



UTOE 13

Art. 68 - utoe 13, di Fraille

1. L'utoe si estende da via del Bosco, a sud - est, fino a via di Fraille, disponendosi attorno al parco della Canonica, per poi ridiscendere lungo la SRT 429 fino a via Toscana e da qui raggiungendo la traversa interna.

L'ambito è costituito in maggioranza da edilizia residenziale di recente realizzazione; vi sono grossi complessi scolastici e spazi verdi di notevole interesse paesaggistico e ambientale. Una parte insediativa, prevista dal P.R.G. vigente, non completamente realizzata, risale al borro del Vicariato.

In posizione centrale rispetto al perimetro dell'utoe, tra il centro abitato e l'area artigianale di Montebello, si trova il complesso sportivo con piscina, del quale si prevede un completamento e una riorganizzazione anche a fini ricreativi e sociali.

Le azioni definite dal piano strutturale mirano al completamento degli insediamenti per la residenza e il commercio, che possono comportare una maggiore utilizzazione del suolo mediante limitati interventi di costruzione, e alla tutela degli spazi liberi, particolarmente necessari per dar luogo a canocchiali verdi tra l'abitato e il parco della Canonica.

2. La soglia dimensionale per questa utoe coincide con il residuo delle previsioni del P.R.G. vigente.

3. Sono confermate le previsioni del vigente P.R.G. relativamente alle aree 5.3CF1 e 5.2CD1. Nel regolamento urbanistico sarà posizionata una media struttura commerciale o grande nel caso di trasferimento e ampliamento di medie strutture di vendita esistenti o attive sul territorio, da collocare nell'area lungo viale Matteotti, destinata dal P.R.G. vigente a mercato.

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

13. Utoe 11, del Centro; Utoe 12; del Molino; Utoe 13, di Fraille: le 3 utoe 11, 12 e 13 del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, costituiscono la parte centrale, più prettamente urbana dell'abitato del Capoluogo, nella quale si mischiano rilevanti usi residenziali, commerciali, terziari e pubblici; sull'intero ambito devono farsi interventi di recupero in presenza di situazioni di degrado, con particolare attenzione ai grandi isolati nei pressi del centro; la creazione di una immagine urbana, anche mediante opere di arredo urbano, aree pedonali, valorizzazione delle aree libere pubbliche e private; la puntuale determinazione delle opere di miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio meno recente; l'uso per aree attrezzate delle zone marginali in abbandono, specialmente nell'utoe 12, dove è ammesso un incremento residenziale di mc. 2.000; il completamento delle previsioni del vigente piano nell'utoe di Fraille; l'intero ambito urbano è dotato di servizi di approvvigionamento idrico, raccolta R.S.U. e smaltimento scarichi reflui compatibili con le opere di saturazione; nell'utoe di Fraille la conferma delle previsioni di zone 5.3CF1 e 5.2CD1 del vigente P.R.G.; il dimensionamento coincide pertanto con l'attuazione delle previsioni di detto piano; devono essere potenziate le attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
32	GIOVANNETTI LUCIANO MILICIA SANDRO ROCCO	Si propone lo spostamento, dell'area destinata alla realizzazione della struttura commerciale, all'interno dell'ambito contenuto tra la via Falcone e Borsellino e la nuova strada di prevista quale prolungamento di via Toscana, prevedendo pertanto il ridisegno complessivo delle aree classificate dal R.U. come <C.urb.1> .	NON ACCOLTA - La proposta avanzata con la presente osservazione risulta in contrasto con il PS. che individua una zona ben precisa per la localizzazione di una media o grande struttura di vendita.	NON ACCOLTA	NO
35	ALESSANDRO TRAPANI per MISERICORDIA DI CERTALDO	Con l'osservazione viene richiesto che il terreno a fianco della rotatoria in progetto classificato <VR> "area verde agricola residuale" venga destinato ad aree per attrezzature di interesse comune polivalenti al fine di trasferirvi la sede della Misericordia.	NON ACCOLTA - La proposta non risulta opportunamente corredata da elementi che consentano di condurre le necessarie valutazioni al fine di permettere l'inserimento della previsione nel RU. - Si puntualizza che le previsioni del Regolamento Urbanistico, una volta approvato, avranno una validità temporale limitata e che l'amministrazione potrà valutare puntuali proposte di trasformazione anche durante il periodo di gestione del regolamento stesso, visto a tale scopo quanto dettato dall'articolo 98 del Piano Strutturale.	NON ACCOLTA	NO

