



Art. 65 - utoe 10, dell'Oltreagliona

1. L'utoe è caratterizzata dalla presenza di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale è delimitata dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale si prolunga a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, mentre sull'Agliena si conclude, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli.

2. Questa parte dell'abitato risulta in gran parte saturo; per questo motivo, debbono essere riorganizzate le aree libere esistenti, compresa quella di fronte all'edificio ex macelli, che con i terreni adiacenti può costituire un giardino pubblico lungo l'Agliena, in concomitanza con il recupero dell'ambito. Settori dell'edificato sono di formazione non recente; l'auspicabile ammodernamento funzionale, tecnologico e edilizio può comportare interventi fino alla sostituzione degli edifici, assieme alla quale saranno ammessi incrementi volumetrici, per l'adeguamento degli alloggi agli standard abitativi odierni e per la formazione di servizi alla residenza, tra cui le autorimesse private. Un organico completamento residenziale è da comprendere nella riorganizzazione urbanistica della zona a monte di via Fiorentina, tra gli ex macelli e via Alessandro Volta. Per il miglioramento dell'accesso a Certaldo Alto dell'area a nord del borgo, si dovrà procedere al recupero della viabilità esistente.

3. Sono ammesse azioni di trasformazione d'uso a fini residenziali di complessi artigianali esistenti, e saturazioni di lotti interclusi per la soglia dimensionale complessiva di mc. 19.000, compresa la riorganizzazione del contesto urbano circostante il cimitero, dove quote di nuova edilizia conforme all'esistente si integreranno con spazi pubblici e di uso pubblico, tra cui una piazza - giardino.4. Il cimitero potrà essere ampliato in ogni momento, come previsto dal successivo art. 98.

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

12. Utoe 10, dell'Oltreagliona: gli indirizzi di gestione sono da riferirsi prioritariamente agli obiettivi del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, e devono realizzare le azioni di cui all'art. 65, consistenti, per la parte più orientale dell'utoe, nella riorganizzazione urbana dell'ambito compreso tra l'area degli ex-macelli e la parte terminale dell'abitato del capoluogo lungo via Fiorentina, mediante il recupero di detta area degli ex macelli, la formazione di aree di verde pubblico lungo l'Agliena e alle spalle di via Fiorentina, il completamento di margine dell'insediamento comportante un incremento residenziale di mc. 19.000; sulla restante utoe, di intensa edilizia residenziale consolidata, mediante un programma attuativo si individueranno puntualmente gli interventi di ammodernamento funzionale e tecnologico dei singoli edifici e dell'intero contesto urbano, comprese eventuali opere di sostituzione parziale o totale, e recuperi di aree dismesse; pur essendo l'utoe dotata di sufficienti servizi di approvvigionamento idrico, smaltimento scarichi reflui e raccolta R.S.U., si ritiene opportuna la verifica di bilancio ambientale locale definito dall'art. 25 sull'intera utoe stessa; deve essere garantita la possibilità di ampliamento del cimitero.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
3	GORI NAZZARENO DITTA <COMAR>	Con la presente osservazione viene richiesta la trasformazione della sottozona <D0>, in area <RU> di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di immobili a destinazione residenziale.	NON ACCOLTA - valutato che nell'area in esame è presente un'attività artigianale operante, e che la classificazione quale ambito <RU> di ristrutturazione urbanistica determinerebbe una limitazione all'esercizio delle attività ivi svolte; - tenuto conto inoltre di quanto disciplinato dall'articolo 18 del P.I.T. che detta direttive per lo sviluppo e il consolidamento della presenza "industriale" in Toscana.	NON ACCOLTA	NO
15	LEPRI COSTRUZIONI EDILI	Proposta di variazione di ambito da <E1.pc> a <C.at> Viene proposta l'individuazione di un'area di atterraggio da localizzare su un terreno posto sul lato sinistro della viabilità provinciale che sale verso la frazione di Sciano.	NON ACCOLTA - valutato che su quel tratto di viabilità non esiste alcuna edificazione, pertanto l'individuazione di un lotto edificabile risulta episodica tanto da non configurarsi quale intervento di completamento urbano. Si rilevano inoltre le seguenti problematiche - difficoltosa accessibilità all'area visto il declivio del terreno e la prossimità dei tornanti della strada provinciale; - presenza della fascia di rispetto stradale, l'area risulta attualmente all'esterno della perimetrazione del centro abitato; - disegno urbano, discontinuità con l'edificazione esistente e con il sistema delle aree pubbliche; - visibilità dell'intervento dal centro storico.	NON ACCOLTA	NO
19	PAMPALONI ALINA	Proposta di variazione di ambito da <A1> a <B2>	PARZIALMENTE ACCOLTA - in quanto si è provveduto a trasformare l'ambito in questione da <A1> Ambito urbano storico a tessuto compatto in <A3> - Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea, con maggiori possibilità di intervento sul patrimonio edilizio	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
25	BARTALUCCI ANGELO	L'osservazione è articolata in due distinti punti: punto 1) proposta di variazione di ambito da <A1> a <B2>; punto 2) richiesta di assegnazione di gradi di intervento sugli edifici esistenti che consentano il frazionamento delle unità immobiliari.	punto 1) PARZIALMENTE ACCOLTA - in quanto si è provveduto a trasformare l'ambito in questione da <A1> Ambito urbano storico a tessuto compatto in <A3> - Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea. Si ritiene che tale immobile sia giustamente collocato nei primi ambiti di espansione urbana, l'accoglimento delle osservazioni ha determinato inoltre la revisione del grado degli interventi ammessi nei diversi contesti urbani, punto 2) ACCOLTA.	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO

28	GIOVANETTI LUCIANO	Proposta di variazione di ambito da <E1.pc> a <C.at> Viene proposta l'individuazione di un'area di atterraggio da localizzare posto sul lato sinistro della viabilità provinciale che sale verso la frazione di Sciano.	NON ACCOLTA - valutato che su quel tratto di viabilità non esiste alcuna edificazione, pertanto l'individuazione di un lotto edificabile risulta episodica tanto da non configurarsi quale intervento di completamento urbano. Si rilevano inoltre le seguenti problematiche: - difficoltosa accessibilità all'area visto il declivio del terreno e la prossimità dei tornanti della strada provinciale; - presenza della fascia di rispetto stradale, l'area risulta attualmente all'esterno della perimetrazione del centro abitato; - disegno urbano, discontinuità con l'edificazione esistente e con il sistema delle aree pubbliche; - visibilità dell'intervento dal centro storico.	NON ACCOLTA	NO
37	ALESSANDRO TRAPANI GOVERNATORE DELLA MISERICORDIA DI CERTALDO	L'osservazione riguarda la previsione inerente l'allargamento del cimitero della Misericordia con relativo ampliamento del parcheggio; è articolata in due distinti punti: punto 1) richiesta di assegnazione di ulteriore capacità edificatoria previo allargamento dell'area destinata all'ampliamento del cimitero della misericordia; punto 2) riduzione delle aree destinate a parcheggio pubblico	punto 1) NON ACCOLTA - ritenendo che la soluzione progettuale disposta dal R.U. oltre a rispondere alle esigenze di ampliamento dell'impianto cimiteriale esistente, riproponga le fasi di crescita organica e storicizzata già percorsa nel corso degli anni per detto impianto, visto in particolare il delicato contesto ambientale in cui tale edificio si colloca. punto 2) PARZIALMENTE ACCOLTA - a tal fine viene allegata agli elaborati del RU un specifica scheda progetto che ridimensiona e redistribuisce le aree pubbliche direttamente collegate alla realizzazione degli ampliamenti ammissibili.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
70	CROCETTI ANICETO	Proposta di variazione di ambito da <D0> a <B2> per errata assegnazione a seguito di errore materiale	PARZIALMENTE ACCOLTA - La trasformazione in ambito B2 non è accoglibile in quanto gli ambiti B sono a destinazione residenziale; considerato che nell'ambito in oggetto è ubicato al margine di zone residenziali ed è occupato da un edificio produttivo dismesso, si ritiene di poter consentire una ristrutturazione urbanistica con trasformazione in residenziale della SUL esistente e quindi trasformare la zona in RU.n. con relativa scheda progetto.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
73	BIOTTI ROSSANA	Viene proposta l'assegnazione di capacità edificatoria previa trasformazione di un ambito denominato <C.at> in ambito <B.comp>	NON ACCOLTA - Per l'UTOE in esame viene proposto il non esaurimento della capacità edificatoria prevista dal Piano Strutturale e la conservazione di aree <Cat> di atterraggio, previste in contesti ambientali di pregio, al fine di stimolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dei comparti denominati <RU>.	NON ACCOLTA	NO
81	LEPRI LUANA LEPRI RENZO FRANCIOLI RINA	Viene proposto l'ampliamento della sottozona <B2> al fine di inserire in tale ambito tutti i manufatti che insistono sul resede di proprietà. L' ampliamento è contenuto entro il perimetro dell'utoe 10.	ACCOLTA	ACCOLTA	NO
139	ORTIMINI ALVARO	L'osservazione è articolata in due distinti punti: <u>Al primo punto</u> si propone la variazione di ambito da <D0> ad ambito con <destinazione residenziale e pertinenze> Con la presente osservazione viene richiesta la trasformazione della sottozona <D0>, per attività produttive in zone di tutela storica o ambientale o in presenza di attività produttive dimesse, in area di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di immobili a destinazione residenziale. Sull'area dei proponenti è presente un complesso produttivo dismesso dall'anno 2002 a seguito del trasferimento dell'azienda nel limitrofo Comune di S.Gimignano, l'immobile è dotato di due U.I. abitative. <u>Al secondo punto</u> dell'osservazione viene richiesta al possibilità di intervenire immediatamente mediante lo strumento che si reputi più adatto <u>Al terzo punto</u> dell'osservazione si richiede di poter traslare l'eventuale SUL in esubero a seguito di eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la riorganizzazione delle volumetrie esistenti.	ACCOLTA - l'ambito in oggetto è stato trasformato in RU.21 con relativa scheda progetto.	ACCOLTA	SI

145	BRUNI GIANCARLO ALFANI GABRIELLA	Richiesta di assegnazione di capacità edificatoria di un'area posta in fregio a via Beata Giulia In subordine viene richiesta l'individuazione di un 'area <Cat>.	ACCOLTA - Preso atto che per l'UTOE in esame viene proposto il non esaurimento della capacità edificatoria prevista dal Piano Strutturale, si propone l'individuazione di un'area <Cat> di atterraggio, al fine di stimolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dei comparti denominati <RU. n>.	ACCOLTA	SI
158	BIANCHI ALESSANDRO BIANCHI STEFANO	Richiesta di assegnazione di capacità edificatoria quale lotto di saturazione o completamento	NON ACCOLTA – in quanto l'osservazione prevede l'individuazione di un'area edificabile posta in terza schiera rispetto alla viabilità pubblica, si rileva inoltre una sostanziale disorganicità dell'impianto planimetrico proposto nei confronti dell'edificato esistente e l'assenza di un adeguato sistema di viabilità pubblica di accesso.	NON ACCOLTA	NO
174 Nota: osservazione pervenuta fuori termine	LUPI ALDO LUPI ALFIERO	Viene richiesto l'ampliamento dell'ambito produttivo <D0> posto in fregio a via Meucci, provvedendo ad includervi i terreni posti in seconda schiera oltre gli edifici a destinazione produttiva, al fine di costituire un comparto sufficientemente ampio che possa accogliere un nuovo insediamento abitativo a seguito di variazioni della destinazione dell'ambito stesso.	NON ACCOLTA – con l'approvazione del R.U. viene prevista la creazione di due aree a destinazione residenziale sul primo tratto di via Meucci. Le schede progetto relative a dette aree dispongono l'allargamento del primo tratto della via, la dotazione di standard urbanistici, e, al fine di ridurre il carico urbanistico nell'abitato in esame (caratterizzato da una infrastrutturazione di modesta entità) è prevista una sostanziale delocalizzazione della SUL esistente verso gli ambiti <C.at> previsti dal RU, piuttosto che la conservazione in loco.	NON ACCOLTA	NO



OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
3	GORI NAZZARENO - DITTA <COMAR>	NON ACCOLTA	NO
15	LEPRI -COSTRUZIONI EDILI	NON ACCOLTA	NO
19	PAMPALONI ALINA	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
25	BARTALUCCI ANGELO	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
28	GIOVANETTI LUCIANO	NON ACCOLTA	NO
37	ALESSANDRO TRAPANI GOVERNATORE DELLA MISERICORDIA DI CERTALDO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
70	CROCETTI ANICETO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
73	BIOTTI ROSSANA	NON ACCOLTA	NO
81	LEPRI LUANA - LEPRI RENZO FRANCIOLI RINA	ACCOLTA	NO
139	ORTIMINI ALVARO	ACCOLTA	SI
145	BRUNI GIANCARLO - ALFANI GABRIELLA	ACCOLTA	SI
158	BIANCHI ALESSANDRO BIANCHI STEFANO	NON ACCOLTA	NO
174	LUPI ALDO LUPI ALFIERO	NON ACCOLTA	NO

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
3	GORI NAZZARENO - DITTA <COMAR>	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
15	LEPRI -COSTRUZIONI EDILI	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
19	PAMPALONI ALINA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
25	BARTALUCCI ANGELO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
28	GIOVANETTI LUCIANO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
37	ALESSANDRO TRAPANI GOVERNATORE DELLA MISERICORDIA DI CERTALDO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
70	CROCETTI ANICETO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
73	BIOTTI ROSSANA	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
81	LEPRI LUANA - LEPRI RENZO FRANCIOLI RINA	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°

139	ORTIMINI ALVARO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
145	BRUNI GIANCARLO - ALFANI GABRIELLA	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
158	BIANCHI ALESSANDRO BIANCHI STEFANO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
174	LUPI ALDO LUPI ALFIERO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°