



## 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](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it) PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



### 12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SUB. 1

## ALLEGATO B

### SCHEDE DEGLI INTERVENTI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio

Geom. **Roberto Marconi**

Ufficio di Piano

Arch. **Martina Ancillotti**

Geom. **Francesco Marchetti**

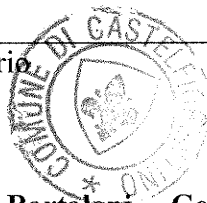
Geom. **Gloria Bartaloni**

**Susanna Bigazzi**

Geom. **Irene Bellucci**

**Elisabetta Sordi**

**Catia Materozzi**



## **ALLEGATO B**

### **UTOE 3 SETTORE NORD IN RIVA DESTRA**

#### **I.U.R. 6 C**

##### **UBICAZIONE**

Intervento unitario di recupero di area posta in angolo fra Via Masini, Piazza Berlinguer e la linea ferroviaria. Individuazione con la sigla IUR 6 C nella tavola specifica in scala 1/2000 (carta D del RU).

##### **PROCEDURE DI REALIZZAZIONE**

Tale intervento costituisce una anticipazione alle operazioni di riorganizzazione, recupero e riqualificazione del complesso produttivo “ex Montecatini” di proprietà comunale. Intervento edilizio diretto esteso a tutta l’area IUR6 C che contribuisca alla riqualificazione ed al miglioramento di immagine della zona con valorizzazione degli spazi pubblici. Potranno comunque essere effettuati interventi anche parziali su porzioni significative dell’area in oggetto a condizione che determinino la formazioni di settori funzionali, collegati e fruibili dalle aree pubbliche adiacenti. Preliminarmente alla esecuzione dell’intervento dovranno essere redatte specifiche valutazioni in relazione alle problematiche di natura ambientale legate alla contaminazione del sito utilizzato in precedenza per lo svolgimento di attività produttive. Sugli aspetti relativi alle attività di bonifica ambientale si potrà fare riferimento allo “Studio di fattibilità tecnico economica” affidato nell’anno 2013 al gruppo di lavoro facente capo all’Ing. Massimo Giommaroni.

##### **VIABILITA' CARRABILE ED IMPIANTI**

Nell’ambito dell’intervento dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per il raccordo dell’edificio, delle pertinenze e del nuovo parcheggio con la viabilità e la piazza esistenti. Per quanto riguarda la dotazione dei servizi a rete non si prevede alcuna integrazione ma, in relazione alle caratteristiche dell’insediamento in progetto e della ubicazione dello stesso, saranno sufficienti gli interventi di allacciamento alle reti esistenti nel rispetto di eventuali prescrizioni da parte degli enti erogatori.

##### **CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL’EDIFICIO**

Trattasi di area pubblica sulla quale l’Amministrazione Comunale potrà effettuare un intervento diretto esteso all’intero fabbricato e ad un contesto pertinenziale o per stralci che ne garantiscano comunque la funzionalità.

In alternativa alla esecuzione diretta l’Amministrazione Comunale potrà procedere alla alienazione dell’area o alla sottoscrizione di specifica convenzione con soggetti esterni o privati per la realizzazione di un edificio con le caratteristiche di seguito indicate. In caso di interventi eseguiti da soggetti esterni o privati in alternativa alla corresponsione dei contributi comunali per lo svolgimento dell’attività edilizia potrebbe essere effettuata la sistemazione di una porzione di area in prossimità dell’edificio in progetto, da definire in fase progettuale.

##### **CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELLE AREE PUBBLICHE**

Trattasi di area da destinare a parcheggio ad uso pubblico sulla quale potrà essere effettuato un intervento diretto di tipo unitario o per stralci funzionali da parte dell’Amministrazione Comunale. In alternativa potranno essere effettuati interventi su settori significativi anche da parte di privati, a mezzo di specifiche convenzioni, finalizzate al reperimento di standard quali parcheggi o spazi destinati alla sosta di relazione ad uso pubblico a corredo di attività commerciali.

##### **DESTINAZIONI D’USO**

###### **EDIFICIO E RESEDE**

Piano terra : parcheggi, autorimesse singole o collettive, **commerciale, attività direzionale o di servizio.**

Piano primo **e superiori** : residenza, commerciale, attività direzionale o di servizio.

AREA PROSPICIENTE PIAZZA BERLINGUER

Parcheggio ad uso pubblico

## **VOLUMETRIA**

### **EDIFICIO**

Piano terra : 1000 mc. per la realizzazione di autorimesse salvo ulteriore possibilità per la realizzazione di manufatti esclusi dal computo della SUL e dal Volume (logge, vani condominiali, ecc.). **Oltre alla possibilità di utilizzazione del settore a piano terra del fabbricato in angolo tra Via Masini e Piazza Berlinguer con destinazione commerciale, direzionale o di servizio.**

Piano primo **e superiori** : 600 mc per le destinazioni sopra indicate (resid. comm. direz. servizi).

### **PARCHEGGIO**

Nessuna volumetria in progetto con la necessità di eliminazione dei manufatti attualmente esistenti sull'area salvo la possibilità di realizzare le strutture di arrivo della passerella pedonale di attraversamento del fiume e della linea ferroviaria.

### **TIPOLOGIE EDILIZIE E DISTRIBUZIONE DEGLI EDIFICI**

Edificio in parte a due **o più** piani ed in parte ad un solo piano fuori terra. Settore a due **o più** piani in corrispondenza dell'intersezione tra Via Masini e Piazza Berlinguer per la valorizzazione dell'angolo e con funzione di definizione del perimetro della piazza per costituzione di una quinta muraria lungo gli spazi pubblici.

Nel fronte prospiciente la linea ferroviaria l'edificio in progetto non dovrà superare l'allineamento con il confine della porzione di area di altra proprietà anche al fine di consentire un agevole accesso al settore individuato dall'intervento IUR10

### **PRECISAZIONI SULLE CARATTERISTICHE ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI E SULLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI**

Edificio in allineamento con gli altri fabbricati esistenti lungo la Via Masini fino al raggiungimento del limite esterno dell'edificio a torre verso l'incrocio con Via Piave. Chiusura del lotto con barriera visiva (muro o recinzione chiusa), sia verso la strada che verso la piazza, avente altezza di almeno 2,50 mt. Il settore ad un piano destinato alla realizzazione di autorimesse dovrà presentare un fronte cieco verso la piazza Berlinguer in modo da poter consentire l'eventuale realizzazione di strutture in aderenza sulla restante proprietà comunale. **Il settore a due o più piani fuori terra, e comunque fino ad un massimo di quattro, al fine di qualificare maggiormente la funzione di angolo a chiusura tra la Via Masini e la Piazza Berlinguer, potrà avere parte del piano terra con destinazione commerciale, direzionale o di servizio con antistante loggiato.**

Nel caso le risultanze scaturenti dalle indagini o dalle attività di bonifica comportino problematiche al reperimento di adeguate superfici permeabili potranno essere individuati interventi alternativi in relazione a quanto disposto dall'art. 17 del DPGR 2R/2007 e dall'art. 28 del DPGR 64R/2013.

Compatibilmente con le problematiche relative alla bonifica dell'area dovranno essere ricercate soluzioni finalizzate all'inserimento di alberature con finalità ornamentali e di ombreggiatura. Anche in caso di attuazione per stralci funzionali dovranno essere utilizzati materiali e finiture omogenee per l'intera area di intervento.