



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## LEGENDA

Tessuti edilizi



Edifici di valore ambientale  
e storico culturale;  
numeri di scheda dell'Allegato F



Interventi di  
saturazione edilizia



Interventi di  
sopraelevazione



Insedimenti produttivi



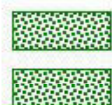
Insedimenti  
turistico - ricettivi



Aree di cava



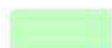
Aree di verde privato



giardini

A verde alberato

Verde pubblico di progetto



A verde alberato

Aree cimiteriali



esistenti

di progetto

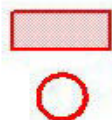
aree di rispetto cimiteriali

Impianti tecnologici



esistenti

Viabilità



di progetto

incroci da potenziare

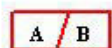
Parcheggi



esistenti

di progetto

Limite dell'intervento



settori di intervento

Area MISP (D.M 471/99)





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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **SCHEDE NORMATIVE PER I “NUCLEI” INDIVIDUATI NELLE UTOE DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO.**

Le schede grafiche e normative relative ai “nuclei” nel territorio aperto contengono le norme d'intervento previste dall'art. 76 del titolo 2 capo V, finalizzate alla riorganizzazione di tali nuclei con un incremento delle residenze, la realizzazione di strutture commerciali di vicinato, turistico ricettive, la realizzazione di strade di servizio e di aree ad uso pubblico.

I nuclei sono individuati con specifica simbologia e numerazione nella carta A del territorio aperto in scala 1/10.000 e nelle planimetrie in scala 1/5.000 relative ai nuclei della carta E.

Per ciascuno dei nuclei si riportano di seguito le specifiche Norme di intervento. Per tutti gli edifici interessati varranno comunque le regole d'intervento contenute nel titolo 2 capo V e nel titolo 3 capo V delle Norme Tecniche, in particolare le prescrizioni degli art. 55 (aree sottoposte a vincolo) e 58 (edifici di valore).

- **NUCLEO 2 / S. PIERO VECCHIO**
- **NUCLEO 3 / IL PALAZZACCIO**
- **NUCLEO 4/ VILLA SOYI**
- **NUCLEO 6 / S.MARIA A LUNGOTUONO**



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **NUCLEO 2 / S. PIERO VECCHIO**

### **- Localizzazione e descrizione**

Nucleo sulla strada provinciale Volterrana, a nord della strada. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

### **- Interventi di nuova edificazione**

Una palazzina bifamiliare in sostituzione di un piccolo edificio esistente, nel centro del nucleo, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max ( di sostituzione)	: mq. 140
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max ( di sostituzione)	: mc. 900
Distanze minime dai confini e fra fabbricati	: 5 ml. dai confini di proprietà salvo conferma degli allineamenti dell'edificio esistente, 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

### **- Viabilità pubblica ed aree pubbliche**

Viabilità pubblica: nessuna previsione.

Parcheggi pubblici: nessuna previsione; all'interno del resede del fabbricato di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico, in aggiunta ai posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una superficie minima di 40 mq.

### **- Interventi unitari**

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione del nuovo edificio e per la sistemazione a verde alberato del resede; Intervento unitario da attuare mediante concessione edilizia .

### **- Destinazioni degli edifici**

Per l' edificio di nuova edificazione destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE E2b, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici con affaccio diretto su via Volterrana.

### **- Interventi possibili sugli edifici esistenti**

Tutti quelli consentiti nella UTOE per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

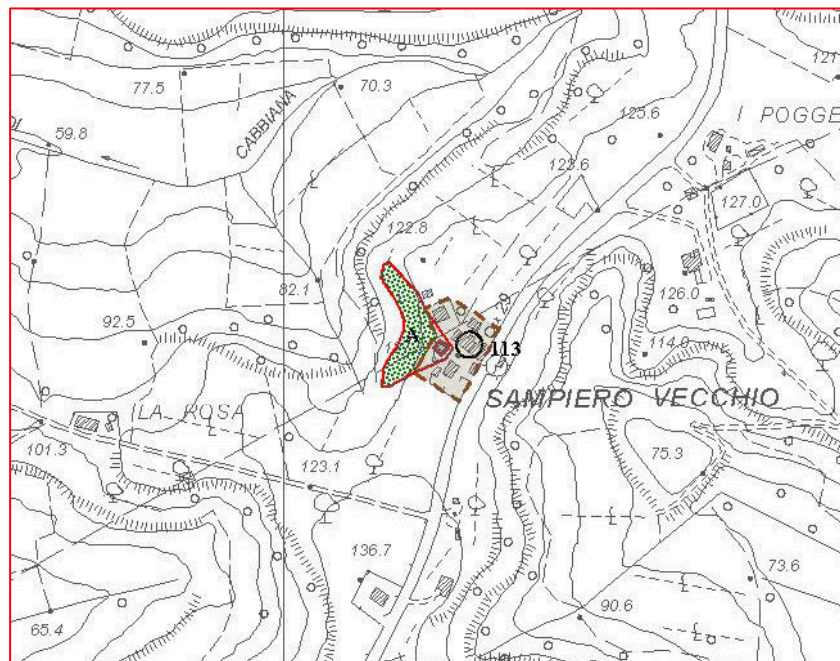
C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

## - Prescrizioni particolari per le aree private

Dovrà essere sistemato a verde alberato il resede dell'edificio di nuova edificazione; area individuata nella carta E.



Scala 1/5.000



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **NUCLEO 3 / IL PALAZZACCIO**

### **- Localizzazione e descrizione**

Nucleo sulla strada provinciale Volterrana, a nord della strada. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5.000 della carta E.

### **- Interventi di nuova edificazione**

Quattro palazzine bifamiliari al centro del nucleo, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 560 (140 x 4)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 3600 (900 x 4)
Distanze minime dalle strade dai confini e fra fabbricati	: 5 ml. dalla nuova strada di accesso e dai confini di proprietà laterali 10 ml fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

### **- Viabilità pubblica ed aree pubbliche**

Viabilità pubblica : potenziamento dello svincolo di collegamento della viabilità privata interna al nucleo con la strada provinciale Volterrana. Lo svincolo potenziato dovrà consentire in tutta sicurezza anche le manovre di uscita dal nucleo verso Castelfiorentino e di accesso al nucleo da Castelfiorentino. Il potenziamento dello svincolo dovrà essere realizzato preliminarmente agli interventi di nuova edificazione previsti.

Parcheggi pubblici: nessuna previsione; all'interno del resede dei fabbricati di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico in aggiunta ai posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una superficie minima di 80 mq. ( 40+40)

Servizi tecnologici: ampliamento con cessione dell'area destinata al deposito dell'acquedotto superficie minima complessiva mq 200.

### **- Interventi unitari**

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per il potenziamento dello svincolo con la strada provinciale Volterrana, la sistemazione della viabilità condominiale che consente l'accesso all'area destinata a servizi tecnologici, la cessione dell'area a corredo del deposito dell'acquedotto. Per gli interventi successivi (realizzazione della viabilità condominiale di accesso ai nuovi edifici, realizzazione delle nuove palazzine, sistemazione a verde privato dei resede). Si potrà procedere suddividendo l'intervento unitario in due settori. Intervento unitario da attuare mediante intervento edilizio





*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

diretto relativo ai due fabbricati, ai resede, alle strade condominiali ed allo svincolo con la Volterrana; intervento di potenziamento dello svincolo con la Volterrana e cessione dell'area per il deposito dell'acquedotto preliminari al rilascio del primo permesso di costruire per i fabbricati.

