

COMUNE DI MONTAIONE
PROVINCIA DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE

AMBITO DI AZIONE TERRITORIALE COMPLESSA DI CASTELFALFI

ADOTTATA CON DEL. CC. N. 42 del 31/07/2008

Redattori: Arch. Silvia Viviani (coordinatrice)
Arch. Sergio Sozzi

Consulenti: Valutazione integrata Arch. Lorenzo Vallerini
Dr. Roberto Polidori
Dr. Andrea Bernardini
Dr. Alessandro Murratzu
Prof. Vincenzo Bentivegna
Arch. Annalisa Pirrello
Arch. Gabriele Bartoletti
Arch. Lucia Ninno
Indagini geologiche Dr. Piero Bettini
Partecipazione Prof. Massimo Morisi
SOCIOLAB Chiara Del Sordo
Silvia Givone
Barbara Imbergamo

5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON VARIANTI

**ARTICOLI MODIFICATI IN ACCOGLIMENTO DI
OSSERVAZIONI ALLA DELIB. C.C. N. 14 DEL 9/2/2009**

NTA modificate

**(le parole introdotte in accoglimento di osservazioni sono sottolineate doppio
le parole eliminate sono fra parentesi quadre [] e ~~barrate doppio~~)**

INDICE

COMUNE DI MONTAIONE	- 1 -
PROVINCIA DI FIRENZE	- 1 -
<u>REGOLAMENTO URBANISTICO</u>	- 1 -
VARIANTE - 1 -	
AMBITO DI AZIONE TERRITORIALE COMPLESSA DI CASTELFALFI	- 1 -
Art. 45 - UTOE 5 - di Sughera-Tonda-Castelfalfi-San Vivaldo-Iano	1

Art. 45 - UTOE 5 - di Sughera-Tonda-Castelfalfi-San Vivaldo-Iano

ALBERI

Ambito 5.1 (Zona C) (Tav. 5)

Duresidenza

N. alloggi10

Volume totale massimo4000 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità per lo stato attuale, di cantiere, e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Gli interventi in previsione, se ricadenti in ambito B del Torrente Egola, dovranno essere verificati idraulicamente per eventi con piene per tempi di ritorno centennali, se inferiori a 200 mq di superficie soggetta a trasformazione morfologica, duecentennali se superiori a tale limite.

Ponte agli Alberi (Zona E) (Tav. 1)

Duresidenza

N. Alloggi in aumento 3

Volume totale massimo1200 mc.

E' ammessa la costruzione di alloggi sopra gli edifici artigianali esistenti

Ambito 5.9 (Zona E) (Tav. 5)

Du attività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento6

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

Dovrà essere mantenuto l'unico attuale accesso dalla strada comunale.

FATTIBILITA': classe 2

NOTE: Gli interventi in previsione dovranno rimanere esterni alle aree con pericolosità geologica 3b, aree poste morfologicamente in alto rispetto al resto dell'ambito.

SUGHERA

Ambito 5.2 (Zona C) (Tav. 6)

Duresidenza

N. alloggi12

Volume totale massimo4000 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Considerata la vicinanza all'area instabile si prescrivono opere fondazionali profonde e/o paratia di pali di protezione a valle, come da precisazioni sulla richiesta integrazioni indagini geologiche del 18.04.05 dell'URTT di Firenze.

TONDA

Ambito 5.3 (Zona E) (Tav. 6)

Duresidenza

N. alloggi2

Volume totale massimo800 mc.

Du attività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento68

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 120 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: gli interventi edificatori dovranno essere esterni alle zone in pericolosità geologica 4 e fattibilità 4. Nelle altre aree la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

FORNACE DI PIAGGIA

Ambito 5.4 (Zona E) (Tav. [6] 1)

Du attività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento15

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 100 mc, oltre a un ulteriore volume edificabile di mc 1000 per servizi aggiuntivi (commerciali, ecc).

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica

CASTELFALFI

Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi

L'Azione dovrà essere finalizzata alla valorizzazione del territorio di Castelfalfi mediante l'inserimento di un centro ippico e di un campo da golf nel territorio aperto e di attività turistico-ricettive sia nell'abitato che nel territorio aperto.

Caratteristiche dell'azione territoriale complessa

Il progetto, esteso all'ambito dell'azione territoriale complessa di Castelfalfi, deve tendere, attraverso il recupero urbanistico ambientale del patrimonio collinare e il suo sviluppo armonico, nella sua accezione di invariante strutturale data dal Piano di Indirizzo Territoriale di cui alla DCR 72/2007, alla costruzione di una "comunità turistica" di elevatissima qualità, che attraverso una gestione unitaria di un territorio estremamente vasto e vario consenta il suo recupero socio/economico e culturale.

Il mantenimento dell'unitarietà, nonostante l'estensione territoriale dell'ambito, garantisce la coerenza fra i diversi interventi ammessi, dal recupero del patrimonio edilizio esistente al ripristino delle aree degradate, dai restauri degli edifici di valore storico architettonico alla nuova edificazione, dalla creazione di nuove dotazioni territoriali infrastrutturali alla tutela e manutenzione del patrimonio naturalistico e paesaggistico, e farà interagire le varie parti in un pluralità di offerte di risposta turistica, in linea con quanto disciplinato dal Piano strutturale vigente, così da permettere la rivitalizzazione del territorio, in moduli coordinati, fra collina e arte, fra campagna e città, fra vino, architettura, agricoltura e tempo libero, benessere, privacy, sport.

