Cascine”. L’area è stata edificata mediante due Piano di lottizzazione (Malacoda 1 del 1981 e Malacoda 2 del 1992). Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).
- **Procedure di realizzazione:**
riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili e mediante il potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici. Attuazione tramite intervento edilizio diretto.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Sono individuate nella cartografia 1/2000 .
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non sono previste integrazioni alla viabilità attuale.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono rilevabili carenze significative.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Parametri urbanistici:** Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 60%
- altezza massima h = 8,50
con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.
Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio
- distanze minime dalle strade ml. 10,00
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati
- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

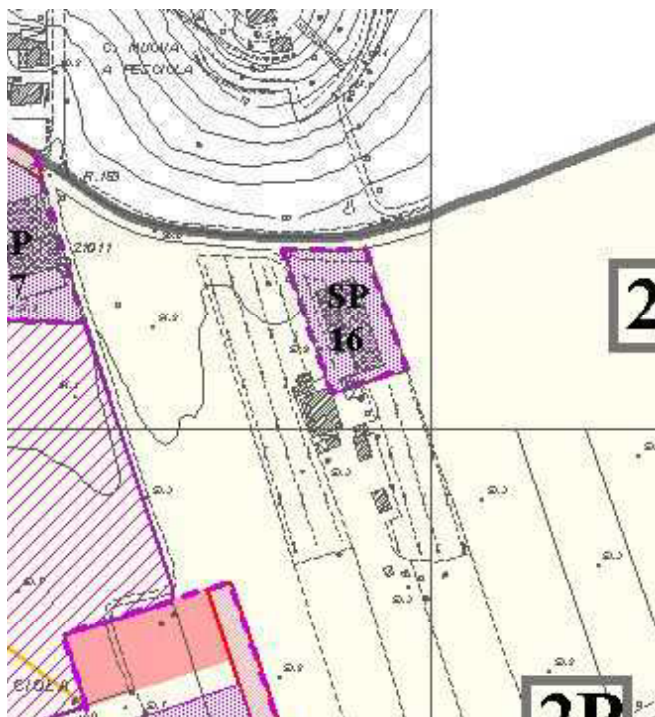
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

SP 16 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla via Lucardese. Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico. (carta D tavola della UTOE P2).
- **Procedure di realizzazione:** riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Non sono previste aree pubbliche.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona.
- **Parametri urbanistici**
 - rapporto di copertura fondiaria – mantenimento della superficie coperta dei fabbricati attuali
 - indice di fabbricabilità fondiaria – mantenimento della volumetria dei fabbricati attuali



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- altezza massima h = 7,50

- distanze minime dalle strade ml. 20 dalla Via Lucardese

- distanze minime dai confini della sottozona e di proprietà ml. 5,00
salvo mantenimento delle
distanze attuali

- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza

All'interno della sottozona dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato dalla Via Lucardese dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

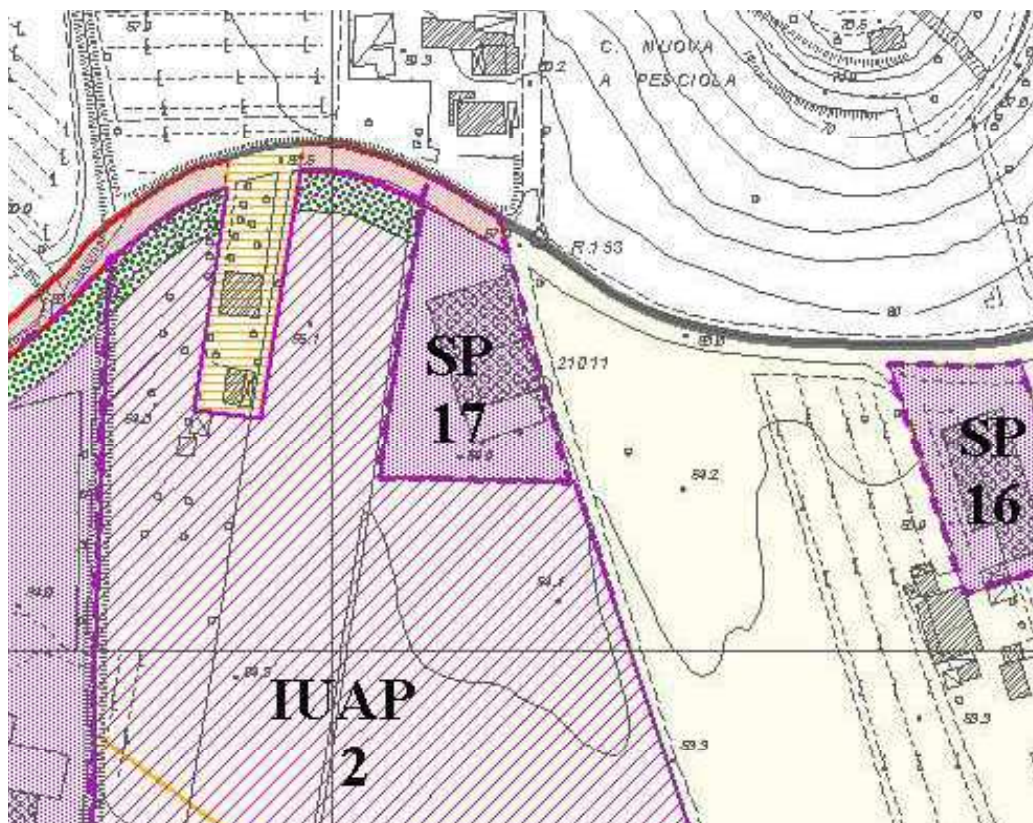
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE 2P PESCIOLA - MALACODA

SP 17 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:** area in fregio alla via Lucardese. Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).
- **Procedure di realizzazione:** riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Non sono previste aree pubbliche
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona
- **Parametri urbanistici**



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- rapporto di copertura fondiaria – mantenimento della superficie coperta dei fabbricati attuali
- indice di fabbricabilità fondiaria – mantenimento della volumetria dei fabbricati attuali
- altezza massima h = 7,50
- distanze minime dalle strade ml. 20 dalla Via Lucardese
- distanze minime dai confini della sottozona e di proprietà ml. 5,00
salvo mantenimento delle distanze attuali
- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza

All'interno della sottozona dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato dalla Via Lucardese dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

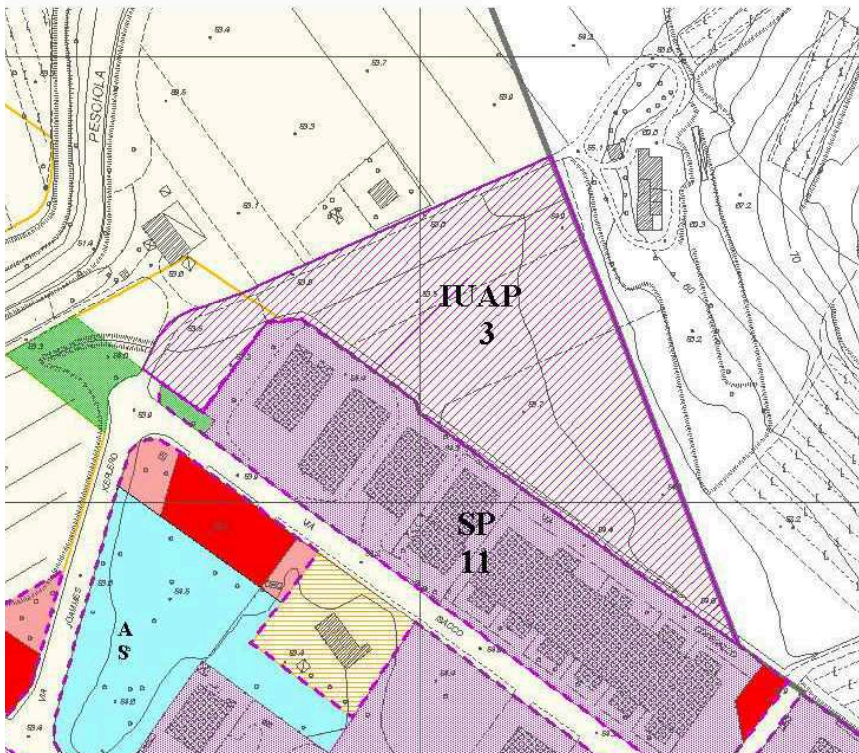
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

IUAP 3 – MALACODA, AMPLIAMENTO PRODUTTIVO



- **Ubicazione:**
area a monte degli insediamenti produttivi di Malacoda, fra gli insediamenti attuali e il piede del sistema collinare. Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D, tavola della UTOE P2).
- **Procedure di realizzazione:**
attuazione mediante Piano attuativo esteso all'intero comparto individuato dalla Variante al RU.
- **Aree pubbliche:** Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi (escluso le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, nonché alle disposizioni di cui all'art. 78 e 78/ bis delle Norme Tecniche del RU:
parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata salvo l'obbligo di raggiungere complessivamente il 10% insieme al verde pubblico;
verde pubblico: settore di verde pubblico in corrispondenza dell'accesso alla sottozona produttiva in ampliamento, in corrispondenza dell'incrocio fra via Newton e via Keplero, finalizzato a garantire la apertura visiva verso la sottozona.



- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** La zona produttiva in ampliamento dovrà essere servita da un accesso posizionato in corrispondenza dell'incrocio fra via Newton e via Keplero. Il Piano attuativo dovrà precisare il tracciato della viabilità di penetrazione nella zona di ampliamento e la posizione dei parcheggi e del verde pubblico indicati al punto precedente.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione degli impianti necessari acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica su tutta la zona d'intervento. Tutti gli impianti dovranno essere collegati a quelli già realizzati nelle zone produttive attuali fra la sottozona di completamento e la strada statale 429; gli impianti esistenti dovranno essere verificati in relazione ai carichi indotti dalla sottozona di ampliamento ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di integrazione e di potenziamento. Il Piano attuativo dovrà garantire un sistema di smaltimento efficiente con recapito delle acque meteoriche nella fognatura previa verifica della portata o in corsi d'acqua superficiali, per le acque meteoriche provenienti dalle aree collinari a monte della sottozona di ampliamento.
- **Opere finalizzate all'eliminazione del rischio idraulico :** Si richiamano le prescrizioni contenute nella scheda specifica della "Relazione di fattibilità geologica" allegata al RU che dovranno essere osservate integralmente. In sintesi il settore dell'area di intervento in adiacenza al corso d'acqua posto a confine con la zona produttiva esistente dovrà risultare gravato da vincolo idraulico ai sensi delle disposizioni di cui al Regio Decreto n. 523 del 1904 e pertanto gli interventi da eseguire entro una fascia di 10 m. dal suddetto corso d'acqua dovranno essere autorizzati da parte degli Enti competenti.

- **Parametri urbanistici**

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona

ml. 5,00



e dei lotti

anche in aderenza sui confini interni
agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni
agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

• **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

• **Sistemazioni delle aree libere dei lotti edificabili**

Dovrà essere realizzata una fascia di verde privato con alberature e siepi in corrispondenza del confine con la strada vicinale che delimita la sottozona di ampliamento sul lato della piana del torrente Pesciola, nel settore di tale strada che non sarà potenziato come strada di lottizzazione. Tale fascia di verde privato avrà la funzione di schermare la nuova zona produttiva verso il Territorio aperto. Il Piano di lottizzazione dovrà escludere la possibilità di collegamento, attraverso la fascia di verde privato, fra i lotti di nuova edificazione ed il suddetto settore non potenziato della strada vicinale.

• **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P3 GELLO

SP 12 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a valle della strada stessa Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D, tavola della UTOE P3).
- **Procedure di realizzazione:**
riorganizzazione e completamento della sottozona con potenziamento dei complessi produttivi attuali, mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili tramite intervento edilizio diretto.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Sono individuate nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico. Non sono previste integrazioni alla attuale dotazione. Dovrà essere garantita l'apertura al pubblico in contemporanea con l'attività produttiva per il parcheggio su proprietà privata più vicino al borro "della Valle" e dovrà essere realizzato un ulteriore arretramento del cancello di ingresso fino ad almeno 7 ml. dalla carreggiata della S.S. 429.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono rilevabili carenze significative all'interno della sottozona.

- **Parametri urbanistici:**

- rapporto di copertura fondiaria

Rc = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

ml. 30 dalla S.S. 429

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

ml. 10,00 dal fosso "della valle"

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

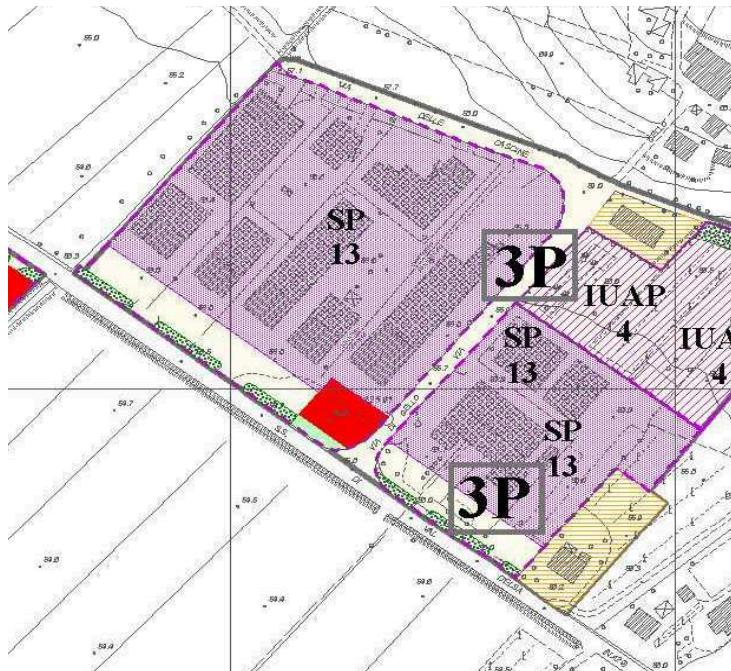
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P3 GELLO

SP 13 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, estesa ai terreni pianeggianti a monte della Statale sui due lati di via di Gello, fra la S.S. 429 e la via delle Cascine, posta al piede del sistema collinare.
Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P3).
- **Procedure di realizzazione:**
riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione dei complessi produttivi attuali mediante intervento edilizio diretto.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Sono individuate nella carta D. Non sono possibili integrazioni alla dotazione attuale di parcheggi. L'attuale parcheggio pubblico all'incrocio fra la S.S. 429 e via di Gello dovrà essere sistemato definendo meglio il margine lungo le strade mediante fasce di verde con prato e cespugli bassi.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono rilevabili carenze significative all'interno della sottozona.
- **Parametri urbanistici**
 - rapporto di copertura fondiaria r.c. = 60%



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

ml. 30 dalla S.S. 429

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

ml. 10,00

dal margine nord della sottozona

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

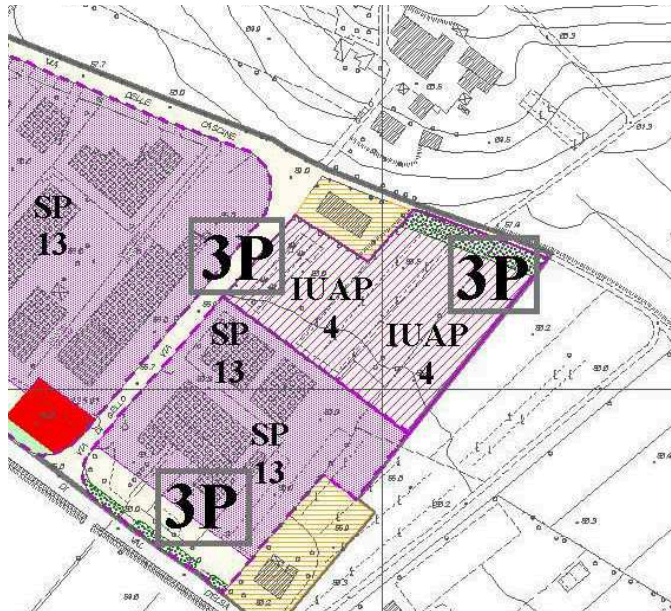
• **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

UTOE P3 GELLO



IUAP 4 AMPLIAMENTO PRODUTTIVO



- **Ubicazione:**
area attualmente ineditata posta sul retro della sottozona di completamento SP13 fra i fabbricati produttivi vicini alla S.S. 429, via di Gello e Via delle Cascine. Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P3).
- **Procedure di realizzazione:**
attuazione mediante Piano attuativo esteso all'intera sottozona individuata dal Regolamento urbanistico.
- **Aree pubbliche:** Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici per parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, salvo l'applicazione delle disposizioni degli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche del RU.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** La sottozona produttiva in ampliamento dovrà essere servita da un accesso da via di Gello. Il Piano attuativo dovrà precisare il tracciato della viabilità di penetrazione e la posizione dei parcheggi indicati al punto precedente; la viabilità e i parcheggi non dovranno comunque essere collegati a via delle Cascine. Il Piano attuativo dovrà escludere la possibilità di collegamento fra i lotti di nuova edificazione e via delle Cascine.
- **Opere di urbanizzazione - impianti**
Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione degli impianti necessari (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione



pubblica) su tutta la zona di intervento. Tutti gli impianti dovranno essere collegati a quelli già realizzati nelle zone produttive attuali, in particolare su via di Gello. Gli impianti esistenti dovranno essere verificati in relazione ai carichi indotti dalla sottozona di ampliamento ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di integrazione e di potenziamento.

• Parametri urbanistici

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 60%

- altezza massima h = 8,50
con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.
Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Nei lotti confinanti con via delle Cascine dovrà essere realizzata una fascia alberata della larghezza di 10 ml., utilizzabile per i parcheggi e le percorrenze interne ai lotti.

• Destinazioni ammissibili

- industria;
- artigianato;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- attività direzionali;
 - commercio all'ingrosso;
 - commercio fino alla media distribuzione.
 - strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
 - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.
- **Controllo formale e di immagine:**

Il Piano attuativo dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

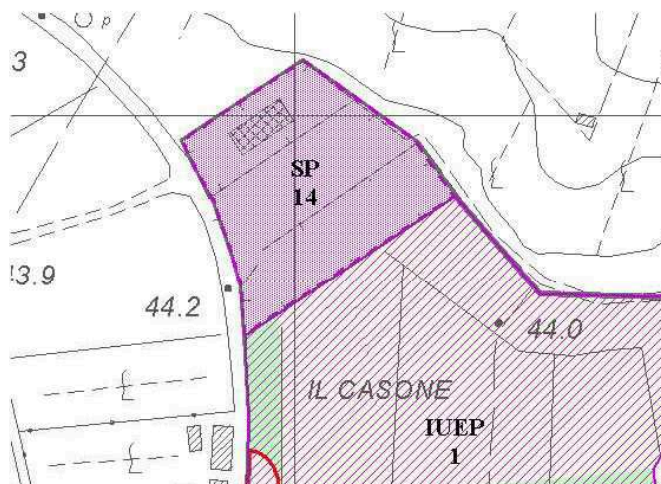
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P4 CASONE

SP 14 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area in fregio alla S.S. 429, corrispondente alla centrale di betonaggio Betonval e ad un altro piccolo insediamento posto a lato delle centrale di betonaggio. Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P4).
- **Procedure di realizzazione:**
riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali mediante intervento edilizio diretto.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Non sono previste aree pubbliche
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona
- **Parametri urbanistici**
 - rapporto di copertura fondiaria – aumento del 20% della superficie coperta dei fabbricati attuali;
 - indice di fabbricabilità fondiaria – aumento del 20% della volumetria dei fabbricati attuali;
 - altezza massima $h = 7,50$;



