



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. 2

NORME TECNICHE ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano
Roberto Marconi
Arch. Martina Ancillotti
Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni
Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci
Elisabetta Sordi

Catia Materozzi



Art. 28 Le aree a verde

Sono individuate nella Carta D del R.U. con una differenziazione fra le aree esistenti (quanto meno già di proprietà Comunale) e le aree di previsione. Svolgono funzioni di riequilibrio atmosferico, di spazi per lo svago e per il riposo, di spazi per le attività sportive, ornamentali, di schermatura, di contenimento e stabilizzazione del terreno. Le funzioni elencate in precedenza sono spesso presenti contemporaneamente sulle stesse aree, **anche insieme ad altri servizi pubblici**; a titolo indicativo e facendo riferimento alla funzione prevalente (esistente o di previsione). La Carta D del R.U. distingue con specifiche sigle le funzioni elencate di seguito:

- impianti sportivi: sono le aree destinate ad attività sportiva organizzata;
- orti per gli anziani: sono aree destinate alla attività (di tipo ricreativo più che produttivo) di orticoltura organizzata da parte degli anziani;
- verde alberato: sono aree nelle quali prevalgono le funzioni di riequilibrio atmosferico e ornamentale, abbinate in certi casi alle funzioni di stabilizzazione del terreno o di schermatura;
- aree per camper: sono aree nelle quali sono presenti e verranno potenziate le attrezzature necessarie per la sosta breve dei camper.

Tutte le aree che nella carta D non sono individuate con le sigle indicate in precedenza sono destinate in prevalenza allo svago, al riposo, ad attività ludiche e sportive non organizzate. Dal punto di vista normativo le aree a verde di cui al presente articolo corrispondono, insieme alle piazze pedonali, alle aree previste all'art. 3, punto c) del D.M. 2/4/1968, n. 1444. Fermo restando il principio della presenza contemporanea di più funzioni sulle stesse aree il R.U., anche al fine della verifica degli standard prescritti dal suddetto D.M. 1444/68, individua con apposita sigla le aree classificabili come parchi "urbani e territoriali" di cui al successivo art. 34; tutte le aree che non sono individuate con tale sigla sono riconducibili alle aree "attrezzate a parco per il gioco e lo sport" di cui all'art. 3, punto C. Il R.U. individua nella Carta D del R.U., con apposita simbologia, anche altre tipologie di sistemazioni a verde che, pur non rientrando fra quelli riferibili al D.M. 1444/68, hanno una grande importanza funzionale e di immagine.

- viali alberati e filari. Il R.U. individua con apposite simbologie le alberature esistenti o da realizzare lungo i viali, su alcune aree direttrici interne alle aree a verde, per sottolineare alcuni margini fisici (argini fluviali ecc). Il R.U. attribuisce ai viali alberati ed ai filari individuati una grande importanza per la qualificazione dell'immagine urbana; in particolare ai viali alberati esistenti e previsti nelle UTOE del Capoluogo in riva sinistra del Fiume Elsa (UTOE 2,5,6) caratterizzate da una edilizia frammentaria che non forma lungo i viali delle cortine edilizie ordinate. I viali alberati ed i filari avranno inoltre la funzione di sottolineare i percorsi alternativi e la funzione di costituire una schermatura fra il traffico veicolare ed i tessuti edilizi.

- slarghi con sistemazione a verde. Il R.U. individua con apposita simbologia gli slarghi nei quali la sistemazione definitiva dovrà essere fatta mettendo sullo stesso piano le esigenze funzionali di organizzazione del traffico automobilistico con l'esigenza di qualificare l'immagine urbana mediante l'inserimento di aree a verde non frammentate.

Per quanto riguarda i criteri di sistemazione e di nuova realizzazione valgono in ogni caso le indicazioni riportate di seguito: le sistemazioni dovranno tendere a valorizzare al massimo il rapporto visivo **ed anche la compenetrazione funzionale** con gli edifici pubblici e con gli impianti sportivi vicini; in presenza di edifici pubblici adiacenti con aree esterne di pertinenza esclusiva le sistemazioni delle aree a verde e di tali aree esterne dovranno essere coordinate, in modo da costituire un insieme omogeneo; all'interno delle aree a verde dovranno essere garantite la continuità e la piena visibilità dei tratti di viabilità pubblica alternativa (percorsi pedonali e percorsi ciclabili) che interessano le aree stesse; le aree a verde dovranno essere sistemate con essenze (di alto fusto e arbustive) tipiche della nostra zona; nelle aree a verde di valore storico dovranno essere conservate e/o ripristinate le essenze originarie. Ulteriori indicazioni di carattere generale sono riportate nelle regole di carattere specifico di cui al Titolo 3 – Capo I, Capo III, Capo IV. Per i viali alberati dovranno essere utilizzate tendenzialmente le essenze indicate di seguito: per i viali interessati in prevalenza dal traffico automobilistico di scorrimento e di penetrazione urbana essenze d'alto fusto ed essenze arbustive a foglia sempreverde, con funzioni di schermatura; per i viali interessati dai percorsi pubblici alternativi, pedonali e ciclabili, essenze d'alto fusto a foglia caduca ed essenze arbustive ornamentali con funzioni di qualificazione di tali percorsi alternativi. Dovranno essere conservati e ripristinati salvo casi di incompatibilità non eliminabili dovuti alla vicinanza

con gli edifici o alle dimensioni delle carreggiate stradali, i sistemi vegetazionali di interesse ambientale rilevati nella cartografia in scala 1/2000 che costituisce parte integrante dell'allegato G (Siti e Manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale nell'intero territorio comunale). Le aree destinate ad orti per gli anziani verranno sistemate con percorsi pedonali collegati con i parcheggi esterni di servizio e con i manufatti per gli attrezzi; le suddivisioni verranno realizzate con siepi e con alberature di segnalazione dei vertici "dei lotti". Per quanto riguarda la possibilità di costruire impianti fissi e manufatti nelle aree a verde valgono le prescrizioni riportate di seguito:

- nelle aree per l'attività sportiva potranno essere realizzati gli impianti, in base alla normativa in vigore per le varie tipologie di impianti, e le attrezzature collaterali, di pubblico esercizio (bar, ristorante) e ricreative, finalizzate ad una maggiore integrazione di funzioni.
- nelle aree destinate ad orti per gli anziani potranno essere realizzati dei manufatti per gli attrezzi in materiali leggeri (legno) a servizio degli orti; tali manufatti avranno carattere modulare e ripetitivo e dovranno essere accorpati a servizio di più orti pur presentando settori utilizzabili in modo individuale.
- in tutte le aree a verde potranno essere realizzati attrezzature ricettive finalizzate ad una migliore fruibilità delle aree ed attrezzature ed arredi per la sosta, il riposo, il gioco, preferibilmente in materiali leggeri. **Oltre alla possibilità di poter realizzare edifici ed impianti finalizzati alla riqualificazione o all'ampliamento di servizi pubblici adiacenti.**

Per la realizzazione delle costruzioni e dei manufatti elencati in precedenza dovrà essere elaborato un progetto complessivo di inserimento nell'area verde di localizzazione.

Gli impianti sportivi e le altre attrezzature saranno realizzati in linea di principio dal Comune **o da altro ente/soggetto pubblico**; 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.

Art. 34 Attrezzature di interesse generale

Sono individuate nella Carta D del R.U. con campiture e sigle specifiche analoghe a quelle delle aree a verde di cui all'art. 20 e delle attrezzature di interesse comune di cui all'art. 30 e sono individuate, limitatamente al parco fluviale del Fiume Elsa, con apposita campitura nella carta A del RU. In effetti per quanto riguarda le aree individuate nella Carta D si tratta di aree ed edifici con destinazione qualitativamente analoghe a quelle trattate dai suddetti articoli ma che si differenziano per avere un bacino di utenza esteso all'intero territorio comunale ed anche ad un ambito intercomunale e, da un punto di vista normativo, per il fatto di corrispondere alle attrezzature prescritte dall'art. 4 punto 5 (invece che dall'art. 3 punto c) del D.M. 2.4.1968, n. 1444.(zone F). Le attrezzature di interesse generale oggetto del presente articolo sono:

- **Parchi urbani e territoriali:** sono individuati con sigla U nella carta D del R.U. I criteri di intervento saranno gli stessi indicati all'art. 28 per le aree a verde pubblico con le seguenti specificazioni: nelle aree individuate come parchi urbani e territoriali potranno essere realizzate anche attrezzature all'aperto per spettacoli; i progetti di sistemazione delle varie aree individuate come "parco urbano e territoriale" dovranno essere inseriti in progetti complessivi estesi agli interi "raggruppamenti" di aree confinanti, progetti che dovranno garantire una certa omogeneità di immagine e la continuità dei percorsi alternativi (pedonali e ciclabili) all'interno dei raggruppamenti. Per il parco fluviale del Fiume Elsa, suddiviso in due settori, verranno date prescrizioni specifiche nel successivo art. 99 del Titolo 3 —Capo III.

- **Strutture ospedaliere:** il R.U. individua il complesso dell'Ospedale di S. Verdiana ed il Centro per Igiene Mentale (CIM) di Via Che Guevara. I criteri di intervento saranno gli stessi indicati all'art. 30 per le attrezzature di interesse comune con le seguenti specificazioni: le aree a corredo dell'Ospedale dovranno essere sistemate sulla base di un progetto complessivo che organizzi i parcheggi interni (per i mezzi di servizio, il personale ed i visitatori), i percorsi carrabili di collegamento fra la viabilità esterna ed i parcheggi, i percorsi pedonali fra i parcheggi e gli accessi agli edifici, le aree di sosta esterne per i visitatori; dovranno essere previste aree alberate con funzioni di barriera visiva ed acustica verso la viabilità esterna e per i parcheggi interni; dovranno essere previsti percorsi pedonali di collegamento con i tessuti urbani adiacenti. **Al fine di attuare un recupero di immagine del complesso edilizio esistente, nell'ambito di attività di riqualificazione e/o ampliamento del presidio ospedaliero, gli interventi potranno interessare anche l'adiacente area a verde per il reperimento di spazi a parcheggio o per la riorganizzazione dei fabbricati.**

- Attrezzature per l'istruzione superiore: il R.U. individua il complesso dell'Istituto Enriquez. I criteri di intervento saranno gli stessi indicati all'art. 29 per le attrezzature scolastiche con le seguenti specificazioni: le aree a corredo dell'Istituto Enriquez dovranno essere sistemate sulla base di un progetto complessivo che organizzi i parcheggi interni, i percorsi carrabili di collegamento fra la viabilità esterna ed i parcheggi, i percorsi pedonali fra i parcheggi, i tessuti urbani adiacenti e gli accessi agli edifici. I percorsi pedonali interni dovranno garantire la massima permeabilità (in teoria anche attraversabilità) dell'area con accessi comodi a tutti i padiglioni scolastici ed agli impianti sportivi; dovranno essere previste aree alberate con funzione di barriera visiva ed acustica verso la viabilità esterna e per i parcheggi interni.

Art. 35 Servizi ed attrezzature di interesse sovra comunale

Il R.U. conferma, con alcune precisazioni, le indicazioni del P.S. riprese dal P.T.C.P. Si tratta di aree e di fabbricati già comprese fra le aree a verde, le attrezzature di interesse comune, le attrezzature di interesse generale di cui ai precedenti articoli 28, 30, 34. Il R.U. individua i servizi e le attrezzature di interesse sovracomunale aggiungendo alle campiture ed alle sigle di cui ai precedenti articoli uno speciale simbolo identificativo. I servizi e le attrezzature di interesse sovracomunale sono i seguenti:

- l'ospedale di S. Verdiana
- il complesso di attrezzature scolastiche e sportive del Capoluogo
- il complesso culturale costituito dal Teatro del Popolo, dal ridotto del Teatro del Popolo e dal Teatro all'aperto nel Centro Storico del Capoluogo
- il depuratore intercomunale di Cambiano

Per i servizi del presente articolo valgono le stesse regole già indicate ai precedenti articoli 28, 30, 34.

Art. 38 Regole generali per la conservazione ed il recupero degli spazi pubblici e di interesse comune

Il sistema degli spazi e degli impianti pubblici e di interesse collettivo esistenti individuati dal R.U. costituisce un patrimonio fondamentale per gli insediamenti e dovrà essere quindi conservato, riqualificato e, se necessario, recuperato. Sarà vietata la riduzione degli spazi esistenti mediante cessione a privati di aree necessarie al rispetto dei parametri minimi di legge previsti dal D.M. 1444/68; eventuali cessioni motivate da esigenze di riorganizzazione del rapporto funzionale fra aree pubbliche e private negli insediamenti dovranno essere basate su verifiche circa il rispetto degli standard minimi di legge estesi all'intera UTOE di appartenenza. La realizzazione di nuove costruzioni e manufatti all'interno degli spazi e degli impianti pubblici e di interesse pubblico esistenti dovrà avvenire sulla base delle regole contenute nei precedenti articoli del presente Capo III e comunque con l'obiettivo di qualificare gli spazi e gli impianti attuali **anche con riscontri e verifiche sulla interrelazione fra più funzioni ubicate in spazi adiacenti**.

Art. 80 UTOE 1/centro storico

... Omissis ...

SISTEMA DELLE PIAZZE PEDONALI E DELLE AREE A VERDE

Nella UTOE 1 sono ubicati i maggiori sistemi di piazze e di aree a verde "storiche" del Comune:

- zona della Pieve, da valorizzare con interventi di restauro vegetazionale e con la realizzazione di percorsi pedonali
- zona di Piazza Gramsci, da valorizzare con interventi di arredo e di restauro vegetazionale e mediante il collegamento pedonale continuo con il centro commerciale, la parte alta del centro storico, la stazione FF.SS.
- zona di S. Verdiana, S. Francesco, da valorizzare rendendo più leggibili e sicuri i collegamenti pedonali fra i vari settori, collegamenti che attualmente sono fortemente penalizzati dal traffico carrabile. In dettaglio nella UTOE sono individuate, fra piazze storiche e piazze di realizzazione recente, le seguenti piazze pedonali: Piazza del Popolo, Piazza Gramsci, Piazza Cavour, Piazza

Ulivelli, Piazza s. Francesco, il proto di S. Verdiana, Piazza Giovanni XXIII, Piazza De Filippo nell'area della ex Balli.

Nella UTOE1 sono ubicate varie aree a verde esistenti e di previsione in pendio, fra la parte bassa della UTOE, la collina della Pieve, Via Giordano Bruno; per tali aree il R.U. prevede la sistemazione come aree alberate, con essenze arboree ed arbustive, con funzioni di immagine, di schermatura, di depurazione dell'aria. **Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione del presidio ospedaliero l'area a verde lungo via Giordano Bruno dovrà essere adeguatamente organizzata in funzione del nuovo assetto del complesso edilizio ed, in caso di necessità, l'area adiacente potrà essere impiegata per il reperimento di spazi a parcheggio o per la riorganizzazione dei fabbricati.**

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Nella UTOE 1 sono ubicati:

- il complesso degli Uffici Amministrativi di Piazza del Popolo, da valorizzare ulteriormente
- gran parte delle attrezzature culturali del comune: il Teatro del Popolo, il Ridotto, l'area per gli spettacoli all'aperto su via XX Settembre, la biblioteca Vallesiana, il Cinema Puccini, la Pinacoteca di via Tilli, il museo di S. Verdiana
- l'ospedale di S. Verdiana con l'area di pertinenza destinata a verde pubblico alberato, la Casa di riposo nell'area della ex Balli, la sede del Distretto Sanitario in Via C. Battisti
- il sistema delle chiese storiche: S. Verdiana, S. Lorenzo, S. Ippolito, S. Francesco
- la scuola elementare M. Tilli e la scuola materna di Via P. Neri nella parte alta del centro storico.

... Omissis ...