



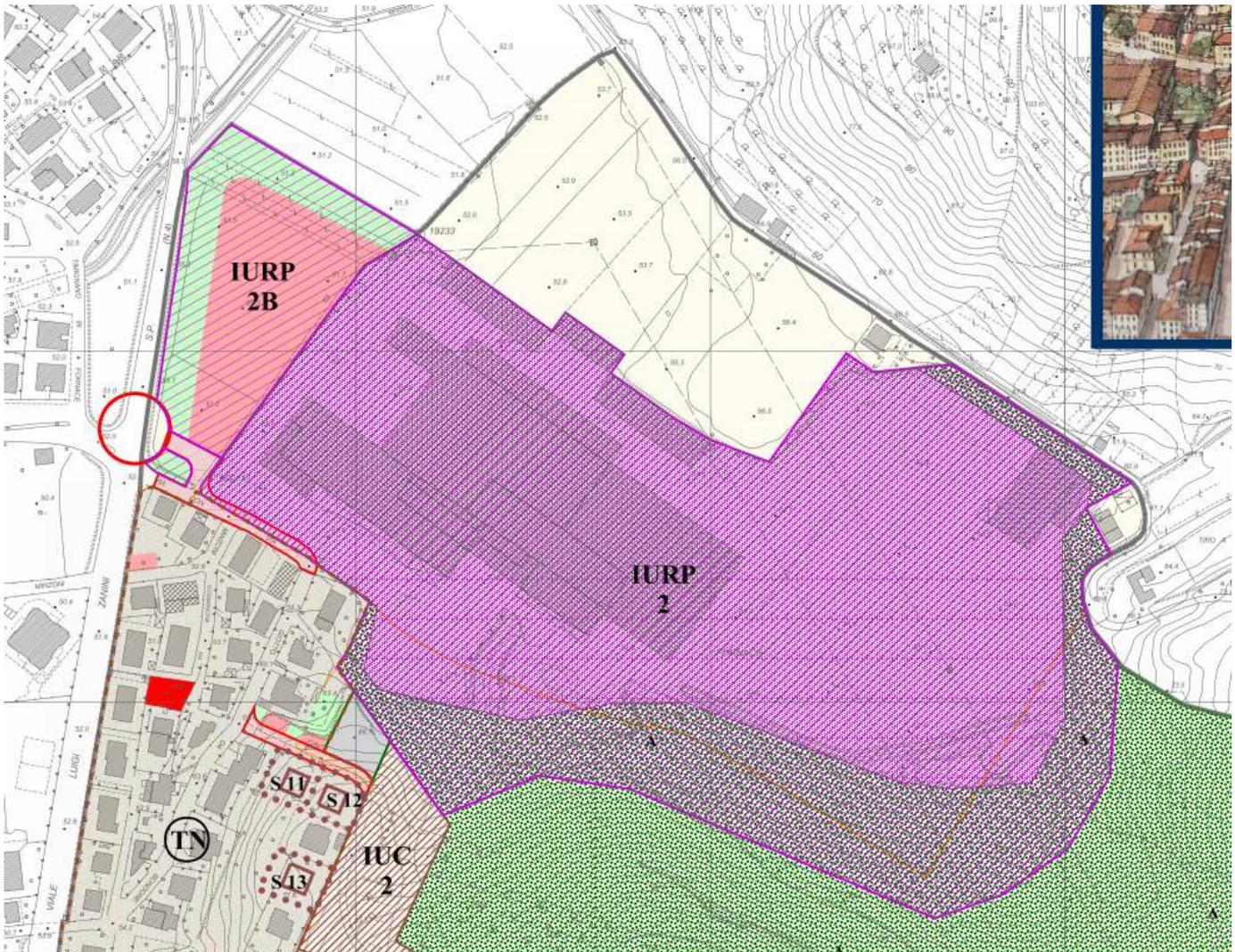
Comune di Castelfiorentino
Provincia di Firenze
Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355
Ufficio Urbanistica, Catastro e Ambiente C.F. e P.I. 00441780483
U.O. Casa e Servizi Speciali

