
Studio
Tecnico

Geom. Maurizio Cardini

Telef. 055 8706169
Fax 055 8708542

via E.Morante 8/b 8/c
59011 SEANO (PO)
email: cardinimaurizio@virgilio.it

Carmignano, 9 dicembre 2013

NOTA TECNICA

PREMESSO CHE:

- Il Sig. Landini Emilio in qualità di Amministratore della IMMOBILIARE BARDACOLI s.n.c. è proprietaria del Lago Molinaccio posto in Carmignano Via Ginestre, 25.

- Nelle N.T.A. del R.U. adottato all'Art. 18.13 UTO6 AT 13 Area Sportiva Lago Molinaccio è prevista la realizzazione di attrezzature di supporto... realizzate con strutture leggere (Art. 22) in legno.

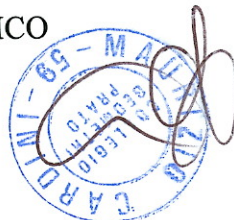
Considerato che, il Lago Molinaccio svolge realmente attività di pesca sportiva, che è presente attualmente una struttura di supporto per attività di ristoro ed altro, ma non certamente rispondente a tutte le problematiche di natura burocratica esistente ed estremamente insufficiente per rispondere alla richiesta dell'utenza che tale struttura frequenta.

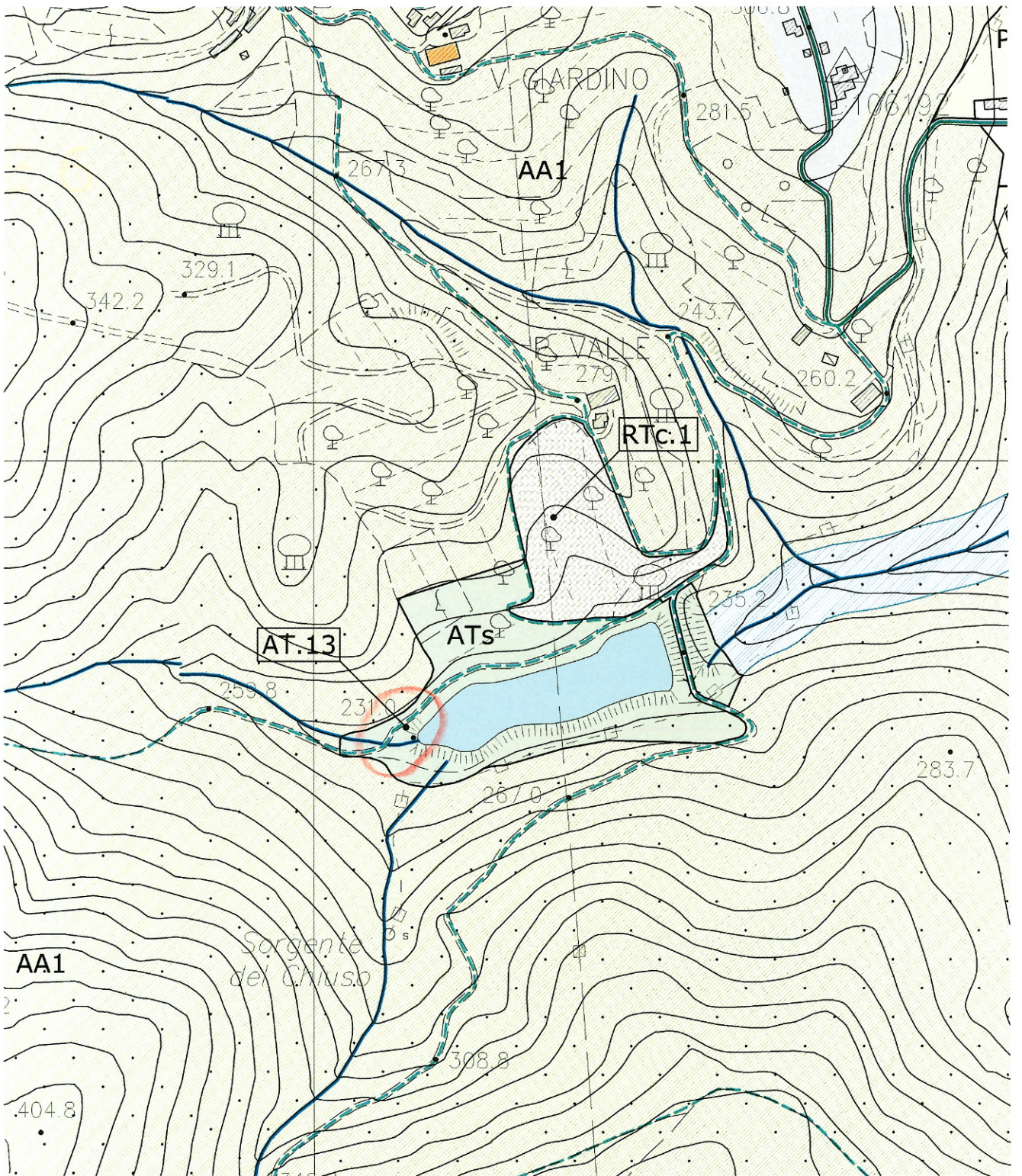
TUTTO CIO' PREMESSO, se da un lato ha bene accolto la previsione dell'ampliamento, dall'altro, si osserva l'inadeguatezza di limitare le strutture da realizzare all'Art. 22, sia per il materiale da utilizzare (legno) sia per la natura precaria della stessa, in quanto è intenzione della proprietà investire in tale attività, quindi dare allo stesso un aspetto decoroso, consono all'ambiente e soprattutto che non sia "PRECARIO" e quindi posticcio.