- Per la centrale di betonaggio

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 7,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 30 dalla S.S. 429

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato dalla S.S. 429 dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi. Gli ingressi ai lotti dovranno essere limitati a quelli strettamente necessari e facilmente individuabili.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

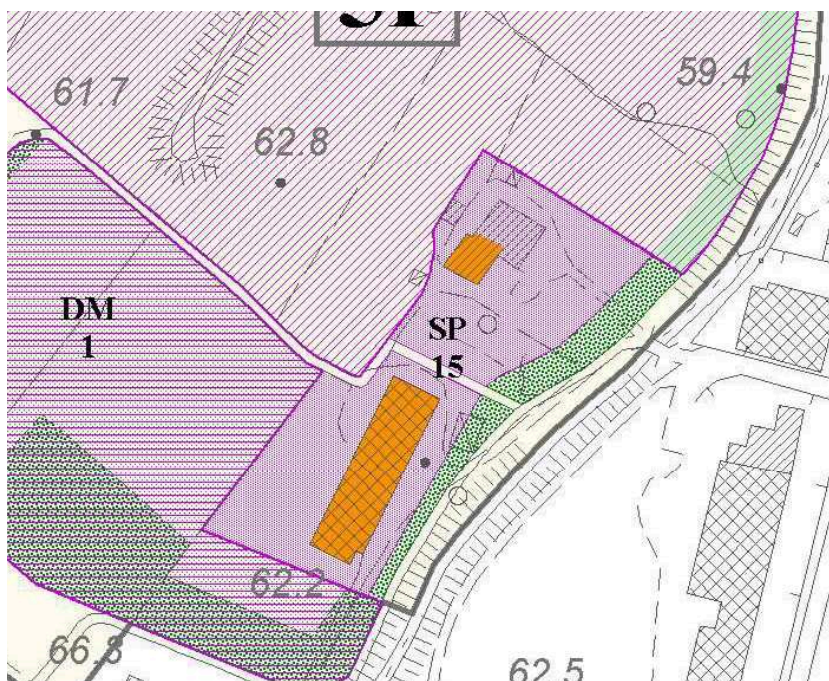
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P5 CASENUOVE

SP 15 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione**

Area in riva sinistra del Rio Pietroso corrispondente ai toponimi “essiccatoio di tabacco” e “Palagetto”.

Individuazione con perimetrazione e sigla nella cartografica 1/2000 del Regolamento Urbanistico (Carta D tavola della UTOE P5).

- **Procedure di realizzazione**

Riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali e la riutilizzazione produttiva dell’edificio dell’ex essiccatoio di tabacco mediante interventi edilizi diretti.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

Non sono previste aree pubbliche.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

Non è previsto alcun intervento di viabilità pubblica.

La carta D del R.U. prescrive il mantenimento della attuale viabilità privata fra il ponte sul rio Pietroso e il toponimo Petruccola.

- **Opere di urbanizzazione – impianti**



Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona; dovrà essere verificata ed eventualmente adeguata la dotazione di impianti a servizio degli edifici, con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue. Successivamente alla esecuzione dell'intervento di espansione produttiva (IUEP2) si dovrà provvedere all'adozione di interventi definitivi per il convogliamento delle acque reflue in pubblica fognatura.

- **Parametri urbanistici**

Per il settore corrispondente all'edificio dell'ex essiccatoio di tabacco:

- non potranno essere superati la superficie coperta, la volumetria e le altezze massime dei fabbricati di valore o soggetti a vincolo conservativo .

Per l'altro settore :

- non potranno essere superati la superficie coperta, la volumetria e le altezze massime dei fabbricati di valore o soggetti a vincolo conservativo.
- Sugli edifici o porzioni di edifici realizzati in epoca recente e quindi non soggetti a vincolo conservativo potranno essere effettuati ampliamenti fino a un massimo del 20% della volumetria degli edifici non soggetti a vincolo conservativo.
- Potranno essere effettuati interventi di demolizione ed accorpamento della volumetria dei manufatti minori presenti nel lotto. La volumetria ricostruita potrà essere destinata alla realizzazione di una nuova abitazione a servizio dell'attività produttiva.

- **Criteri di intervento sui singoli edifici e sulle aree**

Per gli edifici classificati di valore storico ed architettonico dovranno essere rispettati i criteri individuati nell'art. 9 del Titolo 2 in relazione al valore attribuito agli edifici.

Per l'ex essiccatoio di tabacco dovrà essere elaborato un progetto di intervento unitario e dovranno essere rispettati i criteri individuati per tale tipologia di edifici nell'art. 59 del Titolo 2 delle Norme Tecniche. Sull'ex essiccatoio di tabacco non potranno essere realizzate apparecchiature esterne neppure per esigenze tecnologiche particolari; l'eventuale inserimento di canne fumarie o di apparecchiature finalizzate alla depurazione o alla sicurezza dovrà avvenire all'interno di elementi di schermatura che dovranno essere previsti secondo uno schema di ripetizione modulare nel progetto di intervento unitario.

Sugli edifici non classificati potranno essere effettuati tutti gli interventi fino alla categoria E1 in tal caso dovranno essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati indicate nell'art. 20 del Titolo 2.

Dovranno essere mantenute delle aree di verde privato, secondo l'indicazione di massima della carta D, come separazione delle aree produttive dalle strade private che interessano la zona.

- **Destinazioni ammissibili**

- Industria;
- artigianato;
- abitazioni come conferma delle abitazioni attuali e come abitazioni di servizio nei limiti fissati dalle norme di carattere generale dell'art. 19 del Titolo 2.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

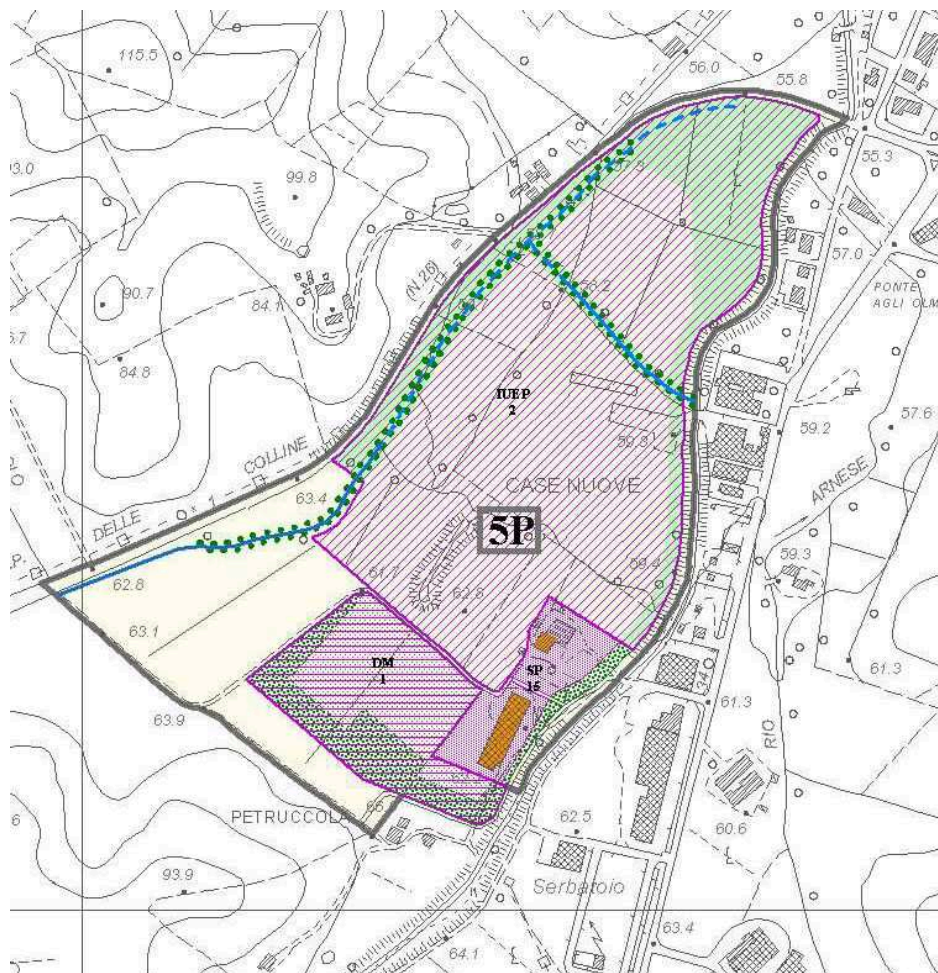
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P5 CASENUOVE

IUEP 2 ESPANSIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
area fra la strada Provinciale Montaionese e il Rio Petroso, in fregio alla strada Provinciale nel tratto immediatamente a monte della Frazione di Casenuove, in Comune di Gambassi Terme. Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento Urbanistico (carta D tavola della UTOE P5).
- **Procedure di realizzazione:**
attuazione mediante Piano attuativo esteso all'intero comparto individuato dal R.U. Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi nella misura minima e con le caratteristiche indicate di seguito indicate:
parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale. Una quota di tali parcheggi, per una superficie di mq. 2000, dovrà essere realizzata in adiacenza all'area da destinare ad attrezzature di interesse comune riportata di seguito.



verde pubblico: fascia della larghezza minima di ml. 30 lungo la Strada Provinciale Montaionese, finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento ed alla rilocalizzazione del fosso di Riucciolo: fascia di verde pubblico a chiusura della sottozona nel settore più vicino a Casenuove, anch'essa finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento; fascia di verde pubblico della larghezza di ml. 15 sul rio Pietroso; le aree a verde dovranno essere realizzate orientativamente nelle posizioni indicate nella carta D.