Nella redazione del progetto si dovrà tener conto dei vincoli esistenti sull'area con particolare riferimento alla presenza della fascia di rispetto cimiteriale e della sussistenza di una zona con pericolo di frana. Pertanto la ubicazione dei fabbricati e l'articolazione dell'insediamento riportati nella cartografia allegata rivestono un carattere prettamente indicativo e la conformazione definitiva dell'intervento dovrà essere verificata anche sulla base delle limitazioni scaturenti dalla presenza dei suddetti vincoli.

#### - **Destinazioni degli edifici**

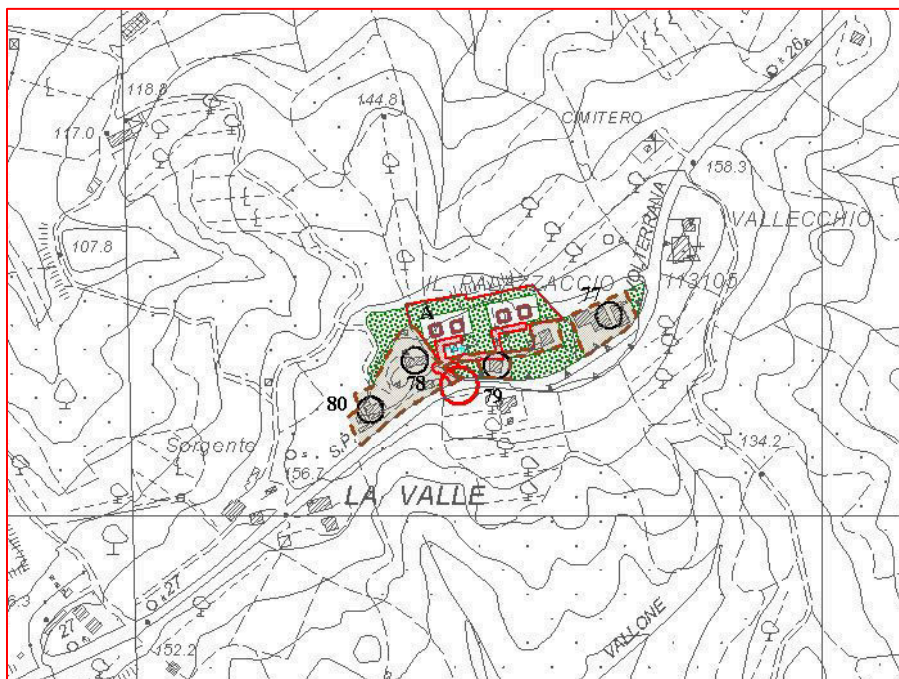
Per gli edifici di nuova edificazione destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, tutte le destinazioni consentite nella UTOE E2b.

#### - **Interventi possibili sugli edifici esistenti**

Tutti quelli consentiti nella UTOE E2b: per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo valgono tutte le altre regole contenute nel titolo2 capo V e nel titolo 3 capo V delle Norme Tecniche.

#### - **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovranno essere mantenute e/o sistemate a verde privato le aree indicate nella carta E, comprese le aree di verde alberato da realizzare nei resede dei fabbricati di nuova edificazione.



Scala 1/5.000



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## NUCLEO 4/ VILLA SOYI

### - Localizzazione e descrizione

Nucleo all'incrocio fra la strada comunale del Vallone e la strada vicinale di Renai/Boscarecce. Il nucleo si articola intorno all'incrocio; nel settore di sud-ovest rispetto all'incrocio è ubicato un edificio con destinazione di ristorante al piano terra. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

### - Interventi di nuova edificazione

Due palazzine bifamiliari nel settore di nord-ovest rispetto all'incrocio, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 280 (140 + 140)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 1800 (900+900)
Distanze minime dalle strade dai confini e fra fabbricati	: 10 ml. Dalla strada comunale del Vallone, 5 ml. dai confini di proprietà, 10 ml fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

Una palazzina mono- bifamiliare in sostituzione di alcuni annessi esistenti, nel settore di sud-ovest, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 150
Altezza max	: ml. 4,0 a monte ml. 7 , con la possibilità di raggiungere un'altezza maggiore a valle
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 800
Distanze minime dalle strade dai confini e fra fabbricati	: 10 ml. Dalla strada comunale del Vallone, 5 ml. dagli altri confini, distanza di circa 35 ml (da 30 a 40) dall'edificio con il ristorante.

### - Viabilità pubblica ed aree pubbliche

Viabilità pubblica: nessuna previsione di nuove realizzazioni; per le due palazzine bifamiliari di nuova edificazione dovrà essere realizzato un solo accesso dalla strada comunale del Vallone, mediante un tratto di strada condominiale.

Parcheggi pubblici parcheggio pubblico a valle della strada comunale del Vallone, sup. min. 400 mq, larghezza min. 8 ml; all'interno dei recedati dei fabbricati di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico, in aggiunta ai



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una  
sup. min. di 80 mq.

#### - **Interventi unitari**

N°2, individuati con perimetrazioni in rosso nella Carta E.

Intervento unitario 1 per la realizzazione delle due palazzine di nuova edificazione, della viabilità condominiale di accesso dalla strada comunale del Vallone, della sistemazione a verde del resede.

Intervento unitario da attuare mediante intervento edilizio diretto.

Intervento unitario 2 per la realizzazione degli ampliamenti al ristorante, della palazzina di sostituzione, del parcheggio ad uso pubblico sulla strada comunale del Vallone, della sistemazione a verde alberato del terreno a valle degli interventi.

Intervento unitario da attuare, anche in due stralci (ampliamento del ristorante, palazzina di sostituzione), mediante intervento edilizio diretto; la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico dovrà essere previsto con il primo permesso a costruire.

#### - **Destinazioni degli edifici**

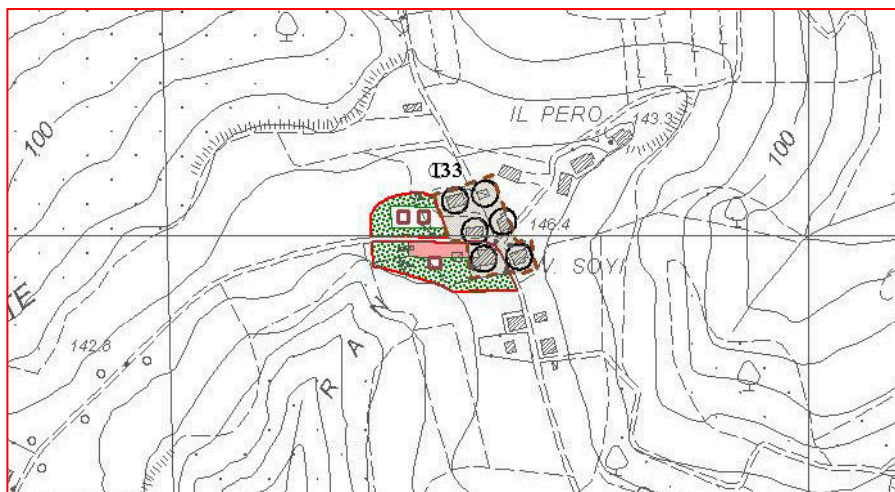
Per gli edifici di nuova edificazione destinazione residenziale, commerciale di vicinato e turistico ricettiva. Per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE E2c, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici più vicini all'incrocio.

