



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



12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SUB.3

NORME TECNICHE ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Uffici di Piano
Arch. Martina Ancillotti

Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni
Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci
Elisabetta Sordi

Catia Materozzi





Art. 9/ter Edifici non compatibili appartenenti al Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale con particolari prescrizioni

1. Sono gli edifici non compatibili individuati con apposito segno grafico sulla cartografia del RU. Nel caso di operazioni che comportino la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato con delocalizzazione, anche parziale, della volumetria le modalità di attuazione degli interventi sono quelle impartite all'articolo precedente. In considerazione della loro ubicazione, ritenuta strategica nei confronti del centro urbano della città, il RU detta le seguenti prescrizioni:

- le aree di origine dovranno avere prevalenti, almeno in parte, destinazioni pubbliche sia in riferimento agli edifici che agli spazi scoperti;
- la quantità di volume che potrà rimanere nelle aree di origine andrà attentamente valutata in considerazione dell'uso di essa, dell'ubicazione, del rapporto o vicinanza con edifici pubblici e della presenza e persistenza nelle aree di determinate parti della città o reperti storico-architettonici.

2. In riferimento all'Ex Cinema Puccini valgono anche le seguenti prescrizioni:

a) nel caso di operazioni che comportino la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato con delocalizzazione, anche parziale, della volumetria:

~~il trasferimento dovrà interessare l'intero volume dell'ex cinema, l'area di origine andrà interamente ceduta all'A.C.;~~

~~l'uso dell'area dovrà essere legato ai servizi culturali e didattici presenti nel centro città;~~

- l'area di origine, almeno in parte, e/o un settore del fabbricato da ricostruire dovranno essere ceduti all'A.C. o comunque assoggettati ad uso pubblico, da regolamentare mediante specifica convenzione;

- dovrà essere garantito il collegamento trasversale tra Corso Matteotti, via XX Settembre e Piazza Gramsci;

- prima della cessione dell'area al comune andrà assicurato che l'area sia in sicurezza e libera da eventuali bonifiche con la completa rimozione di materiali eventualmente rinvenuti e ripristinate eventuali canalizzazione e condotte interrotte.

b) nel caso di esecuzione di interventi diretti e quindi di livello inferiore rispetto alla ristrutturazione urbanistica con trasferimento della volumetria, quali il restauro ed il risanamento conservativo o la ristrutturazione edilizia:

- dovrà essere garantita la realizzazione di spazi ad uso pubblico almeno con l'esecuzione di un collegamento trasversale tra Corso Matteotti e Via XX Settembre, da regolamentare mediante specifica convenzione;

- miglioramento dei parametri igienico sanitari mediante demolizione o comunque rimodulazione dei corpi di fabbrica minori al fine di incrementare il distacco dai fabbricati adiacenti;





- inserimento di destinazioni qualificanti e compatibili con il contesto di riferimento (servizi pubblici o similari, servizi alla persona, commerciale, direzionale, ecc.) con esclusione alla utilizzazione del fabbricato a fini residenziali, anche parziale;
- esecuzione delle verifiche atte ad assicurare che l'area non presenti necessità di eventuali attività preliminari di bonifica ambientale.

Art. 30 Le attrezzature di interesse comune

Sono di norma individuate nella Carta D, nella Carta A e nella Carta E del R.U., con una differenziazione fra le attrezzature esistenti e quelle di previsione ma potranno essere realizzate strutture di modeste dimensioni, all'interno di edifici esistenti, anche se non specificatamente individuate sulla cartografia sempre che le attrezzature in progetto siano compatibili con il contesto circostante. Nella Carta D e nella Carta E sono distinti con specifiche sigle le varie tipologie di attrezzature di interesse comune:

- chiese e attrezzature religiose
- attrezzature culturali (teatro del popolo, biblioteca, scuola di musica, musei, teatri minori, cinema, ecc)
- attrezzature sociali e assistenziali (centri sociali, case di riposo, ecc)
- attrezzature sanitarie (poliambulatori, canile sanitario, ecc.)
- servizi amministrativi e pubblici servizi (comune, altri uffici amministrativi, ufficio postale, altri uffici statali, magazzini e centri operativi pubblici)
- mercati.

