

-URB.
-SINDACO
-SEGRETARIO

COMUNE DI SOVICILLE		
19 LUG. 2018		
PROT. N°	15438	
CAT.	CL	FS

CO'

Lista "Cittadini Per Sovicille"

Al Sindaco del Comune di Sovicille

SEDE

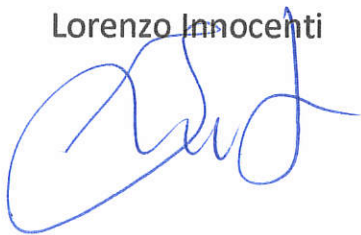
Ogg: Emendamenti alle NTA del Piano Operativo

Si trasmette per gli opportuni adempimenti, gli emendamenti che il sottoscritto intende presentare alle NTA del Piano Operativo la cui adozione è prevista nel prossimo Consiglio Comunale del 24/07.

Cordiali saluti

Li 19/07/2018

Lorenzo Innocenti



EMENDAMENT I P.O.

EMENDAMENTO N° 1 P.O.

Art. 18 Disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

PG. 14

Sostituire il testo :

-Nei casi identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "nc" la definizione specifica della classe di appartenenza è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva, analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede, in quanto non accessibili oppure in quanto non autorizzato da parte dei proprietari o loro referenti; fino ad allora, per tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo, senza mutamento di destinazione d'uso.

Con:

-Nei casi identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "nc", non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede, in quanto non accessibili oppure in quanto non autorizzato da parte dei proprietari o loro referenti; fino ad allora, per tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo, senza mutamento di destinazione d'uso. La definizione specifica della classe di appartenenza è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva, al momento della richiesta di intervento oltre la categoria del restauro e risanamento conservativo, da parte della struttura tecnica e validata dalla commissione beni ambientali, con gli stessi criteri utilizzati e specificati per la redazione del Piano Operativo. Tale schedatura non costituisce variante al P.O.

EMENDAMENTO N° 2 P.O.

Art. 21 Interventi ammessi per la classe c2

PG. 17

Togliere parole in giallo aggiungere in rosso

3. In aggiunta a quanto previsto per la classe c1, sono consentiti dalla classe c2: - l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia e i caratteri architettonici, secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente ed il rapporto con lo spazio su cui si affaccia; non sono consentite nuove aperture per illuminare **e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri** i locali di servizio e/o accessori della residenza; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate, conservando forma, dimensioni e posizione originarie; ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio non sono comunque consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;

EMENDAMENTO N° 3 P.O.

Art. 39 Pozzi

PAG. 31

Aggiungere dicitura in rosso

1. In corrispondenza dei pozzi, sorgenti e punti di presa per approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, per erogazione a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, sono istituite la zona di tutela assoluta e quella di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione, così come indicato nella Tavola 4 *"Carta della vulnerabilità integrata (a stralcio cartografia SMAS) adeguamento febbraio 2009"* dello studio geologico del Piano Strutturale. **Per il campo pozzi dell'acquifero del Luco la zona di tutela assoluta e quella di rispetto sono quelle indicate nella Tavola - 5-M-vincoli e nella nella Tavola 4 *"Carta della vulnerabilità integrata (a stralcio cartografia SMAS) nel rispetto delle delibere CRT 343/99 e CC 42/98.***

EMENDAMENTO N° 4 P.O.

Art. 59 Articolazione della Residenza

Pg,46

-Togliere scritta in giallo in quanto Bagnaia non è luogo dell'abitare

-Inserire Bagnaia in altra previsione

1. Fanno parte del sottosistema della residenza i luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.

Il sottosistema della residenza è suddiviso nei seguenti ambiti:

- centri e nuclei di antica formazione (R1), tra i quali si distinguono

centri antichi (R1.1)

borghi urbani (R1.2)

nuclei e borghi rurali (R1.3)

- tessuti di formazione recente (R2), tra i quali si possono distinguere

tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)

tessuti urbani residenziali (R2.2)

- insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3)

complessi di origine rurale ed aggiunte recenti (R3.1)

- tenuta di Bagnaia (R0);

EMENDAMENTO N° 5 P.O

Pag. 50-51

Aggiungere scritta in rosso e togliere scritta in giallo.