#### - **Interventi possibili sugli edifici esistenti**

Tutti quelli consentiti nella UTOE E2c. Ampliamento del 50% in termine di superficie utile per il ristorante attuale, con le stesse modalità previste per l'ampliamento delle attività turistico-ricettive nell'art.57 dal titolo 2 capo V delle Norme Tecniche. Per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.

#### - **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovranno essere sistemate a verde privato e a verde privato alberato le aree indicate nella carta E.



Scala 1/5.000



## NUCLEO 6 / S.MARIA A LUNGOTUONO

### Intervento di nuova edificazione

#### - Localizzazione e descrizione

Nucleo su Via Sanminiatese, in località S.Maria a Lungotuono.

Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

#### - Interventi di nuova edificazione

Due edifici su Via Sanminiatese, con le caratteristiche complessive indicate di seguito:

S. coperta max	mq. 260
Altezza max	ml. 7,5
N° piani	2 fuori terra + seminterrato
Volume max	mc. 1400
Distanze minime dalle strade	10 ml
Distanze dai confini di proprietà	5 ml. dai confini
Distanze fra fabbricati	10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

#### - Viabilità privata ed aree pubbliche

Viabilità privata: divieto di nuovi accessi da via Sanminiatese. Per accedere alle nuove edificazioni dovranno essere utilizzati e potenziati gli accessi esistenti su Via Sanminiatese.

Parcheggio pubblico: realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di circa 400 mq lungo la viabilità di collegamento al cimitero della frazione, in prossimità dello stesso cimitero ma sul lato opposto della strada.

#### - Interventi unitari

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione dei nuovi edifici mediante intervento edilizio diretto con contestuale realizzazione e cessione del parcheggio pubblico.

#### - Destinazioni degli edifici

Per gli edifici di nuova edificazione: destinazione residenziale;

Per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, tutte le destinazioni consentite nella UTOE E5c.

### Interventi possibili sugli edifici esistenti

Tutti quelli consentiti nella UTOE E5c e tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

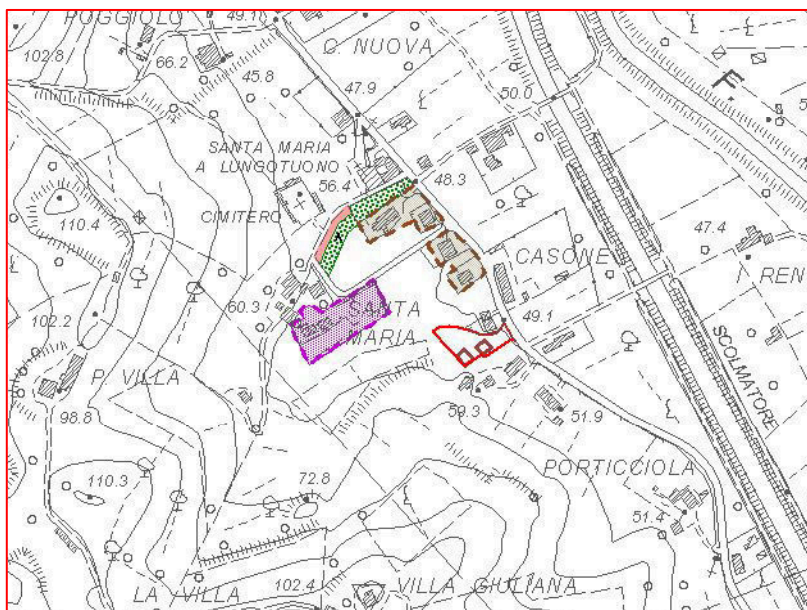
C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

- **Prescrizioni particolari per le aree private**

Dovranno essere sistemate a verde privato con soluzione “leggere” per la esecuzione delle suddivisioni dei resede e con realizzazione di muri e recinzione di altezza limitata.



Scala 1/5.000



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

**Nelle pagine che seguono sono riportati gli interventi di nuova edificazione realizzati**

- 1) NUCLEO 1 – MADONNA DELLA TOSSE
- 2) NUCLEO 5 – RIMORTI II



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **NUCLEO 1 / MADONNA DELLA TOSSE**

**Intervento già realizzato**

### **- Localizzazione e descrizione**

Nucleo sulla Via Sanminiatese in corrispondenza dell'incrocio con la strada comunale per Castelnuovo (Via Roma). Il nucleo si articola in prevalenza a valle di Via Sanminiatese; a monte della strada sono ubicati un edificio di recente costruzione con destinazione di residenza ed esercizio pubblico ed una autofficina. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

### **- Interventi di nuova edificazione**

Due edifici a schiera o in linea a monte di Via Sanminiatese, con le caratteristiche indicate di seguito:

S. coperta max	: mq. 500 (250 + 250)
Altezza max	: ml. 7,0
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max	: mc. 3400 (1700 + 1700)
Distanze minime dalle strade e dai confini, fra fabbricati, allineamenti obbligati, allineamenti dei nuovi edifici su Via Sanminiatese	: 10 ml. da Via Sanminiatese, 5ml. dalla nuova strada di accesso e dai confini di proprietà laterali, 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti

### **- Viabilità pubblica ed aree pubbliche**

Viabilità pubblica: dovrà essere realizzata una strada pubblica di accesso agli edifici di nuova costruzione, con innesto su Via Roma.

Parcheggi pubblici: al termine della nuova strada di accesso, s. minima mq. 400, accesso pedonale da via Sanminiatese.

Verde Pubblico: in corrispondenza dell'incrocio fra Via Sanminiatese e Via Roma, s. minima mq. 800.

### **- Interventi unitari**

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione dei nuovi edifici, della nuova viabilità pubblica, delle nuove aree pubbliche; intervento unitario subordinato a piano attuativo ai sensi del comma secondo, lettera d) dell'art. 28 della L.R. 5/95. Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e le eventuali previsioni di integrazione degli impianti necessari per i nuovi edifici.

### **- Destinazioni degli edifici**

per gli edifici di nuova edificazione destinazione residenziale, commerciale, di pubblici esercizi;



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

*per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE Ela, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici su Via Sanminiatese previa realizzazione dei parcheggi di relazione prescritti dalla Delibera C.R. 137/99 modificata. Dovranno essere conservate le destinazioni di attrezzature religiose della Cappella di "Madonna della Tosse" e della Cappella inserita negli edifici lungo Via Sanminiatese (scheda 229).*

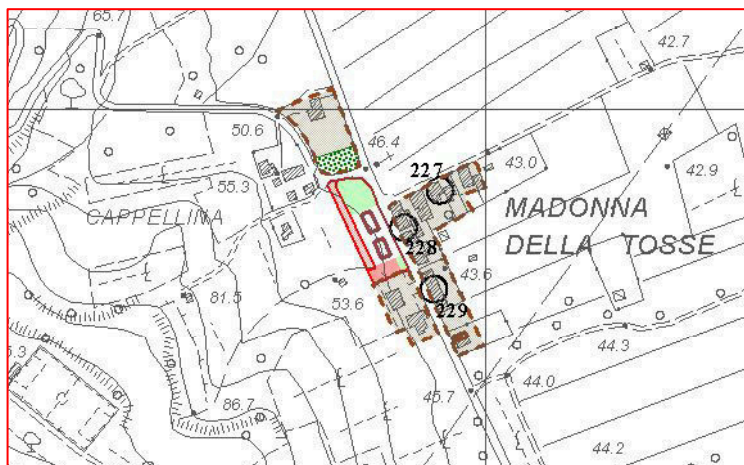
**- Interventi possibili sugli edifici esistenti**

