

**Art. 69 - utoe 14, di Montebello**

1. E' una utoe di grandi dimensioni che occupa la parte superiore della struttura urbana lineare. L'ambito, prevalentemente industriale-artigianale risale dalle vie Toscana e Fraille, a sud, fino a poco oltre la strada comunale del Pian di Sopra, a nord: a est è delimitato dalla strada delle industrie, parzialmente realizzata; sul lato orientale raggiunge la SRT 429 di Val d'Elsa. Questo settore urbano presenta ampie zone a destinazione industriale non attuate.

2. L'utoe assume una rilevante funzione strategica dello sviluppo di Certaldo, in quanto, nel caratterizzare gli aspetti industriali di questo comune, mette a disposizione ampie aree per l'espansione delle attività produttive. A questa azione di prosecuzione e conferma delle previsioni di espansione e completamento del P.R.G. vigente e del P.I.P., il piano strutturale prevede un obiettivo di più intensa utilizzazione del suolo, incrementando le densità fondiarie vigenti e ricalibrando gli spazi pubblici alle effettive esigenze, anche a fini di perseguire la polifunzionalità dell'ambito in un intreccio di destinazioni d'uso

diverse. Per detto motivo l'utoe si estende all'area tra la via del Pian di Sopra e un esistente fabbricato industriale, in modo da poter realizzare una testa funzionale all'utoe, nella quale far confluire la penetrazione all'abitato proveniente dalla nuova SRT 429, con un incremento di circa mq. 25.000 delle esistenti previsioni.

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

14. Utoe 14, di Montebello: l'utoe costituisce la parte terminale settentrionale del sub-sistema urbano di cui all'art. 33, in gran parte ineditata, in quanto vi si devono ancora attuare le previsioni di insediamento produttivo, industriale e artigianale, contenute nel P.R.G. vigente; gli indirizzi gestionali coincidono

pertanto con dette previsioni, volte a dotare il territorio di un'ampia zona produttiva, essenziale per lo sviluppo del comune; nella realizzazione degli interventi sono ammesse intensificazioni nell'impegno del suolo, anche ai fini di un migliore uso delle urbanizzazioni; è previsto un'espansione della zona industriale nella misura di mq. 25.000; l'urbanizzazione, di cui alle condizioni dell'art. 24, per l'espansione insediativa produttiva sono previste dai relativi vigenti piani attuativi.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
1	LIPIRA ANTONINO DI MARCO ELENA	I proponenti l'osservazione essendo proprietari di un edificio destinato a civile abitazione ricadente in ambito <VR> aree verdi agricole residuali chiedono l'inserimento di una sottozona <B2> coincidente con le aree pertinenziali dell'immobile di proprietà.	PARZIALMENTE ACCOLTA – viene integrato l'art. 51 della normativa del RU al fine di individuare i possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree <VR>. Non viene individuata una autonoma sottozona a destinazione residenziale ai fini di confermare quanto disposto negli indirizzi dell'UTOE 14 del PS.	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
34	ASTOR 2000 SRL	Proposta di ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone <D1*> ammettendo l'inserimento della media distribuzione commerciale .	NON ACCOLTA - si ritiene di confermare la previsione del RU che ammette la creazione di nuove attività esclusivamente in aree di espansione opportunamente infrastrutturate (sia in relazione ai sistemi della mobilità della sosta che delle aree a verde). Si ritiene altresì che una previsione volta ad ammettere, per tutte le sottozone classificate <D1>, la riconversione degli edifici a destinazione produttiva in attività commerciali andrebbe ad appesantire, con un considerevole incremento del carico urbanistico, le aree di saturazione di fatto caratterizzate da un esiguo tessuto di infrastrutture.	NON ACCOLTA	NO
42	VOLONNINO MICHELE, BAGNAI PRIMO, BAGNAI DINO	Richiesta di variazione del perimetro della sottozona B2 al fine di includervi tutte le volumetrie esistenti e l'intera area pertinenziale del complesso immobiliare denominato "Casaccia".	PARZIALMENTE ACCOLTA – si ritiene ammissibile l'allargamento dell'ambito B2 lungo la SRT 429 al fine di includervi tutti i manufatti, ex annessi, ecc. presenti sull'area; non si ritiene ammissibile l'allargamento sul retro andando ad interessare un'area di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 12 PTCP). Si evidenzia che la destinazione agricola non preclude la possibilità di utilizzo dell'area come pertinenza dell'edificio che ricade in zona B2.	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
55	MARONI FAUSTO CECCARELLI REGINA	Proposta di variazione di ambito da <D1> a <B2> con destinazione residenziale	ACCOLTA - preso atto che l'area per la quale viene richiesta la variazione di ambito è posta al margine degli ambiti residenziali e considerato che l'attività di noleggio di auto e motocicli, codificata con il n°3.02.04 dall'articolo 15 del R.U. adottato, è ammessa negli ambiti a destinazione residenziale <B3>.	ACCOLTA	NO

71	SARDELLI SIMONE	Viene richiesta la revisione della normativa e della classificazione delle sottozone individuate dal RU, e dalla variante al P.R.G. per l'attività di impresa, relativamente alle aree a destinazione produttiva <D3> in particolare per ciò che attiene ai seguenti aspetti: 1) modalità di determinazione della quantità di standard a parcheggi pubblici relativamente alle singole U.M.I.; 2) revisione della classificazione delle aree <VT-UP> (a verde di tutela ad uso privato) previa sua modifica in aree <VP> (verde pubblico previa cessione al comune)	ACCOLTA. – è stato modificato l'art. 91 <Ambiti D3.n produttivi di espansione> e l'art. 51<Aree da tutelare>	ACCOLTA	NO
149	FONTANELLI LUCIA	Proposta di allargamento di sottozona <B2> al fine di far coincidere le aree di proprietà con gli ambiti a destinazione residenziale	ACCOLTA	ACCOLTA	NO
173 Nota: osservazione pervenuta fuori termine	GASPARRI GIULIANA - LAPI MATTEO - CALOSI SILVANO - FAOLRNI GIACOMO - MORELLI GIULIA - POSARELLI ANTONIO - GORI VASCO - GORI LUCIA - CIULLI MARA - MORELLI MARCO - MORELLI MARIO - MORELLI REMO - VITALI ROMANA	Si invita a considerare la possibilità di integrare la normativa del R.U. o di modificare la posizione della dividente tra la sottozona <D2.3> e le contermini aree classificate <D1.b*> e <B2>.	ACCOLTA – è stata apportata la correzione della dividente tra le diverse aree sulla cartografia del RU, rilevando che una piccola porzione di immobile a destinazione produttiva ricade nella contermini sottozona <B2> a destinazione residenziale.	ACCOLTA	NO



OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
1	LIPIRA ANTONINO DI MARCO ELENA	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
34	ASTOR 2000 SRL	NON ACCOLTA	NO
42	VOLONNINO MICHELE, BAGNAI PRIMO, BAGNAI DINO	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
55	MARONI FAUSTO CECCARELLI REGINA	ACCOLTA	NO
71	SARDELLI SIMONE	ACCOLTA	NO
149	FONTANELLI LUCIA	ACCOLTA	NO
173 <small>Nota: osservazione pervenuta fuori termine</small>	GASPARRI GIULIANA - LAPI MATTEO - CALOSI SILVANO - FAOLRNI GIACOMO - MORELLI GIULIA - POSARELLI ANTONIO - GORI VASCO - GORI LUCIA - CIULLI MARA - MORELLI MARCO - MORELLI MARIO - MORELLI REMO - VITALI ROMANA	ACCOLTA	NO

UTOE 14

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
1	LIPIRA ANTONINO DI MARCO ELENA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
34	ASTOR 2000 SRL	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
42	VOLONNINO MICHELE, BAGNAI PRIMO, BAGNAI DINO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
55	MARONI FAUSTO CECCARELLI REGINA	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
71	SARDELLI SIMONE	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
149	FONTANELLI LUCIA	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
173 Nota: osservazione pervenuta fuori termine	GASPARRI GIULIANA - LAPI MATTEO - CALOSI SILVANO - FAOLRNI GIACOMO - MORELLI GIULIA - POSARELLI ANTONIO - GORI VASCO - GORI LUCIA - CIULLI MARA - MORELLI MARCO - MORELLI MARIO - MORELLI REMO - VITALI ROMANA	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°