



UTOE 27

Art. 87 - utoe 27, Fiano

1. L'ambito dell'utoe comprende due settori insediativi distinti: quello storico all'ingresso del paese e quello recente all'inizio collocatosi lungo la strada, poi ampliato alle aree tra l'edificio scolastico e la strada per Marcialla.
2. Si stabiliscono azioni di recupero e valorizzazione del nucleo storico, e si ammette un ulteriore ampliamento della zona residenziale recente, per una soglia dimensionale di mc. 16.000.

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

23. Utoe 27, Fiano: gli indirizzi gestionali relativi a questa utoe, coincidente con la maggiore frazione del Comune di Certaldo, sono da relazionarsi alle azioni di cui all'art. 66: conservazione e recupero del nucleo storico, consolidamento dell'abitato recente per il quale sono ammesse opere manutentive e di ristrutturazione edilizia, completamento di margine della più recente espansione; entro la soglia dimensionale di mc. 8.000, di tipologia edilizia conforme a quella del contesto e subordinato alla verifica delle condizioni di intervento di cui all'art. 24, dovendosi attuare la prosecuzione nel nuovo insediamento dei servizi dell'adiacente suolo urbanizzato.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
5	CASPRINI MAURO	<p><1> Con la presente osservazione viene proposta la revisione della scheda progetto relativa alla sottozona <C.5> prevedendo una riduzione dimensionale della S.U.L. ammissibile in tale ambito (S.U.L. prevista dal R.U. mq 2500 S.U.L. proposta mq 960) prevedendo inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> o l'eliminazione della nuova edificazione prevista in fregio alla via di Santa Maria Novella, ritenuta non compatibile con la tutela dei valori paesaggistici disposta dal P.I.T.; o la creazione di una nuova area edificabile dotata di viabilità, aree a parcheggi e a verde, posta sulla parte tergale degli edifici esistenti di via degli ulivi (per una S.U.L. di mq 1600). <p>L'osservazione evidenzia inoltre varie criticità della proposta del R.U. in particolare:</p> <p><2> rispetto delle disposizioni del PIT in merito alla tutela del patrimonio paesaggistico collinare.</p> <p><3> rispetto delle disposizioni del Vigente P.R.G. – variante per il territorio aperto (art. 1 comma 4 - L.R.64/95)</p> <p>Il vigente PRG classifica tale aree in sottozona <E5> prevalentemente agricola - con valore di paesaggio e di visuale ove è presente una linea principale di crinale</p>	<p><1> PARZIALMENTE ACCOLTA - si è provveduto alla riorganizzazione della scheda progetto al fine di garantire la conservazione dei valori paesaggistici presenti nell'area di intervento, riducendo la capacità edificatoria dell'ambito (da 2500 mq Sul a 2100 mq di Sul) e dettando prescrizioni da rispettare in fase di progettazione.</p> <p>Relativamente alla richiesta di creazione di una nuova area edificabile, l'osservazione non è accolta, l'attuazione di detto intervento determinerebbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la trasformazione di un'oliveta ritenuto elemento qualificante del patrimonio collinare toscano; • un'incidenza sulle visuali da e verso ambiti paesaggistici di pregio; • consistenti trasformazioni morfologiche dell'attuale andamento del terreno. <p><2> NON ACCOLTA - il PIT dispone una crescita degli ambiti urbani spostando la pressione dell'edificazione verso le aree urbane esistenti si ritiene pertanto la previsione del RU conforme alle disposizioni regionali.</p> <p><3> ACCOLTA – a tutela della non modifica del crinale, è stata integrata la scheda progetto prescrivendo un limite di altezza delle nuove costruzioni rispetto all'altezza delle costruzioni esistenti poste sul lato opposto della strada provinciale</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI

		<4> rispetto delle disposizioni PIANO STRUTTURALE - Si evidenzia che l'ambito ricade entro le "aree aventi preminente valore paesaggistico e pertanto non è vocata alla localizzazione di nuove aree di espansione	<4> NON ACCOLTA rispetto delle disposizioni PIANO STRUTTURALE si evidenzia quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> o La presente porzione di territorio non risulta inclusa entro il perimetro dell'area avente preminente valore paesaggistico di cui all'articolo 15 della normativa di piano strutturale; o L'articolo 46 del piano strutturale riguardante il sub sistema dei crinali dispone tra gli obiettivi per detto ambito "il potenziamento dell'abitato di Fiano, comprendente la valorizzazione del nucleo storico e l'estensione della recente area residenziale". o L'articolo 87 - utoe 27, Fiano descrive l'ambito dell'UTOE e stabilisce azioni di recupero e valorizzazione del nucleo storico, e si ammette un ulteriore ampliamento della zona residenziale recente, per una soglia dimensionale di mc. 16.000. ammettendo negli "Indirizzi programmatici per l'attuazione" dettati dall'articolo 94, il completamento di margine della più recente espansione con tipologia edilizia conforme a quella del contesto.		
48	BING UGO	L'osservazione si articola su più punti: <ol style="list-style-type: none"> 1) Viene richiesta la collocazione dell'area destinata a parcheggio pubblico di progetto nella parte nord della frazione evidenziando che la previsione interessa aree a protezione paesistica di cui all'art. 12 del PTCP 2) Viene richiesta la traslazione delle aree a verde pubblico di progetto 3) Si propone di far sovrapporre il perimetro dell'area del centro urbano con il perimetro dell'UTOE escludendo dal centro urbano le aree classificate agricole dal PS e le aree di protezione paesistica e/o ambientale di cui all'art. 12 del PTCP. 	Punto 1) PARZIALMENTE ACCOLTA – è stata modificata la previsione del parcheggio pubblico provvedendo alla sua ricollocazione in altro ambito; Punto 2) NON ACCOLTA riconfermando la previsione del RU adottato non riconoscendo la necessità di ampliare ulteriormente tale area, gli ambiti in esame divengono aree agricole di fatto permeabili ad un attraversamento pedonale delle stesse; Punto 3) NON ACCOLTA – sulla cartografia del RU è stato indicato il centro urbano e il perimetro del centro abitato che non coincidono fra loro e tantomeno con il limite dell'UTOE avendo finalità diverse in merito alle caratteristiche e agli obiettivi, al di là degli aspetti di tutela paesaggistica.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
58	LEPRI COSIMO	Relativamente agli immobili di proprietà posto nel centro abitato di Fiano, il proponente chiede la revisione della classificazione degli immobili di valore e dei gradi di intervento in essi assentiti, o alternativamente viene richiesta la modifica della normativa di riferimento al fine di ammettere interventi di frazionamento immobiliare.	PARZIALMENTE ACCOLTA - È stata rivista la classificazione degli interventi previsti sul patrimonio edilizio di valore, viene invece riconfermata la classificazione del valore assegnato ai diversi edifici.	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
76	BING UGO	Revisione della classificazione degli edifici di valore preso atto che l'immobile di proprietà del richiedente rientra nella cat. <c> degli elenchi di cui alla L.R. 59/80.	NON ACCOLTA - riconfermando i criteri individuati per la redazione degli elenchi di cui all'art. 7 della L.R. 59/80. Sono stati riconfermati gli immobili e gli agglomerati urbani censiti in tale elenco, ancorché privi di elementi architettonici di rilievo ma caratterizzati da: <ul style="list-style-type: none"> • presenza di impianti tipologici tipici (sia riferiti al tessuto che alle distribuzioni interne degli edifici stessi); • presenza di sistemi compositivi di facciata ordinati ancorché dotati di estrema semplicità; ritenendo che la conservazione di questi elementi costituisca fondamentale memoria delle tipologie preesistenti quale matrice di riferimento per gli ambiti urbani e rurali del territorio comunale.	NON ACCOLTA	NO

