



Art. 64 - utoe 9, di Bassetto

1.L'ambito dell'utoe, occupato da numerosi complessi edilizi artigianali e industriali che si attestano sulla SRT 429, di Val d'Elsa, si estende dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele; risulta stretta tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari.

2.Sono ammesse azioni di trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi esistenti, completamenti in terreni urbanizzati e incrementi volumetrici, assicurando la più intensa utilizzazione del suolo. Gli interventi dovranno assicurare adeguate aree di parcheggio e di manovra dei mezzi, migliorando l'immissione del traffico sulla statale, eventualmente con la formazione di strade di servizio parallele alla strada stessa. Per i complessi della Tabaccaia e delle Stallacce si definiscono interventi di recupero con destinazione d'uso turistico - ricettiva e di commercializzazione dei prodotti tipici, da collegarsi alle funzioni del sub - sistema delle pendici collinari.

3.Fatti salvi gli incrementi ai fabbricati industriali e artigianali esistenti per miglioramenti funzionali e tecnologici, precisati dal regolamento urbanistico, si prescrive la soglia dimensionale di mq. 5.000 di SUL, confermato quanto normato dalla vigente strumentazione urbanistica per le aree D5 e il piano di recupero 4D1.14.

4.In tale utoe è confermata la previsione del vigente PRG relativamente alla sottozona "3C18".

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

11. Utoe 9, di Bassetto: si ritiene opportuno un piano di riassetto dell'ambito dell'utoe, completo del bilancio ambientale locale di cui all'art. 25, finalizzato a realizzare gli obiettivi indicati nell'art. 64, avente per oggetto il posizionamento puntuale sui fabbricati esistenti degli interventi di riqualificazione, comportanti incrementi volumetrici ove necessari al miglioramento funzionale e tecnologico delle attività produttive, la saturazione nella misura di mq. 5.000 di SUL, la formazione di una viabilità di servizio, la conservazione delle aree libere ancora presenti, in rapporto alle sovrastanti pendici collinari,; nel tratto meridionale dell'utoe, per i complessi della Tabaccaia e delle Stallacce sono ammessi interventi di restauro con destinazione d'uso turistico-ricettivo alle condizioni di cui all'art. 24 comportanti formazione di urbanizzazione connessa a quella esistente nell'utoe; sono confermati la disciplina per le aree D5 del P.R.G. vigente e il piano di recupero 4D1. 14.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
20	RC SERVICE di Rossi Sandra & C.	Viene richiesto l'ampliamento della sottozona <D1b> del Bassetto provvedendo ad includervi un'area che ricade in zona agricola.	NON ACCOLTA - Permanendo le problematiche di carattere idraulico dell'area già segnalate dall'U.R.T.T. di Firenze già nella fase di approvazione di precedenti varianti al PRG.	NON ACCOLTA	NO
21	Soc. ORVIMA di Cucini Antonio & C.	Viene richiesto la trasformazione della sottozona da ambito "D1e" di saturazione per attività di autolavaggio in ambito "D1c" di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata	ACCOLTA	ACCOLTA	NO
23	LUCIANO SIGNORINI	Richiesta di variazione di ambito di un'area comunale destinata a verde pubblico in area a verde privato	NON ACCOLTA - Si ritiene di non poter accogliere la presente osservazione essendo in presenza di un'area pubblica destinata a standard urbanistico.	NON ACCOLTA	NO
50 vedere con la n°114 e 132	DAINELLI SERAFINO	L'osservazione riguarda la zona che il Regolamento Urbanistico ha classificato RU.5 dove è prevista la ristrutturazione urbanistica con trasformazione di immobili ex artigianali in residenza. Con l'osservazione viene chiesto: (1) di poter recuperare tutto il volume esistente (3252 mc. per abitazioni e 1077 mc. per accessori); (2) di poter operare distintamente dalla proprietà confinante; (3) che non venga prevista la realizzazione di edilizia sociale con affitti concordati.	Punto 1) ACCOLTA - la normativa del R.U. è stata integrata provvedendo a specificare che le quantità disposte dalle schede progetto si riferiscono alla capacità edificatoria massima che può essere ospitata in ogni comparto, disponendo al contempo, la possibilità di delocalizzare nelle aree denominate dal R.U. di "atterraggio", la SUL legittima residua rilevabile; Punto 2) ACCOLTA - Il R.U. ammette un'attuazione delle previsioni delle schede progetto anche per stralci funzionali coincidenti con i diversi assetti catastali delle aree esistenti. Si dovrà comunque addivenire all'approvazione di progetti unitari estesi all'intero comparto, ed alla stipula di convenzioni con l'Amministrazione comunale volte a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste; Punto 3) NON ACCOLTA - con il R.U. sono state equamente distribuite le quote di edilizia sociale rispetto alla dimensione degli interventi di trasformazione secondo le modalità dettate dall'articolo 27 delle norme tecniche di attuazione.	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO

57	RAZZI JONNY	Viene richiesta la trasformazione di un'area agricola in zona con destinazione industriale e/o commerciale, per la realizzazione di un piazzale per il deposito di materiali con l'eventuale possibilità di installare un manufatto precario in legno o materiali simili.	NON ACCOLTA l'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto ferroviaria ed in parte dalla fascia di rispetto della strada statale. Nell'ambito sono inoltre presenti problematiche idrauliche (ricade di fatto nelle aree classificate <PI4> aree a pericolosità molto elevata del Piano per l'assetto idrogeologico). La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto determinerebbe inoltre la creazione di un'area di risulta tra zone aventi diversa destinazione.	NON ACCOLTA	NO
114 vedere con la n°50 e 132	DAINELLI BRUNO	Punto 1) Richiesta di variazione da zona <D1a> in ambito di ristrutturazione urbanistica con la possibilità di realizzare edifici con destinazione residenziale, commerciale e direzionale. Punto 2) Si richiede inoltre di valutare la modifica della scheda progetto per la contermina sottozona <RU5> previo ampliamento della fascia a verde tra i fabbricati produttivi e quelli residenziali e l'eliminazione del parcheggio sul limite della zona produttiva in modo da consentire un futuro collegamento viario.	Punto 1) NON ACCOLTA - valutato che nell'area in esame è presente un'attività artigianale operante, e che la classificazione quale ambito RU determinerebbe una limitazione all'esercizio delle attività ivi svolte. Si puntualizza inoltre che: <ul style="list-style-type: none"> già la normativa del RU adottato ammetteva in tali aree destinazioni commerciali, direzionali, di servizio alla persona e di commercio all'ingrosso; che le previsioni del regolamento urbanistico avranno una validità temporale di cinque anni e che qualora allo scadere di questo periodo la vostra attività sia stata ricollocata in altro ambito produttivo sarà possibile valutare interventi di trasformazione dell'area in esame. Punto 2) NON ACCOLTA - l'area a verde ed a parcheggio è finalizzata ad ampliare il sistema di accessi verso l'area di proprietà degli osservanti.	NON ACCOLTA	NO
132 vedere con la n°50 e 114	VIANI FABIO	L'osservazione riguarda la zona che il Regolamento Urbanistico ha classificato RU.5 dove è prevista la ristrutturazione urbanistica con trasformazione di immobili ex artigianali in residenza. Con l'osservazione viene chiesto: <ol style="list-style-type: none"> che venga modificata la perimetrazione dell'area RU. 5 facendola coincidere con quella del PRG o comunque che ricomprenda tutte le pertinenze; di riconsiderare la soluzione proposta in seguito all'avviso di partecipazione al Regolamento Urbanistico; di poter recuperare tutta la Sul esistente; sia concessa la possibilità di poter prevedere tutte le attività compatibili con la residenza, quelle di servizio alla persona (comprese le palestre ed il fitness) e le attività ricreative (bowling, scuola di ballo, ecc.); in alternativa che venga ripristinata la destinazione <D1> di ristrutturazione e saturazione prevista dal PRG vigente, per poter destinare gli immobili esistenti ad attività private di servizio alla persona (palestra, parrucchiere, estetista, ecc) ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc.) 	Punto 1) NON ACCOLTA - preso atto che le aree esterne al perimetro indicato dal R.U. ricadono negli ambiti classificati <P.F.3> (a pericolosità da fattori geomorfologici elevata), dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno ; Punto 2) NON ACCOLTA - Si propone la conservazione dello schema progetto dettato dalla scheda del R.U., valutato che, la proposta avanzata nel periodo dell'avviso pubblico, determinava un consistente incremento di carico urbanistico per l'area in esame (che sconfinava per alcune parti sulle aree a pericolosità geomorfologia). Resta comunque valida la possibilità di presentazione di soluzioni distributive alternative, in fase di predisposizione dello specifico Piano Urbanistico Attuativo; Punto 3) ACCOLTA - la normativa del R.U. è stata integrata provvedendo a specificare che le quantità disposte dalle schede progetto si riferiscono alla capacità edificatoria massima che può essere ospitata in ogni comparto disponendo al contempo la possibilità di delocalizzare nelle aree denominate dal R.U. di "atterraggio", la SUL legittima residua rilevabile; Punto 4) PARZIALMENTE ACCOLTA - Si puntualizza che nelle aree a destinazione residenziale potranno essere ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza secondo quanto dettato dalla normativa del R.U. - viceversa non saranno ammesse quelle destinazioni (bowling, scuola di ballo, ecc.) che per eccessiva rumorosità e notevole carico urbanistico indotto verso gli ambiti stessi, sono state relegate in aree produttive o specificamente individuate dal R.U. ; Punto 5) NON ACCOLTA - si propone la riconferma della previsione del R.U. adottato circa l'intervento di trasformazione di un'area ex produttiva in comparto residenziale, preso atto dell'avvenuta ricollocazione dell'attività preesistenti secondo i criteri dettati dal Piano di Indirizzo Territoriale..	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO



UTOE 9

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
20	RC SERVICE di Rossi Sandra &C. snc	NON ACCOLTA	NO
21	Soc. ORVIMA di Cucini Antonio & C. snc	ACCOLTA	NO
23	LUCIANO SIGNORINI	NON ACCOLTA	NO
50	DAINELLI SERAFINO	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO
57	RAZZI JONNY	NON ACCOLTA	NO
114	DAINELLI BRUNO	NON ACCOLTA	NO
132	VIANI FABIO	PARZIALMENTE ACCOLTA	NO

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
20	RC SERVICE di Rossi Sandra &C. snc	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
21	Soc. ORVIMA di Cucini Antonio & C. snc	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
23	LUCIANO SIGNORINI	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
50	DAINELLI SERAFINO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
57	RAZZI JONNY	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
114	DAINELLI BRUNO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
132	VIANI FABIO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°