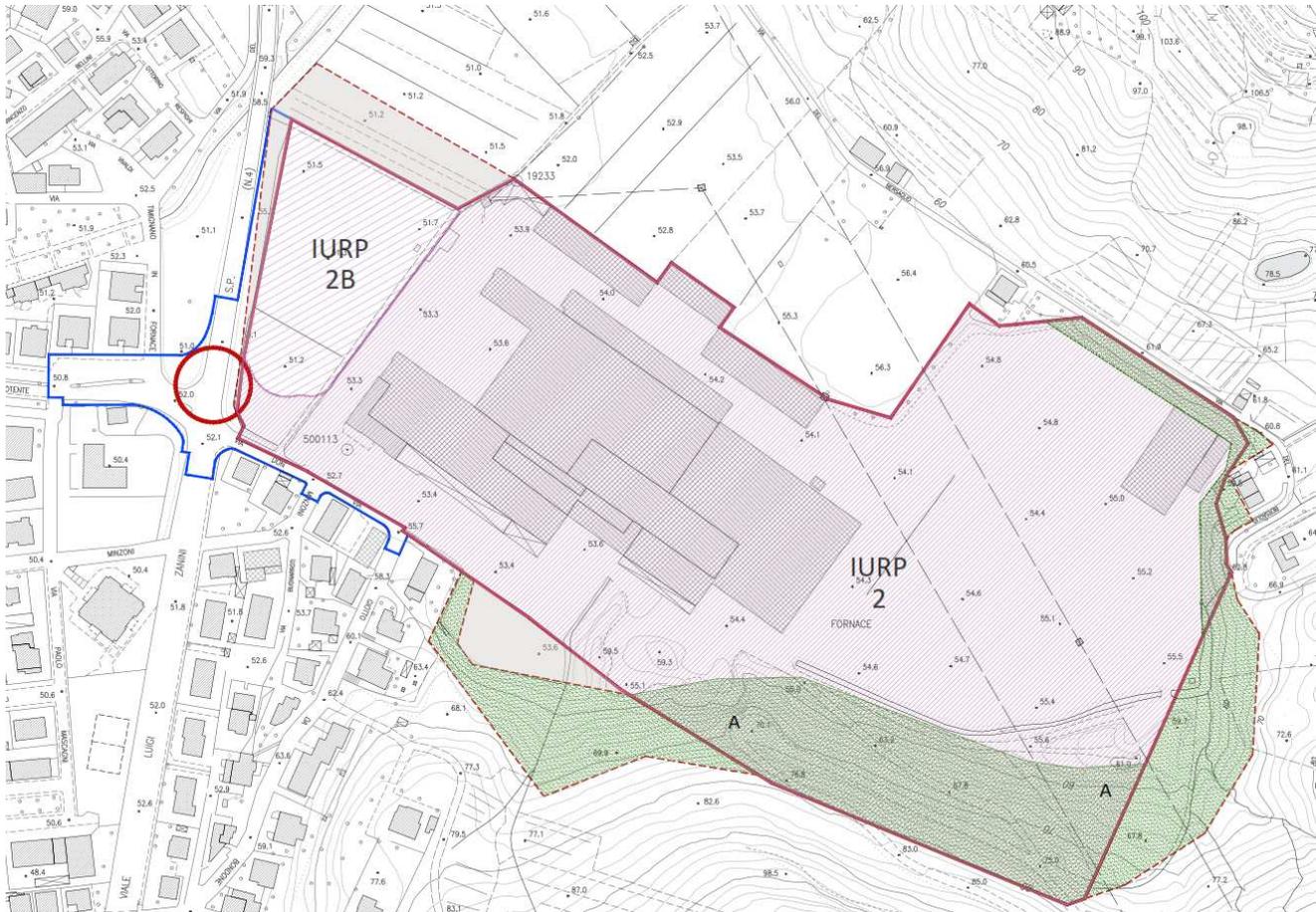
territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

UTOE 7 SILAP, MONTEMAGGIORI, S. MARTINO ALLE FONTI

IURP 2 – EX SILAP, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO PRODUTTIVO



Planimetria - Stato vigente (Carta_D_Silap_San Martino alle Fonti_RU_2012)



