

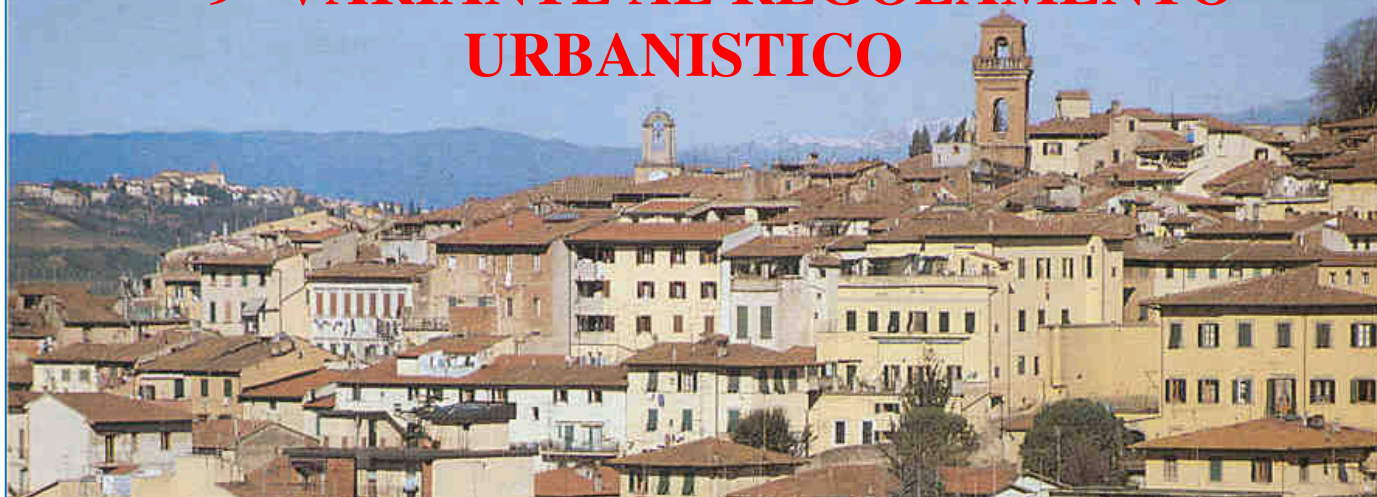


COMUNE DI CASTELFIORENTINO

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



9° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



ALLEGATO C

**SCHEDE DEGLI INTERVENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA
ESTRATTO – STATO VIGENTE - MODIFICATO E SOVRAPPOSTO**

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Aprile 2018

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

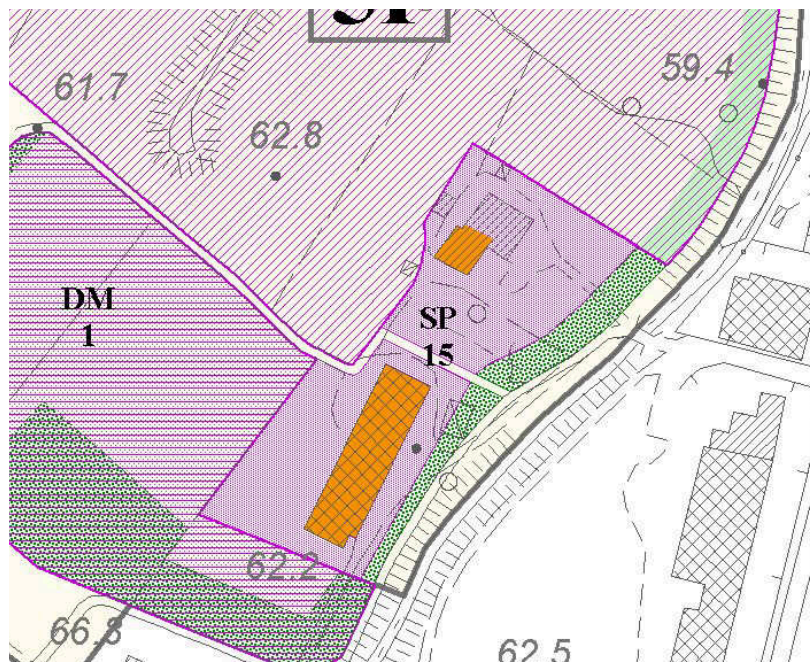
Arch. Martina Ancillotti Geom. Gloria Bartaloni Geom. Irene Bellucci Susanna Bigazzi
Elisabetta Sordi Catia Materozzi



VIGENTE

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.