Naturalmente quando sarà realizzato dovrà essere correlato da esclusivo vincolo pertinenziale all'attività di parco sportivo, e questo a tutela dell'Amministrazione Comunale, ma è impensabile che questo tipo di intervento, quindi di investimento possa avere un carattere precario, anche perchè esso dovrà prevedere una serie di servizi quali bagni/w.c., cucina, dispensa derrate alimentari e altro, in netto contrasto con la precarietà.

Per cui si chiede di togliere la dicitura "STRUTTURE LEGGERE (Art. 22) IN LEGNO, ma di lasciare l'intervento libero da limitazioni.

IL TECNICO





ESTRATTO DI R.U.

TAV. B - TERRITORIO SPERTO (MONTABANO)



Art. 21.1 - Aree archeologiche

- 1 - All'interno del territorio comunale sono presenti siti archeologici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e aree classificate di interesse archeologico evidenziate nella "Carta Archeologica della Provincia di Prato" che costituisce parte integrante del Quadro conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico.
- 2 - Sono soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 le seguenti aree:
 - Tomba Montefortini a Comeana;
 - Tomba Boschetti a Comeana;
 - Necropoli etrusca di Prato Rosello;
 - Strutture murarie di epoca etrusca lungo Via Giovanni XXIII ad Artimino;
 - Edificio sacro nei pressi della Villa Medicea di Artimino;
 - Inseediamento etrusco di Pietramarina;
- 3 - I siti soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sono evidenziati nella Tav. QC24 "Vincoli" del Regolamento Urbanistico.
- 4 - Nelle aree di cui al precedente comma 2 sono consentiti unicamente interventi finalizzati a studio e/o approfondimenti conoscitivi eseguiti o comunque interventi autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.
- 5 - Nelle aree di interesse archeologico classificate a rischio archeologico, onde tutelare i beni di interesse storico archeologico comprensivi delle presenze accertate e delle aree limitrofe suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale dovranno essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana ed eseguiti secondo le disposizioni da essa impartite e sotto il suo diretto controllo.