Per alcune tipologie di attrezzature di interesse comune ~~e precisamente per le attrezzature sociali ed assistenziali (sigla S) ed i servizi amministrativi e pubblici servizi (sigla A)~~, la destinazione individuata nella carta D per gli edifici esistenti può essere riferita anche solo ad alcuni piani o settori di tali edifici ~~od aree scoperte~~ e non all'intera volumetria ~~o superficie~~. Dal punto di vista normativo le aree e gli edifici che costituiscono le attrezzature di cui al presente articolo corrispondono alle attrezzature prescritte dall'art. 3, punto 5), del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Gli interventi sugli edifici destinati alle attrezzature di interesse comune, di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, dovranno essere effettuati in base alla normativa specifica in vigore per le varie tipologie di impianti. Per gli edifici di valore storico-architettonico i suddetti interventi dovranno essere compatibili con le norme specifiche indicate nell'art. 9, salvo la possibilità da parte del Consiglio Comunale di esercitare i poteri di deroga previsti dall'art.134 del titolo 4, per esigenze funzionali non eludibili, previo parere della C.E. e della Commissione Urbanistica e, per gli edifici di valore monumentale, della Soprintendenza ai Monumenti. Sulla base comunque di motivate esigenze dettate dalle funzioni insediate, anche in riferimento alla conformità con le norme in vigore a carattere igienico sanitario, sono ammessi interventi di addizioni funzionali nei limiti dettati dall'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3 della LR 1/2005, previo parere della CCE. In via generale gli ampliamenti dovranno essere ubicati sul retro degli edifici e comunque non





compromettere le parti dell'edificio dove i valori storico-architettonici sono più marcatamente evidenti.

In ogni caso gli edifici destinati alle attrezzature di interesse comune dovranno caratterizzarsi come punti di riferimento dell'immagine urbana, con una qualità architettonica di alto livello e con la massima "leggibilità" delle funzioni svolte al loro interno. Le aree esterne agli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune dovranno essere sistemate in modo da consentire lo svolgimento di attività all'aperto, da valorizzare la vista degli edifici dall'esterno, da rendere agevoli e "leggibili" i collegamenti con le aree pubbliche esterne, in particolare con i parcheggi individuati dal R.U. a servizio delle attrezzature di interesse comune ed infine con funzioni ornamentali di schermatura, visiva ed acustica, verso le strade interessate dal traffico automobilistico. Altre indicazioni per gli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune e per il rapporto con le aree pubbliche contermini sono riportate nelle regole di carattere specifico di cui al Titolo 3, Capo I e Capo II. Le attrezzature di interesse comune verranno realizzate in linea di principio dal Comune, dagli altri Enti Pubblici competenti e dagli Istituti Religiosi; potranno essere realizzati anche da privati sulla base di una convenzione da stipulare con il Comune, che precisi le caratteristiche costruttive e modalità di gestione che garantiscano l'uso collettivo. Il Regolamento Urbanistico individua nella Carta D, con apposite campiture e distinguendo fra le attrezzature esistenti e quelle di previsione, altre attrezzature di interesse comune che non rientrano fra quelle prescritte dall'art. 3, punto b, del D.M. 1444/68. Tali attrezzature sono le seguenti:

- cimiteri: sono localizzati nel Capoluogo e nelle frazioni. Il R.U. individua dove è necessaria la viabilità di accesso da realizzare ed i parcheggi di servizio. Il R.U. individua le aree cimiteriali vere e proprie, destinate alle sepolture (per tombe a terra, cappelle, loculi) e le aree di rispetto esterne. All'interno delle fasce di rispetto saranno consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla specifica disciplina in materia. Nelle aree cimiteriali potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione in base alla normativa igienica e di altro tipo in vigore. Per gli edifici di valore storico-architettonico i suddetti interventi dovranno essere compatibili con le norme specifiche indicate nell'art. 9, salvo la possibilità da parte del Consiglio Comunale di esercitare i poteri di deroga previsti dall'art.134 del Titolo 4, per esigenze funzionali non eludibili, previo parere della C.E. e della Commissione urbanistica e, per gli edifici di valore monumentale, della Soprintendenza ai monumenti. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione dovranno essere inseriti in un quadro complessivo che preveda l'organizzazione del cimitero stesso e delle aree pertinenziali esterne;