*Tutti quelli consentiti nella UTOE E la con le seguenti integrazioni: intervento DA3 per le attività commerciali, ricettive, produttive esistenti; Intervento di sopraelevazione per un corpo di fabbrica al piano terra a valle di via Sanminiatese (intervento individuato nella carta E); per gli edifici su via Sanminiatese a valle della strada gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno tendere alla valorizzazione della cortina edilizia lungo la strada.*

*per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche*

**- Prescrizioni particolari per le aree private**

*Dovrà essere sistemata a verde privato un'area in corrispondenza dell'incrocio fra Via Sanminiatese e Via Roma (a nord dell'incrocio), area individuata nella Carta E.*



**Scala 1/5.000**





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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **NUCLEO 5 / RIMORTI II**

**Intervento già realizzato**

### **- Localizzazione e descrizione**

*Nucleo sulla strada provinciale di val d'Orlo in corrispondenza della valletta del rio Morto. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.*

### **- Interventi di nuova edificazione e di sostituzione**

*Un edificio di nuova edificazione a schiera o in linea al centro del nucleo, un edificio di sostituzione del capannone attuale.*

*I due edifici avranno le caratteristiche indicate di seguito:*

<i>S. coperta max</i>	<i>: mq. 550 (250 N + 300 S)</i>
<i>Altezza max</i>	<i>: ml. 7,0</i>
<i>N° piani</i>	<i>: 2 fuori terra + seminterrato</i>
<i>Volume max</i>	<i>: mc. 3700 (1700 N + 2000 S)</i>
<i>Distanze minime dalle strade</i>	<i>: 10 ml. dalla strada di accesso ,</i>
<i>dai confini e fra fabbricati</i>	<i>5 ml. da confini di proprietà ,</i> <i>10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici.</i>

### **- Viabilità pubblica ed aree pubbliche**

*Viabilità pubblica : potenziamento dello svincolo di collegamento della viabilità privata con la strada provinciale di val D'Orlo.*

*Parcheggi pubblici : nessuna previsione; all'interno dei resede del fabbricato di sostituzione e del fabbricato di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi di uso pubblico, in aggiunta ai posti macchina previsti dalla Legge 122/89, per una sup. min. di 80 mq..*

### **- Interventi unitari**

*N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione del nuovo edificio, per la realizzazione dell'edificio di sostituzione, per l'intervento di potenziamento dello svincolo, per la sistemazione della viabilità di accesso fino al nuovo edificio, per la sistemazione a verde del resede sul lato sud. Intervento unitario da attuare mediante concessioni edilizie relative all'edificio, al resede, alla sistemazione della viabilità di accesso e dello svincolo; intervento di potenziamento dello svincolo preliminare al rilascio della prima concessione per i fabbricati.*

### **Destinazioni degli edifici**

*per gli edifici di nuova edificazione e di sostituzione destinazione residenziale e di annessi agricoli;*



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

*per gli edifici esistenti all'interno dei tessuti individuati nella Carta E, oltre alle destinazioni consentite nella UTOE E3, possibilità di inserire attività commerciali di vicinato negli edifici più vicini alla strada provinciale di val d'Orlo, previa realizzazione dei parcheggi di relazione prescritti dalla Delibera C.R. 137/99 modificata.*

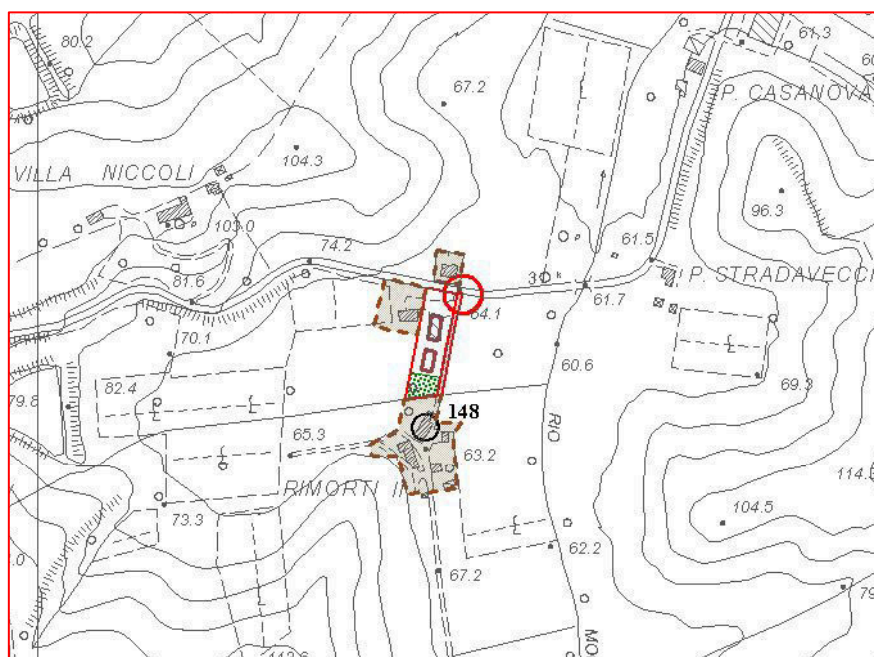
### **Interventi possibili sugli edifici esistenti**

*Tutti quelli consentiti nella UTOE E3*

*Per gli interventi possibili sugli edifici del nucleo varranno tutte le altre regole contenute nel Titolo 2 Capo V e nel Titolo 3 Capo V delle Norme Tecniche.*

### **- Prescrizioni particolari per le aree private**

*Dovrà essere sistemata a verde privato parte del resede dell'edificio di nuova edificazione, area indicata nella carta E.*



**Scala 1/5.000**



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **SCHEDE NORMATIVE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE UTOE DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO APERTO**

Le schede grafiche e normative relative alle attività produttive esistenti nel territorio aperto contengono le norme d'intervento previste dall'art.56 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche, punto sulle "attività produttive".

Gli edifici interessati dalle attività produttive e le relative aree di pertinenza sono individuati con specifica campitura e numerazione nella carta A del territorio aperto in scala 1/10.000 e nelle planimetrie in scala 1/5.000 relative alle attività produttive della carta E.

Per ciascuna delle attività produttive si riportano di seguito le specifiche Norme di intervento. Per tutti gli edifici interessati varranno comunque le regole d'intervento contenute nel Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche, in particolare le prescrizioni degli art. 55 (aree sottoposte a vincolo) e 58 (edifici di valore).

Alle attività produttive esistenti nel territorio aperto sono consentiti gli interventi DA3.