TITOLO 6 – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 22 Termini specifici

- 1 - **Strutture accessorie leggere:** si definiscono tali quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma realizzate con materiali "leggeri" ed ecosostenibili destinate ad un uso accessorio e/o di supporto alle diverse attività. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo) devono essere tali da garantirne una facile rimozione nonché il ripristino dello stato originario dei suoli.
- 2 - **Volumi secondari:** ai sensi dell'Art. 79, comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, si intendono quei volumi facenti parte di un medesimo organismo edilizio con funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale e che non hanno caratteristiche proprie da poter essere autonomamente utilizzati.
- 3 - **Area di pertinenza delle costruzioni:** si intendono gli areali sedi fisiche degli edifici e a questi legati da rapporto di reciprocità vale a dire terreno asservito agli edifici o al fabbricato principale nel caso di edifici rurale.
- 4 - **Galleria di uso pubblico:** una superficie a piano terreno e/o a livello stradale prospettante direttamente sulle pubbliche vie o spazi pubblici e che presupponga il passaggio o la sosta ad uso pubblico.

Art. 23 - Parametri urbanistici

- 1 - Le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono completate dai seguenti parametri atti ad individuare le quantità edificabili. Il calcolo e le definizioni dei parametri come di seguito riportati si applica a tutti gli interventi del presente Regolamento Urbanistico ad esclusione di quelli in itinere che utilizzano parametri diversi e la cui definizione fa riferimento agli strumenti urbanistici ed edilizi precedenti.
- 2 - **Superficie territoriale (St)**
Misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici ancorché già esistenti. Salvo diversa specifica indicazione la



- per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.). E' privilegiata la destinazione per attrezzature di supporto all'attività sportiva (custodia - informazioni -servizi);
 - è consentita la realizzazione di:
 - strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) in legno per attrezzature di supporto alla pesca sportiva (spogliatoi - servizi - deposito materiali - ristoro) SUL max mq. 250, H max ml. 3,50 da realizzarsi in prossimità dell'edificio esistente;
 - sedute in legno per spettatori delle gare di pesca;
 - dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio in prossimità dell'edificio esistente;
 - dovrà essere recuperato il percorso pedonale lungo la sponda del lago.
- 3 - La progettazione degli interventi dovrà interessare l'intera area **AT.10**, contenere la dimostrazione di impatto paesistico e l'assenza di elementi di pregio naturalistico.

Art. 38.11 - UTOE 5 - AT.11 - Centro Ippico Le Casacce

- 1 - L'area **AT.11** situata in fregio alla Via delle Casacce è evidenziata nella Tavola D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Ats** - Area per attività sportive destinata alla realizzazione di un centro ippico. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - ricovero cavalli: è consentito l'ampliamento della struttura esistente per ulteriori n. 4 box delle stesse dimensioni (superficie e altezza) di quelli attuali.
L'eventuale copertura per l'intera struttura dovrà essere realizzata in legno con manto in coppi e tegole. Le pareti esterne dovranno essere rivestite in pietra;
 - edifici esistenti: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.). E' privilegiata la destinazione ad attrezzature di ristoro e supporto al centro ippico;
 - nell'area a Sud della Via delle Casacce è consentita la realizzazione di impianti scoperti per l'attività ippica corredati dalle necessarie attrezzature di supporto da realizzare con strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) in legno per una SUL max di mq. 150 e H max ml. 3,50 da localizzare in prossimità degli edifici esistenti.
- 3 - Gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano di Recupero esteso all'intera area **AT.11**. Dovrà contenere la dimostrazione di impatto paesistico e l'assenza di elementi di pregio naturalistico.

Art. 38.12 - UTOE 5 - AT.12 - Parco dell'Elzana - Area ricreativa

- 1 - L'area **AT.12**, situata lungo la sponda sinistra del torrente Elzana come evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000, costituisce parte del Parco dell'Elzana.
E' direttamente raccordata alla Via Carmignanese. E' lambita dal percorso ciclo pedonale che costeggia l'intero corso del torrente.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atr** - Area per attività ricreative.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A.
- 3 - La progettazione degli interventi dovrà interessare l'intera area **AT.12**.

