

STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

1) PIANO DI RICOSTRUZIONE ADOTTATO IN BASE ALLA LEGGE 25.6.1949, n° 409.-

2) PIANO REGOLATORE GENERALE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 45 del 25.3.1957.-

Non approvato nel termine di tre anni stabilito dalla legge 3.11.52, n° 1902, modificata dalla legge 30.7.1959, n° 615, concernente "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori".

Per impedire l'attuarsi di un indisciplinato sistema di costruzioni edilizie, che avrebbe compromesso seriamente lo sviluppo avvenire, principalmente del Capoluogo, fu deliberato il nuovo Regolamento Edilizio, comprendente il Programma di Fabbricazione, con atto consiliare 8.7.61, n. 96.

3) Ritenuto il P.R.G. adottato con delibera consiliare n° 45 del 25.3.1957 non rispondente alle esigenze urbanistiche manifestatesi nel frattempo e tale da richiederne la rielaborazione, fu adottato il nuovo P.R.G. con delibera consiliare n°132 del 30.9.1961. Con l'atto deliberativo di adozione si revocava anche la delibera n° 45 del 25.3.1957.

Le modifiche introdotte riguardavano:

- a) localizzazione zona per il "FORO BOARIO" lungo la S.S. 429 (allora Provinciale Empoli-Siena);
- b) ampliamento zona scolastica adiacente alla ex GIL a seguito della emanazione della disposizione legislativa che ha reso obbligatoria la Scuola Media;
- c) inserimento di una nuova zona residenziale semintensiva sulla sinistra dell'Elsa;
- d) modifiche alle zone estensive tipo "B" con leggeri ampliamenti e soppressione di un breve tratto di strada congiungente la località S. Piero alla strada Provinciale.

- 4) Adozione di un nuovo P.R.G. con delibera consiliare n° 55 del 18.5.63 e conseguente revoca della deliberazione n° 132 del 30.9.61.--

Le modifiche introdotte riguardano essenzialmente la viabilità, l'azzonamento e la densità per adattare il P.R.G. alla nuova realtà sia per quanto si riferisce alla sua struttura organizzativa, come per le norme indicanti gli indici di fabbricabilità e altri elementi di natura igienico-urbanistica.

Tale adozione era conseguente all'obbligo di darsi il P.R.G. derivante dall'inserimento del Comune di Castelfiorentino nell'elenco di cui al D.M. 22.3.1961.

Il P.R.G. adottato con delibera consiliare n° 55 del 18.5.63 é stato esaminato dal Consiglio Superiore dei LL.PP. nella seduta del 16.10.65 con voto n° 1629 il quale lo riteneva meritevole di approvazione con l'introduzione di alcune modifiche.

Tale comunicazione veniva data dal Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana - Sezione Urbanistica - con nota del 17.6.1966 n° 16451 di prot.

Oltre le modifiche da apportare ad alcuni articoli delle norme di attuazione il Ministero dei LL.PP. osserva che "pur riconoscendo valida la previsione della zona industriale come orientamento e consistenza, non altrettanto può dirsi per l'accostamento e vicinanza che essa presenta ai quartieri residenziali. Pertanto si dovrebbe operare un trasferimento verso Nord dell'area investita in modo da realizzare un congruo distacco, sistemando a verde l'area fra detta zona industriale ed i quartieri residenziali".

Il Ministero ha ritenuto infine di considerare le osservazioni della Soprintendenza ai Monumenti, la quale, pur esprimendo parere di massima favorevole, ha rilevato che é necessario meglio identificare e valorizzare la cappella con gli affreschi di Benozzo Gozzoli, mediante una fascia di rispetto, così come dovranno essere protette con zone verdi le chiese di Cambiano e con verde privato la chiesa di Coiano.

A seguito del voto del Consiglio Superiore dei LL.PP. il Comune ha apportato al P.R.G. le modifiche richieste con delibera consiliare n°8 del 21.1.67 e n° 156 del 23.9.67 relative alle osservazioni.