In particolare si fa rilevare per quanto attiene al punto 6. Impianti sportivi, la Variante al P.R.G. di Bagnaia non ne prevede la realizzazione .Per Bagnaia Il P.O. deve confermare la Variante al P.R.G. e non consentire realizzazioni in essa non previste

Art. 69 Tenuta di Bagnaia (R0)

1. Si tratta dell'insediamento appartenente all' "*ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica*". Esso costituisce una forma integrata di utilizzo turistico, caratterizzato da un progetto imprenditoriale a gestione unitaria

2. Sono usi caratterizzanti l'insediamento, ad eccezione del Borgo di Filetta:

- attività turistico-ricettive;
- impianti sportivi all'aperto: Sa2 campo da golf;
- attività agricole.

Per il Borgo di Filetta gli usi **ammessi sono quelli previsti nella variante al P.R.G. Del. del Consiglio Comunale n° 64 del 28.06.2002**

- attività commerciali al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande

- attività industriali ed artigianali, limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni

- attività direzionali e di servizio

- attrezzature di servizio pubbliche

- residenza, limitatamente alle abitazioni per gli operatori – dipendenti del complesso ricettivo e per necessità abitative collegate all'attività turistico ricettiva, con esclusione del piano terra.

Sono usi comunque esclusi nell'intero insediamento:

- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate

- attività commerciali all'ingrosso e depositi

- attività commerciali diverse da quelle sopra citate.

3. Per la disciplina degli interventi vale quanto riportato nelle Tavole del P.O. in scala 1:10.000 in relazione agli specifici contesti.

Valgono inoltre le disposizioni del successivo art. 134, riferite in particolare alle opere di completamento delle strutture di supporto all'insediamento turistico ed all'impianto del campo da golf.

4. Nell'ambito R0 non si applicano le disposizioni dei Capi I-II-III del Titolo XI delle presenti Norme.

5. Percorsi

È privilegiato il recupero della viabilità minore e podereale, per i percorsi pedonali, ciclabili e le ippovie, finalizzato a mantenere attiva una rete altrimenti destinata a ridursi o degradarsi e a costituire una rete di collegamento leggera per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche compatibilmente con le esigenze della sicurezza dei nuclei abitati e delle strutture ricettive nonché con quelle della tutela faunistica. Devono in ogni caso essere rispettati i seguenti criteri:

- attraversamento marginale dei campi, su segni del terreno già individuabili,
- presenza lungo il tracciato di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua ed elementi vegetazionali.

Il sistema dei percorsi deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica. Si devono comunque prevedere tratti utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente da mezzi di soccorso o

protezione civile e mezzi di manutenzione.

Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

6. Impianti sportivi

Nelle aree di pertinenza dei complessi edilizi turistico-ricettivi è consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis ed attrezzature sportive all'aperto in genere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- devono rapportarsi con l'andamento del terreno in modo da evitare significativi rimodellamenti e da garantire il corretto inserimento; in nessun punto il piano dei campi o il bordo superiore della piscina possono discostarsi di oltre 1 ml. dalla quota originaria del terreno;
- devono rispettare gli elementi e l'orientamento delle sistemazioni agrarie (muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere);
- eventuali schermature a verde e piantumazioni devono utilizzare specie tipiche della zona o comunque paesaggisticamente compatibili;
- per le piscine devono essere dimostrate le modalità di approvvigionamento idrico autonomo dalla rete pubblica;
- eventuali locali per impianti tecnici, servizi e spogliatoi sono ammessi nella misura strettamente corrispondente alle necessità; se realizzati fuori terra è prevista una Superficie Coperta massima di 100 mq. per ogni impianto sportivo ed un'altezza massima di 3 ml.

7. Parcheggio

Per le strutture turistico-ricettive è richiesta una dotazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza nella misura minima di 15 mq. per ogni posto letto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di aree a parcheggio in misura sufficiente al raggiungimento di tali parametri, può essere autorizzata la realizzazione di parcheggi a raso in aree limitrofe alla pertinenza, previa stipula di atto d'obbligo e/o convenzione con il divieto di cambio della destinazione d'uso e l'inscindibilità dalla struttura turistico-ricettiva per almeno 5 anni.

Nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso gli insediamenti vicini e le emergenze paesistiche.

Nel caso di parcheggi a raso la pavimentazione deve essere permeabile, con materiali che consentano il rapido deflusso delle acque piovane e garantiscano un trattamento superficiale antipolvere. È consentita la realizzazione di pergolati ed altre protezioni per le auto, purché eseguiti con strutture smontabili, preferibilmente in legno. L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature oltreché schermata con siepi sempreverdi di specie tipiche locali come previsto dall'art. 58 delle presenti Norme.

EMENDAMENTO N° 6 P.O

Art. 98 Canili rifugio

Togliere scritta in giallo e sostituirla con scritta in rosso

1. È consentita la costruzione di canili rifugio adibiti a ricovero per cani da caccia esclusivamente ad associazioni di cacciatori riconosciute aventi la sede nel Comune di Sovicille, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

5. Le distanze da osservare per i canili rifugio dei cani da caccia sono:

- da abitazioni e case sparse distanza, non inferiore a 250 ml. 500m
- da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, non inferiore a 500 ml. 1.000m
- da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani, non inferiore a 50m 100 ml. (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

EMENDAMENTO N° 6 P.O.

Pg.74

Togliere scritta in giallo altrimenti non potranno essere cambiate di destinazione d'uso

Art. 101 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

per le abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le attività di servizio pubblico e privato, di cui alla precedente lettera b);

6. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.

EMENDAMENTO N° 7 P.O.

Pag. 75

Aggiungere scritta in rosso

Art. 102 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali

3. Nei frazionamenti residenziali è necessario:

a) che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una SUL media non inferiore a 80 mq.;

b) che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 15 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra e riconosciuto di valore alto, ovvero in classe c1 oppure c2, gli interventi di frazionamento non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.

Nel caso in cui il frazionamento avvenga in un edificio unico non si applica quanto previsto al punto b)

EMENDAMENTO N° 7 P.O.

Pg.78

Art. 106 Piscine pertinenziali

Togliere scritta in giallo

- Il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro;

- per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006

e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

- il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato o seminterrato per meglio assecondare la conformazione del suolo; è comunque esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea;

- non è consentita la recinzione degli impianti **fatto salvo il** nel rispetto della normativa vigente **nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive.**

EMENDAMENTO N° 7 P.O.

Pg.97

Aggiungere scritta in rosso per coerenza con variante adottata

Art. 128 Piano Attuativo a Bellaria (PA03.01)

1. Per l'area produttiva di Bellaria è previsto il completamento ed il potenziamento dell'insediamento esistente. A tal fine sono individuati tre comparti ai quali si dovrà fare riferimento per il dimensionamento degli interventi e per le modalità di attuazione.

2. Sono ammessi con intervento diretto le opere previste dalla classe c4 e la nuova edificazione nei comparti PA03.01a e PA03.1b, purché entro il limite di incremento di SUL pari al 20% della SUL esistente nel comparto; è altresì ammessa con intervento diretto la realizzazione di nuovi impianti tecnologici a servizio delle attività già in essere.

I progetti di trasformazione dovranno in ogni caso essere orientati a minimizzare gli impatti funzionali e paesistici, elevando la qualità urbana complessiva; gli edifici dovranno essere realizzati in modo da ridurre i consumi di risorse, in particolare adottando adeguate misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.

3. Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento che comportino un incremento di SUL superiore al 20% della SUL esistente nel comparto sono soggetti a Piano Attuativo. Analogamente sono soggetti a Piano Attuativo esteso all'intero comparto eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione saranno in tale caso valutati sulla base di programmi di investimento finalizzati allo sviluppo aziendale da presentare all'Amministrazione Comunale.

4. Destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali per imprese ad alto contenuto scientifico, oltre che magazzini, uffici, laboratori, mostre, servizi e attrezzature **direttamente collegati alle attività produttive stesse.**

5. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 310.922 mq.