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## ATTIVITA' PRODUTTIVA 1

-Ubicazione : nei pressi della zona produttiva di Malacoda, fra la SS 429 e la linea ferroviaria Empoli-Siena;

-Procedure di realizzazione: interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante interventi edilizi diretti

- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione

- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione

- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1 con possibilità di aumenti della superficie coperta e del volume nella misura massima di:

- sul fronte prospiciente la SRT 429 mq. 180 e mc 1200
- sul fronte prospiciente la ferrovia, aumento della superficie coperta fino al raggiungimento della larghezza del fabbricato produttivo principale e sopraelevazione fino all'altezza massima di ml 5,00

con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

Altezza massima: ml. 7

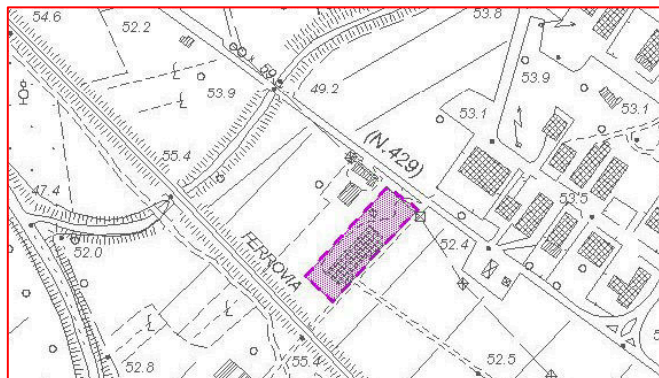
Distanze dalle strade: ml. 30 dalla S. S. 429;

ml. 10 dalla strada vicinale del Piano, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai confini di proprietà e ml. 5 dai confini di zona, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili:
- attività industriali ed artigianali
  - depositi e commercio all'ingrosso
  - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive
  - possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 per adeguare: fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del titolo 2 capo V delle Norme Tecniche.



Scala 1/5.000

## ATTIVITA' PRODUTTIVA 2

-Ubicazione : nei pressi della frazione di Petrazzi, a valle della SS 429;

- Procedure di realizzazione : interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante interventi edilizi diretti

- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione

- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione

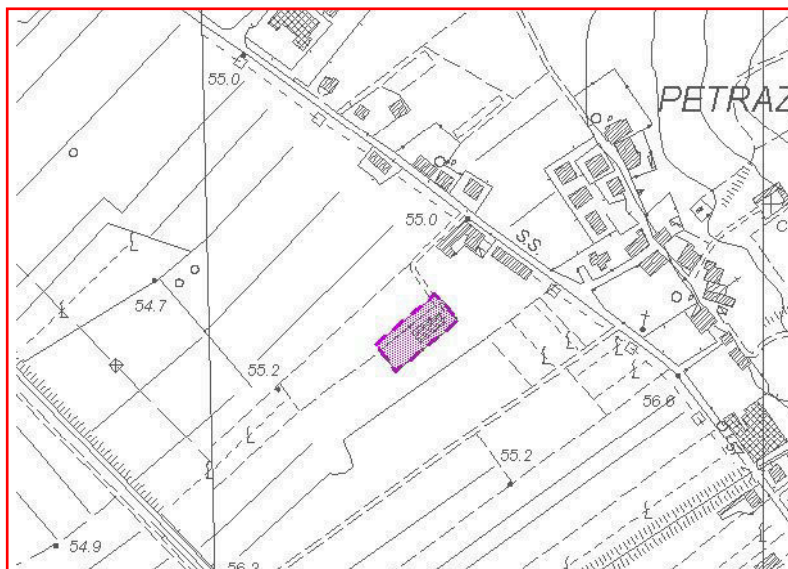
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1 con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

Altezza massima: ml. 7

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai confini di proprietà e ml. 5 dai confini di zona, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili:
- attività industriali ed artigianali
  - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive
  - possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione E1 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche.



Scala 1/5.000



### ATTIVITA' PRODUTTIVA 3

-Ubicazione: in corrispondenza del toponimo "Casetta a Sala";

- Procedure di realizzazione: interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante interventi edilizi diretti

- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità): nessuna previsione

- Opere di urbanizzazione-impianti: nessuna previsione

- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1, con l'applicazione delle previsioni indicate di seguito e salvo le limitazioni previste dall'art'58 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche di Attuazione in relazione al valore degli edifici:

Altezza massima: ml. 7

Distanze dalle strade: ml. 20 dalla strada comunale di Sala; salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai confini di proprietà e ml. 5 dai confini di zona, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali

-possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica E1 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche .



Scala 1/5.000

#### ATTIVITA' PRODUTTIVA 4

- Ubicazione : a monte della SS 429 fra i toponimi "Colombaie" e "Borgo Vecchio";
- Procedure di realizzazione : interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante interventi edilizi diretti
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità) : nessuna previsione
- Opere di urbanizzazione-impianti : nessuna previsione
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1 con aumento del 10% in termini di volumetria e di superficie coperta, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

Altezza massima: ml. 7

Distanze dalle strade: ml. 50 dalla S. S. 429;

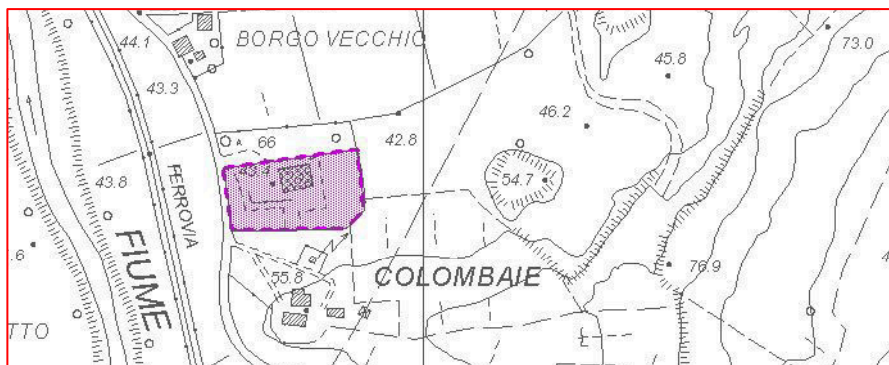
salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai confini di proprietà e ml. 5 dai confini di zona, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

L'edificio è individuato nella carta B del territorio aperto come "non compatibile con il contesto ambientale" ai sensi dell'art.58 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche del R.U.; pertanto sarà possibile un intervento di ristrutturazione urbanistica E2 per destinazione turistico-ricettiva, con trasferimento della volumetria fuori dalla UTOE, ai sensi del suddetto art.58.

- Destinazioni ammissibili:
  - attività industriali ed artigianali
  - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive
  - possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso non sarà consentito alcun aumento di volume e dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 o E2 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche .



Scala 1/5.000



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **ATTIVITA' PRODUTTIVA 5**

- Ubicazione: edifici con destinazione produttiva corrispondenti alle ex fornaci S. Matteo e P.L.P., immediatamente a sud della frazione di Granaiole, con accesso dalla S.S. 429 attraverso la strada comunale di S. Matteo. Le previsioni del Regolamento Urbanistico, riportate nella specifica planimetria in scala 1/5000 della carta E, riguardano anche l'area di escavazione della ex fornace P.L.P. ed alcune sistemazioni a verde alberato di margine necessarie per un corretto inserimento dei complessi produttivi nel contesto ambientale;
- Procedure di realizzazione: si individuano due diversi settori di intervento: il settore 1 corrispondente ai fabbricati ed alle aree della ex fornace di S. Matteo, già quasi completamente ristrutturati con destinazione produttiva; il settore 2 corrispondente ai fabbricati, alle aree ed alla zona di cava della ex fornace P.L.P.

### **SETTORE 1:**

- Procedure di realizzazione: interventi di riorganizzazione delle attività esistenti mediante interventi edilizi diretti;
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità): nessuna previsione;
- Opere di urbanizzazione – impianti: nessuna previsione;
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito e salvo le limitazioni previste dall'art.58 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche di Attuazione in relazione al valore degli edifici, con la possibilità di un aumento della superficie coperta fino ad un Rc max del 40%;  
  
Altezza massima: ml. 7  
Distanze dalle strade: ml. 30 dal perimetro di zona lato ovest  
individuato nella carta E, salvo  
mantenimento delle distanze attuali;  
  
Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml.5 salvo mantenimento  
delle distanze attuali  
Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza
- Destinazioni ammissibili:
  - attività industriali ed artigianali
  - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive
  - commercio all'ingrosso e depositi
  - commercio fino alle attività di vicinato



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## **SETTORE 2:**

**Piano Attuativo in fase di realizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 5/09/2011 e convenzionato con Atto Notaio Antonino Poma n. 231182 del 20/10/2011**

- Procedure di realizzazione: interventi di riqualificazione complessiva dell'area e dei fabbricati; attuazione mediante Piano di Recupero esteso all'area con destinazione produttiva individuata nella carta E ed ai fabbricati in essa ricadenti. Il piano di recupero dovrà prevedere anche il ripristino delle zone di escavazione della ex fornace (zona CE3/a nella carta E) e la sistemazione a verde alberato delle pendici collinari a valle dell'area produttiva, (simbologia specifica nella carta E). Il piano di recupero dovrà prevedere la bonifica preliminare dell'area;
- Aree pubbliche. Viabilità: potenziamento della attuale viabilità di collegamento dalla strada statale 429 all'area delle ex fornaci, compresa la sistemazione dello svincolo sulla strada statale e le opere urbanizzative in corrispondenza dell'accesso al Settore 2: la sistemazione della strada di collegamento non dovrà danneggiare i filari di cipressi esistenti.

Parcheggi pubblici: realizzazione di parcheggi a corredo della viabilità pubblica, della superficie minima del 5%, con possibilità di oscillazione fino ad un massimo del 15% di tale quota, della superficie complessiva dell'area con destinazione produttiva del Settore 2. Rimane fermo l'obbligo del rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68. La differenza di standard con le prescrizioni ministeriali può essere monetizzata versando al comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta al contributo di costruzione di cui all'art. 119 della LR 1/05.

Verde di schermatura: da realizzare le aree di verde privato alberato con funzione di schermatura indicate nella carta E all'interno del perimetro dell'intervento. Dovranno essere previste inoltre alberature e siepi lungo il perimetro nord a confine con l'area di verde privato alberata esterna a tale perimetro.

Sistemazione ambientale area CE3/a: dovranno essere opportunamente sistemate e stabilizzate le pendici della ex area di cava anche mediante la messa a dimora cespugli e arbusti. Da valutare la possibilità di inserire specie arboree istofile soprattutto nella parte più vicina al lago a corredo di una sistemazione dell'area con percorsi e piazzole di sosta per fruibilità della stessa da parte del pubblico. Dovranno inoltre essere previste opere di consolidamento e messa in sicurezza delle sponde del lago e verificata e integrata, ove necessaria, la regimazione naturale delle acque meteoriche. Il progetto esecutivo dovrà essere corredato dalle indagini geologiche e geotecniche e con allegati calcoli di staticità dei versanti. Il progetto dovrà prevedere inoltre l'ubicazione e il dimensionamento dello scolmatore del lago.

Area MISP: dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

- Opere di urbanizzazione – impianti: il Piano di Recupero dovrà prevedere la sistemazione degli impianti di acquedotto e di fognatura, e depurazione con allacciamenti alle reti pubbliche o con soluzioni alternative pienamente funzionali;
- Risparmio energetico: oltre al soddisfacimento obbligatorio dei requisiti necessari per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili legati alla nuova attività produttiva, nell'area (settore 2 e parte a contatto in area CE3/a) possono essere realizzati impianti per la produzione di energia che soddisfino le seguenti finalità:
  - gli impianti dovranno essere finalizzati a sostenere in termini energetici l'impianto industriale insediato nella zona;
  - le risorse da utilizzare e il reperimento di esse dovrà basarsi sul principio della sostenibilità;
  - corretta e sostenibile integrazione dell'energia prodotta con l'utilizzatore finale;
  - massimo contenimento dell'impatto visivo (eventuale interramento, schermatura degli stessi dalle strade pubbliche e da punti di vista panoramici).
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica fino a E2 con la possibilità di un aumento della superficie coperta fino ad un Rc max del 40% .
  - Altezza massima: ml. 7 salvo la possibilità di realizzare altezze maggiori fino ad un massimo di m. 16,00 per volumi tecnici e per volumi necessari ad alloggiare speciali impianti produttivi;
  - Distanze dalle strade: ml. 10 dalla strada di collegamento individuata nella carta E, e dalle eventuali strade di servizio interne al settore 2;
  - Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 salvo mantenimento delle distanze attuali, anche in aderenza sui confini interni agli isolati
  - Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza
- Gli interventi edilizi che comportano ampliamento dell'impianto industriale fino al raggiungimento dell'Rc massimo di zona stabilito al comma precedente, potranno essere realizzati con intervento edilizio diretto nel caso in cui:
  - le opere urbanizzative siano terminate e sia stato effettuato il collaudo di cui all'art. 6, comma 1 della convenzione;
  - sia stato presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione esterne al PDR di cui all'art. 9 della convenzione redatto secondo i dettami del comma 2, lettera c);
  - sia stato presentato il progetto di sistemazione ambientale dell'ex cava di cui all'art. 10, comma 1;
  - sia stato dato l'inizio lavori delle operazioni di bonifica e MIS permanente di cui al progetto approvato in Conferenza dei Servizi il 7 settembre 2012.
- Destinazioni ammissibili:
  - attività industriali ed artigianali;
  - abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale per le attività produttive;
  - in riferimento alla sistemazione ambientale dell'area dell'ex cava possibilità di utilizzo dell'area per lo svolgimento delle attività di





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

*Comune di Castelfiorentino*

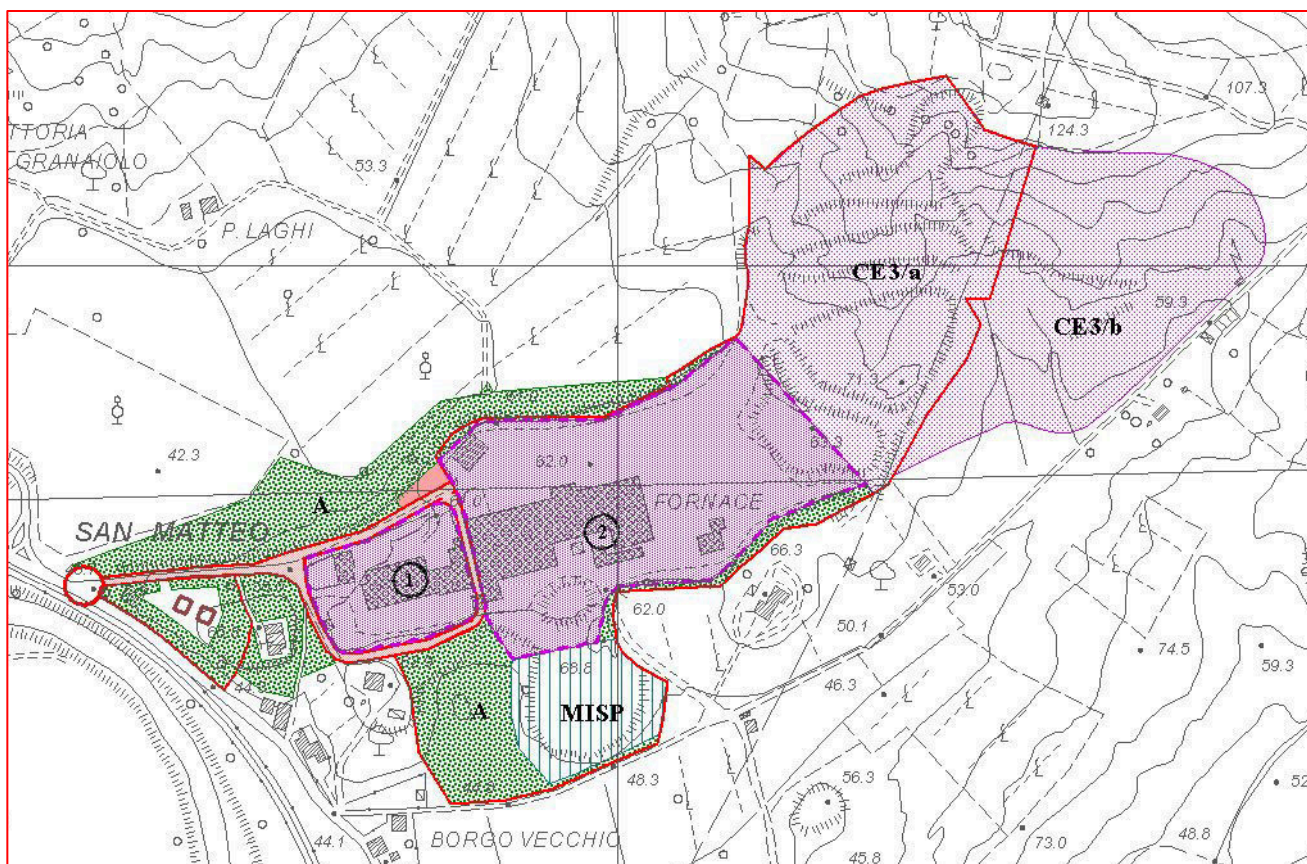
*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

valorizzazione del territorio aperto individuate all'ultimo punto dell'art. 57 delle Nta del RU. L'esecuzione di detti interventi potrà essere attuata mediante presentazione di Permesso a costruire in deroga alla obbligatorietà circa la presenza di un'attività agricola e richiesto successivamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica del sito. Il rilascio del Permesso di costruire sarà subordinato a vincolo perpetuo di destinazione d'uso del manufatto mediante specifica obbligazione.



**Scala 1/5000**

## **SPOSTAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE**

A seguito della previsione di potenziamento dell'attuale viabilità di collegamento dalla strada statale 429 all'area delle ex fornaci, necessità di spostamento della volumetria residenziale esistente.

### **- Localizzazione e descrizione**

Edificio sulla strada SRT 429. Per le previsioni del R.U. relative a tale area occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E.

### **- Interventi di sostituzione edilizia e incremento volumetrico**



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

**Demolizione dell'edificio esistente e realizzazione di due nuovi edifici residenziali, con le seguenti caratteristiche:**

S. coperta max (di sostituzione con incremento)	: mq. 350
Altezza max	: ml. 7,50
N° piani	: 2 fuori terra + seminterrato
Volume max (di sostituzione)	: mc. 2.600
Distanze minime dai confini e fra fabbricati	: 5 ml. dai confini di proprietà salvo conferma degli allineamenti dell'edificio esistente, 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti
Distanze minime dalle strade	: 20 ml dalla nuova strada da potenziare, 30 ml dalla SRT 429

**- Viabilità pubblica ed aree pubbliche**

Viabilità pubblica: nessuna previsione, l'accesso all'area dovrà avvenire dalla nuova viabilità di collegamento dalla strada statale 429 all'area delle ex fornaci.

Standard: art. 78 delle NTA del RU

La nuova edificazione è subordinata alla cessione di una fascia di terreno necessaria all'allargamento stradale, della viabilità di collegamento dalla strada statale 429 all'area delle ex fornaci, come da disposizioni del nuovo codice della strada.

**- Interventi unitari**

N°1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione di due edifici residenziali da attuare mediante intervento edilizio diretto.

**- Destinazioni degli edifici**

Residenziale.

**- Prescrizioni particolari per le aree private**

Sistemazione a verde alberato del resede.



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## ATTIVITA' PRODUTTIVA 6

- Ubicazione: in località S.Maria a Lungotuono, in seconda schiera rispetto agli insediamenti residenziali esistenti a monte di via Sanminiatese;
- Procedure di realizzazione: interventi di riorganizzazione della attività esistente mediante interventi edilizi diretti
- Aree pubbliche (parcheggi, verde, viabilità): nessuna previsione
- Opere di urbanizzazione-impianti: nessuna previsione
- Norme di intervento e parametri urbanistici: sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E1, con l'applicazione dei parametri indicati di seguito:

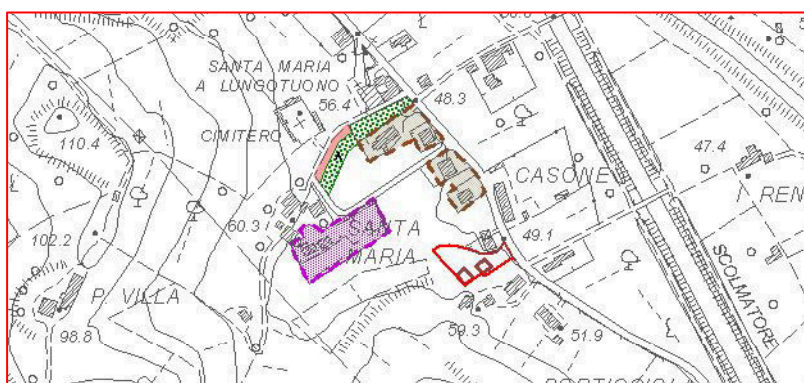
Altezza massima: ml. 7

Distanze dalle strade: ml. 10 dalla strada vicinale del Piano, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze dai confini di proprietà e di zona: ml. 10 dai confini di proprietà e ml. 5 dai confini di zona, salvo mantenimento delle distanze attuali

Distanze fra fabbricati: ml. 10 o in aderenza

- Destinazioni ammissibili: - attività industriali ed artigianali  
possibilità di riconversione totale della volumetria per destinazione residenziale; in tal caso dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 o E2 per adeguare i fabbricati alle regole tipologiche indicate nell'art.60 del Titolo 2 Capo V delle Norme Tecniche.



Scala 1/5.000

## **INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO 1**

### **PODERE PIANACCI - SCHEDA NORMATIVA**

#### **- Localizzazione e descrizione**

Area a valle di via Gallini, nei pressi del toponimo podere Pianacci. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E

#### **- Interventi di nuova edificazione**

Nucleo destinato ad attività turistico-ricettive con le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive prescritte negli articoli 57, 60, 61 delle Norme Tecniche.

In base alle prescrizioni dell'art. 57 la volumetria massima edificabile sarà di 5000 mc. fuori terra, con un minimo di 3000 mc.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati all'interno della zona destinata all'insediamento turistico-ricettivo individuata con specifica campitura e perimetrazione nella carta E.

#### **- Viabilità pubblica ed aree pubbliche**

- Viabilità pubblica: strada di collegamento ad uso pubblico fra la zona dell'insediamento e via Gallini, nella posizione indicata nella Carta E, corrispondente ad una strada podereale esistente. Dovrà essere potenziato lo svincolo su via Gallini.

- Parcheggi pubblici: all'interno della zona destinata all'insediamento dovranno esser realizzati parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di calpestio destinata alla ristorazione ed alle strutture turistico-ricettive, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalla legge 122/89 nonché l'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche del RU.

#### **- Interventi unitari**

N. 1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione della viabilità, dei parcheggi, dei nuovi edifici e delle sistemazioni esterne.

Intervento unitario subordinato a piano attuativo che dovrà contenere la previsione di realizzazione degli impianti necessari per il nuovo nucleo.

#### **- Destinazione degli edifici**

Attività turistico-ricettive, servizi per attività ricreative e sportive. Il piano attuativo dovrà prevedere l'apertura al pubblico dei servizi per attività ricreative e sportive.





*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

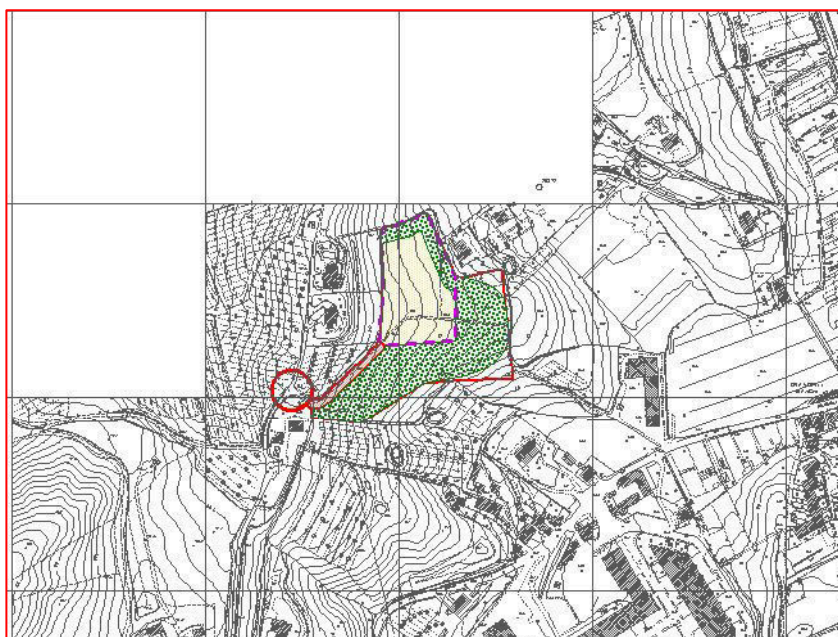
C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

- Prescrizioni particolari per la sistemazione delle aree

Dovranno essere realizzate le sistemazioni a verde alberato indicate con specifica campitura nella Carta E. Le aree di verde alberato avranno funzione di schermatura e di consolidamento delle pendici e potranno essere utilizzate come parco a corredo delle strutture turistico-ricettive e dei servizi per attività ricreative e sportive.



Scala 1/5.000



## **INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO 2**

### **BELPIANO - SCHEDA NORMATIVA**

#### **- Localizzazione e descrizione**

Area compresa fra via di Belpiano e la circonvallazione sud, nella piana delle Vecchierelle, nei pressi del toponimo Belpiano. Per le previsioni del R.U. relative al nucleo occorre fare riferimento alla specifica planimetria in scala 1/5000 della Carta E

#### **- Interventi di nuova edificazione**

Intervento per attività turistico-ricettiva destinato a ristorazione con le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive prescritte negli articoli 57, 60, 61 e 62 delle Norme Tecniche.

In base alle prescrizioni dell'art. 57 la volumetria massima edificabile sarà di 1500 mc. fuori terra.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati all'interno della zona destinata all'insediamento turistico-ricettivo individuata con specifica campitura e perimetrazione nella carta E.

#### **- Viabilità pubblica ed aree pubbliche**

-Viabilità pubblica: interventi di manutenzione straordinaria della strada comunale di Belpiano.

- Parcheggi : all'interno della zona destinata all'insediamento dovranno esser realizzati parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 40 mq. per 100 mq. di superficie lorda di calpestio destinata alla ristorazione ed alle strutture turistico-ricettive, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti dalla legge 122/89.

#### **- Interventi unitari**

N. 1, individuato con perimetrazione in rosso nella Carta E. Intervento unitario per la realizzazione della viabilità, dei parcheggi, dei nuovi edifici e delle sistemazioni esterne.

#### **- Destinazione degli edifici**

Attività turistico-ricettiva con destinazione a ristorazione, servizi per attività ricreative.

#### **- Prescrizioni particolari per la sistemazione delle aree**

Dovranno essere realizzate le sistemazioni a verde alberato indicate con specifica campitura nella Carta E. Le aree di verde alberato avranno funzione di schermatura e potranno essere utilizzate come parco a corredo della struttura turistico-ricettiva.



*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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



Scala 1/5.000



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

*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

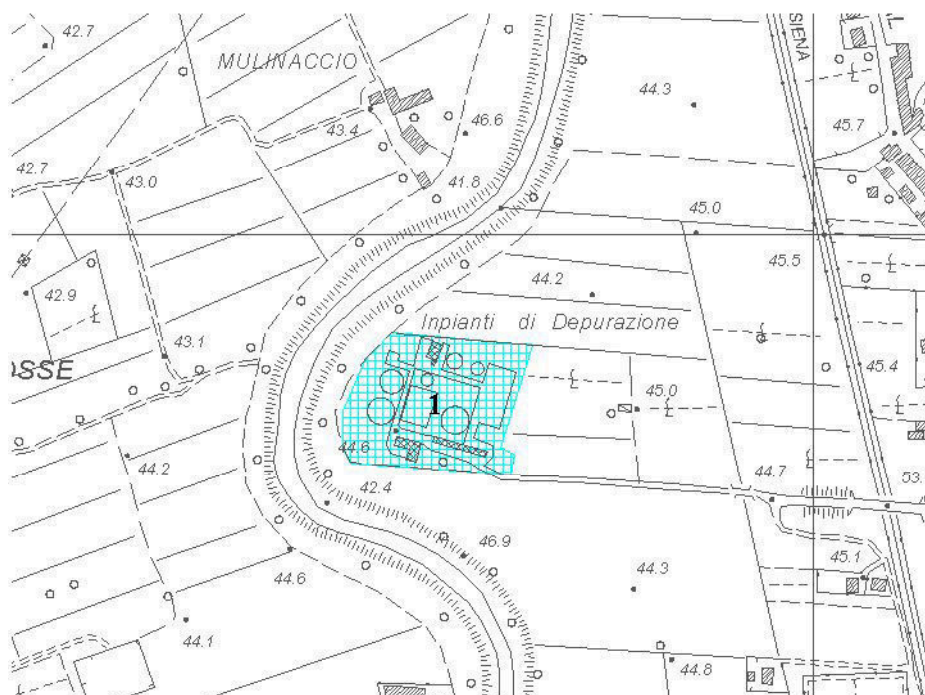
50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

## DEPURATORE

### IMPIANTI 1 ( servizio 1)





*Comune di Castelfiorentino*

*Provincia di Firenze*

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

[territorio@comune.castelfiorentino.fi.it](mailto:territorio@comune.castelfiorentino.fi.it)

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

## CIMITERO DEL CAPOLUOGO

### CABINE DI DECOMPRESSIONE DEL GAS METANO ( servizi 2-3)