attrezzature di interesse comune: dovrà essere prevista un'area della superficie minima di mq. 3000 da localizzare orientativamente nel settore più vicino a Casenuove.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

La nuova sottozona produttiva dovrà essere servita dalla Strada Provinciale Montaionese e da una viabilità di distribuzione interna da precisare con il Piano attuativo. Gli accessi dovranno essere posizionati in modo da garantire la massima visibilità rispetto alla strada provinciale Montaionese e da non interferire con gli accessi agli insediamenti residenziali ubicati a monte della strada. Le caratteristiche degli svincoli con la provinciale Montaionese dovranno essere concordate con il Circondario ed in tale occasione dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare, in corrispondenza degli svincoli, carreggiate a 3 corsie con una corsia centrale di accumulo (finalizzata a rendere più sicure o più agevoli le manovre di svolta a sinistra dalla Provinciale Montaionese verso la zona produttiva) oppure incroci a rotatoria. La viabilità di distribuzione interna dovrà servire la zona per tutta la sua lunghezza fino ad attestarsi sulla nuova viabilità pubblica realizzata con il Piano Attuativo del comparto DM1. Il piano attuativo individuerà la posizione definitiva dei parcheggi pubblici in aggiunta a quelli da posizionare in adiacenza all'area per attrezzature di interesse comune.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano attuativo dovrà prevedere l'esecuzione delle altre opere di urbanizzazione necessarie (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee Telecom, illuminazione pubblica) all'interno della zona di intervento e gli allacciamenti esterni agli impianti già esistenti. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico per la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza delle condutture esistenti sulla Provinciale Montaionese e dovranno essere eventualmente previste le necessarie opere di adeguamento. A tale proposito si rileva che dallo studio preliminare redatto da Acque Ingegneria è scaturita la necessità di prevedere la sostituzione di un tratto di condotta lungo via Profeti per garantire un adeguato approvvigionamento idrico al nuovo insediamento. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare nel fosso di Riucciolo rettificato sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dalle aree agricole a monte dell'insediamento e fra l'insediamento ed il Rio Pietroso. Per evitare l'inquinamento delle acque superficiali del fosso di Riucciolo, prima del convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai lotti a destinazione produttiva nel fosso dovranno essere inseriti dei pozzetti "disoleatori". Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue per la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere realizzato il collegamento fognario con il collettore principale che collega la frazione di Casenuove al depuratore di Cambiano.

- Interventi sul Fosso di Riucciolo e sul fosso trasversale



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

E' prevista una leggera rettifica del Fosso di Riucciolo dalla curva ad angolo retto in corrispondenza del toponimo "Borgiotti" fino ad un nuovo attraversamento della Strada Provinciale Montaionese previsto più a est; tale rettifica dovrà essere preventivamente approvata dagli uffici competenti del Circondario. Lungo il fosso rettificato ed inserito nella fascia di verde pubblico dovrà essere ricostituita la vegetazione spondale.

La cartografia in scala 1/2000 della carta D del RU individua la presenza di un piccolo fosso trasversale di collegamento del fosso di Riucciolo con il Rio Pietroso. Detta individuazione risulta orientativa e non vincolante e pertanto a seguito della acquisizione delle necessarie autorizzazioni potrà essere oggetto di rettifiche di tracciato o addirittura di eliminazione dello stesso. In caso di mantenimento dovranno comunque essere previste adeguate fasce di rispetto laterali opportunamente sistemate nel rispetto delle disposizioni di cui la Regio Decreto 523/1904.

- **Opere finalizzate alla eliminazione del rischio idraulico:** Si richiamano le prescrizioni contenute nella scheda specifica della "Relazione di fattibilità geologica" allegate al RU, che dovranno essere osservate integralmente.

- **Parametri urbanistici**

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 60%
- altezza massima h = 8,50
con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.
Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio
- distanze minime dalle strade ml. 10,00
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati
- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano attuativo dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

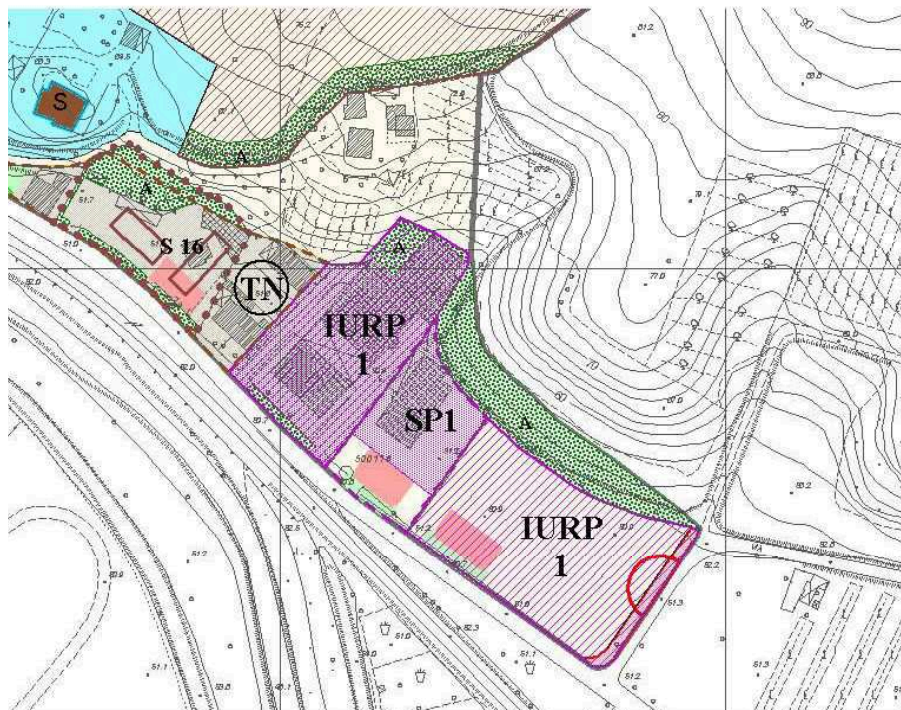
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI

IURP 1 –S. MARTINO ALLE FONTI, RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**

Aree in fregio alla S.S. 429, facenti parte dell'agglomerato a destinazione mista ubicato a monte della Statale fra la fonte di San Martino e l'incrocio con la Via Lucardese. Le aree occupano terreni pianeggianti fra la Strada ed il piede del sistema collinare. La sottozona è suddivisa in due comparti: il primo più a nord (comparto A) dove sono posizionati gli edifici produttivi attuali; il secondo più a sud (comparto B) destinato alla rilocalizzazione di parte delle volumetrie esistenti nel Comparto A. Individuazione con la sigla RP1, nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D, tavola della UTOE 7) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione della sottozona mediante la ristrutturazione urbanistica degli edifici del Comparto A. La riorganizzazione avrà carattere sia funzionale che di inserimento ambientale. Si dovrà procedere mediante Piano attuativo esteso a tutti e due i comparti della sottozona. Per il comparto A il Piano attuativo dovrà prevedere la demolizione dei corpi di fabbrica di minore consistenza costruttiva e di quelli più lontani dalla S.S. 429 e più a ridosso della pendice collinare; la demolizione di tali corpi di fabbrica dovrà conferire all'area una migliore accessibilità ed ai fabbricati migliori condizioni igieniche. Per il comparto B il Piano attuativo potrà prevedere la ricostruzione della volumetria dei corpi di fabbrica demoliti nel comparto A,



con le maggiorazioni e le modalità indicate nei punti successivi. In carenza del Piano attuativo sui fabbricati del comparto A verranno consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia DP e DH. L'area del comparto B resterà classificata come "area agricola di margine".

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

In sede di piano attuativo dovranno essere individuate le aree da destinare a parcheggio e verde pubblico. Il parcheggio dovrà avere una superficie di almeno mq. 500 e comunque rispettare i relativi standard urbanistici in funzione delle destinazioni d'uso anche in relazione a quanto disposto dagli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche del RU.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

L'accesso all'area dovrà avvenire preferibilmente dalla strada comunale Lucardese, da un unico ingresso da posizionare nel settore più a nord. Dovrà essere realizzato l'allargamento della carreggiata stradale della strada comunale Lucardese.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano attuativo dovrà verificare la qualità e l'efficienza degli impianti presenti nella zona e prevedere i necessari adeguamenti ed allacciamenti.

- **Parametri urbanistici**

- | | |
|------------------------------|--|
| - Superficie coperta massima | uguale o minore a quella complessiva degli edifici attuali |
| - Volumetria massima | corrispondente a quella dei fabbricati attuali con la maggiorazione del 10% per la volumetria dei fabbricati da demolire nel comparto A e ricostruire nel comparto B |
| - Altezza massima | per il comparto A dovrà essere conservata l'altezza dei fabbricati attuali da non assoggettare ad intervento di demolizione |

Per il comparto B l'altezza massima sarà di 8,50 ml.

- | | |
|---|--|
| - distanze minime dalle strade | ml. 30 dalla S.S. 429
ml. 20 dalla Via Lucardese |
| - distanze minime dai confini di zona e dei lotti | ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni alla sottozona |
| - distanze minime fra fabbricati | ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati |



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Nel comparto A le aree della pendice collinare ricomprese nel comparto stesso dovranno essere sistemate a verde alberato.

- **Destinazioni ammissibili**

- Artigianato;
- Attività direzionali;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio fino alla media distribuzione;
- Strutture ricettive e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- Abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le zone produttive.

- **Controllo formale e di immagine**

Per i fabbricati da ricostruire nel comparto B il Piano attuativo dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

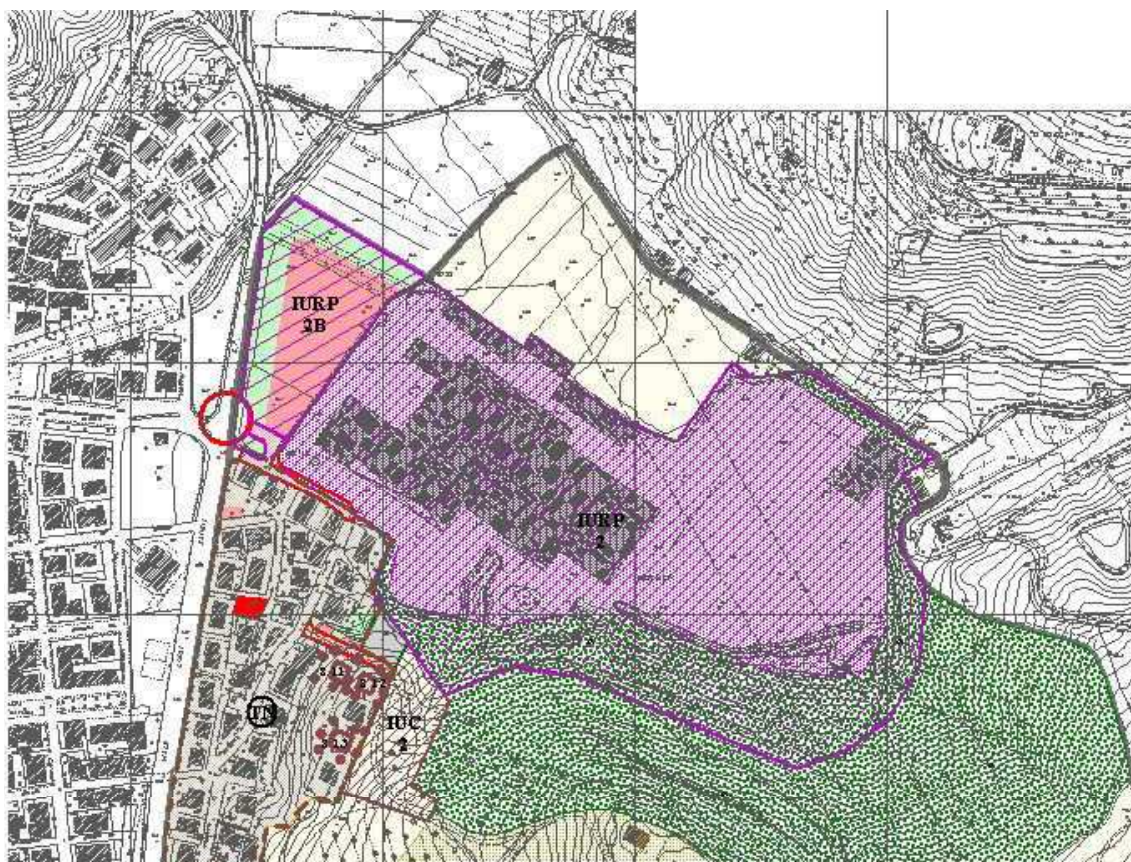
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI

IURP 2 – EX SILAP, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO PRODUTTIVO



- **Ubicazione:**

Area ubicata fra la valletta del Rio Vallone e la collina di Montemaggiori , sul margine di sud-ovest del centro urbano di Castelfiorentino. La sottozona è suddivisa in due comparti: il primo corrispondente ai capannoni ed ai piazzali della ex Silap ed alle pendici collinari immediatamente a monte dei piazzali (comparto A); il secondo corrispondente all'area fra i piazzali della ex Silap e la Circonvallazione nord, destinato a parcheggi pubblici ed al verde di schermatura (comparto B). Individuazione con le sigle IURP2 e IURP2B nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola della UTOE 7) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

Riorganizzazione e completamento della sottozona mediante ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi attuali mediante intervento edilizio diretto. Piano attuativo esteso a tutto il Comparto A per la realizzazione di nuovi edifici in base ai parametri urbanistici riportati di seguito. Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle previsioni viarie di R.U. relative



all'accesso da Viale Zanini e all'allargamento di Via Giotto di Bondone, la realizzazione della viabilità di distribuzione interna al comparto, la realizzazione di parcheggi pubblici in base agli standard indicati di seguito, la sistemazione a verde privato alberato delle pendici collinari comprese all'interno del Comparto A ed individuate nella carta D.

Per la realizzazione dei parcheggi pubblici potranno essere utilizzate le aree del Comparto B, al quale in tal caso dovrà essere esteso il piano attuativo. In carenza o in caso di esclusione dal Piano attuativo le aree del Comparto B verranno classificate come pertinenza urbana.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)**

In caso di Piano Attuativo per la realizzazione di nuovi edifici realizzazione di parcheggi di uso pubblico nella misura del 5% della superficie territoriale del Comparto A, esclusa la pendice collinare da sistemare a verde alberato. In caso di utilizzazione delle aree del Comparto B la superficie dei parcheggi sarà la stessa ed i parcheggi saranno pubblici a tutti gli effetti. In caso di utilizzazione delle aree del Comparto B realizzazione del verde pubblico di schermatura dei parcheggi, in base alle indicazioni della carta D. In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni degli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche del RU.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità**

In caso di piano attuativo per la realizzazione di nuovi edifici realizzazione della viabilità di accesso dall'incrocio con Viale Zanini e di potenziamento del primo tratto di Via Giotto, in base alle indicazioni della carta D, e realizzazione della viabilità di distribuzione interna al Comparto A, a servizio dei nuovi edifici.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

In caso di Piano Attuativo per la realizzazione di nuovi edifici dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza degli impianti attuali e dovranno essere previsti eventualmente i necessari interventi di adeguamento, compresi gli allacciamenti verso le reti di servizi del centro urbano. Per le acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dal sistema collinare a monte dell'insediamento nel Rio Vallone.

- **Parametri urbanistici**

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 50%

- altezza massima

h = 8,50 ml.

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio. Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai



intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio.

- distanze minime dalle strade ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- ml. 10,00
dai confini in corrispondenza del piede delle scarpate collinari a monte

- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

• **Destinazioni ammissibili**

- Artigianato;
- Attività direzionali;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio fino alla media distribuzione.
- Strutture ricettive e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata
- Abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

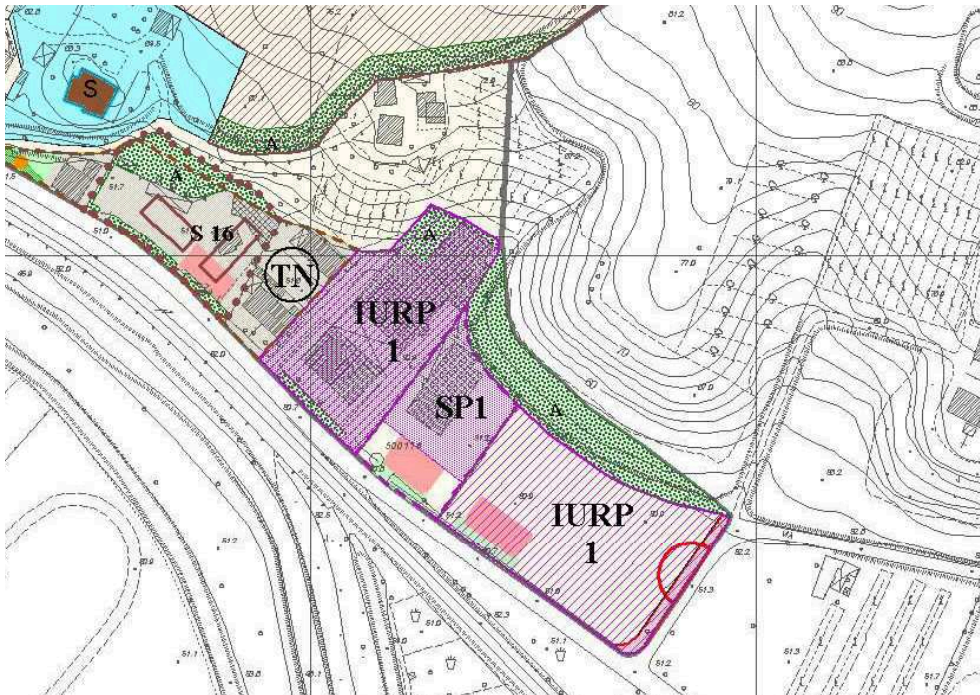
• **Controllo formale e di immagine**

Per gli edifici di completamento il Piano attuativo dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento



UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI

SP 1 – S. MARTINO ALLE FONTI, SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**
Area in fregio alla S.S. 429, facente parte dell'agglomerato a destinazione mista ubicato a monte della Statale, attualmente destinato ad autofficina. Individuazione con la sigla SP1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D, tavola della UTOE 7) del R.U.
- **Procedure di realizzazione:**
Riorganizzazione e completamento della sottozona con riorganizzazione mediante ristrutturazione ed ampliamento dei complessi produttivi attuali mediante intervento edilizio diretto. Gli interventi di ampliamento saranno subordinati agli interventi sulle aree pubbliche e sugli impianti indicati di seguito.
- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Parcheggio pubblico della superficie di 400 mq separato dalla S.S. 429 da una fascia di verde pubblico. Divieto di accesso diretto ai posti auto dalla Strada Statale. In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni degli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche del RU.
- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità



- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Prima del rilascio del titolo abilitativo di ampliamento dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza degli impianti presenti nella zona e dovranno essere previsti eventualmente i necessari adeguamenti ed allacciamenti.

- **Parametri urbanistici**

- rapporto di copertura fondiaria	r.c. = 60%
- Altezza massima	h. = 7,50 ml.
- distanze minime dalle strade	ml. 30 dalla S.S. 429
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti	ml. 5,00 anche in aderenza sui confini interni alla sottozona
- distanze minime fra fabbricati	ml. 10,00 o in aderenza sui confini interni alla sottozona

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

- Artigianato;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio fino alla media distribuzione;
- Strutture ricettive e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- Abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

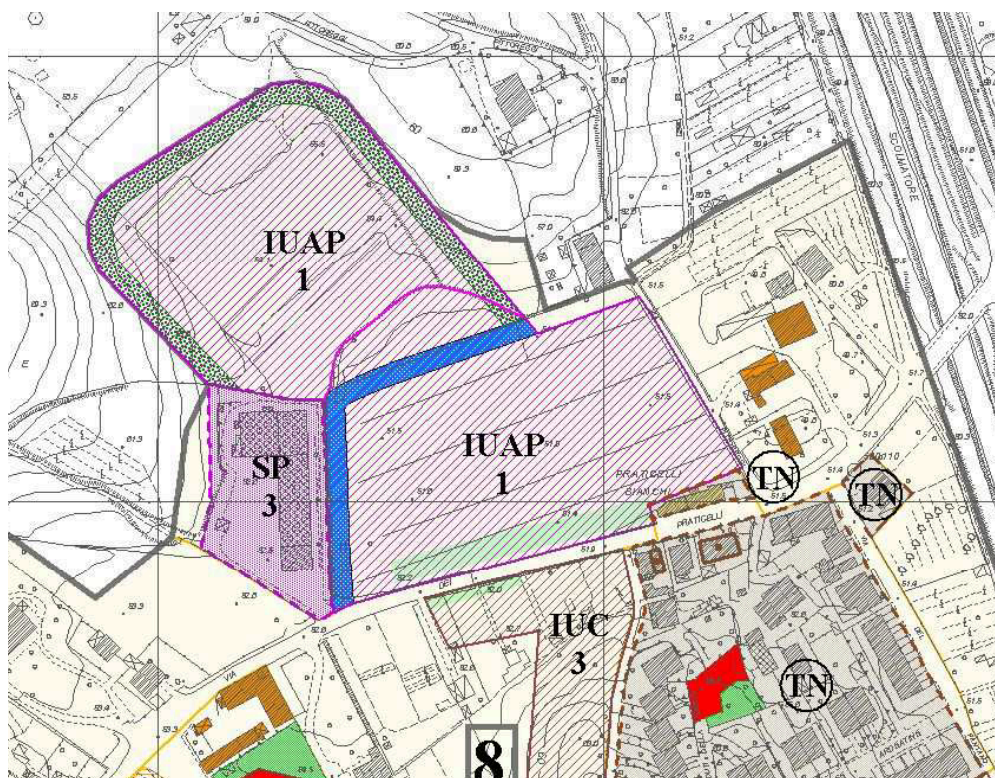


UTOE 8 VIA PRATICELLI

IUAP 1 AMPLIAMENTO PRODUTTIVO

Intervento in parte realizzato mediante Piano Attuativo approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 54 del 24/09/2007 convenzionato con atto Notaio Andrea Venturini n. 88993 del 24 ottobre 2007.

Le disposizioni riportate con carattere in corsivo si intendono riferite al settore già convenzionato e in corso di realizzazione, le restanti disposizioni rivestono invece un carattere generale.



- **Ubicazione:**

area a nord di Via Praticelli corrispondente ai terreni pianeggianti fra la strada ed il piede del sistema collinare. Individuazione con la sigla IUAP1 nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D, tavola della UTOE 8) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano attuativo esteso alla porzione residua individuata dal R.U. non ricompresa nel Piano Attuativo già convenzionato. Con riferimento alle prescrizioni contenute nelle "Schede delle UTOE" del Piano Strutturale si dà atto che sono già state realizzate e collaudate le necessarie opere di abbattimento del rischio idraulico di ristagno (nuovo canale superficiale di scolo, allacciamenti fognari al nuovo canale delle zone produttive e delle pendici collinari a sud di Via Praticelli).



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Aree pubbliche:** il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e per parcheggi nella misura minima e con le caratteristiche indicate di seguito e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche del RU:

parcheeggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata salvo maggiorazioni finalizzate alla realizzazione di strutture commerciali calcolate in base ai parametri individuati dalla delibera C.R. n. 137/99 modificata e dagli articoli 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.

verde pubblico: fascia di 10 ml. di larghezza lungo Via Praticelli, finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento.

nuovo canale di scolo: fascia di terreno di proprietà pubblica corrispondente al nuovo canale superficiale di scolo ed alle relative fasce di rispetto laterali, per una larghezza complessiva di 8,4 ml- (2+4,4+2).

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

In corrispondenza del fronte della nuova zona produttiva dovrà essere realizzato l'allargamento di Via praticelli, che dovrà essere portata alla larghezza complessiva di 10 ml. compresi i marciapiedi. La nuova zona produttiva verrà servita da un unico accesso da Via Praticelli posizionato sul limite del fronte strada a lato del canale di scolo. Le caratteristiche dello svincolo fra la viabilità di lottizzazione e Via Praticelli dovranno essere concordate con il Circondario. La viabilità interna alla sottozona dovrà costeggiare su un lato, per tutta la lunghezza, il nuovo canale di scolo e potrà avere ulteriori articolazioni da precisare in via definitiva con il Piano di Lottizzazione. Per eventuali tratti del canale superficiale di scolo non costeggiati dalla viabilità di lottizzazione, dovrà essere lasciata una ulteriore fascia di manovra ad uso pubblico della larghezza di ml.- 3, non computabile per il calcolo degli indici urbanistici.

Il Piano di lottizzazione dovrà escludere qualunque possibilità di collegamento fra i lotti edificabili e la viabilità minore posizionata ai margini dell'insediamento (Via Pittoreggi). Il Piano Attuativo interessante la porzione da realizzare dovrà prevedere una viabilità di penetrazione interna che si attesti a quella già realizzata per il primo settore.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità, la esecuzione delle altre opere di urbanizzazione necessarie (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee Telecom, illuminazione pubblica) all'interno della zona di intervento e gli allacciamenti esterni agli impianti già esistenti. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare nel nuovo canale di scolo interno alla sottozona sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dal sistema collinare a monte dell'insediamento. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue per la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere verificata la qualità e l'efficienza delle fognature nere su Via Praticelli e dovranno essere eventualmente previsti i necessari adeguamenti ed allacciamenti fino all'impianto di sollevamento in corrispondenza del canale scolmatore di Castelfiorentino.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- Interventi sul nuovo canale superficiale di scolo

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere il mantenimento della piena efficienza del nuovo canale superficiale di scolo realizzato per garantire lo smaltimento in piena sicurezza delle acque meteoriche provenienti da tutti i terreni della UTOE a monte del nuovo insediamento. Le fasce di rispetto laterali al canale dovranno essere mantenute depresse rispetto alle quote delle aree urbanizzate.

• Parametri urbanistici

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 60%

- altezza massima h = 8,50
con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

- distanze minime dalle strade ml. 10,00 da via Praticelli
ml. 5,00 dalle strade interne di lottizzazione

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti ml. 10,00
dai confini esterni della sottozona
ml. 5,00
dai confini interni della sottozona, anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Sui confini della sottozona che coincidono con il piede del sistema collinare dovrà essere realizzata fascia a verde privato alberato della larghezza di 10 ml. individuata nella carta D del R.U.; tale fascia di verde privato non potrà essere computata per il calcolo degli indici urbanistici e dovrà essere sistemata a verde alberato.

Detto settore a verde alberato dovrà essere ulteriormente implementato in presenza di situazioni di instabilità dei versanti che dovessero risultare dalle indagini geologiche di dettaglio.

• Destinazioni ammissibili

- industria;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- artigianato;
- attività direzionali ;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano attuativo dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

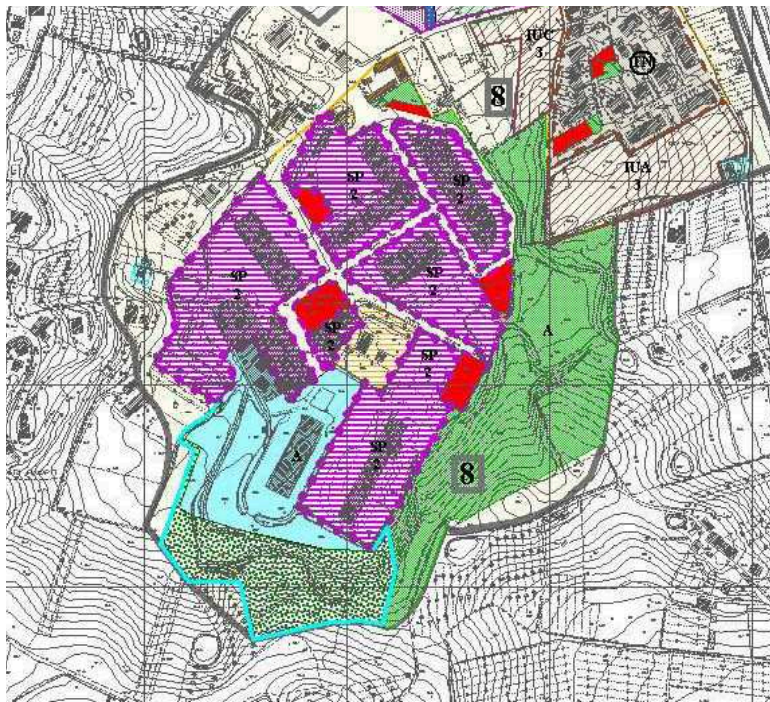
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE 8 VIA PRATICELLI

SP 2 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **UBICAZIONE**

area in fregio alla via Praticelli, estesa ai terreni pianeggianti a sud della strada fino al piede del sistema collinare così come risulta a seguito della attività di escavazione delle fornaci “Castellana” e COLC”. L’area è stata edificata mediante interventi diretti per i complessi produttivi delle fornaci “Castellana” e “COLC” (successivamente “Piaggiole”) ed è stata riorganizzata mediante due Piani di recupero (“Castellana dell’86 e “Piaggiole” del ‘92). Individuazione con la sigla SP2 nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D, tavola della UTOE 8) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione e completamento della sottozona mediante la utilizzazione più intensiva dei lotti edificabili mediante interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione.