- impianti tecnologici: sono le aree ed i fabbricati destinati ad impianti tecnologici (Enel, acquedotto, metano, Telecom) non aperti al pubblico. Potranno essere utilizzate per la realizzazione degli impianti necessari da parte degli Enti preposti. Le sistemazioni esterne verranno realizzate in relazione allo svolgimento dell'attività negli impianti e nelle aree esterne a corredo; si dovrà comunque tendere all'inserimento di aree a verde alberato e di arredi vegetazionali (siepi, filari) in grado di schermare la vista degli impianti dall'esterno.

La carta D non individua l'ubicazione delle cabine Enel di trasformazione da media a bassa tensione. Tali cabine potranno essere realizzate all'interno dei tessuti insediativi e nell'ambito degli Interventi





Unitari di Completamento, Ampliamento ed Espansione rispettando le distanze dalle strade extraurbane previste dal Codice della Strada; si potrà invece derogare dalle distanze minime previste dal R.U. per le strade urbane, tenendo conto esclusivamente delle esigenze inderogabili di visibilità. Si potrà derogare dalle distanze minime previste dal R.U. dai confini di proprietà, tenendo conto esclusivamente delle norme del Codice Civile e della distanza minima di 10 ml. fra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti.

Art. 80 UTOE 1/centro storico

... omissis ...

NORME SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati
- recupero di parametri igienici
- riqualificazione abitativa, per quest'ultima finalità le suddivisioni in unità abitative non potranno portare ad unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq, con due vani grandi. Potranno essere realizzate unità abitative di superficie utile inferiore, solo nel caso in cui venga espresso parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale su una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, con la quale si dimostrino particolari impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato.

Nei tessuti TA della UTOE 1 non sarà consentito il cambio di destinazione ad unità abitative per i fondi al piano terra degli edifici che si affacciano sulle strade e sulle piazze elencate di seguito: via XX Settembre, via Ferrucci, via Tilli, Piazza del Popolo, Via P. Neri.

Nel tessuto TA il R.U. individua come edifici "non compatibili" sia edifici che sono in contrasto con il tessuto per la loro tipologia e per la loro posizione sia edifici che sono in contrasto per la loro altezza eccessiva. In caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori per gli edifici non compatibili per tipologia e posizione valgono i criteri di cui al capoverso precedente; per gli edifici non compatibili per altezza non sarà possibile un adeguamento tipologico e si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri. Nel tessuto TA il R.U. individua su via XX Settembre due edifici "non compatibili con prescrizioni particolari" (ex confezioni Vicad ed ex cinema Puccini); su tali edifici sono possibili interventi fino alla ristrutturazione ~~DP₂ di cui all'allegato A al R.U.~~ **edilizia senza possibilità di incremento della volumetria esistente.** Per interventi di categoria superiore sarà necessario un piano attuativo, **eventualmente** esteso anche alle aree limitrofe, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 9/ter. Nei tessuti TC in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:





- recupero di immagine
- completamento delle cortine edilizie sulle strade e valorizzazione degli spazi interni agli isolati; per il completamento e la riqualificazione delle cortine edilizie sulle strade saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica E1 con modifica del profilo delle coperture.

Nei tessuti TC e TN il R.U. individua come edifici “non compatibili” gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per la loro altezza eccessiva; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento; in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP₁ e superiori si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri. Nel tessuto TP dell’isolato intorno a Via Piave il R.U. individua l’edificio in corso di ristrutturazione in piazza Giovanni XXIII come “non compatibile” per le dimensioni complessive, senza riferimenti particolari all’altezza o alle caratteristiche tipologiche e di finitura; su tale edificio non sarà consentito alcun ampliamento della volumetria complessiva. Nei tessuti TP, caratterizzati da una densità edilizia alta, non sarà consentito alcun ampliamento.

Per gli edifici realizzati in epoca recente e non compatibili con il tessuto edilizio valgono inoltre le disposizioni di cui all’art. 9 delle presenti NTA, ultimo capoverso.

... omissis ...

