



SINTESI OSSERVAZIONI E PARERI TECNICI SULLA VARIANTE R.U. “AMBITO DI AZIONE TERRITORIALE COMPLESSA DI CASTELFALFI”

Numero Osservazione	Riassunto	Parere tecnico proposto	NOTE
Oss. N. 1	Prot. n. 7875 del 09 Ottobre 2008 - TDC AGRICOLTURA SOCIETA' AGRICOLA a.r.l. – TENUTA DI CASTELFALFI S.p.A.		
	<p>- Si riportano alle norme regolamentari relative alla salvaguardia e tutela delle aree boscate o comunque delle componenti naturalistiche presenti sul territorio che vengono in considerazione riguardo alle modalità di realizzazione dell'intervento (Reg. n. 48/R della L.R.T. n. 39/2000, Del. C.C. n. 40/2003 e n. 42/2008) e, considerando l'unicità e il valore storico, sociale e culturale della campagna collinare toscana e delle sue componenti naturalistiche, in primis il Cipresso comune, il Pino domestico e il Pino d'Aleppo, anche da un punto di vista della stabilità e dell'equilibrio degli habitat naturali formati</p>	<p>Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione, introducendo un'integrazione al citato punto B1.2 in cui si individui un ordine di priorità per gli opportuni interventi di sostituzione delle conifere. Le specie in questione, pur costituendo, alcune, elementi di valore della campagna toscana (cipresso, pino domestico), risultano, in molti dei diversi contesti della Tenuta di Castelfalfi, costituire consorzi che poco hanno a che fare con l'assetto classico legato al loro valore storico - culturale. Sono spesso infatti spazi areali, effetto di pregresse piantumazioni in cui formano popolamenti puri, contigui e interconnessi ai querceti, che alterano le condizioni ecologiche naturali della stazione e la continuità e la coerenza paesaggistica.</p>	<p>L'accoglimento, anche parziale, dell'osservazione, comporta la modifica del punto B) Naturalità – paragrafo B1.2. <u>Rinaturalizzazione dei boschi alloctoni d'impianto</u> (pag. 36) – della Relazione Fase 3 “Valutazione Paesistica-Ambientale.</p>

	<p>da tale vegetazione. Pertanto, in conclusione, osservano/chiedono che il punto <i>“B1.2. – Rinaturalizzazione dei boschi alloctoni d’impianto: Si rende necessaria, nelle operazioni di taglio previste dal PGFA, la loro progressiva eliminazione con la sostituzione con specie autoctone congrue alle tipologie forestali presenti nelle zone contigue”</i> sia modificato nel modo seguente:</p> <p>- “Sia valutata dal Piano di Gestione Forestale Ambientale la possibilità della progressiva eliminazione e sostituzione delle conifere in funzione dell’età, dello stato fitosanitario, della densità delle piante”.</p>	<p>L’accoglimento parziale dell’osservazione riguarda la proposta di una gerarchia che consideri la necessità di sostituzione delle conifere, in ordine decrescente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i suddetti popolamenti puri di conifere, più o meno interclusi con le cenosi autoctone; - alcuni popolamenti puri come quelli a pino domestico a ovest e sud-ovest de “La Fornace” che possono avere qualche significato paesaggistico legato anche al campo da golf; - i popolamenti misti di cipresso con leccio e ornello ormai in via di rinaturalizzazione spontanea e che quindi non presentano particolare necessità di intervento di sostituzione; - i filari di cipressi e gli elementi isolati che, anzi, vanno tutelati e valorizzati. <p>Pertanto il punto B1.2 può essere integrato come segue: <i>“B1.2. – Rinaturalizzazione dei boschi alloctoni d’impianto: Si rende necessaria, nelle operazioni di taglio previste dal PGFA, la loro progressiva eliminazione con la sostituzione con specie autoctone congrue alle tipologie forestali presenti nelle zone contigue, valutandone la differenziale opportunità secondo la struttura e la composizione specifica del soprassuolo. Saranno prioritariamente considerati da rinaturalizzare le superfici areali boscate a cipresso separate dai consorzi boschivi contigui, le aree ad abete bianco, cipresso, pino domestico e pino d’aleppo che si presentino in formazioni pressoché pure e sostanzialmente interconnesse alle cenosi autoctone contigue.”</i></p>	
PARERE	PARZIALMENTE ACCOLTA		

Oss. N. 2 Prot. n. 7886 del 09 Ottobre 2008 - RESP. SERV. USO ED ASSETTO TERRITORIO

- Avanza una serie di precisazioni per aggiunte/modifiche da apportare dovute ad errori grafici o comunque suggerite da particolari condizioni per quella che sarà l'applicazione delle norme contenute nella variante al RU in questione.

In particolare, queste le principali correzioni/aggiunte/modifiche:

- 1. Alle pagg. 4-5 N.T.A. al punto 6a) **“Sul” anziché “Su”**;
- 2. Alla pag. 57 N.T.A. **togliere paragrafo doppio** *“Oltre agli approfondimenti conoscitivi, la valutazione in fase attuativa dovrà”*;
- 3. Le norme richiamate alle pagg. 57 e 58 N.T.A. relativamente agli interventi sui casali presenti all'interno degli ambiti (punto C6.2) risultano di applicazione problematica per quanto riguarda la richiesta di fedele ricostruzione di tutti i volumi secondari, anche quelli in tutto o in parte diruti all'interno di “ambiti” (San Pietro, Starnino, Poggiali, Poggialini, Poggio Nero) in cui vengono realizzate nuove volumetrie, mentre sembrerebbe opportuno limitare la ristrutturazione urbanistica dei volumi secondari e/o annessi ai casi in cui la ristrutturazione possa eseguirsi con gli stessi/analoghi materiali del fabbricato principale;

- 1. Si prende atto dell'errore materiale e si corregge 'Su' in 'Sul' (**OSS. ACCOLTA**)
- 2. Si prende atto dell'errore materiale e si elimina la riga ripetuta (**OSS. ACCOLTA**)
- 3. Si riconosce che *“la necessità di non effettuare alcuna demolizione anche dei volumi secondari e/o annessi all'edificio principale, salvo che per la demolizione con fedele ricostruzione di parti crollate o fatiscenti degli edifici, realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli del corpo esistente”* potrebbe significare in qualche caso la conferma e il riutilizzo di volumi squalificanti. Si ritiene perciò che questa *“modalità prescrittiva (Necessità) in fase di progettazione del PUA e degli eventuali successivi progetti attuativi-esecutivi”* non debba impedire una valutazione specifica del singolo caso, ammettendo la demolizione senza ricostruzione dei volumi squalificanti. Questa possibilità verrà espressa aggiungendo al paragrafo *‘Valutazione integrata’* la frase: *“In sede di esame dei progetti di PUA o attuativi-esecutivi il Comune, sentita la CEC e/o la Commissione per il*

L'accoglimento, anche parziale, dell'osservazione comporta la modifica delle N.T.A. della variante e della tav. 7 sulla base delle specifiche indicazioni.

	<p>- 4. Alla pag. 57 N.T.A., all'ultimo paragrafo che riguarda le zone E, in cui sono ammesse nuove costruzioni a carattere di "casa isolata", aggiungersi la "Sul" massima prevista per questa tipologia d'interventi (riportata in calce alla Relazione illustrativa generale per tot. Mq 3.800);</p> <p>- 5. Alla Tav. 7 della variante "stato modificato" inserire la fascia di rispetto stradale lungo la SP26 secondo le norme CdS o comunque considerare l'eventuale restringimento previsto per i centri abitati. La mancanza pare una "svista", anche in considerazione del fatto che la Tav. 2 "stato modificato" riporta la prevista zona di rispetto stradale.</p>	<p><i>Paesaggio, può approvare o imporre la demolizione senza ricostruzione di volumi squalificanti".</i> Essa supera la proposta formulata nell'osservazione di "<i>limitare la ristrutturazione urbanistica dei volumi secondari e/o annessi ai casi in cui la ristrutturazione possa eseguirsi con gli stessi/analoghi materiali del fabbricato principale</i>" che invece permetterebbe la ricostruzione in altra forma dei volumi demoliti</p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>- 4. Si riconosce che l'indicazione dei mq totali di Sul assegnati alle case isolate compaiono solo nella Relazione illustrativa, mentre è intenzione della Variante che questo massimo abbia valore normativo. Pertanto si aggiunge all'art. 45, Castelfalfi, '<i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i>' un punto "<i>25 – Case isolate in zona E</i>" con la prescrizione: "<i>Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti che si conservano): 3.800 mq.</i>" Nel nuovo punto si trasferisce la norma, ora presente in '<i>Articolazione in ambiti e zone</i>', che i nuovi edifici "<i>dovranno rispettare il modello insediativo storico agrario consolidato, ecc.</i>"</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>- 5. Si prende atto della segnalazione della assenza della fascia di rispetto stradale nella Tav. 7 e la si rappresenta lungo la SP26.</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p>	
--	---	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 6. al punto 6 della Relazione (pag. 8) è scritto che la Variante attribuisce alla zona Br, di completamento residenziale, “<i>i parametri urbanistici della sottozona Br. (If=2,5, Rc=45%, H=10,70), Ap=25%, Dc=5,00). Il volume corrisponde ad una Sul=mq. 3800, di cui mq.3000 nuovi con destinazione a funzioni commerciali e di servizio oltre a residenza con almeno 10 alloggi con una Sul media di mq.100/alloggio per un totale di mq. 1000</i>”. Invece questa indicazione manca al punto 6 ‘Zona Br (con ristorante)’ delle <i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i> - 7. allo stesso punto 6 della Relazione è scritto che “<i>la norma destina il piano terra a funzioni commerciali e di servizio (ristorante, bar, negozi) e stabilisce che nei piani superiori siano reperiti almeno 10 alloggi per residenza permanente (dei 40 nuovi alloggi attribuiti a Castelfalfi dall’art. 22 della Disciplina dei Luoghi del P.S.) con una Sul media di 100 mq/alloggio, quindi per una Sul totale di 1000 mq.</i>”. In realtà queste indicazioni mancano completamente nella norma del punto 6. - 8 al punto 10 della Relazione (pag. 12) è scritto: “<i>Questo punto della Variante prevede la destinazione a verde pubblico attrezzato dell’ampio parco esistente davanti alla chiesa</i>” Invece al punto 10 ‘Parco’ delle <i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i> dell’art. 45, Castelfalfi (pag. 62) manca questa indicazione. 	<ul style="list-style-type: none"> - 6. Si prende atto della segnalazione nonché del parere espresso sull’osservazione n.3/integrazione, punto 5, integrando la norma di cui al punto 6. Zona Br (con ristorante) pag. 60 con “ Sul 3.800 mq. di cui 3.000 mq. di nuova costruzione” e con l’indicazione delle destinazioni indicate nella Relazione Illustrativa. <u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA) - 7. Si prende atto della segnalazione integrando la norma come riportato al precedente punto 6. (OSS. ACCOLTA) - 8. Si prende atto della segnalazione integrando la norma con l’indicazione di ‘Verde pubblico attrezzato’. (OSS. ACCOLTA) 	
--	---	---	--

<p>- 9 al punto 11 della Relazione (pag. 12) è scritto: <i>“La Variante concepisce l’area fra l’attuale SP26, la via Castelfalfo e via Castello di Castelfalfo, comprendente anche il colle dietro la Pieve, come area centrale dell’abitato allargato. Pertanto la classifica tutta come Zona F, destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale. In essa troveranno collocazione 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, percorsi che permettano l’accessibilità alle parti di verde pubblico. La norma specifica stabilisce l’importanza dell’integrazione fra l’area a livello strada e la zona più alta del colle”</i>. Invece nelle NTA, al punto 11 ‘Nuovo Centro’ delle <i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i> dell’art. 45, Castelfalfo (pag. 62) queste indicazioni sono del tutto assenti.</p> <p>- 10. al punto 19 della Relazione (pag. 19) è scritto: <i>“La norma specifica attribuisce alla Club-house i 5000 mc nel rispetto del PS, corrispondenti a c. 1650 mq di Sul, e rinvia al progetto d’insieme del Golf e/o PUA la definizione della Sul massima e del volume per i locali di servizio.”</i> Invece nelle NTA, al punto 19 ‘Campo da golf’ delle <i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i> dell’art. 45, Castelfalfo (pag. 63) mancano queste indicazioni.</p> <p>- 10 bis. Inoltre si fa presente che il numero 19 attribuito al punto è sbagliato e dovrebbe essere modificato in “18” e conseguentemente</p>	<p>- 9. Si prende atto della segnalazione integrando la norma con le indicazioni ricavabili dalla ‘Relazione’.</p> <p>In particolare, date le destinazioni prevalentemente di interesse generale, si prescrive che gli edifici che saranno previsti nello spazio triangolare fra l’attuale SP26, la Via Castelfalfo e la collina dovranno tendere alla maggiore trasparenza possibile.</p> <p>Si dovrà inoltre garantire la possibilità di accesso alla collina anche a persone disabili.</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>- 10. Si prende atto della segnalazione integrando opportunamente la norma con le indicazioni ricavabili dalla ‘Relazione’.</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>- 10 bis. La numerazione dei punti della Variante è contenuta nella Relazione Illustrativa. Essa è stata ripresa nelle tavole grafiche e nel-</p>	
--	--	--

	<p>tutti i numeri successivi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11. al punto 22 della Relazione (pag. 20) è scritto: <i>“La Variante individua l’area occupata dai vecchi impianti agrari della “Collina” come ‘Area di recupero ambientale’ dettando un’apposita norma (Art. 25bis)”</i>. Invece nelle NTA, al punto 22 ‘La Collina’ delle <i>Condizioni per la progettazione e la realizzazione</i> dell’art. 45, Castelfalfi (pag. 64) manca questa indicazione. - 12. Sembra opportuno che lo stesso riferimento venga aggiunto al punto 23 ‘C. Poggio Nero’ 	<p>le N.T.A. solo per i punti ricadenti nei due elaborati. Poiché il punto 18 non comporta variante alle N.T.A. esso compare solo nella tav. 7 e nella Relazione Illustrativa. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11. Si prende atto della segnalazione, ma le segnalazioni proposte per inserire al punto 22 delle N.T.A. sono superate a seguito del parere espresso sul punto B.3 dell’osservazione n. 3, integrazione. (OSS. ACCOLTA) - 12. Si prende atto della segnalazione integrando la norma col riferimento all’art. 25bis. (OSS. ACCOLTA) 	
Integrazione	Prot. n. 728 del 28 Gennaio 2009 – SERVIZIO USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO		
	<p>A) Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:</p> <p>1) Chiede che nella zona “Br5” ed in generale nel centro abitato di Castelfalfi sia previsto uno specifico richiamo <i>“in queste aree e zone è vietato il ricorso ad architetture imitative vernacolari”</i> per evitare progettazioni di scarso pregio architettonico e/o imitative;</p>	<p>1) La richiesta integrativa può essere accolta inserendo una specifica norma nelle <i>“Condizioni per la progettazione e la realizzazione”</i> al punto “centro abitato di Castelfalfi”. <u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA)</p>	

<p>2) Viene indicata una specifica norma con indicazioni per la progettazione riferita ai “villaggi” (Starnino, San Pietro ed eventualmente La Collina), quale, ad esempio:</p> <p><i>“sia i volumi destinati al residenziale (R), sia quelli per il residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR), dovranno tendere a costituire delle formazioni compatte, tenendo conto della morfologia del terreno e delle quote di progetto, rispettare le colture di pregio, creare spazi all’aperto per la vita in comune degli utenti delle residenze temporanee e/o permanenti, rispettare e valorizzare i percorsi pedonali esistenti, garantire l’accessibilità straordinaria a tutte le abitazioni ed assicurare il rispetto degli standard di legge (verde, parcheggi) per le residenze permanenti previste. La progettazione urbanistica dovrà valorizzare luoghi di particolare pregio paesaggistico e 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”.</i></p> <p>3) Facendo riferimento alle osservazioni che vengono accolte con variazioni alle specifiche norme, richiamate dalla variante, della “Valutazione Integrata” sarebbe opportuno che tale documento sia variato con specifico incarico professionale.</p>	<p>2) Il testo proposto nella integrazione può essere accolto inserendolo nel punto 16 – Ambito 5.12 – San Pietro e con specifico richiamo ai punti 17 – Ambito 5.13 – Starnino e 22 – Ambito 5.14 La Collina.</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>3) Questa proposizione integrativa, seppure da considerare come un giusto suggerimento di tipo amministrativo, non può essere considerata come una osservazione alla variante adottata e non risulta pertinente.</p> <p>(OSS. NON PERTINENTE)</p>	
---	---	--

	<p>4) In riferimento anche alla richiesta avanzata dalla proprietà (Tenuta di Castelfalfi), si propone di accettare l'eliminazione degli indici previsti nella "Zona Br5" lasciando solo la Sul e/o l'altezza massima vista anche la particolare ubicazione dell'area.</p> <p>5) In riferimento alla richiesta avanzata dalla proprietà Tenuta di Castelfalfi), si ritiene necessario determinare una Sul minima per i "casali isolati" di mq. 220 prevedendo una specifica previsione nelle N.T.A..</p> <p>6) La variante prevede un PUA unitario e quindi esteso a tutto il complesso di Castelfalfi. Lo S.U. tendeva ad evitare il coinvolgimento di tutti i proprietari all'interno del centro storico. Si ritiene opportuno inserire una modifica normativa secondo quanto stabilito dall'art. 20 dello Statuto dei Luoghi del P.S. e della Del. C.C. n.61/1982 che individua come zona di recupero tutta la zona "A" di Castelfalfi. Si richiedono pertanto le seguenti modifiche: - al punto "modalità attuative" (pag. 57 NTA) la</p>	<p>3) Anche in questo caso più che un'osservazione risulta un parere espresso sul punto A. 5 dell'integrazione all'osservazione n. 3 relativo allo stesso argomento. Il parere corrisponde a quello espresso al punto richiamato. <u>* Tale modifica "sostanziale" comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA)</p> <p>5) La richiesta risulta motivata in considerazione della possibilità di aumento della Sul per i "casali isolati", come previsto dall'accoglimento di alcune osservazioni, ma nel contempo è necessario mantenere e contenere il numero degli edifici da realizzare nel territorio aperto. Questa norma specifica tende quindi a determinare una superficie minima della Sul per ogni casale da inserire nella normativa dei "casali isolati". Si ritiene accoglibile questa ulteriore puntualizzazione per evitare una proliferazione di nuovi casali. <u>* Tale modifica "sostanziale" comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA)</p> <p>6) La richiesta risulta motivata in quanto il contenuto dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale prevede che il centro storico è subordinato a PUA solo per realizzare interventi superiori alla ristrutturazione mentre la variante non consente interventi oltre tale categoria per cui non vi è necessità di PUA ed il Regolamento Urbanistico prende atto di questa situazione con una specifica norma oltre alla individuazione come zona di recupero del centro storico che obbliga la possibilità degli interventi alla preventiva approvazione di</p>	
--	---	--	--

	<p>modifica al primo comma: <i>“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”</i>.</p> <p>- al punto <i>“norma transitoria e finale”</i> (pag. 65 NTA) occorre premettere il previsto primo comma con le parole: <i>“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,”</i>.</p>	<p>piani di recupero del patrimonio edilizio esistente. E’ da rimarcare anche la impossibilità pratica e reale del coinvolgimento dei proprietari del centro storico in un piano attuativo unitario assai complesso e di cui non vengono ad avere nessun beneficio. Nel contempo la integrazione tende a tutelare qualsiasi diritto in quanto l’adozione di qualsiasi piano attuativo può consentire la realizzazione di interventi sino alla ristrutturazione edilizia ed il cambio di destinazione. La richiesta è quindi accoglibile con l’inserimento nelle N.T.A.</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p>	
PARERE	PARZIALMENTE ACCOLTA		

Oss. N. 3 Prot. n. 7911 del 10 Ottobre 2008 - TENUTA DI CASTELFALFI SpA

Avanza proposte di modifica precise e puntuali sia riferite alla cartografia che alle N.T.A..

A. Modifiche Alla Relazione Illustrativa Generale

1. Pag. 23: si **propone redistribuzione parziale della Sul** indicata per gli ambiti 5.10, 5.12 e 5.13 di mq 5.100 complessivi, incrementando di 600 mq la Sul per le nuove costruzioni isolate (da 3.800 a 4.400 mq) e nuova possibilità insediativi nell'area di recupero de "La Collina", per una Sul massima di mq 4.500.

2. Pag. 20, p. 21: adeguare la previsione in oggetto al richiesto aumento della Sul fino a un massimo di 4.400 mq per "nuove costruzioni isolate" per le zone E, attualmente stabilita in 3.800;

A. Modifiche alla Relazione Illustrativa Generale

1. e 2. La redistribuzione della Sul proposta può essere accolta per i seguenti motivi:

- l'aumento della Sul per nuove costruzioni isolate non porta automaticamente a un aumento del numero di dette costruzioni perché la Sul adottata (3.800 mq) è stata concepita, in sede di elaborazione della Variante, nell'ipotesi di 200 mq di Sul per ogni nuovo edificio, permettendo così la costruzione di 19 edifici (massimo). Stabilendo una Sul minima superiore per ogni edificio, per esempio 220 mq., come proposto nell'integrazione all'osservazione n. 2, punto 5), il numero massimo delle nuove costruzioni passerebbe da 19 a 20 nell'ipotesi che tutti gli edifici abbiano una Sul minima. L'aumento della Sul minima di ogni edificio va considerato favorevolmente perché la dimensione degli edifici che ne consegue è più corrispondente alle volumetrie dei casali tradizionali. Il minimo di Sul per ogni costruzione isolata nella misura di 220 mq viene perciò introdotto nella norma aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 2.4 come punto 25 dell'art. 45, Castelfalfi, 'Condizioni per la progettazione e la realizzazione', anche in parziale modifica sulla osservazione del Servizio Tecnico Comunale n. 4, con la seguente dizione:

"25 – Case isolate in zona E" con la prescrizione:
"Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti previsti nel PUA): 4.400 mq. con una Sul minima di mq. 220 a casale" Nel nuovo

L'accettazione, anche parziale, dell'osservazione comporta la modifica delle N.T.A. della variante ed delle tav. 2 e 7 sulla base delle specifiche indicazioni.

Inoltre l'accettazione, anche parziale, dell'osservazione, comporta la modifica del punto C) Paesaggio – paragrafo C6.1 Casali ristrutturati, deruralizzati e ampliati come ville indipendenti (pag.41) e paragrafo C6.2 Casali ristrutturati, deruralizzati e integrati in una piazza o in un nuovo complesso edificato (pag. 42) - Relazione Fase 3 "Valutazione Paesistica-Ambientale, oltre ad eventuali riferimenti nella relazione di sintesi.

	<p><u>B. Modifiche alle Tavole n. 2 e 7</u></p> <p>1. Tav. n. 7: Ampliare, come da elaborato allegato sub B1, l'area individuata in giallo a delimitazione del parcheggio nel Borgo - ambito nord-est;</p>	<p>punto si trasferisce la norma, ora presente in 'Articolazione in ambiti e zone', che i nuovi edifici <i>“dovranno rispettare il modello insediativo storico agrario consolidato, ecc.”</i></p> <p>- l'attribuzione di 4.500 mq di Sul all'area di recupero de 'La Collina' favorisce l'attuazione di questa previsione della Variante, che è indubbiamente la previsione di maggiore importanza ai fini della riqualificazione del territorio aperto della tenuta. Tale modifica comporta la individuazione di un nuovo ambito turistico-ricettivo nell'area di recupero ambientale, con inserimento di specifica normativa al punto 22 – la Collina e con la modifica della tavola 2.</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>- ugualmente positiva è la riduzione delle Sul degli Ambiti 5.12 (San Pietro) e 5.13 (Starnino) (OSS. ACCOLTA)</p> <p>B. Modifiche alle Tavole n. 2 e 7</p> <p>1. L'aumento dell'area destinata a parcheggio è da favorire anche in considerazione della previsione del Centro Congressi, che può avere necessità di una dimensione di parcheggio superiore a quella derivante dal semplice rispetto delle norme di legge. Per tenere conto maggiormente dell'andamento altimetrico del terreno e ridurre al minimo i movimenti di terra viene opportunamente modificato il perimetro proposto, il quale peraltro dovrà essere definitivamente precisato nel PUA.</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p>	
--	--	--	--

	<p>2. <u>Tav. 2 e 7, ambito “5.11” (Hotel Arte e Cultura)</u>: Ampliare il perimetro come da elaborato allegato B.2 ed eliminare le aree pubbliche per parcheggi e verde, che invece verranno realizzati all’interno del Borgo;</p> <p>3. <u>Tav. n. 2 e 7, ambito Zona “F”</u>: per le funzioni proprie del centro abitato allargato, suddividere l’ambito in questione in due ambiti, come da elaborato allegato B.3;</p>	<p>2. La richiesta di ampliare il perimetro dell’ambito “5.11” non è giustificata in modo convincente né dalla motivazione addotta (<i>“mantenere i casali esistenti con il loro carattere originario e ...progettare l’ambito con i caratteri architettonici e urbanistici di un borgo”</i>) né dalla planimetria allegata all’osservazione, che si limita proporre il perimetro allargato, senza giustificarlo con una proposta progettuale di PUA. Si ricorda d’altra parte che l’Art. 35–Aree comprese in PUA vigenti e aree con obbligo di PUA consente che gli <i>“ambiti.... possono essere modificati e precisati in sede di elaborazione e di approvazione del PUA”</i>; per cui la richiesta può non essere accolta senza che ciò pregiudichi la possibilità di una successiva più motivata modifica del perimetro senza necessità di variante al RU. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>La richiesta di eliminare la previsione dei parcheggi e del verde pubblico all’interno dell’ambito 5.11 (<i>Hotel Arte e Cultura</i>) può essere accolta dato che i minimi del D.M. 1444/68 sono fissati <i>“per gli insediamenti residenziali”</i>. In sede di PUA dovranno invece essere rispettati i rapporti stabiliti da altre disposizioni di legge (Legge 122/89) o delle NTA (art. 32). (OSS. ACCOLTA)</p> <p>3 Il fatto, incontestabile, che la zona F prevista dalla Variante al centro dell’abitato allargato di Castelfalfi sia formata da un’area pianeggiante e da una collina non è un motivo che giustifichi la divisione in due zone “F” proposta dall’osservazione. L’unitarietà data alla zona “F” è dovuta alla volontà di <i>“raggiungere una inte-</i></p>	
--	--	--	--

	<p>4. Ridurre il perimetro dell'area di recupero ambientale "Poggio Nero" in modo da poter collocare nella zona di riduzione la Club-House, la cui realizzazione può avvenire esclusivamente in zona F-campo da golf, in conformità all'allegato B.4;</p> <p>5. Ampliare i confini dell'ambito "5.13" (Casa Starnino) in conformità all'osservazione C.6 (in-fra);</p>	<p><i>grazione fra le funzioni poste a livello strada e quelle previste al livello superiore" attraverso una progettazione unitaria, così come è espresso nella Relazione illustrativa (pag. 12) e nelle NTA pag. 56 (Articolazione in ambiti e zone).</i></p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>4. Si ritiene positiva l'ubicazione indicata per la Club-house. Pertanto è accoglibile la richiesta di ridurre l'area di recupero ambientale, attribuendo alla zona F-Campo da golf l'area esclusa. L'accoglimento comporta la modifica del perimetro della zona "F" nella tavola 2 e l'indicazione mediante simbolo della ubicazione della Club-house e la prescrizione della norma.</p> <p><u>* Tale modifica "sostanziale" comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>5.La richiesta di ampliare il perimetro dell'ambito "5.13" (<i>"includere il laghetto esistente posto a sud"</i>) è obiettivamente positiva. Si richiama peraltro quanto controdedotto alla analoga richiesta di cui al punto B.2 circa la possibilità e l'opportunità di definire meglio i perimetri degli ambiti in sede di PUA per cui la richiesta può non essere accolta che ciò pregiudichi la possibilità di una successiva e più motivata modifica del perimetro senza la necessità di variante al R.U..</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p>	
--	--	--	--

<p>6. Qualificare i nuovi complessi nell'area dell'Hotel benessere e delle S.p.A. & Wellness Ambito "5.10" come "Zona C di nuovi complessi insediativi" <u>anziché</u> "Zona Bt di completamento turistico-ricettivo";</p> <p>C. Modifiche alle NTA</p> <p>1. Modificare così l'art. 33: "<i>L'ex Tabaccaia di Castelfalfi e l'area ad essa adiacente compresa nella zona F è destinata a Centro congressi e centro espositivo, con i relativi servizi (ristorante, alloggi per il personale, spazio commerciale collegato all'uso turistico di c. 70 mq. ecc.)</i>";</p> <p>2. Art. 45, punto 8 Ambito "5.10": (zona C) (Tav. 7) centro abitato: si propone una riduzione della Sul di 6.600 mq, a condizione che, come detto in A.1, sia recuperabile in altro sito. Con la Sul rimanente di 13.000 mq si consente un'edificazione graduale, meglio rapportata al contesto locale e paesaggistico;</p> <p>3. Art. 45, punto 9 Area di interesse comune (Piscina): inserire previsione di questo tenore: "<i>E' consentito il recupero del fabbricato esistente mediante intervento di sostituzione edilizia e spo-</i></p>	<p>6. L'ambito "5.10" è classificato in zona C (v. punto 8, pag. 61 delle NTA). Nella tavola 7 manca la campitura che identifica dette zone, mentre è presente solo il perimetro di Ambito turistico-ricettivo. L'osservazione è comunque pertinente e si propone quindi la retinatura completa dell'ambito come zona "C". (OSS. ACCOLTA)</p> <p>C. Modifiche alle NTA</p> <p>1. La richiesta, nel limite indicato di 70 mq., si può accogliere perché una limitata attività commerciale nel Centro congressi può essere complementare alla funzione principale. La norma potrà pertanto essere integrata con la destinazione richiesta esplicitando il limite indicato di 70 mq.. <u>* Tale modifica "sostanziale" comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA)</p> <p>2. L'osservazione contiene un errore materiale in quanto propone la riduzione della Sul di 6.600 mq. mentre in realtà la differenza fra la Sul adottata (16.600 mq) e quella che rimarrebbe(13.000 mq.) è di 3.600 mq. Rilevato questo, l'osservazione è tuttavia accoglibile per i motivi nella stessa addotti, imponendo una progettazione che si integri nel modo migliore nel contesto e nel paesaggio. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>3. Le norme generali riguardanti le 'aree di interesse comune' (Art. 32 delle NTA) <i>non</i> vietano quanto proposto nell'osservazione. Per cui esplicitare in norma, nel caso particolare della piscina, il contenuto dell'intervento non modi-</p>	
---	--	--

	<p><i>stamento di sede per adibirlo ad alloggi del personale e ad attività commerciali connesse alla piscina”;</i></p> <p>4. <u>Art. 45, punto 12 Ambito 5.11 (zona E) (Tav. 2) (Poggiali)</u>: chiarire che la Sul ivi indicata si aggiunge, oltre che alla Sul dei casali esistenti, anche alla Sul delle “Case Poggiali”(2 bifamiliari), anch’esse esistenti;</p> <p>5. <u>Art. 45, punto 16 Ambito “5.12” (zona E) (Tav. 2) (San Pietro)</u>: si propone una diminuzione della Sul di 1.100 mq, alle medesime condizioni di recupero esposte al C.6 e A.1.</p> <p>6. <u>Art. 45, punto 17 Ambito “5.13” (zona E) (Tav. 2) (Starnino)</u>: si propone una diminuzione della Sul di 400 mq, oltre all’ampliamento dell’ambito in modo da poter includere il laghetto esistente posto a sud dell’area in conformità all’allegato B.5;</p>	<p>fica sostanzialmente la norma e si ritiene ammissibile per una completa chiarezza, precisando che la “<i>sostituzione edilizia e spostamento di sede</i>” configura la categoria della “Ristrutturazione urbanistica” (L. 457/78, art. 31).</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>4. L’osservazione tende ad eliminare la possibilità di un’interpretazione riduttiva della norma adottata, quindi può essere accolta aggiungendo le parole “<i>e delle due case bifamiliari</i>” alle parole “<i>oltre la Sul dei casali...esistenti</i>”.</p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>5. La proposta di diminuire la Sul dell’Ambito “5.12” è da accogliere per i motivi esposti nell’osservazione e anche per quelli contenuti nella controdeduzione al punto A.1 La riduzione della Sul può consentire una migliore soluzione progettuale.</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <p>6. La proposta di diminuire la Sul dell’Ambito “5.13” è da accogliere per i motivi esposti nell’osservazione e anche per quelli contenuti nella controdeduzione al punto A.1. La riduzione della Sul può consentire una migliore soluzione progettuale. Per quanto riguarda l’ampliamento dell’ambito si rimanda alla controdeduzione al punto B.5 perché può essere consentito nella elaborazione ed approvazione del PUA (art. 35 NTA).</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p>	
--	--	---	--

7. Art. 45, punto 19-Campo da golf: si chiede di **attenuare il rigore della previsione che vieta nelle zone G.4 anche i soli rimodellamenti**, visto che in G.3 sono consentiti “rimodellamenti significativi”. A questo proposito **sostituire** così la disciplina: *“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 mt di altezza. Eventuali opere di sbancamento, accumulo di materiale di riporto, rimodellamenti significativi superiori a 3,0 mt e realizzazione di corpi d’acqua artificiali ricadenti in classe di pericolosità 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”*;

8. Art. 45, punto 22 La Collina: inserire a pag. 64 delle norme un’integrazione della scheda, avente carattere di svolgimento di quanto indicato al punto A.1 delle presenti osservazioni, e del seguente contenuto:
*“Area di recupero ambientale (art. 25 bis).
DU: residenziale integrato al sistema complessivo turistico ricettivo (RTR)
SUL totale (oltre alla SUL dei fabbricati esistenti) 4.500 mq”*;

7. La modifica richiesta non altera nella sostanza la normativa riferita al campo da golf per cui si ritiene accoglibile considerando che i rimodellamenti di terreni, necessari per la sistemazione dell’area dell’impianto sportivo, risultano comunque limitati nelle zone G.4. Pertanto si propone la modifica del punto 19 delle NTA (pag.63) con la nuova disciplina:

“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 mt di altezza. Eventuali opere di sbancamento, accumulo di materiale di riporto, rimodellamenti significativi superiori a 3,0 mt e realizzazione di corpi d’acqua artificiali ricadenti in classe di pericolosità G.3 (elevata) dovranno richiedere l’esecuzione di apposite verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica”;

(OSS. ACCOLTA)

8. La modifica proposta per il punto 22 dell’art. 45 delle NTA La Collina è una conseguenza dell’osservazione di cui ai punti A1-2, sui quali è stato espresso parere favorevole, ma la dizione proposta non può essere completamente accolta perché sarebbe interpretabile come la possibilità di conservare tutti gli edifici esistenti. Il punto viene pertanto integrato nel testo seguente:

“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)

	<p>9. <u>Art. 45, Articolazioni in ambiti e zone (pag. 56): sostituire la frase “Zona F, impianto sportivo, (art. 33) per Campo da Golf con una Club-house di volume non superiore a 5.000 mc, corrispondenti a c. 1.650 mq di Sul” con “Zona F, impianto sportivo, (art. 33) per Campo da Golf con una Club-house di volume non superiore a 5.000 mc, <u>di nuova edificazione</u>”.</u></p>	<p>4.500 mq.”</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>9. Considerato che nel RU vigente il limite dei 5.000 mc comprendente espressamente i ‘volumi esistenti’, è presente solo nella “norma transitoria e finale” (pag. 65) in quanto ha valore “fino all’approvazione del PUA”, poiché questa formulazione non precisa a quali volumi esistenti si riferisca e potrebbe essere interpretata come riferita a tutti i volumi esistenti nell’impianto sportivo del golf (ciò che vanificherebbe la possibilità di ammettere gli stessi nuovi volumi per la club-house), e, considerato l’accoglimento dell’ubicazione della Club-house proposta al precedente punto B.4, si ritiene opportuno precisare nella suddetta norma che per ‘volumi esistenti’ si intendono solo i casali da conservare in località “Poggio Nero”, ossia quelli a diretto contatto ed utilizzabili per la Club-house.</p> <p>Quanto alla richiesta di precisare nell’art. 45 che il limite dei 5000 mc. (pag. 56) riguarda i volumi di nuova edificazione, l’osservazione può essere accolta anche in armonia con quanto specificato al secondo comma dell’art. 33.</p> <p>Pertanto il testo modificato della norma relativa la campo da golf (pag. 56) è il seguente:</p> <p>“ - Zona F, impianto sportivo, (Art. 33) per Campo da Golf con una Club-house in loc. Poggio Nero, con volume non superiore a 5000 mc., di nuova edificazione. Il progetto d’insieme dell’impianto, oltre a definire i confini esatti del green, dovrà definire la Sul massima e il volume dei locali di servizio. Inoltre</p>	
--	---	---	--

	<p>9.bis - Inoltre, <u>dopo le parole</u> “<i>il progetto d’insieme dell’impianto e/o PUA dovrà definire la Sul massima e il volume dei locali di servizio</i>” inserire “<i>potrà altresì prevedere impianti e attrezzature sportive che non richiedono impegni volumetrici e in quanto compatibili con l’attività golfistica e definirà i confini esatti del green</i>”.</p> <p>9.ter - Infine, integrare la norma con l’aggiunta di “... <i>la zona potrà comprendere anche le nuove volumetrie previste dal PMAA nella misura massima di 2.500 mc, in quanto in parte destinata ad uso agricolo, della centrale di energia</i>”;</p>	<p><i>esso potrà prevedere impianti ed attrezzature sportive compatibili con l’attività golfistica che non richiedono altri nuovi volumi</i>”.</p> <p>Tale dizione potrà essere inserita anche al punto 19) dello stesso art. 45 delle stesse N.T.A.e recepisce anche la successiva osservazione 9.bis.</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>9. bis – La richiesta di ammettere nella zona “F” del campo da golf anche impianti sportivi compatibili con il golf può essere accolta per arricchire l’offerta turistica. Il riferimento alla presente osservazione è già stato fatto al punto precedente con una dizione che accoglie parzialmente quanto richiesto.</p> <p>La normativa modificata prevista alla pag. 56 dovrà essere riportata anche al punto 19) dello stesso art. 45.</p> <p><u>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u></p> <p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>9.ter - Riguardo alla seconda integrazione richiesta, si ritiene possibile accettare l’inserimento di una specifica normativa alla luce di quanto già indicato nella relazione illustrativa (pag. 19) e nell’art. 45 (pag. 56) per una possibile destinazione di volumetrie agricole all’interno della zona “F” destinata ad impianti di interesse generale per la “centrale di energia”. L’osservazione risulta puntuale e determinata dall’esigenza di inserimento di una previsione specifica delle nuove volumetrie agricole. Si propone quindi di <u>inserire al punto 20 dell’art. 45 (pag. 64) e/o all’art.33</u> la seguen-</p>	
--	--	---	--

	<p>10. <u>Art. 45, Articolazioni in ambiti e zone (pag. 57):</u> in fondo alla disciplina delle zone E, dopo le parole “<i>della presente variante</i>” aggiungere “<i>nonché nelle zone non collinari, raggruppamenti di edifici principali e annessi fino ad un massimo di 5, sempre secondo il modello insediativo esistente</i>”;</p> <p>11. <u>Art. 45, Modalità attuative (pag. 57 in fondo):</u> aggiungere un ultimo comma del seguente tenore “<u><i>Il o i PUA potranno essere presentati da tanti 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.</i></u>”;</p>	<p>te dizione: <i>“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. Essa potrà contenere anche nuove volumetrie agrarie assegnate dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale”.</i> (OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>10.L'osservazione non può essere accolta in quanto comporterebbe una diversificazione fra le ‘zone collinari’ e le ‘zone non collinari’ che non ha fondamento nella realtà del territorio della tenuta. D'altra parte la norma che stabilisce la Sul massima per le ‘case isolate’ in tutta la zona E ricadente nell'Ambito non pone limiti alla Sul di ciascuna casa isolata, anzi, accogliendo il punto A.2 della presente osservazione, ne stabilisce una Sul minima, ammettendo di fatto l'accorpamento di diversi alloggi in forme che il PUA e il progetto edilizio dovranno definire. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>11. L'osservazione può essere accolta nel rispetto della legislazione vigente, che, almeno dalla Legge 457/78 in poi, ha sempre ammesso che uno strumento attuativo possa essere proposto dai proprietari di una determinata percentuale del valore catastale. Si propone quindi l'inserimento dell'osservazione in calce all'art. 45 “modalità attuative” (pag. 57) * <u>Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA)</p>	
--	--	--	--

12. Art. 45, Condizioni per la progettazione e la realizzazione (pag. 58 2° alinea): innanzitutto **eliminare il divieto di realizzare piscine di pertinenza di edifici isolati**, rinviando alla regolamentazione dell'art. 39 NTA, valevole per tutto il territorio comunale. **In subordine**, chiede di **sostituire l'alinea che inizia con la frase** *“nel rispetto del paesaggio agrario consolidato, non è ammessa ...”* **con altro testo** nel quale compare la seguente definizione: *“Un nucleo è composto da un edificio solo o da un gruppo di edifici”* (Vedi pag. 13 delle osservazioni);

12. Poiché la noma adottata non differisce da quella contenuta nell'art. 39 delle N.T.A., essa può essere sostituita dal richiamo a detta norma, salvo l'aggiunta riguardante le *“piscine all'interno di edifici”* che manca nell'art. 39. D'altra parte l'osservazione non può essere integralmente accolta perché tende a dare alla parola 'nucleo' il significato anche di 'casa isolata' e, per conseguenza, ad ammettere la costruzione di una piscina anche per ciascuna 'casa isolata'. Sono viceversa accoglibili le precisazioni relative al rispetto delle caratteristiche del terreno. Pertanto si propone la modifica delle *“condizioni per la progettazione e realizzazione”* (pag.58 2^ alinea) con la seguente dizione:

“ - nel rispetto del paesaggio agrario consolidato, è ammessa la realizzazione di piscine scoperte con la previsione di una piscina per ogni nucleo o gruppo di edifici, sia con destinazione residenziale che turistico-ricettiva, da realizzare nell'area di pertinenza (rif. artt.23-39 NTA) oltre alla previsione di piscine all'interno di edifici, anche con modalità di riutilizzo degli annessi agricoli non più utilizzati a tal fine, purché sia rispettato il bilancio idrico complessivo e non sia utilizzata acqua da prelievo acquedottistico. La loro realizzazione deve comunque rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno e del paesaggio al fine di contenere al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento. Le piscine devono essere realizzate senza la creazione di volumetria fuori terra, tranne che per modesti impianti tecnologici e con finiture che si integrano con il contesto ambientale in cui vengono realizzate.”

	<p>13. <u>Art. 45 pag. 59</u>: errore materiale, ovvero l'ambito indicato come "5.10" deve essere correttamente indicato "5.11";</p> <p>14. <u>Art. 45 - Norma transitoria e finale</u>: Eliminare la frase "<i>compresi i volumi esistenti</i>" (il volume di 5.000 mc. per la Club-house si riferisce solo alla nuova edificazione).</p> <p>14.bis – <u>Art. 45 – Norma transitoria e finale</u> - Inserire, dopo le parole "sono ammessi gli interventi A, B, C dell'art. 31 L. 457/78", la frase "<u><i>nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico</i></u>".</p>	<p>(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>13. Si prende atto della segnalazione e si corregge l'errore. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>14. La norma si riferisce alla fase transitoria per interventi previsti prima dell'approvazione del/i PUA per cui si ritiene debba rimanere sostanzialmente nella formulazione già approvata nel 2006 e quindi non oggetto di variante per l'"Ambito di azione complessa di Castelfalfi", ma, considerato che è stata presentata ed accolta una osservazione che ne prevede la localizzazione all'interno della zona sportiva per impianto di golf, si può considerare una specifica norma che possa prevedere la realizzazione con intervento diretto svincolato da collegamenti con piani attuativi. Il riferimento riguarda la controdeduzione di cui al punto 9 per quanto concerne la nuova localizzazione e una formulazione in appendice, dopo 'i volumi esistenti...', "<i>ossia compresi i casali da conservare in località Poggio Nero, posti a diretto contatto e utilizzabili per la Club-house</i>". * Tale modifica "sostanziale" comporta la <u>una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p>14.bis - E' impossibile realizzare le opere di urbanizzazione e le infrastrutture pubbliche previste dalla variante e conseguentemente dal PUA prima dell'approvazione del PUA stesso. Comunque, poiché l'approvazione del PUA equivale a dichiarazione di pubblica utilità per dette opere, non mancano gli strumenti in mano</p>	
--	--	--	--

	<p>14.ter - Art. 45 – Norma transitoria e finale - Inserire un secondo comma di contenuto: <i>“I perimetri individuanti gli ambiti, le localizzazioni e le zone nelle tavole 2 e 7, sono indicativi e potranno formare oggetto di aggiustamenti nel PUA”</i>;</p> <p><u>D. Modifiche alla relazione Fase 3 – Valutazione paesistica ambientale</u></p> <p>1. Pag. 41, punto C.6.1: <u>cassare i seguenti punti</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>“la necessità di non effettuare alcuna demolizione anche dei volumi secondari e/o annessi all’edificio principale;</i> - <i>la necessità di non effettuare alcuna addizione funzionale di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti;</i> 	<p>pubblica per imporre la loro realizzazione anche in mancanza dell’adesione di una parte dei proprietari. E’ comunque consentita la realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico (acquedotto, fognatura, strade, ecc.), nelle aree pubbliche e private, non oggetto di variante al R.U., con semplice permesso a costruire.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>14.ter - Come già ricordato nella controdeduzione al punto B.2, l’Art. 35–Aree comprese in PUA vigenti e aree con obbligo di PUA consente che gli <i>“ambiti.... possono essere modificati e precisati in sede di elaborazione e di approvazione del PUA”</i>, per cui è inutile la modifica della norma transitoria che definisce gli interventi possibili in assenza di PUA. L’osservazione risulta quindi non pertinente in quanto formulata su una norma non oggetto di variante.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p><u>D. Modifiche alla relazione Fase 3 – Valutazione paesistica ambientale</u></p> <p>1. Si rinvia alla controdeduzione al punto 3 dell’Oss. n. 2, che aggiunge al paragrafo <i>‘Valutazione integrata’</i> la frase: <i>“In sede di esame dei progetti di PUA o attuativi-esecutivi il Comune, sentita la CEC e/o la Commissione per il Paesaggio, può approvare o imporre la demolizione senza ricostruzione di volumi squalificanti”</i></p> <p>(OSS. ACCOLTA)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anche questa norma può essere attenuata nel suo totale rigore demandando ai progetti di PUA o attuativi-esecutivi (e quindi al parere 	
--	---	--	--

	<p>- <i>-la necessità di studi e progetti di dettaglio di tipo paesaggistico alla scala architettonico-esecutiva, per individuare una “fascia di rispetto paesaggistico” delle pertinenze e del paesaggio circostante gli edifici per il mantenimento dell’integrazione”;</i></p> <p><u>2. Pag. 42, punto C.6.2 (Casali ristrutturati, deru- ralizzati e integrati in una piazza o in un nuovo complesso edificato), penultimo alinea : cassare l’intera disposizione o modificarla aggiun- do in fondo le parole “ovvero la demolizione o ricostruzione di superfetazioni, di parti aggiunte successivamente all’impianto originario, di an- nessi secondari, di parti prive di valore ambien- tale o architettonico”. In subordine, chiedi- si l’esclusione dalla disciplina in oggetto dei casa- li posti nell’ambito 5.11 (Poggiali) perché privi di valore.</u> Infine, eliminare le seguenti prescrizioni, ritenute eccessivamente gravose: 1) la necessità di realizzare solo interventi edilizi e impiantistici che non pregiudichino l’aspetto e-</p>	<p>della CUC e/o della CEC) le decisioni sui sin- goli casi. Si ritiene quindi di poter effettuare una puntualizzazione in tal senso: “ <i>In sede di esame dei progetti di PUA o attua- tivi-edilizi il Comune, sentita la CEC e/o la Commissione per il Paesaggio, può approvare addizioni funzionali di nuovi elementi agli or- ganismi edilizi esistenti con interventi archit- tonici di pregio e di qualità progettuale</i>”.</p> <p>Tale modifica, se accolta, comporta una inte- grazione alla Relazione Fase 3 della Valuta- zione Integrata. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>- Non si ravvisano motivi plausibili e giustifi- cati per eliminare questa norma. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>2. Si rimanda alle controdeduzioni alle Oss. n.2.3 (Servizio Uso ed Assetto del Territorio) e al punto D.3 di questa Oss. (OSS. ACCOLTA), mentre non è accoglibile la proposta subordina- ta di escludere dalla normativa generale un am- bito particolare (Poggiali). (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>Si ritengono non accoglibili le tre successive ri- chieste di cassazione, non essendo accettabile come motivazione l’eccessiva gravosità degli in- terventi in un ambiente e su immobili che hanno</p>	
--	--	---	--

	<p>stenti</p> <p>3) Chiede di consentire nella Zona F – Nuovo Centro (Punto 11 della Variante adottata) la realizzazione di uffici privati con una Sul di 600 mq</p> <p>L'integrazione all'osservazione conclude i tre punti sopra richiamati proponendo l'aggiornamento della tabella contenuta a pag. 3 dell'Osservazione</p> <p>4) Chiede di eliminare l'indicazione delle destinazioni ai singoli piani degli edifici della "zona Br.5".</p>	<p>32 delle NTA, che non dà parametri dimensionali. L'osservazione può pertanto essere considerata come la proposta di un limite superiore alla Sul realizzabile sull'area e pertanto essere accolta. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>3) La richiesta appare accoglibile precisando che per 'uffici privati' si intendono uffici destinati alla gestione aziendale. Inoltre, considerata l'ubicazione centrale e la prevalente destinazione di interesse generale della zona, la norma (punto 11 delle 'Condizioni per la progettazione e la realizzazione') dovrà stabilire che <i>gli edifici che saranno previsti nello spazio triangolare fra l'attuale SP26, la via Castelfalfi e la collina di proprietà della chiesa dovranno tendere alla maggiore trasparenza possibile.</i> Inoltre, a integrazione di quanto già controdedotto sul punto B.3 dell'osservazione, si ritiene opportuno precisare nella stessa norma che dovrà essere garantita la possibilità di accesso alla parte collinare della Zona F anche a persone disabili. Tale richiesta viene valutata positivamente insieme alla successiva integrazione n.2 riferita alle tavole 2 e 7. Si prende atto che la tabella può costituire la base per la modifica della tabella presente alla pag. 23 della Relazione illustrativa generale. <u>* Tale modifica "sostanziale" comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA)</p> <p>4) L'osservazione non è minimamente motivata. Si ritiene che invece sia opportuna la destinazione delle Sul dei piani terreni ad attività commerciali e in questo senso dovrà essere in-</p>	
--	--	--	--

	<p>5) Chiede di togliere il richiamo agli indici della Zona Br.5 richiamati nella Relazione Illustrativa, stabilendo solo la Sul e l'altezza massime.</p> <p>6) Chiede di togliere la prescrizione che nella zona Br di completamento siano realizzati "10 alloggi per residenza permanente di non meno di 100 mq di Sul ciascuno" e di sostituirla con "10 alloggi per residenza permanente di Sul complessiva di minimo 1000 mq"</p> <p><u>B. Modifiche alle Tavole n. 2 e 7</u> 1) Chiede che l'area non campita dentro la "zona Br.5" sia zebrata perché concorre ai parametri urbanistici.</p>	<p>tegrata la norma al punto 6 delle 'Condizioni per la progettazione e la realizzazione'. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>5) La richiesta non è motivata, ma, dato che la Sul indicata deriva dall'applicazione dell'If, e che il parametro Dc (Distanza dai confini) è discutibile nell'ampliamento del centro abitato di Castelfalfi, si ritiene accoglibile, fissando nella norma (punto 6) delle 'Condizioni per la progettazione e la realizzazione' la Sul di nuova edificazione. In conformità alla stessa richiesta riferita all'oss. n. 2, integrazione n. 4. <u>* Tale modifica "sostanziale" comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. ACCOLTA)</p> <p>6) La dizione esatta contenuta nella Relazione illustrativa non è quella riportata dall'Osservazione; in essa è scritto "10 alloggi per residenza permanente ...con una Sul media di 100 mq/alloggio, quindi per una Sul totale di 1000 mq". Non c'è quindi motivo di accogliere la proposta di modifica. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p><u>B. Modifiche alle Tavole n. 2 e 7</u> 1) Si ammette l'errore materiale della mancata zebratura dell'area indicata e si accoglie l'osservazione integrata, anche se, dopo l'accoglimento dell'osservazione di cui al punto A. 5, non sarebbe necessario, avendo stabilito una Sul di nuova edificazione indipendente dall'area della sottozona. (OSS. ACCOLTA)</p>	
--	---	--	--

	<p>2) Chiede che nella zona F “del centro informazioni” nella Tav. 2 sia “aggiunta la possibilità di realizzare un asilo nido/scuola materna” sopprimendo la stessa previsione nell’area accanto alla chiesa.</p>	<p>2) Poiché nella tav. 2 non è stata adottata alcuna zona F con destinazione di ‘centro informazioni’, si suppone che la richiesta si riferisca alla zona F - “Nuovo centro” della tavola 7 per cui si accoglie la richiesta, attivandola insieme alla precedente integrazione n. 3, con la possibilità di aggiungere la destinazione di asilo nido / scuola materna all’interno della zona F destinata senza prevedere una localizzazione precisa ed eliminando l’analoga previsione nell’area accanto alla chiesa, ma solo con una variante al R.U. contestuale all’adozione del PUA.</p> <p>Si propone quindi una modifica al <u>punto 11 dell’art. 45 (pag. 63)</u> delle NTA con la seguente dizione:</p> <p><i>“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.</i></p> <p><i>Gli edifici che saranno in essa previsti dovranno tendere alla massima trasparenza. In essi è ammessa la realizzazione di uffici privati fino ad una Sul di 600 mq..</i></p> <p><i>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 a livello inferiore e sia garantita la sicurezza. Contestualmente all’adozione del PUA, potrà 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.</i></p>	
--	---	--	--

	<p>3) Chiede di modificare La Collina nelle tavv. 2 e 7, individuando un ambito RTR come da allegato.</p> <p><u>C. Modifiche alle NTA</u> 1) Chiede di inserire al punto 22 dell'art. 45 la normativa relativa a La Collina, formulando la proposta: <i>“Area di recupero ambientale (art. 25 bis) DU: residenziale integrato al sistema complessivo turistico ricettivo (RTR) SUL (oltre la SUL dei fabbricati esistenti) 4.500 mq”</i></p>	<p><i>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.”</i></p> <p><i>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante. (OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</i></p> <p>2) Premesso che la località “La Collina” è presente solo nella tav. 2, la individuazione di un ambito RTR è conseguenza del parere espresso sul punto A.1 dell'osservazione. Il perimetro della zona di Recupero verrà quindi trasformato in perimetro di “Ambito Turistico-Ricettivo” con la sigla RTR. L'esclusione di una parte della zona di Recupero occupata da costruzioni dal diverso perimetro proposto nell'allegato non è minimamente motivata e quindi inaccettabile.</p> <p><i>* Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante. (OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</i></p> <p><u>C. Modifiche alle NTA</u> 1) L'accoglimento dell'osservazione di cui ai punti A.1 e B.3 dell'integrazione nella forma indicata nel parere B.3 (trasformazione della zona di Recupero in Ambito Turistico-ricettivo) comporta una normativa analoga a quella degli altri ambiti turistico-ricettivi (San Pietro, Starnino). Per cui la norma del punto 22 – La Collina sarà: <i>DU: residenziale integrato al sistema complessivo turistico ricettivo (RTR) Sul totale (oltre la Sul dei casali che si con-</i></p>	
--	---	---	--

	<p><u>D. Modifiche generali</u> 1) Chiede “<i>che gli unici parametri progettuali vigenti a cui riferirsi siano la Sul e l’H massima, da cui derivare il calcolo degli standard</i>”</p>	<p><i>servano) 4.500 mq”</i> Non è accoglibile la formulazione proposta (<i>oltre la SUL dei fabbricati esistenti</i>) che ammetterebbe la conservazione di tutti gli attuali fabbricati abbandonati vanificando completamente l’obiettivo del recupero ambientale. * <u>Tale modifica “sostanziale” comporta la una nuova pubblicazione della variante.</u> (OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)</p> <p><u>D. Modifiche generali</u> 1) Di fatto, con l’accoglimento dell’osservazione relativa alla Sottozona Br.5, viene superato il riferimento ad altri parametri urbanistici, rendendo superfluo sancire questo con una norma riguardante l’Ambito di azione complessa e solo questo. (OSS. NON ACCOLTA)</p>	
PARERE	PARZIALMENTE ACCOLTA		

Oss. N. 4	Prot. n. 7941 del 10 Ottobre 2008 - CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA	
	<p>Si riporta alla Carta dello Statuto del Territorio, in scala 1:10.000, del P.T.C.P. approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 94 del 15.6.1998, in particolare agli artt. 7,12,13,14,17 e 24.</p> <p>Pertanto, ricorda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'art. 7 Statuto del Territorio impone la tutela delle risorse paesaggistiche e ambientali del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi e lo sviluppo delle funzioni tipiche degli ambiti che lo compongono. In questo senso <u>invita ad osservare direttive e criteri stabiliti ai Titoli I e II dello Statuto del Territorio.</u> 2. L'art. 12 Statuto del Territorio individua le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale che costituiscono invariante strutturale, per la cui salvaguardia <u>si richiede vengano osservate direttive e criteri di cui al Cap. 8.2 Titolo II Statuto del Territorio.</u> 3. E' <u>raccomandabile la conservazione e valorizzazione dei siti di cui agli artt. 13</u> (Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale) <u>e 14</u> (Aree e manufatti di interesse archeologico) dello <u>Statuto del Territorio.</u> 	<p>L'osservazione si configura come un insieme di raccomandazioni senza indicare violazioni puntuali di norme o proporre nuovi siti da sottoporre a forme di tutela.</p> <p>Comunque si controdeduce in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La Variante adottata rispetta le direttive e criteri stabiliti ai Titoli I e II dello Statuto del Territorio. 2. La Variante adottata rispetta le direttive e i criteri di cui al Cap. 8.2 Titolo II dello Statuto del Territorio. 3. La Variante adottata è conforme alla raccomandazione: i Siti di cui agli artt. 13 e 14 dello Statuto del Territorio, individuati dal RUC, non subiscono alcuna modificazione. <p><i>L'accoglimento dell'osservazione non implica modifiche alla Variante adottata.</i></p>
PARERE	ACCOLTA	

Le modifiche suggerite sono indirizzate alla documentazione di carattere geologico e sono distinte in indicazioni di carattere generale e indicazioni di carattere specifico.

A. INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Salvo nuove precisazioni, le zone identificate nella cartografia geomorfologia come “*a-rea instabile per movimenti gravitativi superficiali*” dovranno essere denominate come nell’analogia cartografia vigente di P.S., ovvero “**area instabile per soliflusso generalizzato**”, in quanto sono identici i rispettivi perimetri. Inoltre, si ritiene più consona la classificazione di tali aree come a “Pericolosità geomorfologica molto elevata”, come confermato a pag. 14 della Relazione geologica presentata a corredo della variante.

2. Variare la dicitura “Corpo di frana antica” e/o “Corpo di frana antica stabilizzata” in “Corpo di frana stabilizzata”;

3. Indicare, per ogni fenomeno geomorfologico, quale sia lo stato di attività, presupposto per l’attribuzione della classe di pericolosità. A tale proposito, segnala le scarpate fluviali o di terrazzo, la tendenza degli alvei all’approfondimento e all’erosione laterale di sponda.

4. Allegare le indagini geognostiche citate nella Relazione geologica oppure, se ritenute irrilevanti, indicarlo esplicitamente nella

1. Si provvederà alla modifica della relazione geologica
(OSS. ACCOLTA)

2. Verrà modificata la dicitura.
(OSS. ACCOLTA)

3. Osservazione accolta solo per gli alvei in approfondimento in quanto gli altri non presenti nelle aree in variante.
(OSS. PARZIALMENTE ACCOLTA)

4. Verranno integrate le indagini geognostiche per quelle parti ritenute rilevanti.
(OSS. ACCOLTA)

L’accettazione, anche parziale, dell’osservazione, comporta la modifica della documentazione di carattere geologico di accompagnamento alla variante al R.U. con conseguente deposito della documentazione integrativa al Genio Civile, compresa la documentazione urbanistica per l’espressione del parere obbligatorio.

<p>Relazione medesima.</p> <p>5. <u>Indicare le aree di influenza</u> in tutti i casi in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi, e che, secondo la normativa vigente sono da ascrivere in pericolosità G.4.</p> <p>6. Definire, per le scarpate attive, i criteri geometrici e/o litotecnici per loro classificazione in G.4 (pericolosità geomorfologica molto elevata) o in G.3 (pericolosità geomorfologica elevata).</p> <p>7. Attribuire fattibilità F3 alle zone in G3, ove gli interventi non siano conservativi/di modesta importanza, attualmente classificati in F2.</p> <p>8. Classificare in pericolosità geomorfologica elevata le aree in cui sono presenti spessori considerevoli di terreni di riporto.</p> <p>9. <u>Attribuire classe di fattibilità 4</u> anche in presenza di pericolosità 3, <u>ove, come da scheda di fattibilità, “l’attuazione dell’intervento è subordinato alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza”</u>.</p> <p>In tali casi, <u>per alcuni tratti della circonvallazione alla SP26, gli studi e gli interventi di bonifica</u> previsti dalla normativa vigente non dovranno essere eseguiti già in sede di variante al RU se l’opera ricade direttamente su aree interessate da fenomeni geomorfologici attivi in pericolosità molto elevata G.4.</p>	<p>5. Verranno indicate le aree di influenza in tutti i casi sono presenti fenomeni geomorfologici attivi. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>6. Si modifica la relazione geologica con la definizione dei criteri per la classificazione in G.4 e G.3 per le scarpate attive. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>7. Verrà attribuita fattibilità F3 alle zone G3 ove gli interventi non sono conservativi (OSS. ACCOLTA)</p> <p>8. Si accetta l’osservazione classificando in pericolosità elevata le aree ove sono presenti considerevoli terreni di riporto. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>9. In considerazione delle indicazioni delle schede di fattibilità da cui si prevedono interventi di messa in sicurezza verrà attribuita la classe di fattibilità 4 anche in presenza di pericolosità 3. (OSS. ACCOLTA)</p>	
--	---	--

<p>10. <u>Inserire nelle schede di fattibilità indicazioni/prescrizioni di carattere univoco e non modificabili</u> in sede di piano attuativo e/o intervento diretto <u>se non</u> con modifica contestuale della scheda di fattibilità supportata da nuovi elementi conoscitivi invalidanti le precedenti prescrizioni.</p> <p><u>B. INDICAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO</u></p> <p>1. <u>Var. 1-2</u> (Circonvallazione SP26, parcheggi e area a verde) <u>Indicare i criteri</u> che hanno condotto all'attribuzione della diversa fattibilità F3 anziché F4. Rinvio ai punti A.9 e A.10.</p> <p><u>Individuare</u> una fascia di rispetto compresa entro 10mt dal bordo per il parcheggio posto a est dell'area a "franosità diffusa".</p> <p>2. <u>Var. da n. 3 a n. 11</u> (Centro abitato Castelfalfi). Rinvio ai precedenti punti A.5-7-8-10.</p> <p>3. <u>Var. n. 15</u> (Poggiali e Poggialini): <u>rivedere</u> la carta geomorfologica, cartografie, attribuzioni di fattibilità e pericolosità, rinviando allo scopo ai p.nti A.1-5-10. Inoltre, <u>inserire cautelativamente in G.4</u> l'area interessata da riporti/scarpate attive/frane limitata estensione. <u>In G.3</u> i soliflussi notati immediatamente a sud di Casa Poggialini.</p>	<p>10. L'osservazione viene accolta con modifica delle schede di fattibilità inserendo indicazioni/prescrizioni di carattere univoco in sede di piano attuativo o intervento diretto. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>1. L'osservazione viene accolta in quanto superata dall'accettazione del precedente punto 9. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>Viene individuata una fascia di rispetto dal bordo per il parcheggio posto ad est dell'area a franosità diffusa. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>2. Osservazione accolta in considerazioni dei punti citati (OSS. ACCOLTA)</p> <p>3. Viene confermata la previsione in G.3 dell'area interessata da scarpata attiva a valle di Poggiali in quanto, da verifiche effettuate, risultano movimenti di terra da non considerare come scarpate o frane attive. (OSS. NON ACCOLTA) Viene rivista in G.3 i soliflussi a sud di Casa Poggialini. (OSS. ACCOLTA)</p>	
--	--	--

	<p>4. <u>Var. 16</u> (San Pietro). Rinvio a punti A1 e 10. Cautelativamente in G.3 l'area compresa in P.F. 3 PAI, posta al margine di una corona di frana attiva. Invece in G.4 la porzione più esterna di tale frana, dove sono attivi fenomeni di abbassamento/collasso del terreno.</p> <p>5. <u>Var. 17</u> (Starnino). Rinvio al punto A 6.</p> <p>6. <u>Var. 19</u> (Campo da golf). Rinvio al punto A 1.</p> <p>7. <u>Var. 20</u> (Centrale di energia). Rivedere la carta geomorfologica e le conseguenti cartografie e attribuzioni di pericolosità e fattibilità, rinviando allo scopo ai punti A.1 e 10. Rilevata la presenza di frana attiva al di sotto di porzione della scarpata antropica che borda l'area in variante.</p> <p>8. <u>Var. 22</u> (La Collina). Rinvio ai punti A 1-6-10.</p> <p>9. <u>Var. 23</u> (C. Poggio Nero). Rinvio punto A 1.</p>	<p>4. Si accoglie l'osservazione in considerazione dei punti citati per la zona di S.Pietro con la previsione cautelare in G.3 per la zona a margine della corona di frana attiva ed in G.4 la porzione esterna a tale frana ove sono attivi dei fenomeni di abbassamento del terreno. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>5. L'osservazione viene accolta secondo quanto stabilito al punto A. 6. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>6. L'osservazione viene accolta secondo quanto stabilito al punto A. 1. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>7. L'osservazione viene accolta rivedendo le cartografie ed attribuzioni di pericolosità e fattibilità. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>8. L'osservazione viene accolta secondo quanto stabilito al punto A. 1-6-10. (OSS. ACCOLTA)</p> <p>9. L'osservazione viene accolta secondo quanto stabilito al punto A. 1. (OSS. ACCOLTA)</p>	
PARERE	PARZIALMENTE ACCOLTA		

Oss. N. 6	Prot. 7954 del 11 Ottobre 2008 - WWF ITALIA ONG ONLUS – ITALIA NOSTRA ONLUS	
	<p>L'organizzazione in questione esprime un giudizio d'insieme che non ha né la forma né i contenuti di osservazioni rivolte a promuovere emendamenti specifici alla variante così come approvata, e questo perché l'organizzazione contesta l'intervento in sé, ritenuto di impatto negativo per il paesaggio toscano., per le risorse del territorio (l'acqua) e per l'ambiente in generale, contrario a principi di sviluppo sostenibile.</p> <p>Le considerazioni di carattere più specifico si riducono a due:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Positiva la riduzione delle volumetrie rispetto al progetto iniziale, anche se occorrerebbe ridurre ulteriormente le nuove volumetrie previste dal progetto, soprattutto quelle rappresentate dai borghi satelliti o dei villaggi, in 	<p>Circa le affermazioni generali riguardo alle <i>'criticità, l'impatto sul paesaggio, il consumo del territorio, il complessivo dimensionamento e l'impatto ambientale, sociale e culturale, oltre che paesaggistico'</i>, si fa osservare che, in assenza di una iniziativa come quella che la Variante accoglie, interpreta e corregge, il destino della tenuta di Castelfalfi sarebbe solo quello dell'ulteriore degrado ambientale, sociale e culturale. Oggi non ci sono più residenti effettivi nel borgo e tutti i poderi sono abbandonati; la chiesa parrocchiale è inutilizzata ed ha il tetto sfondato. In che cosa consiste quindi il <i>'bene pubblico'</i> che si perderebbe con la scelta operata con la variante? E perché ritenerla <i>"positiva solo...per interessi privati"</i> quando gli effetti economici saranno evidentemente estesi quanto meno a tutta la comunità montaiuone? L'osservazione sembra pertanto dettata da un pregiudizio negativo dovuto al concetto di <i>'bellezze panoramiche considerate come quadri naturali'</i> (come si esprimeva la Legge 1497/39), mentre è necessario prendere atto che il paesaggio è una formazione storica in movimento, che è giusto controllare, ma che non può essere semplicemente cristallizzato.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'accoglimento di alcuni punti dell'osservazioni n. 3 (Tenuta di Castelfalfi) porta a una riduzione dei volumi in due 'villaggi' (gli ambiti 5.12 e 5.13) per concentrarli nell'operazione di recupero ambientale dell'elemento più squalificante attualmente esistente nel paesaggio, l'ex centro

	<p>modo da impedire o limitare la frammentazione della proprietà fondiaria.</p> <p>2. Rilevato il generale e diffuso <u>contrasto del progetto con i principi affermati nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.</u></p>	<p>zootecnico della Collina, la cui demolizione, insieme agli edifici di Poggio Nero, è il maggiore aspetto positivo e qualificante della proposta.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>2. Non risulta che la Variante sia "un'operazione in assoluto contrasto con i principi che vengono affermati dal Piano di Indirizzo Territoriale regionale". Al contrario la Variante vuole interpretare l'indicazione contenuta nel 'Documento di Piano' Punto 6.3.3. 3° Metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana' 1° Obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana, dove si legge: "<u>Urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente</u>". Ed è quello a cui aspira la Variante adottata, mentre tende contemporaneamente al "mantenimento e sviluppo dell'attività agricola e forestale" dichiarati "di fondamentale importanza" nello stesso documento.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p>	
PARERE	NON ACCOLTA		

Oss. N. 7 Prot. 7956 del 11 Ottobre 2008 - LEGAMBIENTE ONLUS

Le richieste/osservazioni avanzate da Legambiente partono dal presupposto che quanto già osservato in sede di dibattito sia stato solo parzialmente accolto.

Conferma la propria contrarietà al progetto in quanto non rispetta i principi di sostenibilità ambientale stabiliti dallo Statuto dell'associazione.

Tuttavia, ritiene che il dimensionamento delle volumetrie previste dalla variante in commento rientri nei parametri del Piano Strutturale e del RUC vigenti.

Nello specifico, chiede:

1. **Non realizzare** la parte di PMAA che prevede la costruzione **ex novo di volumi agricoli** per complessivi mc 2.500, visto che comunque in variante è già prevista la deruralizzazione massiccia di volumi esistenti;

1. I volumi di cui la Variante prevede la deruralizzazione sono volumi destinati alla demolizione a causa del loro abbandono, fatiscenza e incompatibilità coi valori del paesaggio. Si tratta di 76.438 mc. di edifici con tipologia industriale, come si può vedere da alcune immagini riportate alle pag. 20, 21, 22 della Relazione Illustrativa, mentre vengono conservati gli 8.821 mc. del Centro aziendale di produzione Vinicola - Olearia, che non presentano gli stessi aspetti negativi. I nuovi volumi agricoli (2.500 mc), di cui il PMAA dimostra la necessità, rappresenteranno quindi un netto miglioramento rispetto allo stato attuale dell'inserimento di volumi con destinazione agricola nell'ambiente.

La variante recepisce quindi la previsione di nuove volumetrie agricole (mc. 2.500) e la loro collocazione nell'area del centro agrario che viene classificato come zona "F" - centro energia insieme alle altre volumetrie previste dal PMAA.

	<p>2. Cassare i due nuovi villaggi denominati “<i>San Pietro</i>” e “<i>Starnino</i>” e contenere volume e superficie dell’Hotel Arte & Cultura entro le aree circostanti a quelle di recente urbanizzazione, in quanto le previsioni espansive sono in contrasto con l’art. 21, primo comma, della disciplina di Piano del PIT;</p>	<p>Le altre valutazioni circa la deruralizzazione e/o il mantenimento di volumetrie agricole formano oggetto di valutazione ed approvazione del PMMA da parte dell’Amministrazione Comunale sulla base delle conclusioni e verifiche che risultano nel parere consultivo del Circondario Empolese Valdelsa. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>2. La previsione nella Variante dei tre ambiti indicati con destinazione turistico-ricettiva non contrasta con l’art. 21, primo comma, della disciplina di Piano del PIT perché questo articolo non vieta interventi di nuova edificazione, ma li sottopone ad alcune verifiche elencate dal punto a. al punto f.. L’accoglimento dell’ipotesi di un consistente sviluppo turistico-ricettivo e la conseguente redazione della Variante sono sempre stati accompagnati dalle verifiche richieste dal comma citato oltre dalla valutazione integrata e dalla valutazione di sintesi. Non c’è dubbio che “<i>sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale</i>” l’iniziativa proposta garantisca:</p> <p>a. una “<i>funzionalità strategica</i>” infinitamente preferibile allo stato di abbandono al quale sarebbe condannata la Tenuta di Castelfalfi e lo stesso borgo di Castelfalfi senza questo intervento.</p> <p>Nel dettaglio dei requisiti richiesti dall’art. 21 del PIT l’intervento garantisce indubbiamente i seguenti:</p> <p>b. una “<i>efficacia di lungo periodo</i>”</p> <p>c. la “<i>congruità funzionale....alle finalità....dei metaobiettivi del Documento di piano</i>”, come evidenziato nella controdeduzione all’osservazione n. 6.</p>	
--	--	---	--

		<p>d. la “<i>coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi... degli interventi... rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali adottano per motivare le strategie</i>” [del PIT]</p> <p>e. la “<i>congruità ... ai fini della promozione ... di attività economicamente ... innovative rispetto all’insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive ... che l’economia e la società toscane possono offrire</i>”</p> <p>f. la “<i>rispondenza alle opportunità di ... adeguamento organizzativo di produzioni ... di servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali</i>”</p> <p>Le “previsioni espansive” indicate nell’osservazione sono dunque compatibili con la Disciplina del PIT e l’osservazione stessa lo ammette implicitamente, chiedendo non l’eliminazione di tutti i tre ambiti turistico-ricettivi, ma di due soli di essi. Ciò dimostra che il giudizio sulla compatibilità di dette previsioni espansive deve esser un giudizio di merito e non puramente di legittimità.</p> <p>Ciò premesso, è opportuno ricordare che l’azione del Comune per giungere alla Variante adottata, è stata tesa a selezionare ed a ridurre a dimensioni compatibili con l’ambiente e il paesaggio gli ambiti turistico-ricettivi inizialmente proposti, secondo tutte le considerazioni contenute nella Valutazione Integrata.</p> <p>Questa azione si è conclusa riducendo le nuove previsioni esterne al centro abitato ai soli tre ambiti 5.11 (l’<i>Hotel Arte & Cultura</i>), 5.12 (‘villaggio’ San Pietro) e 5.13. (Starnino). E’ evidente che la richiesta contenuta nell’osservazione di eliminare gli ambiti 5.12 e 5.13 e di ridurre l’ambito 5.11 “<i>entro le aree</i></p>	
--	--	---	--

	<p>3. Uniformare al limite di 100 mq la SUL destinata a tutte le nuove tipologie di appartamento, sufficiente a soddisfare esigenze abitative e ricettive;</p> <p>4. Definire rigorosamente i 5.000 mc della <i>Club House</i> e i circa 12.000 mc di “<i>nuove costruzioni isolate</i>”, per la cui effettiva localizzazione si rimanda al PUA;</p>	<p><i>circostanti a quelle di recente urbanizzazione”</i> confligge con una elementare considerazione di equilibrio nel bilancio dell’operazione. Per quanto riguarda i ‘villaggi’ San Pietro e Starnino l’accoglimento dell’Oss. 3, punti C.5 e C.6, ne riduce ulteriormente la consistenza pur trasferendo la Sul nel nuovo villaggio “la Collina” sicuramente di minore impatto paesaggistico. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>3. La proposta sembra dettata dalla preoccupazione di avere degli appartamenti troppo grandi (maggiori di 100 mq di Sul). La preoccupazione della Variante è quella opposta: una volta stabiliti i limiti massimi complessivi della Sul di ciascun ambito, occorre evitare che si produca la moltiplicazione di alloggi residenziali o ricettivi di piccola taglia, con la moltiplicazione di veicoli privati, traffico, problematiche ambientali, ecc. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>4. Non è compito di uno strumento urbanistico generale, quale è il R.U., localizzare i singoli edifici, ma individuare zone ed aree con le varie destinazioni e le rispettive norme. Per quanto riguarda le “<i>nuove costruzioni isolate</i>” spetta al PUA la loro localizzazione nel rispetto degli indirizzi generali della Variante. Nel caso della Club-House l’accoglimento dell’osservazione 3.B.4 di fatto ne definisce la localizzazione stabilendo anche la normativa. Per quanto concerne la volumetria, definita dalla variante, l’esatta localizzazione sulla base di studi approfonditi, scelte architettoniche nel rispetto degli indirizzi della variante, sarà il PUA che determinerà</p>	
--	--	---	--

	<p>5. Ridimensionare il valore delle classificazioni riportate nella Valutazione Integrata allegata alla variante, in quanto, ad esempio, non sono adeguatamente soppesati i valori attribuiti al consumo di risorse essenziali del territorio;</p> <p>6. Definire relazioni più strette tra le realizzazioni edilizie e i miglioramenti agricoli, prevedendo maggiori impegni di suolo per la funzione vitivinicola e l'olivicoltura;</p>	<p>questi parametri. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>5. Si dissente dal giudizio espresso sulla Valutazione Integrata (sarebbe <i>“viziata... da un pregiudizio economicistico favorevole all’approvazione della Variante medesima”</i>). La Valutazione è invece indubbiamente obiettiva e, anzi, in alcuni punti, già toccati in altre osservazioni, dà direttive notevolmente rigide. E’ vero poi che l’art. 35 delle NTA del RU, comma 10. chiede che il Progetto di Fattibilità di un’Azione di trasformazione territoriale complessa contenga anche <i>“il bilancio economico-finanziario degli interventi”</i>, e questo giustamente a garanzia della credibilità della proposta, che, nel caso di Castelfalfi non ha certamente prodotto la supina condiscendenza del Comune alle proposte del privato imprenditore. La Valutazione Integrata e soprattutto al Valutazione di Sintesi, allegate alla variante, si ritengono appropriate, obiettive e sufficienti per le analisi rispetto al bilancio economico-finanziario degli interventi e del rispetto dei <i>“valori attribuiti al consumo delle risorse essenziali del territorio”</i>. (OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>6. Non è chiaro il significato di <i>“relazioni più strette tra le realizzazioni edilizie e i miglioramenti agricoli”</i> richieste dall’Osservazione, dato che la Variante adottata recepisce le necessità edilizie indicate nel PMAA e, nel par. ‘Articolazione in ambiti e zone’ dell’art. 45 delle NTA, afferma che il territorio rurale è <i>“disciplinato tramite Programma di miglioramento agricolo ambientale”</i>. Quanto a <i>“maggiori im-</i></p>	
--	---	--	--

	<p>7. Prevedere in via esclusiva, come tecnologia di trattamento, la fitodepurazione delle acque reflue;</p> <p>8. far precedere l'approvazione della variante da un rigoroso studio sui fabbisogni e disponibilità idrica di Castelfalci e sulla reale capacità di rigenerabilità della risorse idriche;</p>	<p><i>pegni di suolo per la funzione vitivinicola e l'olivicoltura</i>" questa è materia tipica del PMAA. L'istruttoria formale del PMAA ha conseguito il parere favorevole consultivo da parte del Circondario Empolese Valdelsa sulla base delle indicazioni e proposte circa l'attività agricola attuale e futura dell'azienda con i relativi parametri di uso del suolo e conseguentemente delle necessità in termini di realizzazioni e/o utilizzazioni edilizie. La variante non può intervenire direttamente in questa materia specifica, in parte già sviluppata in sede di valutazione integrata, mentre tali aspetti potranno essere oggetto di contrattazione con la proprietà in occasione della stipula delle convenzioni sia per il PMAA che per il PUA.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA) (possibilità valutazione/inserimento nella convenzione)</p> <p>7. La proposta avanzata nell'osservazione riguarda un tema assai specifico che non può rientrare nei compiti e nella definizione di normativa di carattere generale e vincolante del Regolamento Urbanistico. Tale indicazione sulle tecnologie da adottare e sulla loro funzionalità, economicità e tutela ambientale potrà essere valutata in sede di PUA o di convenzione.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA) (possibilità valutazione/inserimento nella convenzione)</p> <p>8. Lo studio richiesto esiste, seppure non dettagliato, e dimostra l'autosufficienza della risorsa idrica relativa all'intervento. La verifiche delle risorse idriche ed energetiche è stata posticipata all'acquisizione delle dovute certificazioni ed</p>	
--	--	---	--

	<p>9. Non raddoppiare il campo da golf.</p>	<p>analisi più approfondite a livello di PUA in modo da avere riferimenti, dati e riscontri certi sull'effettivo dimensionamento del progetto e sulle reali necessità. Tutto questo per analizzare e valutare il "progetto Castelfalfi" con lo stesso criterio di qualsiasi altro intervento di espansione nel territorio. In riferimento all'adozione della variante è risultato sufficiente, a questo scopo, lo studio elaborato in sede di progetto di fattibilità e sviluppato successivamente nel dibattito pubblico. In sede istruttoria del piano attuativo si potranno effettuare le dovute verifiche in merito alla disponibilità idrica ed energetica.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p> <p>9. L'ampliamento del Campo da golf è una componente essenziale dell'operazione che ha dato origine alla Variante adottata ed è compatibile col recupero di un equilibrio ambientale, oggi compromesso dall'abbandono della tenuta sotto l'aspetto agrario. Inoltre la valorizzazione turistico - ricettiva di Castelfalfi non può prescindere dalla qualità e dalla maggiore fruibilità dell'impianto del Golf determinata dal suo dimensionamento e futura collocazione nel circuito internazionale. Tutto questo era ben specificato e delineato nella presentazione del "progetto di fattibilità" al Comune e quindi risulta una conseguenza imprescindibile della variante. Per questo motivo non può essere cancellato dalla Variante.</p> <p>(OSS. NON ACCOLTA)</p>	
<p>PARERE</p>	<p>NON ACCOLTA</p>		