77	BING UGO	Viene riconfermato il contenuto di cui all'osservazione n°48 volto alla ricollocazione dell'area destinata a parcheggio pubblico di progetto evidenziando che la previsione interessa aree a protezione paesistica di cui all'art. 12 del PTCP	PARZIALMENTE ACCOLTA – è stata modificata la previsione del parcheggio pubblico riconfermando la previsione del vigente PRG.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
87	TONI LUCIANO	Proposta di allargamento dell'ambito <B2>, ed eventuale creazione di una percorrenza pedonale pubblica oltre le aree pertinenziali di sua proprietà.	ACCOLTA – si è provveduto all'allargamento della sottozona B2 includendo le aree di pertinenza dell'edificio.	ACCOLTA	NO
88	GENNAI FRANCO	Proposta di allargamento dell'ambito <B2>, ed eventuale creazione di una percorrenza pedonale pubblica oltre le aree pertinenziali di sua proprietà.	ACCOLTA – si è provveduto all'allargamento della sottozona B2 includendo le aree di pertinenza dell'edificio.	ACCOLTA	NO
97	BARTALUCCI ANGIOLO GIOTTI LINA MANNUCCI VALERIA	Viene richiesta la ricollocazione dell'area destinata a parcheggio pubblico di progetto provvedendo a ripristinare le originarie previsioni di P.R.G.	ACCOLTA - è stata modificata la previsione del parcheggio pubblico riconfermando la previsione del vigente PRG.	ACCOLTA	SI
103	PECCI TERENCE	Proposta di allargamento della sottozona classificata <AIC.cu>, provvedendo all'assegnazione di puntuale capacità edificatoria per una SUL di circa 150 mq (in deroga agli standard minimi a parcheggio pertinenziale e alle superfici permeabili minime)	PARZIALMENTE ACCOLTA – è stata apportata la modifica al perimetro dell'ambito ampliando la sottozona AIC.cu. L'osservazione relativa all'istituzione di ampliamenti in deroga rispetto alla dotazione degli standard a parcheggio ed alle superfici permeabili minime è ritenuta non pertinente, su detti immobili le disposizioni del presente RU, ammettono tutte le categorie di intervento al fine di garantire la piena funzionalità delle attrezzature, si ritiene che le problematiche sopra evidenziate potranno essere valutate in sede di progettazione, al fine di individuare possibili soluzioni integrative rispetto alle dotazioni minime previste per legge.	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
104	PECCI TERENCE	Viene richiesta la ricollocazione dell'area destinata a parcheggio pubblico di progetto (provvedendo a salvaguardare le aree pertinenziali a verde privato).	ACCOLTA - è stata modificata la previsione del parcheggio pubblico riconfermando la previsione del vigente PRG.	ACCOLTA	SI
153	TIRELLI ALBERTO	Viene richiesta l'assegnazione di capacità edificatoria su di un'area inclusa nell'utote 27 lungo la via di S.Maria Novella	NON ACCOLTA - l'amministrazione non ha ritenuto possibili ulteriori ampliamenti dell'ambito edificato anche al fine di non compromettere la tutela dell'immobile di valore denominato "podere Olmo"	NON ACCOLTA	NO



UTOE 27

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
5	CASPRINI MAURO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
48	BING UGO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
58	LEPRI COSIMO	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
76	BING UGO	NON ACCOLTA	NO
77	BING UGO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
87	TONI LUCIANO	ACCOLTA	NO
88	GENNAI FRANCO	ACCOLTA	NO
97	BARTALUCCI ANGIOLO - GIOTTI LINA MANNUCCI VALERIA	ACCOLTA	SI
103	PECCI TERENCE	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
104	PECCI TERENCE	ACCOLTA	SI
153	TIRELLI ALBERTO	NON ACCOLTA	NO

UTOE 27

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
5	CASPRINI MAURO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
48	BING UGO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
58	LEPRI COSIMO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
76	BING UGO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
77	BING UGO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
87	TONI LUCIANO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°

88	GENNAI FRANCO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
97	BARTALUCCI ANGIOLO - GIOTTI LINA MANNUCCI VALERIA	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
103	PECCI TEREZIO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
104	PECCI TEREZIO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
153	TIRELLI ALBERTO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°