Planimetria stato sovrapposto Piano di Recupero Ex Silap elaborato AR 2.00

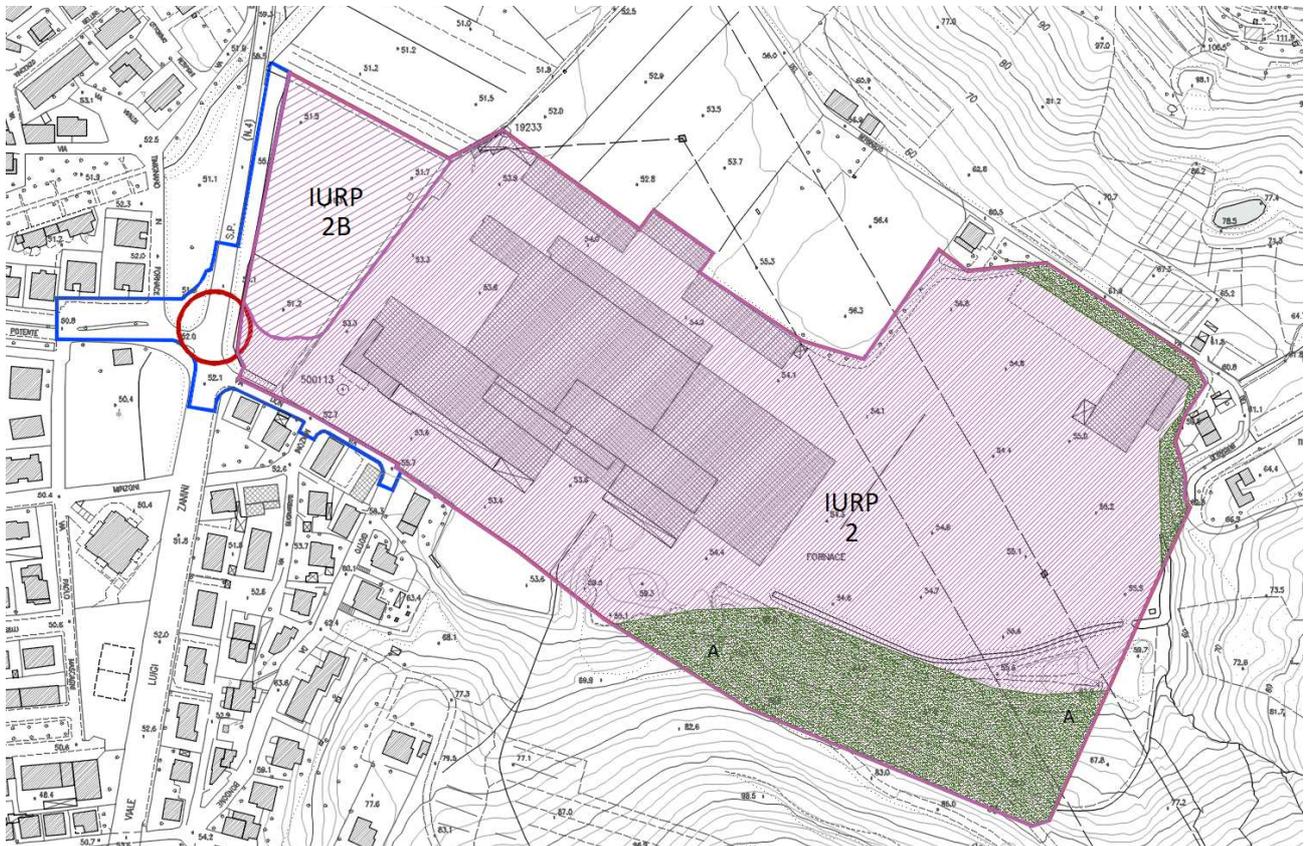
Legenda

-  Limite area di intervento
-  Limite area opere pubbliche

LEGENDA VARIANTE RU

 Perimetrazione precedente

- Interventi unitari
 -  IURP - Ristrutturazione
 -  IURP - Aree per standard pubblici Verde e Parcheggi di progetto)
- Are di verde provato da tutelare
 -  Verde alberato
 -  Pertinenze Urbane
- Viabilità
 -  Esistente
 -  Incroci da potenziare



Planimetria - Stato variato

• Ubicazione:

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

• Procedure di realizzazione:

Riorganizzazione e completamento della sottozona mediante ristrutturazione dei complessi produttivi attuali mediante intervento edilizio diretto. Piano attuativo o Piano di Recupero esteso a tutto il Comparto A per la realizzazione di nuovi edifici in base ai parametri urbanistici riportati di seguito. Il Piano Attuativo o Piano di Recupero dovrà prevedere la realizzazione delle previsioni viarie di R.U. relative all'accesso da Viale Zanini e alla risistemazione di Via Giotto di Bondone, la realizzazione della viabilità di distribuzione interna al comparto, la realizzazione di parcheggi pubblici in base agli standard indicati di seguito, la sistemazione a verde privato alberato delle pendici collinari comprese all'interno del Comparto A ed individuate nella carta D.