Con altra delibera consiliare del 13.7.68, n°103, il Comune adottava altra variante al P.R.G. per la modifica alle norme di attuazione, ai limiti di altezza nelle zone di saturazione, residenziali e miste, integrazioni per nuove zone sportive nelle frazioni di Cambiano e di Petrazzi, nuove zone industriali nel Capoluogo e nelle frazioni anzidette.

La VI Sezione del Consiglio Superiore dei LL. PP. esaminò il Piano ritenendolo meritevole di approvazione nella seduta del 10.3.70 ed espresse il voto n° 103.

Con successivo voto n° 6782 del 7.10.70, il Consiglio Superiore dei LL.PP., in relazione ai precedenti ed alla deliberazione n° 103 del 13.7.68, osservava principalmente la necessità di:

- 1) adeguare il P.R.G. ai decreti 1/4/1968 n°1404 e 2/4/1968, n° 1444, per dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettive;
- 2) precisare le aree soggette ad immersione nelle singole zone di saturazione, di espansione residenziale e delle zone miste;
- 3) prevedere l'assetto del Centro Storico del Capoluogo con potenziamento del verde a protezione di alcuni complessi architettonici;
- 4) ridimensionare le zone industriali per contenere il più possibile l'estensione.

Per adeguamento al voto del Consiglio Superiore dei LL.PP. il Comune adottava il nuovo P.R.G. con delibera consiliare n° 109 del 20.7.71 e lo strumento urbanistico veniva rinviato per la prima volta alla Regione Toscana.

La definitiva approvazione del P.R.G. avveniva da parte della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n° 1104 del 27.2.1973.

Il P.R.G. é stato sottoposto ad una serie di varianti in appresso elencate:

- 1) variante adottata con delibera consiliare numero 216 del 31.7.1974, approvata con delibera della Giunta Regionale n° 736 del 28.1.76 concernente:
Inserimento della zona industriale di Malacoda.
"trasferimento delle previsioni di P.R.G. sulla cartografia in scala 1:5000 a curve di livello"
- il materiale é archiviato sotto il n° 6;

- 2) Variante adottata con delibera consiliare n° 121 del 12.4.75 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 6406 del 20.7.77 concernente:
"previsione di un'area presso il cimitero del Capoluogo per la cabina di decompressione del gas metano ed altra area in Dogana per la Centrale di pompaggio dell'acquedotto per Castelnuovo d'Elsa".
Il materiale é archiviato sotto il n° 7;
- 3) Variante adottata con deliberazione consiliare n° 198 del 29.5.76 approvata con deliberazione della Giunta Regionale numero 6572 del 27.7.77 concernente: "introduzione perfezionamenti alle norme di attuazione e disciplina degli ampliamenti dei complessi produttivi in zona agricola dopo l'invalidazione della norma a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 16/1975".
Il materiale é archiviato sotto il n° 8;
- 4) Variante adottata con deliberazione consiliare n° 134 del 10.6.77 approvata con delibera della Giunta Regionale n° 1914 dell'1.3.1978 concernente:
"variante di destinazione da "zona agricola" a zona per "attrezzature di interesse generale" di porzione del terreno di proprietà dell'ENEL attestante alla Via Masini in angolo con la Via Gobetti".
Il materiale é archiviato sotto il n° 9;
- 5) Variante adottata con delibera consiliare n° 412 del 18.12.76 concernente:
"modifica al tracciato della Via Labriola del Capoluogo"
Il materiale é archiviato sotto il n° 10;
La variante non ha avuto seguito ma é stata compresa in altra successiva.
- 6) Variante adottata (n° 7) con delibera consiliare n° 110 del 14.5.77 approvata con delibera della Giunta Regionale Toscana n° 10316 del 22.11.78 concernente:
"variante planimetrica per la zona di interesse STORICO-AMBIENTALE - Zona A".
Il Materiale é archiviato sotto il n° 11;
- 7) Variante adottata con delibera consiliare n° 40 del 24.1.79 approvata dalla Giunta Regionale Toscana con delibera n° 4282 del 7.5.80 concernente:

ZONA A3

ELENCO FABBRICHE
DA AMPLIARE

Scaduto 5 anni
il 26.7.82

"variante grafica per:

- tracciato circonvallazione;
- previsione area a verde e servizi nella ex Balli;
- modifica alla viabilità nelle zone di Malacoda, zona industriale di Petrazzi, Via del Vallone, S. Donato e Cambiano".

Il materiale é archiviato sotto il n° 12.

PIANI PARTICOLAREGGIATI

- 1) Piano per l'edilizia economica e popolare adottato con delibera consiliare n° 81 del 9.5.64 e approvato definitivamente con D.M. n° 225 del 12.4.67.
 - a) prima variante al Piano di Zona adottata con delibera consiliare n° 17 dell'11.3.72 concernente: "parziale ristrutturazione dell'area 167 per realizzare un'aggregazione tipologica "aperta", per la concentrazione delle arce verdi, ecc."
Variante redatta dall'U.T.C.O.-
 - X b) seconda variante al Piano di Zona adottata con delibera consiliare n° 118 del 3.5.74 concernente: "miglioramento del rapporto tra la distanza delle pareti finestrate degli edifici previsti e l'altezza; entromissione di un edificio esistente dall'area della 167 su Via Bustichini-Rio Elsa Vecchia; soppressione degli edifici 3/A, 3/B, 3/C, 5 e 6 ed una diversa aggregazione tipologica per i nuclei 9 e 11; inclusione nel volume assegnato alle singole schiere di parte del piano terra prima previsto solo a porticato".
 - c) terza variante al Piano di Zona adottata con delibera consiliare n° 3 dell'8.1.79 concernente:
"inserimento di una scuola materna per 4 sezioni accanto all'Asilo Nido; modifica della sagoma di riferimento di alcuni fabbricati e del Centro Sociale; modifica delle previsioni di viabilità pedonale; adeguamento normativa in modo da consentire la realizzazione di vani con altezza libera di ml. 2,70.
 - d) quarta variante al Piano di Zona adottata con delibera consiliare n° 169 del 16.5.79 concernente:

"variazione del volume dei lotti n° 3 e 4 da mc. 7100 a mc. 9100 a mc. 8100 ciascuno".

- e) quinta variante al Piano di Zona adottata con delibera consiliare n° 433 del 18.12.79 con cernente: "ampliamento del Piano di Zona".
- 2) Piano particolareggiato per i Centri storici del Capoluogo e frazioni, nonché per i nuclei sparsi, adottato con delibera consiliare n° 207 del 18.7.1977. *Approvato dalla G.R.T. con delibera n° 278 del 17.1.1979.*
- 3) Piani di recupero ai sensi della legge 5.8.78 n° 457 (patrimonio edilizio ed urbanistico esistente) adottati con delibera consiliare n° 4 dell'8.1.79.
- 4) Piani di utilizzo per zone industriali e residenziali di saturazione

- ZONE INDUSTRIALI

- a) Villaggio Artigiano della Pesciola

- ZONE RESIDENZIALI

- a) Piano utilizzo in località "Il Piano";
b) " " " Via "S. Antonio";
c) " " " Via Praticelli (Regini Giuditta);
d) " " " Via Giotto di Bondone (Poli);
e) " " " Cambiano (Leoncini F.lli);
f) " " " Loc. Pantano (Pelacchi G. ed altri);
g) " " " Loc. S. Antonio (Borghi Alberto);
h) " " " Petrazzi (Martelli).

5) LOTTIZZAZIONI PRIVATE

- convenzionate

- a) Lottizzazione Viale Roosevelt (Firenzani, Paoli, ecc.);
b) " Via Samminiatese (Sabatini);
c) " S. Antonio (Bagni, Fontanelli, ecc.);
d) " CASTELLO S.a.S.;
e) " GIOMI-DRAGONI;
f) " BORGHI ALBERTO;
g) " IL PIANO;
h) " MALACODA (Zona industriale).

- approvate dalla Regione e non convenzionate

- a) Lottizzazione NICCOLI-VALLESI - Cambiano;
b) " CAMBI COSTA - Castelnuovo d'Elsa.