Art. 38.13 - UTOE 6 - AT.13 - Area sportiva Lago Molinaccio

- 1 - L'area **AT.13** situata sulle sponde del Lago Molinaccio è evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Ats** - Area per attività sportive destinata al rafforzamento delle attrezzature esistenti per la pesca sportiva.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - è consentita la realizzazione di attrezzature di supporto all'attività sportiva (spogliatoi - servizi igienici - deposito materiali - ristoro - custodia) SUL max mq. 250, H max ml. 3,50 realizzate con strutture leggere (Art. 22) in legno.



- Le attrezzature dovranno essere ubicate nella porzione di area situata a monte del lago;
- in prossimità dell'accesso meccanizzato dovrà essere realizzata un'area di parcheggio di dimensione adeguata alle attività previste;
 - dovrà essere ripristinato il percorso pedonale che costeggia la sponda a monte del lago.

3 - La progettazione degli interventi dovrà interessare l'intera area **AT.13** e contenere la dimostrazione di impatto paesistico.

Art. 38.14 - UTOE 6 - AT.14 - Area ricreativa-culturale Canaiola

1 - L'area **AT.14** situata in località Canaiola è evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

Connessa al Caposaldo Turistico **CT.13** ("Il Casino") e al centro ippico di Montalgeto (**AT.15**) ne costituisce una integrazione a livello di offerta di servizi turistici.

2 - Comprende al suo interno:

- **Atr** - Area per attività ricreative

Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- edificio diruto: è consentita la ricostruzione con le stesse quantità di superficie coperta e volume secondo le disposizioni dell'Art. 10.5 delle presenti N.T.A. L'edificio potrà essere ricostruito anche con diversa collocazione all'interno della particella 52 (Foglio di mappa 42). La ricostruzione potrà avvenire solo nell'ambito del Piano di Recupero di cui al seguente comma 3.

Destinazioni d'uso: servizi di accoglienza turistica - esposizione e vendita prodotti locali - centro benessere;

- dovrà essere realizzata la prosecuzione del percorso Montalgeto - Canaiola fino ad innestarsi sulla Via Arrendevole;

- **Atc** - Area per attività culturali. Realizzazione di centro botanico-naturalistico dedicato alla flora locale.

Per gli edifici esistenti inseriti nel patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.): fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.).

E' privilegiata la destinazione d'uso per servizi di supporto al centro botanico-naturalistico (informazione - didattica).

E' consentita l'installazione di supporti per appalti didattico-informativi.

3 - Gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero esteso all'intera area **AT.14**.

Art. 38.15 - UTOE 6 - AT.15 - Centro ippico di Montalgeto

1 - L'area **AT.15**, situata in località Montalgeto, è evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

Connessa all'area ricreativa culturale Canaiola (**AT.14**) ne costituisce una integrazione a livello di offerta di servizi turistici.

2 - Comprende al suo interno:

- **Ats** - Area per attività sportive destinata alla realizzazione di un centro ippico (punto di sosta dell'Ippovia Prato) mediante il rafforzamento delle attrezzature esistenti. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- strutture esistenti per ricovero cavalli: ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di superficie coperta;

- è consentita, in prossimità delle strutture esistenti, la realizzazione di nuovi box e attrezzature accessorie per ricovero cavalli fino al raggiungimento di complessivi n° 20 box (SUL max di mq. 15 ciascuno) da realizzare secondo le linee guida del Ministero della Sanità ("Codice di tutela degli equidi");

- per gli edifici esistenti inseriti nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.) sono ammessi i seguenti interventi:

- edificio a sud della strada di accesso: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.);

- edificio diruto a nord della strada di accesso: ammessa la ricostruzione a parità di volume e superficie coperta secondo le disposizioni dell'Art. 10.5 delle presenti N.T.A. E' privilegiata la