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

• Aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico)

In caso di Piano Attuativo o Piano di Recupero realizzazione di parcheggi di uso pubblico nella misura del 5% della superficie territoriale del Comparto A, esclusa la pendice collinare da sistemare a verde alberato, e comunque le



aree pubbliche (parcheggi e verde) non dovranno risultare minori di quanto stabilito dal DM 1444/68. In caso di utilizzazione delle aree del Comparto B la superficie dei parcheggi sarà la stessa ed i parcheggi saranno pubblici a tutti gli effetti. In caso di utilizzazione delle aree del Comparto B realizzazione del verde pubblico di schermatura dei parcheggi. In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni degli artt. 78 e 78 bis delle Norme Tecniche del RU.

● **Opere di urbanizzazione – viabilità**

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

● **Opere di urbanizzazione - impianti**

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

● **Parametri urbanistici**

- | | |
|--|---------------------------------|
| - rapporto di copertura fondiaria (r.c.) | rapporto di copertura esistente |
| - volumetria ammissibile | volumetria esistente |
| - altezza massima dal piede dei fabbricati | h = 8,50 ml. |

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

- | | |
|---|---|
| - distanze minime dalle strade esistenti limitrofe al perimetro del piano | ml. 10,00 |
| - distanze minime dalle strade interne al perimetro del piano | fino all'allineamento alle stesse |
| - distanze minime dai confini di zona
e dei lotti | ml. 5,00
anche in aderenza sui confini interni agli isolati. |
| - distanze dai confini in corrispondenza del piede delle scarpate collinari a monte | |

ubicazione all'esterno del limite delle zone G4 (pericolosità geologica elevata) in coerenza con la cartografia di riferimento di cui alla specifica scheda di fattibilità ed eventuali successivi adeguamenti/modifiche.



- distanze minime fra fabbricati

ml. 10,00

anche tra fronti non finestrati o in aderenza sui confini interni agli isolati, salvo edifici esistenti.

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

● Destinazioni ammissibili

- Artigianato;
- Attività direzionali e uffici di pertinenza alle attività produttive;
- Commercio fino alla media distribuzione ivi compreso attività di somministrazione di cibo e bevande;
- Distributori di carburanti;
- Abitazioni di servizio nei limiti fissati nelle norme di carattere generale anche in forma di foresteria per dipendenti, tirocinanti, trasfertisti, collaboratori continuativi e/o accoglienza temporanea di personale esterno addetto alla logistica, camionisti lunga tratta, ecc. ;
- Show room e attività di dimostrazione delle macchine e sistemi prodotti e commercializzati;
- Attività di stoccaggio e deposito interno ed esterno a fabbricati;
- Attività di formazione professionale di personale.

● Indirizzi e controllo formale e di immagine

Per gli edifici il Piano Attuativo dovrà contenere prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, in modo da garantire il controllo dell'immagine complessiva dell'insediamento anche mediante la redazione di uno studio delle visuali verso il sito di intervento finalizzato a valutare la sussistenza di soluzioni atte a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni rispetto al contesto di riferimento.

Obbligo di totale schermatura degli impianti previsti in copertura o al piede dei fabbricati. Sono ammesse installazioni di strutture leggere tipo "gazebo" per attività di somministrazione o attività commerciali non stabili e/o temporanee (es. fiere e mercati).

Venga ottenuta la maggior permeabilità possibile del suolo anche in funzione di restituire capacità drenante a superfici che attualmente non ne hanno ed al riguardo le soluzioni specifiche per la realizzazione di aree a parcheggio dovranno garantire la realizzazione della maggiore permeabilità possibile;

Vengano prese a riferimento le linee guida regionali APEA per la progettazione della infrastrutturazione ecologica dell'area e per l'integrazione dell'insediamento con il paesaggio circostante;

Le verifiche di sostenibilità in tema trasportistico dovranno prevedere idonea documentazione coerente a quanto indicato nella D.G.R. 1162 del 21/10/2024.

Vincoli e prescrizioni di fattibilità

In seguito si riportano i principali vincoli presenti sull'area in oggetto.

Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) - per la zona ricadente in PI3 si rimanda alle specifiche prescrizioni di cui alla scheda di fattibilità relativa agli aspetti di carattere idraulico. **In particolare in fase di progettazione esecutiva, per quanto concerne la realizzazione del parcheggio antistante l'insediamento, ai fini del raggiungimento del rischio medio R2, oltre a quanto già riportato nella relazione idraulica, viene prescritto il divieto di utilizzo dello stesso con codice di allerta meteo arancione o rosso secondo il bollettino di allerta meteorologico, emesso dal Centro Funzionale della Regione Toscana (con il conseguente aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale). Vengano altresì installati cartelli monitori che richiama espressamente il rischio di allagamento a causa di forte pioggia ed il divieto di utilizzo del parcheggio medesimo in caso di allerta arancione o rossa di rischio idraulico.**

Piano Assetto Idrogeologico (PAI) - per le zone ricadenti in G4 si rimanda alle specifiche prescrizioni di cui alla scheda di fattibilità relativa agli aspetti di carattere geologico;

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

BRUCHI SIMONE il 05/08/2025 15:25:18, ALESSANDRA CAPACCIOLI il 01/08/2025 09:00:16
ALESSANDRA CAPACCIOLI il 01/08/2025 09:00:04, ROBERTO MARCONI il 25/07/2025 09:00:39
ROBERTO MARCONI il 25/07/2025 09:00:15 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO: 2025 / 57 del 30/07/2025



Zone a Rischio Sismico - zona S3, si rimanda alle specifiche prescrizioni di cui alla scheda di fattibilità relativa agli aspetti di carattere sismico;

Fossi Tombati - adempimento alle prescrizioni di cui alla di cui alla scheda di fattibilità relativa agli aspetti di carattere idraulico;

Bonifica siti inquinati - adempimenti di cui al di cui alla scheda di fattibilità relativa agli aspetti di carattere geologico ed idraulico;

Elettrodotto - fascia di rispetto e verifiche come per legge;

Metanodotto - fascia di rispetto e verifiche come per legge.

Raccomandazioni di carattere ambientale di cui al Provvedimento conclusivo dell'Autorità Competente VAS (Atto Dirigenziale 2892 del 19.11.2024 della Città Metropolitana di Firenze).

La progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere effettuata in coerenza con il provvedimento sopra indicato, al quale si rimanda integralmente, con particolare riferimento ad i seguenti aspetti:

- 1) valutazione degli impatti diretti sulle aree contigue per quanto attiene la matrice aria nel caso in cui gli insediamenti produttivi e residenziali per situazioni preesistenti possano ritrovarsi adiacenti;
- 2) venga recepito quanto disciplinato dal Regolamento Regionale 26 maggio 2008, n. 29/R in merito al risparmio idrico;
- 3) venga effettuata la stima dei nuovi consumi idrici procapite e annui per le varie destinazioni previste ai fini di una verifica sulla sostenibilità della previsione;
- 4) vengano verificati i volumi di traffico indotto, e le emissioni in atmosfera generate dalle trasformazioni o dall'intervento, nonché la loro interazione coi livelli di traffico e d'inquinamento atmosferico esistente;
- 5) fattibilità di specifiche misure volte alla riduzione del traffico veicolare, all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo, alla incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale, al risparmio energetico e all'uso di fonti rinnovabili;
- 6) realizzazione di interventi finalizzati alla formamazione di aree a verde e di una diffusa piantumazione degli spazi liberi con impiego di specie autoctone più efficaci nell'assorbimento degli inquinanti atmosferici;
- 7) gli edifici dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia di requisiti acustici (attivi e passivi) oltre alla effettuazione delle valutazioni del clima acustico, ove ne ricorrano i presupposti, ai sensi della vigente normativa in materia.