A tali fini sono individuati in cartografia, e normati nel prosieguo del presente articolo, ambiti residenziali (R), ambiti turistico-ricettivi (TR) e ambiti residenziali integrati al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR), le cui forme realizzative e gestionali saranno oggetto di apposita convenzione. Del complesso degli interventi fanno parte anche le attività agricole disciplinate da apposito Pmaa, il recupero dei "casali" esistenti con destinazione residenziale, e la nuova edificazione in forma di "casa isolata", nelle quantità definite dal presente articolo; nonché gli interventi di tutela, manutenzione e valorizzazione del patrimonio ambientale naturalistico e paesaggistico individuato dalla valutazione integrata della Variante.

La convenzione sopra richiamata sarà perfezionata contestualmente al piano attuativo disciplinato dal presente articolo, e conterrà il piano industriale, descrittivo delle forme imprenditoriali e gestionali di realizzazione e conduzione, e la programmazione temporale

degli interventi relativi alle dotazioni infrastrutturali, alle tutele e valorizzazioni ambientali, alle Unità minime di intervento.

In tale convenzione sarà chiarito il significato della definizione di “ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)”, che il presente articolo individua come categoria rispondente agli obiettivi del Piano Strutturale comunale e del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale vigenti per l’utilizzo del patrimonio collinare secondo una dinamica imprenditoriale garante della “funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale “ statuita dall’art. 21 della disciplina del PIT già citato.

La dinamica imprenditoriale si organizzerà pertanto sotto la responsabilità complessiva della “comunità turistica” per quanto riguarderà le forme gestionali, le attività e i servizi comuni, tramite la suddetta convenzione con l’Amministrazione.

Si intende per *comunità turistica* un insieme di edifici e spazi coincidenti con la Tenuta di Castelfalfi, a funzioni alberghiere, ricettive, residenziali integrate alle attività turistico-ricettive, sportive, per il benessere e il tempo libero, culturali e ricreative, per la ristorazione e commerciali, oltre a quelle informative e direzionali, e residenziali, in un complesso urbanisticamente unitario ove la realizzazione, la manutenzione e la gestione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, del patrimonio ambientale e dei servizi e degli spazi esterni siano svolte in forma unitaria e gestionalmente accentrata.

“La convenzione dovrà garantire che negli “ambiti residenziali integrati al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)”, le strutture e i servizi turistico-ricettivi vengano posti a disposizione dei proprietari e degli utilizzatori delle abitazioni”.

Contenuti e caratteri del progetto complessivo

Il progetto complessivo, che sostanzierà il contenuto del PUA, risponde alle seguenti finalità:

- individua la maglia insediativa caratterizzata da case isolate e viabilità podereale, case sparse, borgo antico e sua espansione in nucleo abitato su viabilità principale, emergenze storico-insediative tipiche del paesaggio agrario, emergenze naturalistiche, secondo quanto individuato dalla valutazione integrata della presente Variante, andando a costruire uno scenario di regole insediative che costituiscono l’identità funzionale, fisica e di immagine del territorio, sul quale fonda le ipotesi di intervento, che propongono il restauro e il recupero degli edifici dotati di valore architettonico o documentale, la nuova edificazione nei limiti dimensionali ammessi dal piano strutturale vigente, secondo le regole insediative storicamente consolidate, la tutela della viabilità esistente e la sua rifunzionalizzazione per la mobilità elementare, il ripristino e il miglioramento delle risorse naturali (vegetazionali e idriche) e delle sistemazioni agro-ambientali, la tutela dei filari alberati e delle masse vegetazionali storicamente consolidati e degli habitat naturali, l’accrescimento delle dotazioni territoriali infrastrutturali;
- individua le emergenze paesaggistiche e ne tutela la percezione visiva e l’integrità fisica;
- individua gli ambiti caratterizzati da degrado paesaggistico e ambientale e ne propone la riqualificazione;
- propone un investimento territoriale di lunga durata, caratterizzato da modalità gestionali dell’offerta turistico ricettiva ai più avanzati livelli di qualità, che poggia le proprie attese imprenditoriali sull’efficienza ambientale e paesaggistica degli interventi.

Articolazione in ambiti e zone

All'interno dell' 'Ambito di azione territoriale complessa', oltre al vasto territorio rurale, disciplinato tramite Programma di miglioramento ambientale, ma contenuto nel progetto imprenditoriale unitario di cui ai precedenti punti **Caratteristiche dell'azione territoriale complessa** e **Contenuti e caratteri del progetto complessivo** del presente articolo, sono previsti le seguenti Zone e Ambiti:

- Zona Br, di completamento residenziale (Art. 28): la zona dovrà contenere almeno 10 alloggi per residenza permanente [~~di non meno~~] per una **Sul media** di 100 mq/alloggio. [~~di Sul~~ **eiascuno**].
- Ambito turistico-ricettivo '5.10'.c
- Ambito turistico-ricettivo '5.11'
- Ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo e residenziale (RTR-R) '5.12'
- Ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) '5.13'.
- Ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) '5.14'.
- Zona F Centro Congressi(Art. 33) comprendente l'ex Tabaccaia
- Zona F (Art. 33) per le funzioni proprie dell'area centrale dell'abitato allargato, come un centro per informazioni e mostre, una piazza pedonale, un parco urbano con un'attrezzatura per spettacoli all'aperto. Il progetto dovrà tendere a facilitare l'accessibilità alle parti di verde pubblico poste nella zona alta del colle in modo da raggiungere una integrazione fra le funzioni poste a livello strada e quelle previste al livello superiore.
- Zona F, impianto sportivo, (Art. 33) per Campo da Golf con una Club-house di volume non superiore a 5000 mc di nuova edificazione. Il progetto d'insieme dell'impianto e/o PUA dovrà definire la **Sul** massima e il volume dei locali di servizio. Si potranno prevedere impianti ed attrezzature sportive all'interno della zona "F" – campo da golf – che non richiedano impegni volumetrici e compatibilmente con l'attività golfistica da definire nel progetto d'insieme e/o PUA oltre ai confini esatti del green.
- Zona F, impianti di interesse generale, (Art. 33) per la centrale di energia; la zona potrà comprendere anche le nuove volumetrie previste dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale.
- Zona F, impianti di interesse generale, (Art. 33) per l'impianto di depurazione delle acque di scolo
- Area di recupero ambientale'
- Zone E ove sono ammesse nuove costruzioni a carattere di "casa isolata".

OSS. 1.A3
Ripubblic.

Modalità attuative

Gli interventi sono assoggettati a preliminare approvazione di Piano Urbanistico Attuativo unitario, esteso a tutto il territorio. Dal P.U.A. può essere escluso, ai sensi dell'art. 20 delle norme dello Statuto dei Luoghi di P.S., solo il centro storico di Castelfalfi per il quale si consentono esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, restando salve le più restrittive previsioni contenute nei piani di recupero in vigore".

Ognuno degli ambiti e zone elencati al precedente punto **Articolazione in ambiti e zone** costituisce una Unità Minima di Intervento, normata nel dettaglio quali stralci funzionali del Piano Urbanistico Attuativo unitario.

Il PUA è applicato a tutto l'ambito oggetto del presente articolo, tranne le parti oggetto di Pmaa. Il PUA deve dar conto delle loro relazioni con il Pmaa secondo quanto indicato nei precedenti punti **Caratteristiche dell'azione territoriale complessa** e **Contenuti e caratteri del progetto complessivo** del presente articolo, e in particolare all'interno dello specifico progetto di sviluppo industriale, statuito obbligatoriamente fra gli elaborati del PUA ai sensi del presente articolo, come da prosieguo del presente punto.

Poiché le dotazioni infrastrutturali (viabilità, approvvigionamenti energetici e idrici, smaltimento rifiuti, etc) sono condizione per la realizzazione degli interventi, il PUA dovrà contenere il progetto unitario di tali dotazioni e con programma della loro realizzazione, anche per stralci, purchè funzionali agli stralci edificatori riferiti alle unità minime di intervento.

E' obbligatoria la presentazione di uno specifico progetto di sviluppo industriale fra gli elaborati del PUA, come precedentemente indicato nel presente articolo al punto ***Caratteristiche dell'azione territoriale complessa.***

E' fatto obbligo, ai fini delle tutele delle componenti naturalistiche e paesistiche, di realizzare le seguenti azioni contestualmente alla formazione del PUA:

- redazione di un Piano di Gestione Forestale e Ambientale (PGFA);
- redazione di una Piano per la (ri)-costruzione della Rete Ecologica della tenuta di Castelfalfi
- redazione di un piano di gestione del/i cantiere/i.

Il/i PUA e i piani settoriali sopraelencati devono:

- avere il supporto delle indagini geologico-tecniche ove previsto da legge in materia, o degli studi geognostici ove e come indicato dalla valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi;
- ottenere, prima della loro approvazione definitiva, il parere delle autorità competenti e dei soggetti preposti alla gestione delle risorse oggetto dei medesimi.

In alternativa al PUA unitario possono essere presentati singoli PUA per ogni Unità minima di intervento. In tal caso dovrà essere preliminarmente approvato uno schema generale riferito all'intera Tenuta, con specificazione del progetto delle dotazioni infrastrutturali e degli interventi ambientali, accompagnato dal Piano di Gestione Forestale e Ambientale e dal Piano per la (ri)-costruzione della Rete Ecologica precedentemente definiti.

Il o i PUA potranno essere presentati dai proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, e potranno essere convenzionati con le modalità previste dall'art. 66, L. R. 1/2005.

In caso di inerzia dei proprietari, il/i PUA potranno essere approvati anche ad iniziativa pubblica

Valutazione integrata del PUA

Nella formazione del PUA deve essere svolto un processo di valutazione integrata comprensivo di partecipazione, che utilizzi in modo esplicito la valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi, e ne approfondisca, ove necessario, gli aspetti funzionali al livello progettuale attuativo.

Oltre agli approfondimenti conoscitivi, la valutazione integrata in fase attuativa dovrà:

- rispettare (e darne conto in via esplicita) le raccomandazioni vincolanti per la mitigazione e il miglioramento qualitativo degli interventi contenuti nella valutazione integrata della variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi (punto 12. AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE);
- In sede di esame dei progetti di PUA o attuativi-esecutivi il Comune può imporre la demolizione senza ricostruzione di volumi squalificanti
- sviluppare le indicazioni non vincolanti e proporre le scelte fra le opzioni alternative per la mitigazione e il miglioramento qualitativo degli interventi contenuti nella valutazione integrata della variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi (punto 12. AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE);
- verificare i bilanci idrici ed energetici;
- indicare le modalità e gli indicatori per il monitoraggio degli effetti degli interventi durante le fasi di cantiere e per almeno 12 mesi successivi alla realizzazione dell'ultimo intervento.

Condizioni per la progettazione e la realizzazione

Allegato alla presente Norme, un fascicolo intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE riassume tutte le raccomandazioni vincolanti, suggerite, alternative, della Valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi, da rispettare in via obbligatoria e specifica nelle fasi urbanistiche attuative.

Oltre a quanto contenuto in detto fascicolo, avente valore normativo, si statuisce quanto segue, che prevale su quanto eventualmente contenuto per medesimo argomento o zona nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- ai fini della integrità delle caratteristiche del paesaggio agrario consolidato, non sono ammesse recinzioni se non nelle forme stabilite dall'art 20 delle presenti Norme e comunque tali da non configurare frazionamenti del territorio aperto in forma di giardini urbani;
- nel rispetto del paesaggio agrario consolidato, è ammessa la realizzazione di piscine come normata all'art, 39, comma 20, purchè sia rispettato il bilancio idrico complessivo e non sia utilizzata acqua da prelievo acquedottistico; la loro localizzazione dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno al fine di contenere al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento. Le piscine devono essere realizzate senza la creazione di volumi fuori terra, tranne che per modesti impianti tecnologici, e con finiture che si integrino nel contesto ambientale in cui vengono realizzate. Sono sempre ammesse piscine all'interno di edifici, anche come modalità di riutilizzo degli annessi agricoli non più utilizzati a tal fine
- sono oggetto di assoluta tutela e pertanto assoggettati a restauro i seguenti beni architettonici di cui alla Del. CC. Di Montaione n. 270 del 12.7.1988: Castelluccio – edificio rurale e annesso; Castelfalfi – cimitero e cappella; Falcine – casa rurale; Cerchiaia – casa colonica; Casa Starnino - casa colonica; Via Nuova - casa colonica; Casa al Bosco - casa colonica; Urlari - casa colonica; Il Poderino - casa colonica; Stridi - casa colonica; Castelluccio – castello medievale del XV sec.;
- ai fini di mantenere un documento della memoria dei luoghi, è fatto divieto di demolire il “vecchio molino”, che le presenti norme assoggettano a restauro;
- ai fini di tutelare i caratteri storico architettonici e documentali delle case isolate e delle case sparse presenti nella Tenuta e il loro rapporto con il paesaggio circostante, è fatto obbligo di rispettarne le caratteristiche secondo quanto indicato nella valutazione integrata e nel fascicolo allegato alle presenti norme, avente valore normativo e intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia con o senza addizioni funzionali o ampliamenti devono dimostrare di non recare danno né agli aspetti esteriori né ai caratteri costruttivi e distributivi consolidati; quanto sopra dovrà essere applicato anche ai seguenti casali non trattati nella Relazione di valutazione: Vignacce, I Soli, Colombaia/Pergola, mentre per La Collina il PUA potrà disporre interventi fino alla demolizione senza recupero del volume.
- per quanto attiene le attività commerciali non sono ammesse medie e grandi superfici di vendita sia alimentare che extra-alimentare né attività commerciali all'ingrosso;
- la definizione delle attività commerciali è soggetta a verifica di compatibilità con le attività residenziali in particolare e, in generale, con le funzioni esistenti o di progetto dell'edificio, del complesso e dell'isolato o complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico di cui può avvalersi;
- ai fini della qualità paesistica degli interventi si dovranno:
- utilizzare configurazioni insediative, tipologie architettoniche, componenti strutturali e finiture tali da assicurare la permanenza delle relazioni percettive storicamente

OSS. 1.B1,2
Ripubblic.

determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo e la permanenza della tessitura agraria del paesaggio;

- rispettare i modelli insediativi delle case sparse, delle case isolate e dei nuclei caratteristici della maglia storicamente consolidata, per conseguire la valorizzazione ed il recupero dei valori tipologici e architettonici propri del territorio non in termini stilistici ma piuttosto in modo da legare le tipologie della tradizione con le forme della contemporaneità, con l'impiego di tecniche costruttive e materiali volti al contenimento dei consumi energetici sia in fase di costruzione che di gestione, alla ricerca della migliore contestualizzazione anche in ordine ai criteri di eco-sostenibilità nei confronti del contesto ambientale e paesaggistico. La scelta di riproporre l'immagine architettonica tradizionale non dovrà scadere in un linguaggio di superficie ("vernacolare"), ma permettere di realizzare edifici solidamente legati al contesto, tramite materiali, strutture, finiture legati fra di loro in coerenza di "forma e funzione" e coerenza fra distribuzione spaziale interna e prospetti;
- la progettazione degli Ambiti 5.11, 5.12, 5.13, 5.14 dovrà tendere alla concentrazione dei volumi in modo da ottenere un effetto 'borgo'.
- la progettazione dell'ambito 5.11 dovrà tener conto della presenza degli edifici Poggiali e Poggialini, che dovranno far parte della matrice insediativa del "nuovo borgo" turistico, e che potranno avere tutte le destinazioni necessarie al medesimo, ivi comprese quelle per l'alloggio del personale dipendente;
- per quanto riguarda la variante della SP26 prevista a nord dell'abitato si rinvia alle mitigazioni e alle misure indicate nel fascicolo allegato alle presenti norme, avente valore normativo e intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE e alla valutazione integrata che è parte della Valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi

1. Circonvallazione S.P.26

NOTE Si esprime per gran parte del tratto in variante una fattibilità geomorfologica F3, una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1 ad eccezione di due tratti di viabilità ove la fattibilità geomorfologica è F4.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico, data la vicinanza del ciglio di valle della nuova viabilità ad un orlo di scarpata attivo con tracce di frana di limitata estensione, si impone, anche se tale evidenza geomorfologica ricade esternamente all'areale di intervento, di mantenere una fascia di rispetto di almeno 5 m dal bordo scarpata.

Inoltre, vista l'importanza infrastrutturale dell'opera, l'entità dei fenomeni geomorfologici che risultano lambire alcune zone della viabilità di progetto ed i terreni di riporto sui quali parzialmente insiste, si prescrive, lungo i tratti della variante classificati F4 (in quanto complessivamente più problematici), la realizzazione di due paratie di pali, con trave di testa in c.a., ben ammorsate nel substrato, con sola funzione di presidio ed ubicate come riportato nella Carta della Fattibilità a tratto grafico scuro.

Si prescrive inoltre di predisporre un'efficiente regimazione delle acque che interessi le banchine della nuova sede stradale ed anche il tratto acclive sottostante alla scarpata ed inserito in classe di pericolosità G.4.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono, per le porzioni ricadenti in pericolosità sismica elevata, le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con altre eventualmente mirate alla verifica del grado di addensamento dei terreni. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto comprendendo, in questo caso, le opere di presidio e consolidamento precedentemente indicate.

Parceggi

FATTIBILITA': geomorfologica F2,

FATTIBILITA': sismica F2

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Anche in questo caso, onde evitare che il ruscellamento delle acque meteoriche possa danneggiare le scarpate, si prescrive che sia predisposta un'efficiente regimazione delle acque superficiali. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da apposita campagna geognostica.

2 “Verde pubblico”

NOTE Per la rimanente porzione est del comparto, quella destinata a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

Centro abitato di Castelfalfi

Le nuove costruzioni da realizzare nel centro abitato di Castelfalfi non dovranno fare ricorso ad architetture imitative vernacolari.

Si tratta di una zona posta subito a nord del nucleo storico di Castelfalfi, e che comprende quest'ultimo, il castello e la chiesa. Sono previste strutture turistico-ricettive, zone di completamento residenziale, un centro congressi, aree per attrezzature di interesse comune, aree a verde pubblico, ecc (**Tav.7**).

Trattandosi di una zona di alto morfologico con interventi posti, mediamente, a discreta distanza da scarpate naturali o di origine antropica e su litologie prevalentemente sabbiose compatte, la pericolosità geomorfologica risulta in massima parte in classe G.2 (media) con un limitato settore occidentale in classe G.3 (elevata) per la presenza di orli di scarpate artificiali su materiale di riporto con pendenze superiori al 15% e di una scarpata di frana (ubicata ad ovest ed esternamente al perimetro). Per quanto riguarda la variante n.8 si evidenzia una interferenza lungo il bordo ovest dell'intervento con una fascia di rispetto relativa all'orlo di frana che sovrasta un settore interessato da frane stabilizzate e a franosità diffusa. Per questo motivo questa parte dell'areale è stata classificata in G.4

Per quanto concerne la pericolosità sismica quasi tutto il centro abitato ricade in classe S.1 (bassa) con isolate aree in classe S.3 (elevata) per la presenza di indicatori di effetti locali o di sito (classificati come 4 in tabella n.1 di cui all'All.1 del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) dovuti alla presenza di spessori variabili di materiale di riporto. Infine, per la pericolosità idraulica, data la posizione collinare, è stata evidenziata una classe I.1 (bassa).

Si esprimono per i vari interventi le seguenti classi di fattibilità:

Variante	Fattibilità Geomorfologica	Fattibilità sismica	Fattibilità idraulica
3	F2	F2	F1
4	F2	F2	F1
5	F1	F1	F1
6	F2	F3	F1
7	F2	F3	F1
8	F2/F4 (parte)	F2/F3 (parte)	F1
9	F2	F2	F1
10	F1	F1	F1
11	F2	F2/F3 (parte)	F1

3 Ex scuola

4 Zona B0

5 Verde pubblico

6 Zona Br (con ristorante)

DU: Residenza e, al piano terra, attività commerciali e di servizio (ristorante, bar, negozi).

Sul totale 3.800 mq, di cui 3.000 mq di nuova costruzione

Nei piani superiori dovranno essere reperiti almeno 10 alloggi per residenza permanente con una Sul media di 100 mq/alloggio, quindi per una Sul totale di 1000 mq.

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista l'attribuzione di classe di fattibilità sismica F3, si prescrivono le verifiche codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007, mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per le aree destinate a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

7 Zona F Centro Congressi (ex Tabaccaia) (v. Art. 33)

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista l'attribuzione di classe di fattibilità sismica F3, si prescrivono le verifiche codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007, mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per le aree destinate a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

8 Ambito 5.10 (Zona C) (Tav. 7) Centro abitato

Du turistico-ricettivo e Centro benessere

Sul totale 12.100 mq.

la progettazione dell'Ambito 5.10 dovrà tener conto della visibilità delle nuove costruzioni dalle parti della tenuta poste a quota inferiore, curando in particolare il rapporto che verrà a instaurarsi con l'emergenza architettonica/storica/paesaggistica del Castello, rapporto che non dovrà essere concorrenziale.

NOTE:

Poiché l'area di influenza della corona di frana con indizi di instabilità risulta lambire la perimetrazione della variante nel settore centro-meridionale si impone, lungo il tratto in questione, di mantenere eventuali interventi edilizi al di fuori di detto limite individuato nella relativa cartografia con fattibilità geomorfologica F4.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista la marginale attribuzione in classe di fattibilità F3 risultante da un locale accumulo di materiale di riporto di spessore comunque esiguo (cfr. sondaggio S.4 in **All.1**), si prescrivono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con altre specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno

dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

9 Area di interesse comune (Piscina)

L'area è normata dall'art. 32 delle NTA. Per i fabbricati esistenti al di fuori di quello della piscina è consentita la ristrutturazione urbanistica a parità di Sul per ricavare alloggi del personale e attività commerciali connesse alla piscina.

10 Parco –

DUverde pubblico attrezzato

11 Zona F – Nuovo Centro

L'area centrale dell'abitato allargato, comprendente anche il colle dietro la Pieve, è destinata a funzioni di importante richiamo collettivo, come il centro informativo e mostre della Società che gestirà il resort turistico, un parco urbano con all'interno un'attrezzatura per spettacoli all'aperto,

Gli edifici che saranno in essa previsti dovranno pertanto tendere alla massima trasparenza. In essi è ammessa la realizzazione di uffici privati fino ad una Sul di 600 mq.

Nella Zona F – Nuovo Centro il PUA potrà prevedere anche la localizzazione di un asilo nido/scuola materna a servizio dell'abitato di Castelfalfi, purché presenti una buona accessibilità, non sottragga spazio pubblico all'area posta al livello inferiore e sia garantita la sicurezza. Contestualmente all'adozione del Pua, dovrà essere adottata una variante al RU per eliminare la previsione dell'area scolastica a lato della chiesa e sostituirla indicativamente con un'area di verde pubblico attrezzato.

Ai fini dell'integrazione fra l'area a livello strada e la zona più alta del colle dovranno essere realizzati percorsi che permettano l'accessibilità alle parti di verde pubblico, garantendo la possibilità di accesso anche a persone disabili.

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista l'attribuzione di classe di fattibilità sismica F3, si prescrivono le verifiche codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007, mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per le aree destinate a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

12 Ambito 5.11 (Zona E) (Tav. 2) Poggiali

Du turistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento430

Sul totale (oltre la Sul dei casali e delle due case bifamiliari esistenti) 24.000 mq. di cui 14.000 per i posti letto e in 10.000 mq di Sul per servizi strettamente funzionali all'attività ricettiva

FATTIBILITA': geomorfologica F3

FATTIBILITA': sismica F3

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si prescrive che sia mantenuta una fascia di rispetto di almeno 10 m dagli orli di scarpata attiva e di frana, come già evidenziato dall'estensione del bordo nella carta della pericolosità geomorfologica.

Per il settore a sud di Poggiali, interessato dall'area di instabilità descritta precedentemente, si dovrà provvedere anche allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche, allo stato attuale e di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica integrata dall'esecuzione di indagini geofisiche puntuali in modo da definire nel modo più esauriente l'area caratterizzata dal materiale di riporto con indizi di instabilità testé accennata. Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono, per le porzioni ricadenti in pericolosità sismica elevata, le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione.

16 Ambito 5.12 (Zona E) (Tav. 2) San Pietro

Du residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) e residenziale (R)
Sul totale 9.500 mq. di cui 4.500 residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) e 5.000 residenziale (R)
N. alloggi 30

La progettazione dovrà tendere a costituire coi volumi edilizi previsti delle formazioni compatte, tenendo conto della morfologia del terreno; dovrà rispettare le colture di pregio, creare degli spazi all'aperto per la vita in comune degli utenti delle residenze temporanee e permanenti, rispettare e valorizzare i percorsi pedonali esistenti, garantire l'accessibilità veicolare straordinaria a tutte le abitazioni ed assicurare il rispetto degli standard di legge (verde, parcheggi) per le residenze permanenti. La progettazione urbanistica dovrà valorizzare i luoghi di particolare pregio paesaggistico e le zone panoramiche di notevole interesse, mentre la progettazione architettonica, in armonia con le prescrizioni e le valutazioni riferite alla presente normativa ed alla valutazione integrata, deve essere finalizzata ad un inserimento ambientale di qualità ed eccellenza

FATTIBILITA': geomorfologica F2, F3

FATTIBILITA': sismica F1

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico preme sottolineare la vicinanza, esternamente al bordo SW dell'areale, di un'area a pericolosità geomorfologica G.4 dovuta alla presenza di una corona di frana e di un ciglio di scarpata delimitanti una zona instabile per franosità diffusa. Pur trattandosi di un'area di instabilità esterna al perimetro dell'intervento, si prescrive sia mantenuta una fascia di rispetto di almeno 10 m dall'orlo di scarpata indicato.

Nel caso su aree inserite in classe G.3 debba essere ubicato un intervento edificatorio e/o di viabilità, si prescrive che vengano effettuate delle apposite verifiche di stabilità del pendio allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Per quanto riguarda infine la zona di frana definita dal PAI in classe P.F.3 e nel caso i futuri interventi dovessero coincidere anche con detta zona si ricorda che essi dovranno essere redatti ai sensi della normativa del caso.

17 Ambito 5.13 (Zona E) (Tav. 2) Starnino

Du residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)

Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti) 7.100 mq.

Valgono per questo ambito le stesse prescrizioni sulla progettazione urbanistica e architettonica di cui al punto 16 – San Pietro

Parte cacuminale

FATTIBILITA': geomorfologica F2

FATTIBILITA': sismica F1

FATTIBILITA': idraulica F1

Tratto di versante sottostante

FATTIBILITA': geomorfologica F3

FATTIBILITA': sismica F3

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Si esprime per l'intervento sulla parte cacuminale una fattibilità geomorfologica F2, una fattibilità sismica F1 ed una fattibilità idraulica F1, mentre per il tratto di versante sottostante si esprime una fattibilità geomorfologica F3, una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si dovrà provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per quanto attiene le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono, per le porzioni ricadenti in pericolosità sismica elevata, le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione.

19 – Campo da golf Zona F Impianto sportivo (Art. 33)

Club-house in loc. Poggio Nero con volume non superiore a 5000 mc. di nuova edificazione. Il progetto d'insieme dell'impianto e/o il PUA, oltre a definire i confini esatti del green, dovrà definire la Sul massima e il volume dei locali di servizio. Inoltre esso potrà prevedere impianti ed attrezzature sportive compatibili con l'attività golfistica che non richiedano altri nuovi volumi.

Gli interventi edificatori, di viabilità e di rimodellamento del terreno dovranno rimanere esterni alle zone ricadenti in pericolosità geomorfologica G.4 (molto elevata). In zona G.4 saranno possibili soltanto rimodellamenti minimi fino ad un massimo di 1,0 m di altezza. Eventuali opere di sbancamento, accumulo di materiale di riporto, rimodellamenti significativi superiori a 3,0 m e realizzazione di corpi d'acqua artificiali ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica G.3 (elevata) dovranno prevedere l'esecuzione di apposite verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

20 – Centrale di energia

In tale area di interesse generale è prevista la centrale di energia e relative attrezzature con volumetrie e destinazioni determinate dal progetto d'insieme e/o PUA. All'interno potranno essere comprese anche volumetrie previste dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale relazionate all'Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi'

FATTIBILITA': geomorfologica F3, F4

FATTIBILITA': sismica F3, F4

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Si esprime per l'intervento una fattibilità geomorfologica F3 una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1. Per le problematiche evidenziate lungo il bordo est si esprime lungo questo limite una fattibilità geomorfologica F4 una fattibilità sismica F4 ed una fattibilità idraulica F1.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si dovrà provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica. In particolare si dovrà valutare,

sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Inoltre, sempre per il medesimo aspetto data la vicinanza, lungo i lati nord ed est, ad una scarpata artificiale con indizi locali di instabilità attiva, si impone di mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal bordo come già evidenziato dall'estensione del bordo nella carta della pericolosità geomorfologica.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si impongono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto in special modo per quei manufatti che insisteranno nei tratti di versante lungo i bordi nord ed est.

22 – Ambito 5.14 La Collina (Zona E) (Tav. 2)

Du residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)

Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti che si conservano) 4.500 mq.

Valgono per questo ambito le stesse prescrizioni sulla progettazione urbanistica e architettonica di cui al punto 16 – San Pietro

FATTIBILITA': geomorfologica F3, F2

FATTIBILITA': sismica F1, F3

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Si esprime per l'intervento una fattibilità geomorfologica F2 una fattibilità sismica F1 ed una fattibilità idraulica F1. Lungo i bordi est, sud ed ovest si indica una fattibilità geomorfologia F3 e sismica F3 in ragione delle litologie affioranti, dei riporti e delle notazioni geomorfologiche sottese.

Le scarpate antropiche interne all'areale, se mantenute nelle progettazioni future, andranno adeguatamente protette da fenomeni di erosione ed eventuali franamenti da paramenti murari adeguatamente dimensionati.

23 – C. Poggio Nero. Area di recupero ambientale (Art. 25bis)

FATTIBILITA': geomorfologica F2, F3

FATTIBILITA': sismica F3

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Si esprime per l'intervento una fattibilità geomorfologica F2 una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1 a parte un ridotto settore lungo il bordo ovest con fattibilità geomorfologica F3.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

24 – Impianto di depurazione delle acque di scolo

FATTIBILITA': geomorfologica F2

FATTIBILITA': sismica F3

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE:

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per quanto attiene eventuali prescrizioni inerenti l'aspetto di vulnerabilità degli acquiferi, visto l'esiguo spessore dei depositi alluvionali (cfr. sondaggio S1 in "Sondaggi Variante 24 – Impianto di depurazione" – All.1) e l'assenza della falda, si ritiene sia sufficiente condurre i lavori nel rispetto delle normative vigenti in materia.

25 – Case isolate in zona E

Le nuove costruzioni dovranno rispettare il modello insediativo storico agrario consolidato, evidenziato dagli elaborati della Valutazione integrata facente parte della presente Variante.

Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti confermati dal PUA) 4.400 mq.

La Sul di ogni nuovo edificio non potrà essere inferiore a 220 mq

Norma transitoria e finale

Salvo che per il centro storico di Castelfalfi, per il quale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia, fatte salve le più restrittive previsioni contenute nei piani di recupero in vigore, fino all'approvazione del/i PUA sono ammessi gli interventi A, B, C dell'art. 31, L. 457/78 e quelli previsti nei PUA vigenti, nonché la realizzazione di una club-house a servizio dell'esistente impianto di golf, nelle dimensioni massime di 5000 mc, compresi i volumi esistenti, ossia compresi i casali da conservare in località Poggio Nero, posti a diretto contatto e utilizzabili per la Club-house, l'ampliamento del Campo da Golf mediante il 'progetto d'insieme dell'impianto' previsto al punto 19 delle **Condizioni per la progettazione e la realizzazione**. Inoltre possono essere ammessi interventi di manutenzione o nuove realizzazioni per reti di distribuzione servizi pubblici (acquedotto, gas, energia, ecc.) oltre ad ampliamenti e modifiche dei tracciati stradali che non incidono o non interessano aree subordinate all'approvazione del PUA.

OSS. 1.A4
Ripubblic.

Allegato

Del presente articolo fa parte integrante il fascicolo allegato alle presenti norme, avente valore normativo e intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE

IANO

Ambito di azione territoriale complessa di Iano

L'Azione dovrà essere finalizzata allo sfruttamento della risorsa termale in attuazione dell'obiettivo indicato per l'UTOE n. 5 all'art. 22 della Disciplina e Statuto dei luoghi del P.S. approvato, prevedendo destinazione termale, di servizi benessere e turistico-ricettiva.

L'approvazione del Progetto di fattibilità di cui all'art. 36 è subordinata all'ottenimento da parte dei proponenti della concessione mineraria ai sensi della normativa vigente.

Senza Variante al R.U è ammessa la costruzione di 2 alloggi e fino a 12 posti letto.

Ambito 5.6 (Zona C) (Tav. 9) Borgoiano

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento10

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 100 mc. oltre a 2000 mc per servizi aggiuntivi. E' ammessa la riorganizzazione dei servizi esistenti.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione degli interventi risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica. Gli interventi dovranno curare particolarmente gli aspetti legati allo smaltimento dei liquami, visto anche il previsto utilizzo di acque termali, per la presenza nelle vicinanze di opere di presa dell'acquedotto pubblico. In particolare si dovrà accertare la perfetta tenuta del sistema fognante fino alla sua immissione nella rete pubblica di smaltimento.

Ambito 5.7 (Zona C) (Tav. 9) Locanda

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento26

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

E' ammessa la costruzione anche di un Centro benessere con un V = 1000 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Gli interventi dovranno curare particolarmente gli aspetti legati allo smaltimento dei liquami per la presenza nelle vicinanze di opere di presa dell'acquedotto pubblico. In particolare si dovrà accertare la perfetta tenuta del sistema fognante fino alla sua immissione nella rete pubblica di smaltimento.

Ambito 5.8 (Zona C) (Tav. 9) Iano

Duresidenza

N. alloggi20

Volume totale massimo8000 mc.

Il PUA dovrà essere concepito come un'integrazione organica del centro abitato attuale e contribuire alla dotazione di spazi e servizi del centro stesso. Pertanto dovrà prevedere spazi per parcheggi e verde pubblico in misura superiore agli standard e tendere a formare un 'luogo centrale'.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione degli interventi risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità per lo stato attuale, per la fase di cantiere e per lo stato di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Per quanto riguarda in particolare l'adeguamento della viabilità esistente, questo dovrà porre attenzione alla presenza di un corpo di frana quiescente e di un'area con franosità diffusa a valle nel settore meridionale di tale adeguamento viario.

Gli interventi dovranno curare particolarmente gli aspetti legati allo smaltimento dei liquami per la presenza nelle vicinanze di opere di presa dell'acquedotto pubblico. In particolare si dovrà accertare la perfetta tenuta del sistema fognante fino alla sua immissione nella rete pubblica di smaltimento.

Ai sensi dell'art. 78 del PIT si ricorda che i nuovi spazi destinati a parcheggi o viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque.