



**SINTESI OSSERVAZIONI E PARERI TECNICI SULLE MODIFICHE SOSTANZIALI
APPORTATE IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI AULLA VARIANTE R.U.
“AMBITO DI AZIONE TERRITORIALE COMPLESSA DI CASTELFALFI”**

Numero Osservazione	Riassunto	Parere tecnico proposto	NOTE
Oss. N. 1	Prot. n. 2547 del 03.Aprile.2009 - TENUTA DI CASTELFALFI S.p.A.		
	<p><u>A) Modifiche alle N.T.A.</u></p> <p>1 - Chiede di ammettere per l'ex Tabaccaia – classificata in zona F come 'Centro Congressi' anche la possibilità di mantenere l'uso attuale come albergo. (Art. 33).</p>	<p>- La norma attuale come definita all'art. 33 della N.T.A. determina già le funzioni ammesse all'interno della zona "F" "Centro Congressi" e quindi si dovrà prevedere l'utilizzo della ex Tabaccaia nell'ambito del P.U.A. e successivamente nel progetto esecutivo. Si ritiene che l'osservazione non debba essere accolta perché l'immobile è inserito nella zona "F" con le precisazioni previste dall'art. 33 ed anche perché non risulta pertinente in quanto la variante "sostanziale" prevista dalla Del. C.C. n. 14/2009 era riferita all'inserimento della SUL per gli alloggi del personale.(OSS. NON ACCOLTA)</p>	<p>L'accoglimento, anche parziale, della presente osservazione comporta la modifica alle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) – Art. 45.</p>

	<p>2 - Chiede di eliminare dal punto 22 dell'art. 45, Ambito "5.14" La Collina, il riferimento alla "SUL dei casali esistenti che si conservano" in quanto l'edificio esistente definibile come 'casale' non è conservabile per diversi motivi che vengono esposti nell'osservazione (scarsa valenza storica e di pregio, recupero economicamente non sostenibile, proposta progettuale con ristrutturazione urbanistica).</p> <p>3. - Chiede di sostituire nella norma relativa alla zona Br, che prescrive di prevedere "almeno 10 alloggi per residenza permanente di non meno di 100 mq di Sul ciascuno" il termine "non meno" con "media", come già previsto al punto 6 delle 'Condizioni per la progettazione e la realizzazione'.</p> <p>4 - Chiede di ammettere nella 'Norma transitoria e finale' che "fino all'approvazione del PUA" siano realizzati l'ampliamento del campo da golf, i locali di servizio, la rete di distribuzione, la centrale di energia, l'impianto di depurazione delle acque di scolo, l'ampliamento dei tracciati stradali e il potenziamento della viabilità interna.</p>	<p>- La norma ammette, come SUL aggiuntiva a quella di 4.500 mq assegnata all'Ambito "5.14", la "SUL dei casali esistenti che si conservano", ma non impone la conservazione di uno o più casali presenti in tale località. E' da tener presente che il casale esistente è stato oggetto di sanatoria edilizia in tempi recenti e quindi non presenta effettivamente una valenza o pregio storico. L'osservazione è comunque non pertinente in quanto la progettazione urbanistica dovrà determinare il mantenimento del casale in aggiunta alla SUL prevista e quindi si ritiene non vi sia motivo di accoglierla.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>- L'osservazione può senza dubbio essere accolta per far corrispondere le due parti della norma in zona Br nelle "Articolazioni in ambiti e zone" con il punto 6 – Zona Br (con ristorante) in cui si fa riferimento alla "media" dei 100 mq/alloggio di Sul. Ciò comporta la modifica all'art. 45 "Articolazione in ambiti e zone"</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>- Si riconosce la necessità di poter anticipare alcuni tempi nella realizzazione di infrastrutture e poter iniziare alcuni lavori indispensabili per gli interventi futuri anticipando l'approvazione del PUA. Per quanto concerne l'ampliamento del golf, compreso gli eventuali locali di servizio, il punto 19) dell'art. 45 rimanda ad un progetto d'insieme e/o il PUA e quindi, con l'approvazione della variante, può essere accolto. In tale senso occorre modificare l'art. 45 "Norma</p>	
--	---	--	--

	<p><u>B) Modifiche alla relazione Fase 3 - Valutazione paesistica-ambientale</u></p> <p>1. Chiede di inserire fra i 'Casali ristrutturati, deruralizzati e ampliati come ville indipendenti' (punto C6.1) i cinque casali "<i>di altre proprietà</i>" (Vignacce, Castelluccio, I Soli, Colombaia/Pergola, Cerchiaia), ora di proprietà della 'Fattoria di Castelfalfi S.r.l.'.</p>	<p>transitoria e finale" inserendo uno specifico richiamo proprio al punto 19) "<i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i>". Tutto questo presuppone la fattibilità di un progetto d'insieme di approvazione comunale (Consiglio Comunale) in quanto trattasi pur sempre di zona "F" oppure la possibilità di un inserimento dell'ampliamento del golf all'interno del PUA. Per le infrastrutture si fa invece riferimento esclusivo al PUA (centrale energia, depurazione delle acque, modifica alla SP26) e quindi saranno determinate e previste nel PUA e nella convenzione. Si può aggiungere alla "Norma transitoria e finale dell'art. 45 la seguente dizione. "<i>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</i>".</p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>- Le motivazioni per cui la valutazione paesistica ambientale ha incluso tali casali al punto C6.4 risultava chiaro in quanto il casale la Collina era previsto in area a recupero ambientale ed i cinque casali elencati risultavano di altra proprietà per cui non era stato definito il modello di sviluppo. In considerazione dello sviluppo della variante al R.U. e del P.M.A.A. presentato anche dalla Fattoria di Castelfalfi s.r.l. si possono definire più esattamente i dettagli di questi casali. Ci sembra superfluo modificare la valutazione paesistica - ambientale determinata in una fase di</p>	
--	---	---	--

	<p>2. Chiede di escludere “<i>l’edificio La Collina dalle ‘Misure per gli interventi sugli insediamenti: recupero dei casali/poderi’</i>” perché mancante di “<i>sostanza edilizia storica</i>” e di conseguenza eliminare il punto C6.4</p>	<p>studio datata ma casomai puntualizzare tali interventi ammissibili nelle “<i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i>” delle N.T.A. dove i casali Castelluccio e Cerchiaia sono oggetto di “tutela assoluta” in quanto inseriti negli elenchi di cui alla Del C.C. n. 270/1988. Gli altri casali possono essere inseriti nello stesso paragrafo ove sono previsti gli interventi ammissibili.</p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>- Per le stesse motivazioni riportate al punto precedente, senza escludere la eliminazione al punto C6.4 della relazione paesistica - ambientale, si può inserire tale edificio nella stesso paragrafo delle N.T.A. “<i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i>” e già con l’espressa osservazione di cui al precedente punto A2).</p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p>	
PARERE	PARZIALMENTE ACCOLTA		

Oss. N. 2 Prot. n. 2587 del 04.Aprile.2009 - LEGAMBIENTE ONLUS

- | | |
|--|---|
| <p>1. A) Chiede di non accogliere il punto 1) dell'osservazione presentata dalla Tenuta Castelfalfi S.p.A.(n.3), recepita con la deliberazione C.C. n. 14/2009, in relazione all'aumento della SUL delle nuove costruzioni isolate perché "non trova giustificazione alcuna la considerazione svolta dal Comune di Montatone in merito ad una presunta corrispondenza con le volumetrie dei casali tradizionali" mentre nei fatti si permette un maggiore consumo di suolo.</p> <p>1. B) Chiede anche di non accogliere il nuovo insediamento della Collina.</p> <p>2. Chiede di non accogliere la richiesta di aumentare l'area destinata a parcheggio pubblico nel borgo e di imporre in generale la realizzazione dei parcheggi "<i>in sotterraneo, al fine di limitare consumo di territorio e l'impatto visivo</i>"</p> | <p>- Si conferma il parere espresso sul punto indicato dell'osservazione della Tenuta di Castelfalfi S.p.A.: i casali esistenti hanno una SUL generalmente superiore a 220 mq e stabilire questa superficie minima non significa aumentare il numero dei nuovi casali rispetto a quello possibile secondo la Variante al R.U. adottata con deliberazione C.C. n. 42/2008. L'inserimento di questo parametro minimo di SUL ha di fatto limitato il numero delle "nuove costruzioni isolate" tenendo così l'equilibrio dell'uso di suolo.
(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>- Il nuovo insediamento in località La Collina risulta una soluzione sicuramente migliore ai fini della concentrazione dei volumi e rappresenta un miglioramento della situazione attuale. La localizzazione in un'area originariamente prevista a recupero ambientale con la demolizione di notevoli volumetrie ex-agricole, un minore impatto paesaggistico, già evidenziato nella relazione paesistica - ambientale allegata alla variante al R.U. sono risultate le motivazioni per cui è stato accolto con favore il nuovo insediamento. E' da rimarcare anche il fatto che l'area in località La Collina, anche dopo il recupero ambientale previsto, non avrebbe sicuramente comportato un riutilizzo ai fini agricoli.
(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>- L'osservazione risulta accolta con la delibera di approvazione (Del. C.C. n. 14/2009) e considerata come "<i>non sostanziale</i>" e quindi non oggetto di ripubblicazione e quindi l'osservazione deve intendersi come "<i>non pertinente</i>". Comunque la Variante al R.U. prevede un solo grande par-</p> |
|--|---|

	<p>3. Chiede di non accogliere la richiesta di ammettere altri impianti sportivi insieme al golf., <i>“in quanto si demanda alla proprietà, senza imporre limiti precisi, la possibilità di modificare ulteriormente il contesto territoriale con opere ancora più impattanti e meno “naturali” di un campo da golf”</i>.</p>	<p>cheggio pubblico per tutto il borgo e per il Centro Congressi e la richiesta di ampliamento è stata accolta nella misura compatibile con lo stato dei luoghi. In generale non è detto che i parcheggi <i>“in sotterraneo”</i> limitino il consumo di territorio e siano di minor impatto visivo (vedi le rampe di discesa) oltre gli ovvi problemi di ordine geologico. La previsione di parcheggio pubblico non esclude la possibilità di una realizzazione di un piano interrato da destinare a parcheggio e ciò può essere sicuramente oggetto di previsione nel P.U.A.. In ogni caso, si recepisce il contenuto dell’osservazione quale utile contributo per la progettazione esecutiva futura. (OSS. NON PERTINENTE)</p> <p>- L’accoglimento della richiesta è stato condizionato nella norma all’obbligo di <i>“definire nel progetto d’insieme e/o PUA”</i> gli <i>“impianti ed attrezzature sportive all’interno della zona “F”</i> e non demandato alla proprietà le scelte da operare in quest’area in termini di altri impianti sportivi, oltre a definire che tali impianti ed attrezzature sportive devono essere compatibili con l’attività golfistica e che non richiedano altri nuovi volumi. Questa norma, così come è stata concepita ed inserita nelle N.T.A., dovrebbe garantire una valutazione complessiva dell’area del golf da parte del Comune nell’adozione del progetto d’insieme e/o PUA e la impossibilità di determinare impianti impattanti o meno <i>“naturali”</i>. Tutto questo dovrebbe essere una garanzia sotto il profilo ambientale e di inserimento paesaggistico. (OSS. NON ACCOLTA)</p>	
--	---	--	--

	<p>4. Chiede di non accogliere la richiesta di ammettere <i>“la realizzazione di piscine in ogni contesto ambientale”</i>(per ogni nucleo o gruppo di edifici) (osservazione n. 3 punto 9bis) da parte della Tenuta di Castelfalfi S.p.A. che permette un più esteso e generalizzato consumo di territorio.</p>	<p>- La modifica prevista nelle <i>“condizioni per la progettazione e la realizzazione”</i> di cui all’art. 45 delle N.T.A. ammette la realizzazione di piscine ai sensi dell’art. 39, comma 20, quindi con la stessa normativa riferita all’intero territorio comunale per le zone “E” non determinando così distinzioni per la realizzazione di piscine. Per giusta norma si ritiene che, nel caso di Castelfalfi, vi siano particolari restrizioni, da valutare in sede di esame dei progetti esecutivi ai sensi degli articoli 23 e 24 delle N.T.A., quali <i>“nel rispetto del paesaggio agrario consolidato”</i> - <i>“purché sia rispettato il bilancio idrico complessivo”</i> - <i>“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”</i> per cui si possa garantire un rigoroso inserimento nel contesto ambientale esistente. Di fatto non si può riferire che la realizzazione di piscine provoca un generalizzato consumo di suolo in quanto le piscine possono essere realizzate esclusivamente nelle pertinenze “urbane” degli edifici con destinazione residenziale o turistico - ricettiva. In ogni caso, si recepisce il contenuto e lo spirito dell’osservazione quale utile contributo per la progettazione esecutiva futura. (OSS. NON ACCOLTA)</p>	
PARERE	NON ACCOLTA		