



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
**PROVINCIA DI AREZZO**



**“EX MACELLI”**

**RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DELL’EX MATTATOIO DI  
CASTIGLION FIORENTINO**

DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE



Piazza del Municipio, 12 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR)  
Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 – 680103  
<https://www.facebook.com/comunecastiglionfiorentino/?fref=ts>  
<http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/>  
Pec: [comune.castiglionfiorentino@legalmail.it](mailto:comune.castiglionfiorentino@legalmail.it)  
Partita IVA: 0025642.051.4





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
**PROVINCIA DI AREZZO**

**Sommario**

1) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONCORSO .....	3
2) OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE .....	5
2.1) valori ed obiettivi.....	5
2.2) Mobilità pedonale e mobilità carrabile .....	6
2.3) Soluzioni innovative per la fruibilità dei luoghi .....	6
2.4) Programmazione degli interventi.....	7
2.5) Premialità delle azioni .....	7
3) VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA DI CONCORSO .....	7
4) NORMATIVA TECNICA APPLICABILE .....	9





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
PROVINCIA DI AREZZO

## 1) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONCORSO

Il Concorso di Idee “ex macelli” persegue la finalità della riqualificazione architettonica e funzionale di un importante edificio posto a ridosso, ed in parte integrato, al sistema delle Mura Urbane di Castiglion Fiorentino.

L'edificio dell'ex mattatoio di Castiglion Fiorentino è oggi un complesso architettonico, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in disuso. Esso è composto da un aggregato di corpi di fabbrica che comprendono l'ex mattatoio vero e proprio, l'ex abitazione del custode, i magazzini e vani tecnici, oltre ad un corpo di fabbrica appartenente alle mura urbane ed identificabile in una ex torre difensiva, annessa al mattatoio stesso. La posizione strategica del complesso, rispetto ai principali spazi a parcheggio dell'abitato e la sua posizione rispetto alla neonata viabilità, ne fanno una porta virtuale e funzionale di accesso al paese, con una potenzialità di funzioni ospitabili estremamente valente per la struttura urbana di Castiglion Fiorentino.

Il complesso sopradescritto è dotato di diversi accessi, carrabili e pedonali, per i quali è fondamentale il rapporto con la viabilità limitrofa.

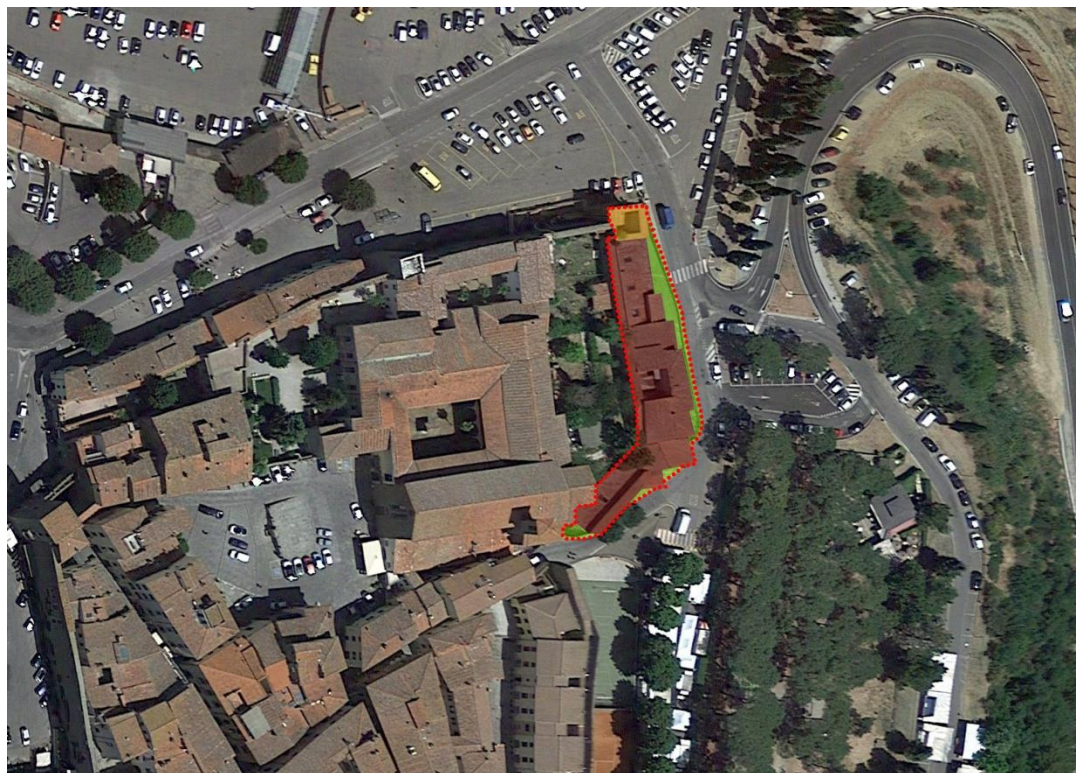
Il complesso immobiliare può essere caratterizzato nei suoi elementi principali quali:

- a – Ex Mattatoio e casa del custode;
- b – Resede e sistema degli accessi;
- c – Torre delle Mura

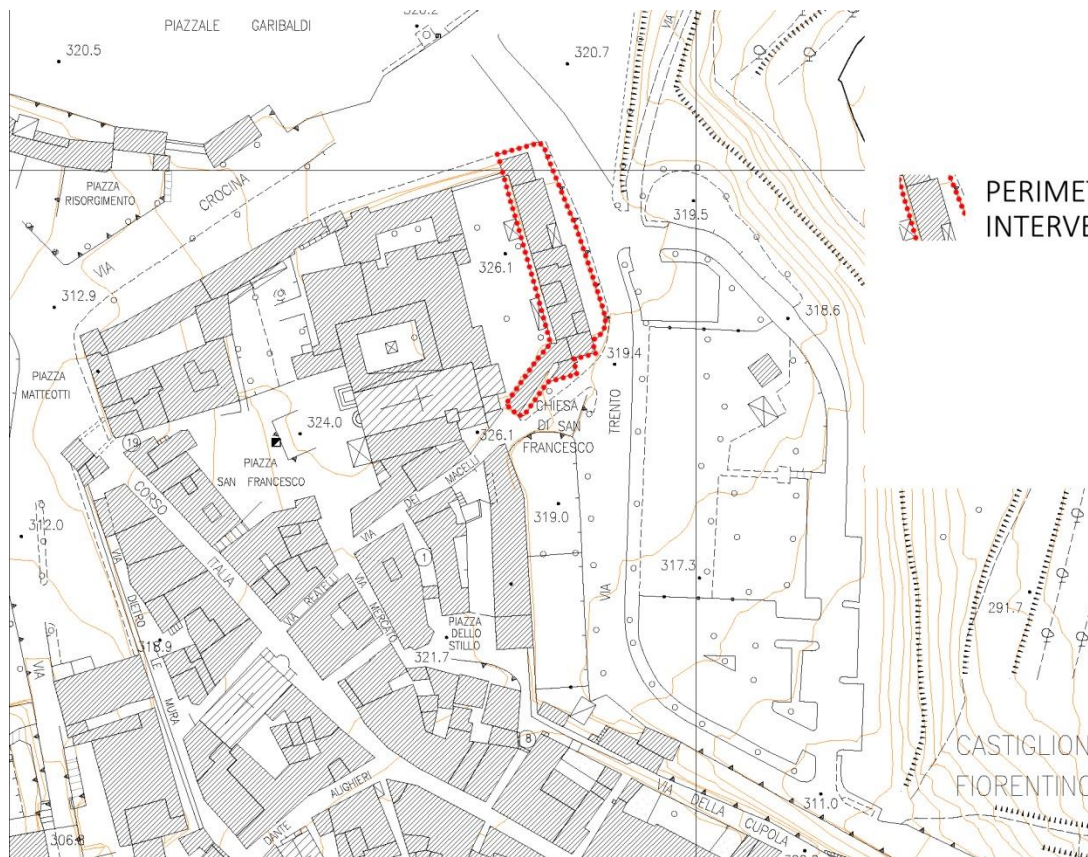




COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
PROVINCIA DI AREZZO



-  LIMITE AREA DI PROGETTO
-  EDIFICIO EX MACELLI ED APPARTAMENTO CUSTODE
-  TORRE DELLE MURA
-  AREA DI RESEDE

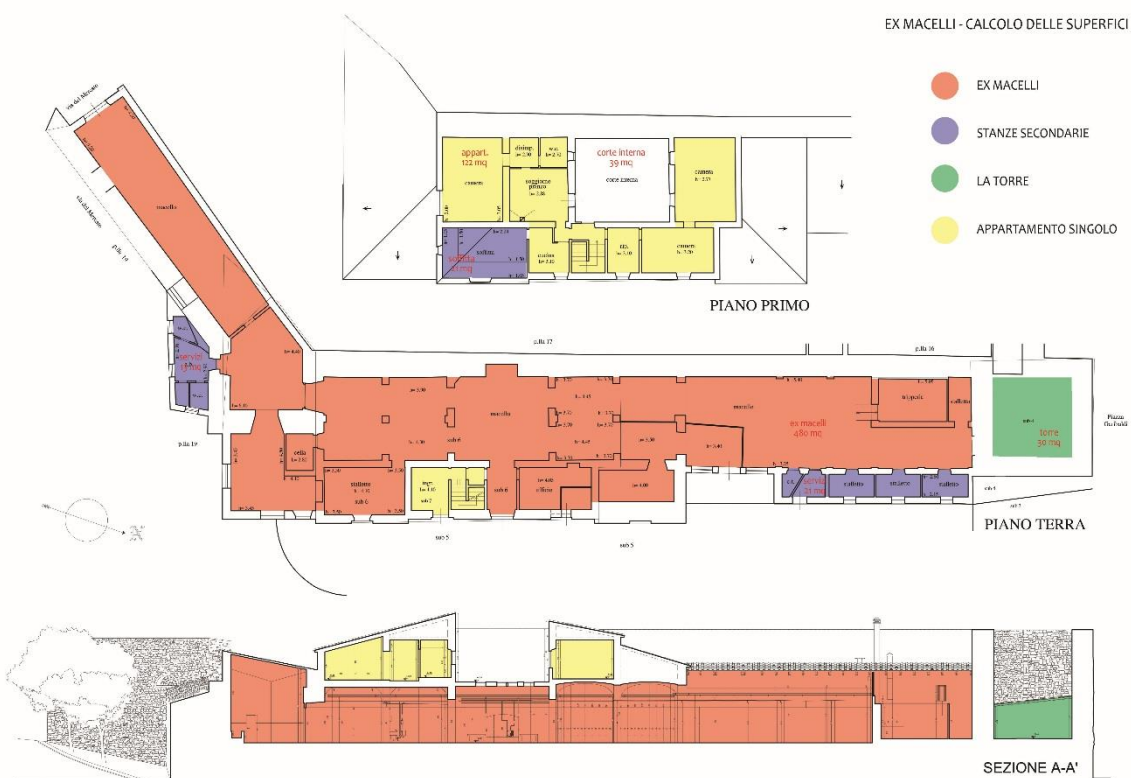


Piazza del Municipio, 12 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR)  
Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103  
<https://www.facebook.com/comunecastiglionfiorentino/?fref=ts>  
<http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/>  
Pec: [comune.castiglionfiorentino@legalmail.it](mailto:comune.castiglionfiorentino@legalmail.it)  
Partita IVA: 0025642.051.4





## COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO PROVINCIA DI AREZZO



## 2) OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE

Lo scopo della presente procedura di concorso di idee a due gradi è quello di acquisire la miglior proposta progettuale per la riqualificazione architettonica e funzionale del compendio immobiliare illustrato nel precedente paragrafo. L'Amministrazione, in qualità di Ente banditore, considera fondamentale il rispetto di alcuni requisiti e scelte fondanti, che ha già assunto in merito all'eventuale nuova progettazione e nuovo assetto funzionale del complesso.

### 2.1) valori ed obiettivi

La riqualificazione del complesso immobiliare ha una valenza particolare, non solo dal punto di vista del decoro urbano ed estetico, quanto piuttosto nelle potenziali funzioni pubbliche e di servizio in esso ospitabili. Esso si identifica, per la posizione, nella nuova porta virtuale di accesso





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
**PROVINCIA DI AREZZO**

all'abitato e dovrà fungere da polo dedicato alla promozione e *marketing* territoriale; da cerniera con il sistema ambientale della Val di Chio e della Montagna Castiglionesa, da punto servizi pubblici legati alla condivisione dello studio, della ricerca e della lettura.