- **Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico):** Sono individuate nella carta D del RU. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 78 e 78 bis del RU.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Sono individuate nella carta D del Regolamento urbanistico. Non sono previste integrazioni significative alla viabilità pubblica attuale; il Comune provvederà alle modeste integrazioni previste dalla Carta D. Eventuali integrazioni alla viabilità interna che risultassero necessarie per l'accesso ai lotti dovranno essere realizzate dai Privati contestualmente agli interventi di ampliamento e di completamento edilizio.
- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono rilevabili carenze significative all'interno della sottozona. Il Comune ha provveduto a completare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle aree urbanizzate e dalle pendici collinari a monte, realizzando i collegamenti definitivi fra le fognature delle acque meteoriche realizzate nell'ambito dei due Piani di recupero "Castellana" e "Piaggiole" ed il canale superficiale di scolo realizzato più a valle.

- **Parametri urbanistici**

- rapporto di copertura fondiaria r.c. = 60%
- altezza massima h = 8,50
con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.
Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio
- distanze minime dalle strade ml. 10,00
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati
- distanze minime fra fabbricati ml. 10,00
o in aderenza sui confini interni agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- attività direzionali;
- commercio all'ingrosso;
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

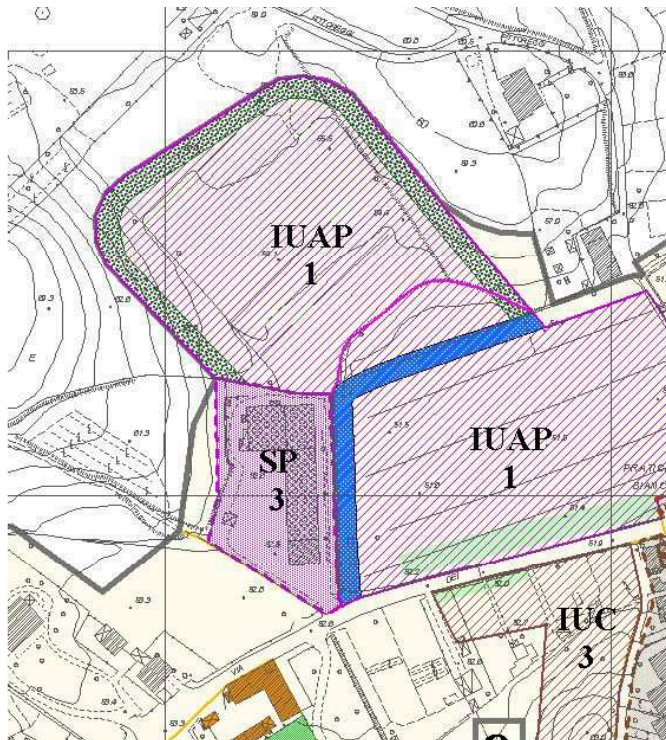
C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE 8 VIA PRATICELLI

SP 3 SATURAZIONE PRODUTTIVA



- **Ubicazione:**

Area in fregio a Via dei Praticelli corrispondente all'unico insediamento produttivo attuale a nord della strada. Individuazione con la sigla SP3 nella tavola specifica in scala 1/2000 (Carta D, tavola della UTOE 8) del R.U.

- **Procedure di realizzazione:**

riorganizzazione della sottozona con mantenimento dei complessi produttivi attuali mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

- Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico): Non è prevista alcuna area pubblica.

- **Opere di urbanizzazione – viabilità:** Non è prevista alcuna integrazione alla viabilità.

- **Opere di urbanizzazione – impianti:** Non sono previste integrazioni all'interno della sottozona.

- **Parametri urbanistici**

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 50%



- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni alla sottozona

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni alla sottozona

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali. Le recinzioni sul lato di Via Praticelli dovranno essere arretrate di almeno 5 ml. dalla strada e l'area fino alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prato e cespugli bassi.

• **Destinazioni ammissibili**

- industria;
- artigianato;
- commercio all'ingrosso
- commercio fino alla media distribuzione;
- strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;
- abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

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

- 1) UTOE P2 PESCIOLA – MALACODA : INTERVENTO UNITARIO DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO 2;
- 2) UTOE 4P CASONE: INTERVENTO UNITARIO DI ESPANSIONE PRODUTTIVA 1;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

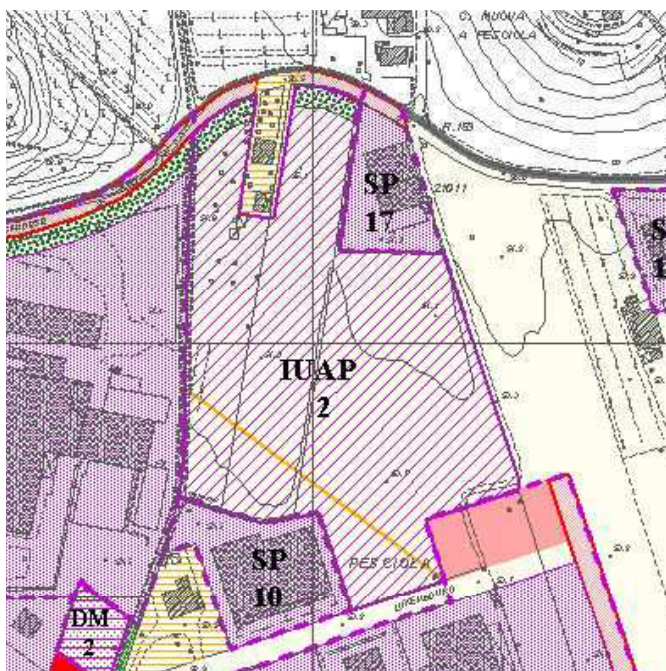
territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

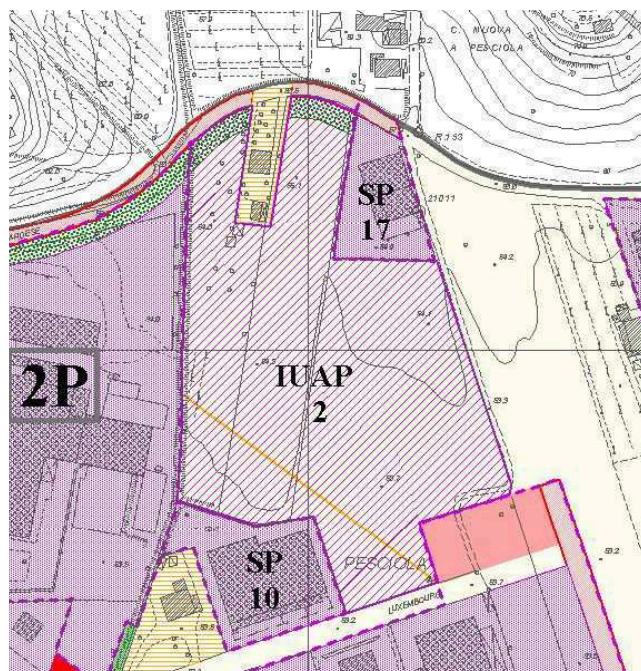
UTOE P2 PESCIOLA - MALACODA

IUAP 2 - PESCIOLA AMPLIAMENTO PRODUTTIVO

Intervento in corso di realizzazione mediante Piano Attuativo approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 86 del 28/12/2004 convenzionato con atto Notaio F. R. Frediani n. 27.673 del 02/12/2005



Adottato



Approvato

- **Ubicazione:**

area fra gli insediamenti produttivi attuali in riva destra della Pesciola e la Via Lucardese.
Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D tavola della UTOE P2).

- **Procedure di realizzazione:**

attuazione mediante Piano di lottizzazione esteso all'intero comparto individuato dalla cartografia del Regolamento urbanistico.

- **Aree pubbliche**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi (escluso le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444:

parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata salvo l'obbligo di raggiungere complessivamente il 10% insieme al verde accessibile;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

verde privato accessibile al pubblico: fascia di verde alberata di 10 ml. di larghezza lungo la via Lucardese rettificata, finalizzata alla schermatura delle aree produttive rispetto a via Lucardese; arretramento delle recinzioni.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

La sottozona produttiva in ampliamento dovrà essere servita da uno o due accessi dal tratto più interno di via Rosa Luxemburg. Il Piano di lottizzazione dovrà precisare il tracciato della viabilità di penetrazione nella zona di ampliamento e la posizione dei parcheggi indicati al punto precedente; la viabilità e i parcheggi non dovranno comunque essere collegati a via Lucardese. Il Piano di lottizzazione dovrà escludere la possibilità di collegamento fra i lotti di nuova edificazione e la via Lucardese.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione degli impianti necessari (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee TELECOM, illuminazione pubblica) su tutta la zona d'intervento. Tutti gli impianti dovranno essere collegati a quelli già realizzati nelle zone produttive attuali fra la sottozona di completamento e la strada statale 429; gli impianti esistenti dovranno essere verificati in relazione ai carichi indotti dalla sottozona di ampliamento ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di integrazione e di potenziamento.

Per quanto riguarda le acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare le acque delle nuove aree urbanizzate nei corsi d'acqua superficiali.

Il Piano di lottizzazione dovrà garantire inoltre un sistema di smaltimento efficiente per le acque meteoriche provenienti dalle aree a monte della via Lucardese.

- **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici.

- rapporto di copertura fondiaria
- altezza massima

r.c. = 60%

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade
- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 10,00

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni agli isolati



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

- *industria;*
- *artigianato;*
- *attività direzionali;*
- *commercio all'ingrosso;*
- *strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;*
- *abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.*

- **Sistemazione delle aree libere dei lotti edificabili**

Dovrà essere realizzata una fascia di verde privato con alberature e siepi in corrispondenza del confine con l'area interclusa con fabbricato residenziale a cui si accede da via Lucardese.

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano di lottizzazione dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

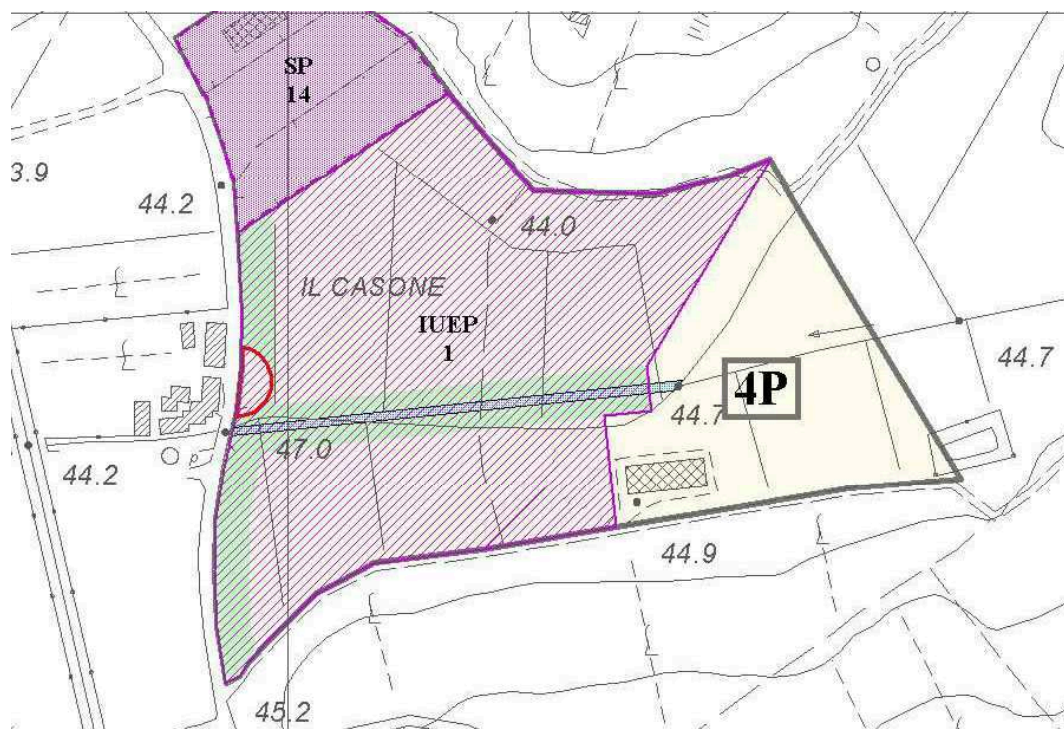
territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

UTOE P4 CASONE

IUEP 1 ESPANSIONE PRODUTTIVA

Intervento in corso di realizzazione mediante Piano Attuativo approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 25 del 11/04/2001 convenzionato con atto Notaio F. R. Frediani n. 25.131 del 5/03/2003



- **Ubicazione:**
*area in fregio alla S.S. 429, in corrispondenza del toponimo "Il Casone"; area verso monte rispetto alla S.S. 429, sui due lati del borro di Spranganelli.
Individuazione nella cartografia 1/2000 del Regolamento Urbanistico (carta D tavola della UTOE P4).*
 - **Procedure di realizzazione:**
attuazione mediante Piano Attuativo- esteso all'intero comparto individuato dal R.U. o ad ambiti dello stesso ritenuti significativi.
- **Aree pubbliche:**
Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione e la cessione di spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima e con le caratteristiche indicate di seguito:
parcheggi: nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata, salvo maggiorazioni finalizzate alla realizzazione di strutture commerciali calcolate in base ai parametri individuati dalla delibera C.R. 137/99 e dagli art. 6 del Titolo II e 93 del Titolo III.



verde pubblico: fascia di 20 ml. di larghezza lungo la statale 429, finalizzata alla schermatura del nuovo insediamento, e fasce di 10 ml. di larghezza su entrambi i lati del borro di Spranganelli rettificato, finalizzate alla salvaguardia del corso d'acqua;

Rio di Spranganelli: è prevista una leggera rettifica del rio di Spranganelli; tale rettifica dovrà essere preventivamente approvata dagli Uffici competenti del Circondario.

In ogni modo la superficie delle aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico) dovrà essere almeno il 10% della superficie territoriale dell'insediamento, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

- **Opere di urbanizzazione - viabilità**

la nuova zona produttiva dovrà essere servita da un unico accesso dalla S.S. 429 e da una strada principale di lottizzazione con percorso adiacente alla fascia di verde pubblico prevista a salvaguardia del borro di Spranganelli. Il Piano di lottizzazione Attuativo dovrà prevedere la ulteriore viabilità di penetrazione e la posizione dei parcheggi indicati al punto precedente. Le caratteristiche dello svincolo fra la strada principale di lottizzazione e la S.S. 429 dovranno essere concordate con il Circondario ed in tale occasione dovrà essere verificata la opportunità di realizzare, in corrispondenza dello svincolo, una carreggiata a tre corsie con una corsia centrale di accumulo finalizzata a rendere più sicure e più agevoli le manovre di svolta a sinistra dalla S.S. 429 verso la strada principale di lottizzazione e verso il complesso edilizio del "Casone".

La posizione della strada principale di lottizzazione verrà precisata in via definitiva dal Piano di lottizzazione in relazione al tracciato del borro di Spranganelli ed alla posizione ottimale dello svincolo con la S.S. 429.

Il Piano Attuativo di norma dovrà escludere qualunque possibilità di collegamento fra i lotti edificabili e la viabilità minore posizionata ai margini dell'insediamento. Potranno essere realizzati accessi secondari su detta viabilità minore a condizione che detta viabilità venga opportunamente potenziata.

- **Opere di urbanizzazione - impianti**

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità, la esecuzione delle altre opere di urbanizzazione necessarie (acquedotto, fognature, rete di distribuzione del metano, linee ENEL, linee Telecom, illuminazione pubblica) all'interno della zona di intervento e gli allacciamenti esterni agli impianti già esistenti.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere contestuale al potenziamento ed al prolungamento della condotta principale che collega la rete urbana di Castelfiorentino alla frazione di Cambiano, da potenziare anche in relazione alle esigenze degli insediamenti residenziali della Frazione.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere realizzata una rete autonoma in grado di convogliare nel borro Spranganelli sia le acque delle aree urbanizzate che le acque provenienti dal sistema collinare ai lati dell'insediamento, in particolare dai crinali che terminano con i toponimi "la Colombaia" e "Casetta a Cambiano".

Per evitare l'inquinamento delle acque superficiali del borro Spranganelli prima del convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai lotti a destinazione produttiva nel fosso dovranno essere inseriti pozzetti disoleatori.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue la realizzazione del nuovo insediamento dovrà essere contestuale alla realizzazione di un collettore fognario fino al depuratore di



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

Cambiano, da realizzare anche in relazione alle esigenze degli insediamenti residenziali della Frazione.

Nella eventualità che, in relazione al Piano ATO ed alle conseguenti scelte programmatiche del soggetto gestore per il settore delle fognature, i tempi di realizzazione del nuovo collettore fognario non risultassero compatibili con i tempi di realizzazione del nuovo insediamento produttivo, il Piano Attuativo potrà prevedere la realizzazione di allacciamenti temporanei, che dovranno garantire comunque il convogliamento delle acque reflue della zona in fognature pubbliche già collegate con il depuratore di Cambiano; tali allacciamenti temporanei dovranno essere dismessi dopo la realizzazione del collettore fognario definitivo.

- Interventi sul borro di Spranganelli

Il Piano Attuativo dovrà prevedere il mantenimento della piena efficienza del borro di Spranganelli, per garantire lo smaltimento in tutta sicurezza delle acque meteoriche provenienti da monte e di quelle provenienti dalle aree urbanizzate. Le fasce di verde pubblico laterali al borro dovranno essere mantenute depresse rispetto alle quote delle aree urbanizzate, per aumentare la sicurezza rispetto al rischio idraulico di ristagno.

• **Parametri urbanistici**

Nei lotti edificabili dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici

- rapporto di copertura fondiaria

r.c. = 60%

- altezza massima

h = 8,50

con possibilità di raggiungere l'altezza di ml. 9,50 limitatamente al 20% della superficie coperta, per la realizzazione di uffici e/o abitazioni di servizio.

Possibilità di realizzare volumi di altezza superiore a 9,50 ml. per particolari esigenze tecnologiche ed in connessione all'attività produttiva, senza possibilità di riconversione; all'interno di tali volumi non potranno essere realizzati solai intermedi ma solo eventuali passerelle di servizio

- distanze minime dalle strade

ml. 10,00

- distanze minime dai confini di zona e dei lotti

ml. 5,00

anche in aderenza sui confini interni agli isolati

- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

o in aderenza sui confini interni



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

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

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

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

agli isolati

All'interno dei lotti dovranno essere reperite le superfici da destinare a posti auto nella misura stabilita dalla legge 122/89. Dal calcolo di tali superfici dovranno essere esclusi i piazzali di manovra e di stoccaggio necessari per l'attività produttiva ed i percorsi di collegamento fra tali piazzali.

- **Destinazioni ammissibili**

- *industria;*
- *artigianato;*
- *attività direzionali;*
- *commercio all'ingrosso;*
- *commercio fino alla media distribuzione;*
- *strutture ricreative e per il tempo libero che comportino un numero significativo di addetti in relazione all'area impegnata;*
- *abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale.*

- **Controllo formale e di immagine**

Il Piano Attuativo dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento.