

**Art. 88 - utoe 28, Marcialla**

1. L'ambito interessa un crinale principale sul quale si innestano crinali minori ai lati dei borri affluenti dell'Agliena.

Vi prevalgono le aree boscate.

Il P.T.C.P. (art. 12) indica aree di protezione paesaggistica per tutto il crinale e attorno ai nuclei di Pogni di Sopra e Pogni di Sotto.

2. Si perseguono azioni di tutela paesaggistica e valorizzazione agricola.

3. Nella presente utoe si conferma la previsione di un'area per attività ricettive indicate nella cartografia del vigente PRG come sottozona "6G3".
per tale area si fanno salve le previsioni di cui all'art. 37 del vigente PRG, che potranno essere integrate e riviste nel regolamento urbanistico.

4. Alla valorizzazione agricola si affiancano azioni di promozione delle attività integrative e connesse, basate sui valori paesaggistici e sul recupero e riuso del patrimonio edilizio.

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

24. Utoe 28, Marcialla: utoe ricadente nel sub-sistema dei crinali, presenta caratteristiche territoriali, ambientali e paesaggistici e insediativi abbastanza simili a quelle delle utoe di Sticciano e di Luia; si stabiliscono indirizzi gestionali non molto diversi, consistenti nella promozione e valorizzazione delle attività agricole, compresa la realizzazione di strutture di servizio e di lavorazione dei prodotti agricoli quando compatibili con i vincoli e limiti d'uso delle invariati, e nel recupero del patrimonio edilizio a funzioni residenziali e turistico-ricettive, previa verifica delle condizioni di intervento di cui all'art. 24; che possono costituire limiti o inammissibilità alla trasformazione stessa: ai fini della garanzia di autonomia nei servizi dovuti agli interventi, sono prescrivibili dal Comune lo smaltimento degli scarichi reflui mediante fitodepurazione singola per edifici o gruppi di edifici, la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, l'ampliamento e il miglioramento, ove compatibili con l'ambiente e il paesaggio, della viabilità esistente per adeguarla agli incrementi di traffico, il recupero dei percorsi esistenti per mobilità a carattere alternativo a quello automobilistico, il servizio di raccolta R.S.U. a carico dei privati; è confermata la previsione della zona 6G3 del P. R.G. vigente.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
54	TRENTANOVI RUGGERO per SALMONI SILVIA	Il proponente chiede di declassificare un appezzamento di terreno coltivato a noceto da area boscata ad area prevalentemente agricola.	NON ACCOLTA – visto che la normativa del RU, già dalla sua adozione, dispone all'art. 29 lettera g) la possibilità per i soggetti interessati, qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, di produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. Questo anche in conformità con quanto disciplinato dal PS all'art. 14 punto 2.11 che recita: <i>2.11 Il perimetro delle aree boscate, riportato nella cartografia è indicativo al fine di salvaguardare parti boscate non espressamente rilevabili o radure e interruzioni di bosco significative, pertanto ai fini dell'applicazione della disciplina, vale lo stato reale oggettivo dei luoghi, e differenti condizioni dell'uso del suolo dovranno essere ampiamente dimostrate attraverso i requisiti propri dei boschi, di cui al comma 2.13 del presente articolo.</i>	NON ACCOLTA	NO
56	BARTOLOZZI DANILO	Si chiede la riduzione della fascia cimiteriale da 220 ml. a 85 ml. considerato che una fascia di rispetto così ampia non è prevista per nessun cimitero del comune di Certaldo.	ACCOLTA.	ACCOLTA	NO

<p>Osservazione n°116</p> <p>Presentata da: CONSIGLIO DI FRAZIONE MARCIALLA</p>	<p>L'osservazione riguarda l'area destinata ad attività turistica- ricettiva G3-PR - Villa di Tavolese: E' articolata su più punti: La trasformazione prevista nella scheda G4.PR è ritenuta insostenibile per il territorio su cui insiste per le ragioni di seguito elencate:</p> <p>1.1 Aspetti paesaggistici: <u>non conformità con il PTC</u> che comprende l'area in esame fra le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio e che nello statuto del territorio chiarisce cosa si intende per territorio aperto e detta criteri di massima per gli interventi; <u>non conformità con il PIT</u>, all'art. 21 vengono dettate direttive per la conservazione attiva del "patrimonio collinare toscano", inoltre detta prescrizioni specifiche per gli insediamenti turistici; <u>non conformità con il P.S.</u> in quanto ricadendo in "area fragile da sottoporre a programma di paesaggio" art. 11 PTCP, nel periodo di salvaguardia del PS ai sensi dell'art. 15 non potevano essere consentiti nuovi edifici in tali aree – si evidenzia inoltre un contrasto all'interno del PS fra l'art. 88 e l'art. 15;</p> <p>1.2 Aspetti storico-culturali: intervento così come previsto determina una trasformazione inaccettabile dal punto di vista della tutela del patrimonio storico-architettonico andando ad aggredire l'immobile storico chiamato "asilo" prevedendo un edificio di altezza maggiore e non lasciando le pertinenze sufficientemente libere.</p> <p>1.3 Pianificazione territoriale sovracomunale:</p> <p>1.3.1 - Il P.T.C.P. definisce l'area come "fragile da sottoporre a programma di paesaggio" caratterizzata da valori storico-culturali consistenti, diffusi e relazionati fra loro; tali parti di territorio costituiscono invariante strutturale. Lo statuto del PTC detta i criteri di massima per la conservazione/trasformazione di queste aree; gli osservanti ritengono che la trasformazione prevista non rispecchia i criteri del PTCP e snaturerebbe il valore paesistico del vecchio borgo.</p> <p>1.3.2 - Il P.I.T. contiene direttive e prescrizioni relative al patrimonio collinare toscano, anche specificatamente ai nuovi insediamenti turistici; Gli osservanti ritengono che l'intervento non sia conforme alla pianificazione territoriale della Regione Toscana. Inoltre si rileva un contrasto nel P.S. della riconferma della sottozona 6G3 per attività turistico ricettiva prevista nel PRG vigente con l'art.15 delle stesse NTA per l'invariante strutturale "<i>aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio</i>", che nel regime di salvaguardia vieta in queste aree nuove costruzione di qualsiasi tipo e dimensione, mutamenti morfologici, ecc. Si riscontra che il progetto per la realizzazione dell'intervento è stato esaminato ed ha ricevuto parere favorevole della Commissione edilizia in data 21/04/2008 durante il periodo di salvaguardia.</p> <p>1.5 In merito alla Ricognizione degli strumenti urbanistici in seguito al PIT si sostiene che non vi è nessun riferimento alle strutture turistiche ricettive.</p> <p>1.6 Aspetti urbanistici Si ritiene che sarebbe stato opportuno sottoporre a piano attuativo l'intervento, viste le dimensioni e localizzazione, anche per una maggiore garanzia in merito alla verifica e il rispetto degli standard pubblici e dei servizi, che a parere degli osservanti sono insufficienti.</p> <p>1.7 Proposta Viene proposta l'eliminazione della previsione attraverso l'eliminazione della scheda G4.PR e alla sigla G3.PR. Inoltre viene proposta la modifica dell'art. 103 ritenendo che debbano essere fatti salvi soltanto gli interventi per cui siano già stati rilasciati i Permessi di Costruire o siano divenute efficaci le DIA alla data di adozione del RU.</p> <p>1.8 Misure alternative e compensative</p> <p>a) Viene proposto di migliorare la previsione tenendo in considerazione di realizzare l'intervento con piano attuativo, riduzione della volumetria e del consumo di suolo, verifica della sostenibilità dal punto di vista della disponibilità idrica, distanziamento della nuova struttura dall'ex convento, accorgimenti sulle tipologie e sui materiali che riducano l'impatto paesaggistico, realizzazione di parcheggi privati pertinenziali che garantiscano almeno un posto auto ad appartamento, previsione di parcheggio pubblico, previsione nella convenzione dell'obbligo a realizzare gli standard nel caso di cambio di destinazione in residenziale, previsione di adeguate piazzole ecologiche, spostamento del parco ad uso pubblico in posizione maggiormente utilizzabile dalla frazione</p> <p>b) Viene proposta la previsione di un camminamento che colleghi il campeggio con la piazza del paese;</p> <p>c) Viene proposta una razionalizzazione e omogeneizzazione della classificazione degli immobili in quanto immobili di pregio come "Villa Luisa" appena sotto la chiesa e la villa posta di fronte all'area dove è previsto il nuovo insediamento turistico ricettivo non riportano nessuna classificazione;</p> <p>d) Viene richiesto di porre attenzione sulla Torre di Pogni e del tabernacolo d'angolo all'abitazione isolata in loc. Pogni di Sopra, al fine di incentivare il loro recupero.</p> <p>e) Viene richiesto di porre attenzione allo scheletro esistente al margine del paese in direzione Castello di S.M. Novella, al fine di arrivare alla sua demolizione o al completamento.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA - A seguito della revisione degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico all'area citata nell'osservazione è stata assegnata univocamente la sigla <G3.pr> sia sulla normativa che sugli elaborati grafici di corredo al R.U. stesso.</p> <p><u>Punti 1.1 – 1.5 – 1.6</u> Si richiama la ricognizione delle previsioni del PRGC non attuate, di cui alla deliberazione CC n 80 del 27/09/2010 (avente per oggetto P.I.T. – art. 36 misure di salvaguardia – verifica delle previsioni dei vigenti P.R.G. soggette a piano attuativo) con la quale è stato dimostrato che l'intervento, ricadendo all'interno del centro abitato, risultava coerente alle disposizioni richiamate nell'osservazione.</p> <p>Si sottolinea che l'intervento, pur non essendo assoggettato a piano attuativo, per le caratteristiche complessive, in quantità e qualità, è da considerarsi costituito di elaborazioni a tutti gli effetti equiparabili a quelle di piano attuativo, ivi compresa la convenzione, e per tali caratteri, fu sottoposto alla ricognizione già richiamata.</p> <p><u>Punti 1.2 – 1.3.1 – 1.7</u> Data la delicatezza dell'ambito entro il quale l'intervento si colloca e considerati i valori paesaggistici di detto contesto, l'intervento è contenuto in apposita scheda del RU, in modo da dettarne regole di miglior inserimento e di contenimento del consumo di suolo. Dette regole devono essere rispettate nella predisposizione degli elaborati definitivi ai fini dell'acquisizione del permesso di costruire.</p> <p>Si puntualizza a tal fine che la scheda progetta è stata opportunamente integrata e che per alcune delle prescrizioni ivi contenute non vige quanto ammesso dall'articolo 103 della normativa del R.U..</p> <p>In relazione agli aspetti di tutela del patrimonio storico-architettonico si puntualizza che le nuove strutture, in particolare l'immobile posto sul margine est dell'ambito edificabile, verso gli edifici esistenti, essendo impostato ad un livello più basso di circa ml 7,00 dalle aree di sedime dell'immobile storico chiamato "asilo" non potrà costituire ostacoli visivi, ne tanto meno limitarne l'utilizzo delle esistenti aree pertinenziali visto quanto prescritto dalla sezione A-A' rappresentata nella scheda progetto.</p> <p><u>Punto 1.3.2</u> Si precisa che il parere della Commissione edilizia, richiamato nell'osservazione, è consultivo, e può essere acquisito in qualunque momento; mentre, date le salvaguardie, non sarebbe stato possibile rilasciare il permesso di costruire, che in effetti, non è stato rilasciato.</p> <p><u>Rimane 1.8</u> a) L'ambito in esame è sottoposto alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato pertanto l'intervento dovrà essere attuato previa presentazione e successivo rilascio di un atto abilitativo diretto, completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi ed eventuale stipula di convenzione con l'Amministrazione nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Relativamente al rapporto con l'edificazione esistente vedasi quanto indicato al sovrastante punto 1.2. In merito alla dotazione dei parcheggi si puntualizza che, in sede di presentazione del titolo abilitativo sarà verificata l'idonea individuazione dei parcheggi pertinenziali previsti per legge. Nella scheda progetto sono state inserite prescrizioni immediatamente cogenti volte a produrre variazioni che riducano l'impatto paesaggistico delle nuove costruzioni, che consentano un accesso alle aree a parco direttamente dalla piazza A. Brandi, introducendo inoltre eventuali modifiche tipologiche alle strutture. La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata nella scheda progetto e alla stipula di apposita Convenzione, ove siano vincolate le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto di frazionamento, e dove sia regolato l'uso pubblico dell'area a parco. b) l'apparato normativo del RU è stato integrato prescrivendo che nel caso di interventi alla struttura del campeggio, il progetto dovrà essere corredato da idonea documentazione volta a rappresentare il sistema di percorrenze pedonali, esistenti e di progetto, che consentono lo spostamento degli ospiti della struttura verso la frazione di Marcialla, in sede di approvazione del PUC saranno valutati gli interventi che si renderanno necessari per il miglioramento della fruizione pedonale all'area. c) coerentemente con le osservazioni pervenute sono state apportate revisioni al sistema di classificazione degli ambiti del R.U.. d) - e) le osservazioni di cui alle presenti lettere sono ritenute "non pertinenti", il regolamento urbanistico, anche a seguito della revisione degli elenchi degli immobili di valore del territorio rurale, ha individuato i criteri per il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio esistente, il sistema degli incentivi che l'amministrazione comunale potrà disporre nell'ambito della gestione del territorio non contraddistinguono il presente atto di governo del territorio ma potranno essere attivati con autonome procedure. Relativamente alla costruzione non completata al margine del paese in direzione Castello di S.M. Novella tale problematica non può essere analizzata dal RU ma verrà affrontata nell'ambito della gestione corrente dei titoli abilitativi</p>	<p>DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE</p> <p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p> <p>NECESSITA' DI RIADOZIONE</p> <p>SI</p>
---	---	--	---

117	SINDACO DEL COMUNE DI BARBERINO	<p>Dopo aver espresso serie perplessità sulla previsione urbanistica della struttura turistico-ricettiva, dal punto di vista paesaggistico, della dimensione, della tipologia, ecc., si chiede che detta previsione venga accompagnata:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Da una dotazione di parcheggi privati pari a due posti auto per abitazione, anche con realizzazione di garage interrati visto il dislivello del terreno; — Da una dotazione di standard almeno nella misura stabilita dal DM 1444/68; — L'obbligo, in fase di convenzionamento, di prevedere ulteriori standard aggiuntivi in caso di eventuale futuro cambio di destinazione verso la residenza; — Da più piazzole ecologiche per la sistemazione di ulteriori cassonetti. 	<p>NON ACCOLTA - L'ambito in esame è sottoposto alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato pertanto l'intervento dovrà essere attuato previa presentazione e successivo rilascio di un atto abilitativo diretto, completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi ed eventuale stipula di convenzione con l'Amministrazione nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>In merito alla dotazione dei parcheggi si puntualizza che, in sede di presentazione del titolo abilitativo sarà verificata l'idonea individuazione dei parcheggi pertinenziali previsti per legge .</p> <p>Nella schede progetto sono state inserite prescrizioni immediatamente cogenti volte a produrre variazioni che riducano l'impatto paesaggistico delle nuove costruzioni, che consentano un accesso alle aree a parco direttamente dalla piazza A. Brandi, introducendo inoltre eventuali modifiche tipologiche alle strutture.</p> <p>La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata nella scheda progetto e alla stipula di apposita Convenzione, ove siano vincolate le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto di frazionamento, e dove sia regolato l'uso pubblico dell'area a parco.</p>	NON ACCOLTA	NO
-----	------------------------------------	--	---	-------------	----



UTOE 28

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
54	TRENTANOVI RUGGERO	NON ACCOLTA	NO
56	BARTOLOZZI DANILO	ACCOLTA	NO
116	CONSIGLIO DI FRAZIONE MARCIALLA	PARZIALMENTE ACCOLATA	SI
117	SINDACO DEL COMUNE DI BARBERINO	NON ACCOLTA	NO

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
54	TRENTANOVI RUGGERO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
56	BARTOLOZZI DANILO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
116	CONSIGLIO DI FRAZIONE MARCIALLA	PARZIALMENTE ACCOLATA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
117	SINDACO DEL COMUNE DI BARBERINO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°