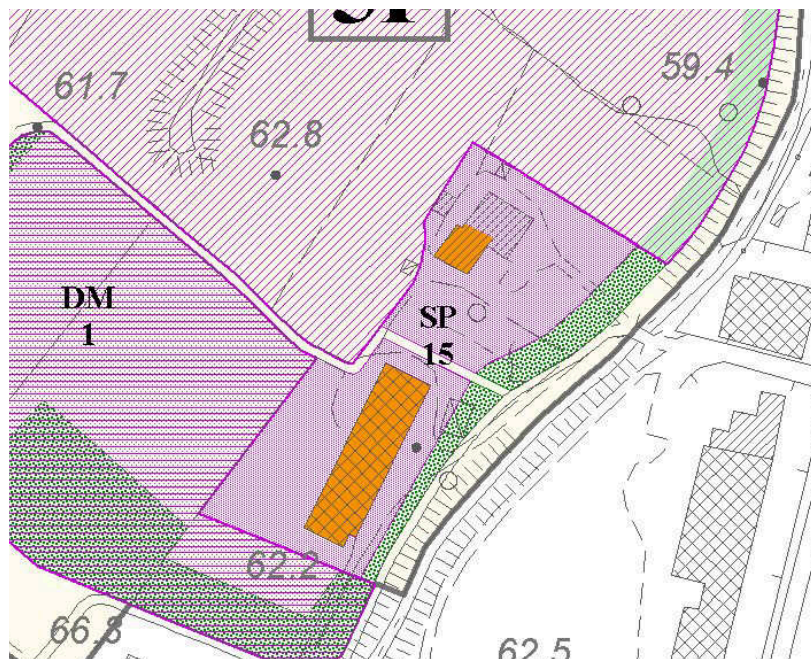




SOVRAPPOSTO

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. Comunque, al fine di migliorare il collegamento della zona con la viabilità pubblica, potrà essere realizzato il potenziamento della viabilità podereale esistente di raccordo tra la viabilità pubblica in progetto, prevista a servizio dell'insediamento DM1, con al SP 26 delle Colline (Via Barbieri). La realizzazione della stessa e la cessione delle relative aree di sedime potrà essere attuata anche dai privati mediante specifica convenzione nell'ambito della esecuzione degli interventi edilizi sui fabbricati a scomputo dei contributi comunali per lo svolgimento dell'attività edilizia.

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**

- Industriale;
- artigianate;
- direzionale;
- commerciale, fino alla media distribuzione;
- 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.
- residenziale con le seguenti distinzioni :
 - a) per i fabbricati di recente realizzazione, non soggetti a vincoli conservativi, nei limiti fissati dalle norme di carattere generale dell'art. 19 del Titolo 2.
 - b) per i fabbricati soggetti a vincolo conservativo, in considerazione delle particolari condizioni degli stessi, possibilità di impiego a tale destinazione in deroga all'obbligo di presenza di attività produttiva di cui alle norme di carattere generale dell'art. 19 delle N.T. ma con la esclusione circa l'impiego dei locali posti al piano terra a tale funzione abitativa ma solo per lo svolgimento di attività accessorie e complementari alla residenza (autorimesse, magazzini, ripostigli, ecc.). L'utilizzo degli immobili a tale destinazione dovrà risultare coerente con le caratteristiche tipologiche e strutturali dei fabbricati e comunque non potrà comportare la realizzazione di alloggi con superficie inferiore a 60 mq.

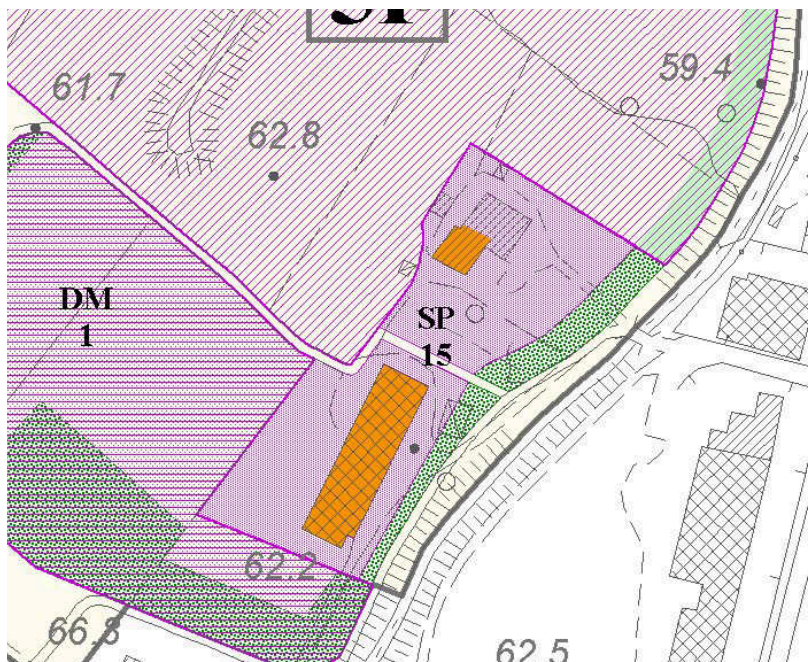




MODIFICATO

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 riutilizzo 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. Comunque, al fine di migliorare il collegamento della zona con la viabilità pubblica, potrà essere realizzato il potenziamento della viabilità podereale esistente di raccordo tra la viabilità pubblica in progetto, prevista a servizio dell'insediamento DM1, con al SP 26 delle Colline (Via Barbieri). La realizzazione della stessa e la cessione delle relative aree di sedime potrà essere attuata anche dai privati mediante specifica convenzione nell'ambito della esecuzione degli interventi edilizi sui fabbricati a scapito dei contributi comunali per lo svolgimento dell'attività edilizia.

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**

- 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.

- **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**

- Industriale;
- artigianale;
- direzionale;
- commerciale, fino alla media distribuzione;
- residenziale, con le seguenti distinzioni :
 - a) per i fabbricati di recente realizzazione, non soggetti a vincoli conservativi, nei limiti fissati dalle norme di carattere generale dell'art. 19 del Titolo 2.
 - b) per i fabbricati soggetti a vincolo conservativo, in considerazione delle particolari condizioni degli stessi, possibilità di impiego a tale destinazione in deroga all'obbligo di presenza di attività produttiva di cui alle norme di carattere generale dell'art. 19 delle N.T. ma con la esclusione circa l'impiego dei locali posti al piano terra a tale funzione abitativa ma solo per lo svolgimento di attività accessorie e complementari alla residenza (autorimesse, magazzini, ripostigli, ecc.). L'utilizzo degli immobili a tale destinazione dovrà risultare coerente con le caratteristiche tipologiche e strutturali dei fabbricati e comunque non potrà comportare la realizzazione di alloggi con superficie inferiore a 60 mq.