<p>59</p> <p>vedere con osservazione n. 168</p>	<p>UNICOOP FIRENZE</p>	<p>La presente osservazione riguarda l'area individuata con la sigla CC.PR descritta nella scheda progetto C.urb.5. - L'osservante chiede:</p> <p>a. si preveda che all'interno del piano attuativo possa realizzarsi una SUL massima commerciale di 7.000 mq;</p> <p>b. che venga modificata la dotazione di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 prevedendoli solo nell'area posta al di là della nuova strada;</p> <p>c. si modifichino le aree destinate a piazza, pista ciclabile ed altri spazi pubblici, con contestuale modificazione della scheda, secondo quanto risulta nell'allegato B;</p> <p>d. si riduca la dimensione delle aree destinate a verde pubblico;</p> <p>e. di rivedere la perimetrazione della scheda progetto provvedendo ad eliminare una modesta porzione di terreno di proprietà comunale;</p> <p>f. che venga inserito un gabarit che determini il limite del massimo ingombro dell'edificio commerciale.</p>	<p>Punto a) ACCOLTA - si è provveduto ad uniformare il dato relativo al dimensionamento assegnato per tale aree, rilevando che nella parte descrittiva della scheda adottata viene previsto un dimensionamento di mq 5250 di SUL, mentre nella tabella sottostante alla legenda viene indicata, sotto la voce edifici in progetto, una superficie di mq 4900; si precisa che il dato di riferimento, conforme a quanto disposto dalla variante al PRG per l'attività di impresa, è quello citato negli elementi descrittivi (mq 5250), mentre l'altro dato dimensionale si riferisce esclusivamente a quanto rappresentato graficamente nella scheda, da ritenere di fatto non prescrittivo.</p> <p>E' stata pertanto modificata la scheda progetto visto in particolare quanto già previsto dalla variante al PRG sopra citata (superficie coperta massima di mq. 5600 per 9 metri di altezza).</p> <p>Punto b) ACCOLTA - si propone l'accoglimento visto il soddisfacimento delle quantità dovute ai sensi del DM 1444/68 e quanto già previsto dal PRG vigente;</p> <p>Punto c) NON ACCOLTA - viene mantenuto il disegno e la quantità delle aree destinate a spazi pubblici al fine di garantire la creazione di un ambito destinato alla tutela delle aree pertinenziali della Piscina Fiammetta ed al collegamento con le aree a verde poste oltre la nuova viabilità di progetto;</p> <p>Punto d) NON ACCOLTA - viene mantenuta la dotazione di aree a verde previste dal R.U., la scheda progetto viene integrata prevedendo la possibilità di creare in tale ambito quota parte dei parcheggi da anettere alla struttura commerciale, provvedendo comunque a garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi dettati dal DM 1444/68;</p> <p>Punto e) NON ACCOLTA - viene rivista la perimetrazione della scheda inserendo nel perimetro tutta l'area di proprietà comunale posta lungo il Viale Matteotti, al fine di poter orientare in fase attuativa gli interventi necessari a raccordare le aree pertinenziali con le aree pubbliche;</p> <p>Punto f) ACCOLTA - la sagoma riportata sulla scheda progetto risulta indicativa e non vincolante</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>	<p>NO</p>
<p>108</p>	<p>DON PIERFRANCESCO AMATI</p>	<p>La presente osservazione riguarda l'area individuata con la sigla AIC.PR.re.1 - Aree per attrezzature religiose, descritta nella scheda progetto C. Urb. 1.4.</p> <p>Viene richiesto che venga variata la scheda progetto al fine di ridimensionare le superfici destinate ad attrezzature pubbliche (parcheggi e verde) in modo da ottenere una maggiore superficie per la chiesa e gli impianti sportivi, fino al raggiungimento dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree "Pertinenziali" circa mq. 12.500 rispetto a mq. 9458 previsti dal R.U. adottato • SUL massima edificabile di 2.800 mq. rispetto a mq. 2400 previsti dal R.U. adottato 	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA - viene integrata la scheda progetto ammettendo esclusivamente un incremento della SUL massima edificabile, confermando invece la quantità di aree da destinare a parcheggi pubblici da cedere al Comune e a piazza privata di uso pubblico vista l'organizzazione dell'intero ambito urbano.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>	<p>SI</p>
<p>161</p>	<p>CINELLI FRANCESCO</p>	<p>Con la presente osservazione viene chiesto che il complesso immobiliare (edificio e fienile) denominato "La Valle" posto in fregio alla strada provinciale di Lungagnana, già completamente ristrutturato ed adibito ad abitazioni, venga inserito nell'ambito B.</p>	<p>NON ACCOLTA - Si ritiene che tale immobile sia giustamente collocato negli ambiti a destinazione agricola preso atto che trattasi di un complesso ex rurale classificato di "valore" negli elenchi degli edifici delle zone agricole</p>	<p>NON ACCOLTA</p>	<p>NO</p>

<p style="text-align: center;">168</p> <p style="text-align: center;">vedere con osservazione n. 59</p> <p style="text-align: center;">Nota: osservazione pervenuta fuori termine</p>	<p>SORDI MAURO ED ALTRI</p>	<p>La presente osservazione riguarda l'area individuata con la sigla CC.PR descritta nella scheda progetto C.urb.5.</p> <p>L'osservante chiede:</p> <p>a. si preveda che all'interno del piano attuativo possa realizzarsi una Sul massima commerciale di 7.000 mq;</p> <p>b. che venga modificata la dotazione di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 prevedendoli solo nell'area posta al di là della nuova strada;</p> <p>c. si modifichino le aree da destinare a piazza, pista ciclabile, ed altri spazi pubblici;</p> <p>d. che si riduca la dimensione delle aree destinate a verde pubblico provvedendo inoltre ad eliminare una modesta porzione di terreno di proprietà comunale.</p>	<p>Punto a) ACCOLTA - si è provveduto ad uniformare il dato relativo al dimensionamento assegnato per tale aree, rilevando che nella parte descrittiva della scheda adottata viene previsto un dimensionamento di mq 5250 di SUL, mentre nella tabella sottostante alla legenda viene indicata, sotto la voce edifici in progetto, una superficie di mq 4900; si precisa che il dato di riferimento, conforme a quanto disposto dalla variante al PRG per l'attività di impresa, è quello citato negli elementi descrittivi (mq 5250), mentre l'altro dato dimensionale si riferisce esclusivamente a quanto rappresentato graficamente nella scheda, da ritenere di fatto non prescrittivo.</p> <p>E' stata pertanto modificata la scheda progetto visto in particolare quanto già previsto dalla variante al PRG sopra citata (superficie coperta massima di mq. 5600 per 9 metri di altezza).</p> <p>Punto b) ACCOLTA - si propone l'accoglimento visto il soddisfacimento delle quantità dovute ai sensi del DM 1444/68 e quanto già previsto dal PRG vigente;</p> <p>Punto c) NON ACCOLTA - viene mantenuto il disegno e la quantità delle aree destinate a spazi pubblici al fine di garantire la creazione di un ambito destinato alla tutela delle aree pertinenziali della Piscina Fiammetta ed al collegamento con le aree a verde poste oltre la nuova viabilità di progetto;</p> <p>Punto d) NON ACCOLTA - viene mantenuta la dotazione di aree a verde previste dal R.U., la scheda progetto viene integrata prevedendo la possibilità di creare in tale ambito quota parte dei parcheggi da anettere alla struttura commerciale, provvedendo comunque a garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi dettati dal DM 1444/68; viene inoltre rivista la perimetrazione della scheda inserendo nel perimetro tutta l'area di proprietà comunale posta lungo il Viale Matteotti, al fine di poter orientare in fase attuativa gli interventi necessari a raccordare le aree pertinenziali con le aree pubbliche.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>	<p>NO</p>
<p style="text-align: center;">171</p> <p style="text-align: center;">Nota: osservazione pervenuta fuori termine</p>	<p>ADEMARO RASPOLLINI CASA DEL POPOLO DI CERTALDO</p>	<p>Il proponente l'osservazione chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Che la SUL della scheda progetto venga aumentata fino a raggiungere almeno 1150 mq per consentire la realizzazione di un edificio su due piani, come era stato proposto nella fase dell'avviso pubblico; - Che venga rivista la posizione dell'edificio adeguando al scheda progetto alla superficie disponibile sia per l'edificio che per le aree di interesse pubblico. 	<p>In riferimento a quanto richiesto al:</p> <p>punto 1) ACCOLTA - viene integrata la scheda progetto ammettendo esclusivamente un incremento della SUL massima edificabile.</p> <p>punto 2) NON ACCOLTA - in quanto la localizzazione del nuovo edificio fa parte di un disegno urbano che tiene conto del rapporto della nuova costruzione con gli spazi pubblici esistenti di progetto e con gli allineamenti verso gli edifici presenti nell'area in esame.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>	<p>SI</p>



UTOE 13

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
32	GIOVANNETTI LUCIANO MILICIA SANDRO ROCCO	NON ACCOLTA	NO
35	ALESSANDRO TRAPANI per MISERICORDIA DI CERTALDO	NON ACCOLTA	NO
59	UNICOOP FIRENZE	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
108	DON PIERFRANCESCO AMATI	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
161	CINELLI FRANCESCO	NON ACCOLTA	NO
168	SORDI MAURO ED ALTRI	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
171	ADEMARO RASPOLLINI CASA DEL POPOLO DI CERTALDO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
32	GIOVANNETTI LUCIANO MILICIA SANDRO ROCCO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
35	ALESSANDRO TRAPANI per MISERICORDIA DI CERTALDO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
59	UNICOOP FIRENZE	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
108	DON PIERFRANCESCO AMATI	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
161	CINELLI FRANCESCO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
168	SORDI MAURO ED ALTRI	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
171	ADEMARO RASPOLLINI CASA DEL POPOLO DI CERTALDO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°