Parte dell'immobile potrà essere destinato a servizi, anche offerti da privati, di interesse pubblico o per la collettività.

## **2.2) Mobilità pedonale e mobilità carrabile**

Obiettivo fondamentale a cui dovrà attenersi il progetto, è quello del riequilibrio degli spazi legati alla accessibilità carrabile e degli spazi destinati alla pedonalità ed alla relazione. Il progetto dovrà restituire maggiori spazi alla fruizione pedonale, in sicurezza, compatibilmente con una circolazione veicolare semplice ed agevole che comunque dovrà continuare ad esistere per tutte le operazioni di carico e scarico e per tutte le situazioni emergenziali.

Tutte le azioni a favore di una maggiore dotazione di spazi per la relazione dovranno essere improntate alla massima accessibilità diffusa dei luoghi, in una ottica di abbattimento delle barriere architettoniche e massima condivisione degli spazi.

## **2.3) Soluzioni innovative per la fruibilità dei luoghi**

L'Ente banditore considera imprescindibile il miglioramento del confort preposto alla fruizione dei luoghi posti a base di progetto. Il comune di Castiglion Fiorentino è caratterizzato da una alta presenza turistica, concentrata soprattutto nei mesi estivi. Al fine di favorire anche per i turisti il confort legato agli spazi pubblici, il progetto dovrà attenuare il fenomeno dell' "Isola di Calore" derivante dalla presenza di aree scarsamente verdi o a maggioranza di superfici bitumate o pavimentate.

Il progetto dovrà prevedere anche soluzioni finalizzate all'implementazione tecnologica legata ai servizi immateriali diffondibili dal WI-FI urbano.





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
PROVINCIA DI AREZZO

## 2.4) Programmazione degli interventi

Come riportato nel disciplinare di bando, l'importo massimo raggiungibile nella stima dei costi di realizzazione del progetto non dovrà superare i 600 000€, tutto incluso. Il progetto dovrà essere organizzato in un unico stralcio funzionale, in modo da consentire all'Ente banditore di programmarne l'attuazione.

## 2.5) Premialità delle azioni

Sono considerate azioni e strategie premiali, nella ideazione del progetto:

- 1 – L'integrazione dei varchi di accesso ed aree di relazione con i percorsi di collegamento alla struttura urbana;
- 2 – L'indipendenza di uso e la flessibilità funzionale di cui le singole parti dell'edificio potranno godere con l'attuazione del progetto;
- 3 – Le soluzioni progettuali, le strategie, i materiali e le tecnologie caratterizzanti l'intervento dal punto di vista della sostenibilità ambientale, pur nel rispetto delle caratteristiche storicizzate dell'edificio esistente;
- 4 – La valorizzazione delle mura urbane componenti il compendio immobiliare, attraverso idee e strategie che restituiscano una qualità ed una unità di immagine urbana;

## 3) VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA DI CONCORSO

L'area oggetto di concorso è sottoposta a più vincoli sovraordinati, rispetto alla pianificazione comunale:

sono da considerare cogenti le indicazioni contenute nel Dlgs 42/2004 e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesistico regionale in merito a:

Aree boscate;

Aree sottoposte a vincoli paesaggistici speciali istituiti con decreto num. 303/1965.





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
PROVINCIA DI AREZZO



In



Piazza del Municipio, 12 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR)

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

<https://www.facebook.com/comunecastiglionfiorentino/?fref=ts>

<http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/>

Pec: comune.castiglionfiorentino@legalmail.it

Partita IVA: 0025642.051.4







COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
**PROVINCIA DI AREZZO**

tutte le aree oggetto di vincolo paesaggistico costituisce particolare attenzione la salvaguardia degli elementi caratterizzanti del contesto, il corretto inserimento ambientale delle opere ed una particolare attenzione all'utilizzo di materiali e soluzioni formali di matrice locale o comunque non in contrasto con una misurata contestualizzazione culturale e paesaggistica.

#### **4) NORMATIVA TECNICA APPLICABILE**

La normativa tecnica applicabile, oltre quanto espresso dalla vincolistica sovraordinata, è reperibile all'interno del:

- a – Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino, Sezione Normativa e Sezione Grafica (reperibile sul sito dell'Ente Banditore)
- b – Regolamento Edilizio del Comune di Castiglion Fiorentino (reperibile sul sito dell'Ente Banditore)

