



## **Titolo III : Norme specifiche per i sottosistemi territoriali**



### **Articolo 13 - Disciplina degli interventi nell'area della Tenuta di Rimigliano**

(Articolo non oggetto della presente variante 2016 ma approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 83 del 03.10.2011 ed inserito nell'articolato del Regolamento Urbanistico per facilitare la lettura delle norme.)



#### **1. Ambito di applicazione**

La presente disciplina costituisce l'adeguamento del Regolamento Urbanistico, per i territori facenti parte della Tenuta di Rimigliano, classificati come Sottosistema A2.1, ai contenuti della Variante al Piano Strutturale per il Sottosistema ambientale della pianura costiera, approvata con Del.C.C. n. 81 del 26.09.2008.

L'ambito di applicazione della disciplina in oggetto è individuato nella Tavola Prescrittiva V02, ed è inteso quale porzione del più complesso Sottosistema della pianura costiera di cui alla Variante al Piano Strutturale sopradetta.

Per le porzioni di territorio esterne alla Tenuta di Rimigliano, classificate come *Sottosistema Ambientale PDS e Sottosistema Ambientale PBS*, poiché ricomprese comunque nel Sottosistema ambientale della pianura costiera della Variante al Piano Strutturale continuano a valere le salvaguardie contenute nella disciplina di quest'ultima, ed in particolare nel punto 7 delle Norme.

#### **2. Connotati territoriali**

L'ambito della Tenuta di Rimigliano ha una estensione di circa 568 ettari delimitati a nord dal Botro ai Marmi, ad est dalla ferrovia Pisa - Roma, ad ovest dalla Strada Comunale della Principessa e, a sud dalla Fossa Calda.

Ha caratteristiche di rilevante valore naturalistico con circa 183 ettari di bosco e zone a idromorfia superficiale segnate dalla bonifica e con presenza di residua vegetazione palustre.

L'attività agricola è condotta in forme estensive, prevalentemente con colture di tipo cerealicolo.

La Tenuta è attraversata da un sistema di strade bianche e viali alberati, tra i quali emerge, sotto il profilo paesaggistico e di caratterizzazione del luogo, il Viale dei Cavalleggeri.

Su di essa insistono sette nuclei poderali costituiti da casolari di impianto storico e da una serie di strutture edificate con finalità agricole di scarso e nullo valore architettonico e testimoniale.

#### **3. Obiettivi di governo del territorio**

La presente disciplina ha lo scopo di perseguire ed attuare i seguenti obiettivi di governo del territorio:

1. Conservazione, valorizzazione, qualificazione dell'attività agricola in essere quale fondamento al mantenimento del presidio ambientale sul territorio e alla conservazione del paesaggio;
2. Manutenzione, adeguamento e realizzazione di interventi di regimazione, difesa e di protezione idraulica dei suoli agricoli, anche quali opere per garantire l'accumulo delle





# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it



risorse idriche necessarie all'attività agricola e di valorizzazione dei caratteri ambientali delle aree idromorfe e di bonifica;

3. Riqualificazione e manutenzione della rete viaria poderali esistente, senza mutarne il loro aspetto di "strade bianche", anche ai fini di crearne un sistema di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
4. Valorizzazione del sistema insediativo con interventi tesi alla salvaguardia della maglia agraria originaria e delle strutture edilizie individuate di valore storico, testimoniale, tipologico e architettonico;
5. Potenziamento dell'economia turistica con interventi funzionali alla realizzazione di un albergo di alta qualità ricettiva ed architettonica vocato ad attrarre le presenze del turismo ambientale, culturale, eno-gastronomico e di promozione delle risorse territoriali in genere;
6. Valorizzazione potenziamento del sistema dei parchi della Val di Cornia con l'estensione dell'Anpil di Rimigliano anche ai suoli della Tenuta e con la predisposizione di un Regolamento unico di gestione per i territori a monte e a valle della Strada Comunale della Principessa.

#### 4. Invarianti strutturali

La presente disciplina individua, ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni, quali invarianti strutturali i seguenti beni ricompresi nella Tenuta di Rimigliano, costituenti le componenti del paesaggio del Sottosistema ambientale della Pianura Costiera e facenti parte dello Statuto del Territorio della Variante al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n. 81 del 26.09.2008:

Le componenti della bonifica

- I suoli a residua vegetazione palustre e i canali della bonifica.

Le componenti dell'organizzazione territoriale

- I percorsi della maglia insediativa ed agraria;
- I nuclei poderali e i relativi suoli pertinenziali;
- L'unitarietà fondiaria e la conduzione agricola unitaria della Tenuta;
- I viali alberati, le formazioni vegetazionali lineari e gli alberi camporili.

Le emergenze storiche ed architettoniche

- Le tipologie edilizie e l'aspetto esteriore formale delle case coloniche.

Le componenti ambientali

- Le aree boscate di ogni genere e tipo, e comunque quelle rispondenti alla definizione di bosco dettata dall'art. 3 della L.R.T. 21 marzo 2000 n. 39 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Per le parti di territorio esterne alla Tenuta classificate nel Regolamento Urbanistico come, *Sottosistema Ambientale PDS* e *Sottosistema Ambientale PBS*, si intendono comunque valide a tutti gli effetti le Invarianti Strutturali definite nella disciplina della Variante al Piano Strutturale per il Sottosistema ambientale della pianura costiera.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it

## 5. Nuclei poderali. Interventi edilizi ammessi e destinazione d'uso

All'interno della Tenuta di Rimigliano, la Tavola Prescrittiva V02 del Regolamento Urbanistico perimetra, in conformità alla Variante al Piano Strutturale per il Sottosistema ambientale della pianura costiera, i seguenti Nuclei poderali:

1. Nucleo poderale 1 - Chiusacce
2. Nucleo poderale 2 - Uguccione
3. Nucleo poderale 3 - Walfredo
4. Nucleo poderale 4 - Casa delle Guardie
5. Nucleo poderale 5 - Poggettino Contessa Lea
6. Nucleo poderale 6 - Sveva e Manfredi
7. Nucleo poderale 7 - Fossa Calda

Negli edifici presenti nei Nuclei poderali, sono ammesse le seguenti categorie di interventi edilizi:

1. Interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici che presentano caratteristiche architettoniche di valore storico testimoniale individuati con campitura rossa nella Tavola Prescrittiva V02 del Regolamento Urbanistico e nelle schede normative allegate alla presente disciplina;
2. Interventi di sostituzione edilizia comprendenti la demolizione di S.L.P. esistente in quantità pari a quella oggetto di ricostruzione per le strutture e i manufatti che non presentano alcun valore storico testimoniale formale;
3. Nuova edificazione limitatamente alla struttura ricettiva alberghiera localizzata nell'ambito poderale " Poggettino - Contessa Lea".

Al patrimonio edilizio esistente è riconosciuta oggi la destinazione agricola. È ammessa la riconversione ai fini residenziali delle superfici edilizie non più necessarie alla conduzione dell'azienda e da deruralizzarsi con l'approvazione di un Piano pluriennale aziendale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Per le strutture edilizie previste nel Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea è prevista la destinazione turistica ricettiva di tipo alberghiero così come definita dall'art. 26 della Legge Regionale 23 marzo 2000 n. 42, e dal relativo Regolamento di attuazione.

### • 6. Qualità morfologica e distribuzione planivolumetrica degli interventi edilizi

Al fine di garantire la qualità delle trasformazioni edilizie ammesse in coerenza con i caratteri insediativi e tipologici di matrice rurale all'interno di ogni nucleo poderale sono state individuate le articolazioni plani volumetriche delle superfici oggetto di demolizione e ricostruzione.

I criteri che hanno portato all'interno di ogni Nucleo poderale alla articolazione planivolumetrica dettagliata, per ciascun Nucleo Poderale, nelle allegate Schede normative NP1 - NP2 - NP3 - NP4 - NP5 - NP5 e NP7 ed alla individuazione delle quantità di Ristrutturazione e di Demolizione e ricostruzione all'interno di ciascun Nucleo Poderale, specificate nella tabella A, allegata alle presenti Norme, risultano i seguenti:





# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it



- Formazione di un sistema costruito compatto organizzato intorno agli spazi di uso collettivo riprodotto il caseggiato di campagna;
- Riconoscimento del valore formale, di testimonianza storica e di centralità nell'organizzazione morfologica dei casolari da mantenere;
- Rispetto degli scorci panoramici e delle visuali paesaggistiche dal Nucleo poderale e verso lo stesso;
- Mantenimento di un equilibrio complessivo tra i Nuclei poderali;

L'articolazione plani volumetrica e la morfologia architettonica riportata nelle schede normative di ciascun Nucleo Poderale è da ritenersi prescrittiva anche se, in sede di progettazione esecutiva saranno ammesse variazioni non sostanziali di carattere dimensionale, in conseguenza di una più esatta articolazione distributiva delle unità abitative.

## • 7. Capacità insediativa ammessa

Gli interventi di trasformazione edilizia ammessi, di cui all'alinea 1 e all'alinea 2 del precedente punto 5 sono riferiti alle superfici esistenti, che sono meglio definite negli elaborati allegati alla presente Variante:

1. Abaco degli immobili esistenti;
2. Documentazione fotografica degli immobili esistenti;
3. Tabella di calcolo della SLP ammessa al recupero calcolata secondo i dettami delle Norme sopra citate;

e riportate nella tabella A, allegata alle presenti Norme, ammontano complessivamente a mq.16.608,89 di S.L.P.

La tabella A allegata indica, per ogni Nucleo Poderale, la quantità di SLP complessiva esistente, quella oggetto di restauro/ristrutturazione e quella ammissibile oggetto di demolizione e ricostruzione, alla quale dovrà essere detratta quella riconosciuta necessaria per la conduzione agricola della Tenuta. Tale quantità, per ogni singolo podere è prescrittiva e saranno consentite, in sede di progettazione esecutiva, variazioni massime del 10% in più o meno.

Ogni istanza di titolo abilitativo, alla realizzazione dell'intervento, dovrà chiaramente indicare la S.L.P. oggetto di demolizione, sia che essa sia ricompresa nel Nucleo Poderale oggetto dell'intervento, che al di fuori di esso.

All'interno di tale capacità insediativa si intendono ricomprese anche le superfici necessarie alla conduzione dell'azienda agricola. In caso di deruralizzazione e riconversione del patrimonio edilizio esistente alla residenza si renderanno automaticamente operative le limitazioni circa l'impossibilità di realizzare nuove strutture anche per finalità agricole.

Il primo Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, ferme restando le procedure e le prescrizioni dell'articolo 42 della L.R. n. 1/2005 dovrà comunque prevedere il mantenimento dell'uso ai fini agricoli delle superfici oggi esterne ai Nuclei Poderali consolidati, meglio definite e quantificate nella Tabella allegata alla presente Variante come Stalle sparse e Teleferica per complessivi mq. 3.417,60, quale garanzia sulle potenzialità





# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it



gestionali dell'attività agricola. Tali quantità, sono comunque, soggette alle revisioni ed agli aggiornamenti con le forme previste dalla legislazione regionale vigente, e fermo restando il limite massimo insediativo delle superfici del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi previsti nel Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea per la realizzazione della struttura alberghiera sono ammessi per una quantità massima di 6.000 mq di S.L.P., compreso l'eventuale riutilizzo del patrimonio edilizio esistente con valore storico, testimoniale localizzato nel Nucleo medesimo.

Alla struttura alberghiera di nuova previsione è richiesta una alta qualità insediativa e dei servizi offerti con forme gestionali tese alla pratica del turismo sostenibile, ambientale e di valorizzazione del territorio.

## • **8. Prescrizioni architettoniche e tipologiche degli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo negli edifici classificati di valore storico testimoniale devono essere tesi a preservare l'organismo edilizio originario e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti.

In particolare:

- Si potrà intervenire sulle strutture portanti verticali ed orizzontali e sulle coperture solo con interventi di consolidamento;
- Non potranno essere variate le scale esterne che consentono il raggiungimento dei livelli al primo piano;
- Non potrà essere alterata la cadenza delle aperture esterne, salvo adottare modifiche ed ampliamenti delle aperture esistenti, nel rispetto degli equilibri compositivi propri dei singoli prospetti, alle necessità della nuova destinazione d'uso residenziale;
- È previsto il rigoroso mantenimento delle balze, delle cornici, delle epigrafi, dei decori stilistici in genere.

Negli edifici in cui tali caratteri siano stati alterati gli interventi devono essere tesi al ripristino delle situazioni originarie, facendo riferimento a cartografie storiche, a documentazioni iconografiche ovvero a tracce ed elementi fisici superstiti di tali assetti originari. A tale scopo è ammessa la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte compromettenti l'unitarietà formale dell'organismo edilizio.

È ammessa la demolizione delle porzioni di strutture principali deteriorate o nelle quali risultano presenti materiali non congrui all'insieme strutturali, purché vengano fedelmente ricostruite mantenendo la sagoma e l'ingombro dell'involucro edilizio esistente. Potrà essere valutata la demolizione con fedele ricostruzione, qualora non sia possibile la parziale demolizione di parti anche strutturali dell'edificio, mantenendo l'aspetto esterno dei fabbricati, possibilmente anche la sagoma e soprattutto i principi architettonici e compositivi dell'esistente.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it



Negli interventi di rifunzionalizzazione residenziale delle superfici non più necessarie alla conduzione dell'azienda agricola la tipologia delle unità abitative dovrà essere coerente con quelle attualmente esistenti e svilupparsi su un unico livello. La dimensione di tali unità abitative non potrà essere inferiore a mq 90,00 di S.L.P..

## • **9. Prescrizioni architettoniche e tipologiche degli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione**

Negli interventi di sostituzione edilizia comprendenti la demolizione di S.L.P. esistente in quantità pari a quella oggetto di ricostruzione per le strutture e i manufatti che non presentano alcun valore storico testimoniale formale dovranno essere impiegate tipologie insediative aventi rapporti dimensionali, forme, regole costruttive e materiali riconducibili a quelli degli edifici di interesse storico testimoniale.

In particolare:

- I manti di copertura dovranno essere realizzati in laterizio naturale con l'impiego di coppi e tegole alla toscana o tegole marsigliesi;
- Le facciate dovranno presentarsi con intonaco a malta di calce e tinteggiature nei colori ocra, beige, rosa antico e terra naturale;
- Gli aggetti di gronda dovranno essere realizzati con travicelli in legno di abete o di castagno e piastrelle di laterizio naturale, oppure con sole piastrelle di laterizio sormontate su più file;
- Gli infissi esterni ed interni devono essere in legno naturale o verniciato. Per la protezione di grandi aperture quali arcate, carraie, loggiati è ammesso l'impiego di infissi in ferro. Sono vietati oscuramenti esterni quali persiane od avvolgibili;
- Le soglie, i davanzali, i cornicioni, i rivestimenti delle scale devono essere realizzati in pietra naturale o in graniglia;
- I canali di gronda, i pluviali, le lattonerie in genere devono essere in rame preossidato;
- È vietato l'impiego in qualsiasi forma del calcestruzzo a faccia vista;
- È vietata la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto ai corpi di fabbrica.

Oltre alle regole sull'aspetto formale sono prescrittivi i seguenti limiti dimensionali e morfologici:

- Le ricostruzioni nei Nuclei Poderali dovrà avvenire in modo tale che per ogni corpo di fabbrica almeno il 60% della Superficie Coperta sia realizzata su due piani, fatto salvo ciò che concerne il Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea per il quale valgono le disposizioni specifiche di cui al successivo punto 10;
- L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50 misurata dal punto più basso del marciapiede circostante al punto più alto della linea di gronda e comunque le altezze degli edifici ricostruiti non potranno superare quelle dei fabbricati di interesse storico testimoniale presenti in ogni singolo Nucleo poderale;
- I porticati e le logge che si sviluppano esternamente all'ingombro delle strutture murarie perimetrali non potranno superare il 30% della Superficie Coperta di ogni edificio;
- I sottotetti non potranno essere in alcun modo praticabili e comunque non possono presentare altezza massima in gronda superiore a ml 0,50;



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it



- I locali seminterrati non potranno presentare altezze superiori a ml 2,40 e fuoriuscire dal piano di campagna per più di ml 0,50. Potranno essere utilizzati esclusivamente per vani tecnologici, non potranno svilupparsi al di fuori della sagoma di ingombro e potranno raggiungere una superficie massima del 10% della Superficie Coperta di ogni edificio.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti possono non essere applicate negli interventi per le superfici che conservano la loro funzione agricola, quando possono costituire ostacolo al corretto uso degli spazi e alle esigenze di tipo produttivo.

## • **10. Prescrizioni architettoniche e tipologiche per la nuova edificazione della struttura alberghiera**

Negli interventi di nuova edificazione per la realizzazione della struttura alberghiera prevista nel Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea dovranno essere impiegate tipologie insediative aventi rapporti dimensionali, forme, regole costruttive, materiali in grado di integrarsi e formare un organismo omogeneo con l'edificio avente valore storico testimoniale presente nel Nucleo medesimo.

In particolare valgono le regole sull'aspetto formale ed architettonico elencate al punto 9.

Oltre alle regole sull'aspetto formale sono prescrittivi i seguenti limiti dimensionali e morfologici:

- L'edificazione all'interno del Nucleo Poderale dovrà avvenire in modo tale che per ogni corpo di fabbrica almeno il 30% della Superficie Coperta sia realizzata su due piani;
  - L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50 misurata dal punto più basso del marciapiede circostante al punto più alto della linea di gronda e comunque le altezze dei nuovi edifici non potranno superare quella del fabbricato di interesse storico testimoniale presenti nel Nucleo poderale;
  - I porticati e le logge che si sviluppano esternamente all'ingombro delle strutture murarie perimetrali non potranno superare il 30% della Superficie Coperta di ogni edificio;
  - I sottotetti non potranno essere in alcun modo praticabili e comunque non possono presentare altezza massima in gronda superiore a ml 0,50;
  - I locali seminterrati non potranno presentare altezze superiori a ml 2,40 e fuoriuscire dal piano di campagna per più di ml 1,00. Potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma di ingombro degli edifici di nuova realizzazione e dovranno essere utilizzati per cantine, autorimesse funzionali all'albergo, magazzini, centrali termiche e di climatizzazione, impianti tecnologici in genere, lavanderie, celle frigo e dispense;
  - I locali seminterrati che presentano altezza superiore a ml 2,40 e destinazioni diverse da quelle di cui all'alinea precedente potranno essere realizzati sempre che vengano ricompresi tra la S.L.P. ammissibile.
- ## • **11. Prescrizioni per le sistemazioni esterne dei Nuclei poderali e per la conservazione dei manufatti minori**

Gli spazi esterni di ogni Nucleo poderale dovranno essere sistemati e mantenuti in modo da potersi configurare come spazi aperti e mantenere il loro carattere rurale.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it

In particolare:

- È ammessa la realizzazione di marciapiedi e camminamenti solo a coronamento dell'ingombro dei corpi e fabbrica di ogni edificio esistente, oggetto di ricostruzione o di nuova realizzazione;
- È vietato l'uso di ogni tipo di recinzione;
- Sono vietati movimenti di terra che compromettano l'andamento fisico naturale dei terreni;
- È vietato l'uso di pavimentazioni esterne diverse dal laterizio e dalla pietra naturale;
- È vietata la sistemazione del verde con giardini strutturati, non tipici del contesto rurale ed agricolo, con la messa a dimora di piantumazioni e specie arboree non autoctone oppure non tipiche della campagna toscana;
- È ammessa la realizzazione di piscine e vasche d'acqua solo all'interno dei Nuclei Poderali, le cui superfici a vista presentino rivestimenti e trattamenti colore sabbia e terra naturale, e sempreché venga dimostrata la disponibilità idrica senza il ricorso all'acquedotto idropotabile.

Sia all'interno di ogni Nucleo poderale che nell'intera Tenuta dovranno essere conservati e restaurati i manufatti edilizi minori aventi valore storico - testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, cippi, edicole, in quanto tali riconducibili alla identità rurale del luogo.

Dovranno inoltre essere recuperati e valorizzati i tratti residui delle originarie canalizzazioni d'irrigazione in mattoni.

## • **12. Utilizzo delle tecniche di bioarchitettura e bioedilizia. Classificazione energetica degli edifici**

Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione edilizia consentiti dalla presente disciplina dovranno essere applicati tecnologie e principi costruttivi utili alla promozione della eco efficienza delle costruzioni, al contenimento del consumo delle risorse ambientali e dei consumi energetici.

A conclusione dei lavori, gli edifici oggetto degli interventi edilizi dovranno ottenere apposita certificazione di qualificazione energetica rilasciata da tecnico abilitato. Gli edifici di nuova realizzazione, ivi compresi quelli scaturiti dalla ricostruzione delle superfici preventivamente demolite dovranno presentare i requisiti necessari all'ottenimento della classe energetica "A", e della classe "B" per le ristrutturazioni a meno di specifiche condizioni ostative dimostrate in fase di progettazione.

Gli interventi dovranno rispondere anche ai requisiti prestazionali previsti dalle direttive comunitarie emanate in materia e alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" definitivamente approvate con Delibera G.R.T. n. 218 del 03.04.2006, e ai seguenti ulteriori criteri obbligatori:

- Impiego delle tecniche proprie della bio-architettura descritte nel Regolamento Edilizio Comprensoriale, così come fatto proprio dal Comune di San Vincenzo con deliberazione del consiglio comunale n. 149 del 28.11.2007;







# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it



- Messa in opera di sistemi e tecniche di recupero, depurazione e riuso delle acque meteoriche e delle acque reflui, in particolare con l'impiego di sistemi di approvvigionamento idrico di tipo duale;
- È vietato realizzare centrali termiche o cogenerative a biomasse;
- I targets riportati nel rapporto Ambientale sono prescrittivi e, la dimostrazione del loro raggiungimento, è condizione essenziale per il rilascio dei permessi di costruire.

### • **13. Prescrizioni per i parcheggi pertinenziali e per le aree a standards urbanistici**

I parcheggi pertinenziali nelle quantità previste dalla legislazione vigente potranno essere localizzati solo all'interno dei Nuclei poderali. Non è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra o interrato, fatto salvo quanto disposto al punto 10 per gli edifici della struttura alberghiera di nuova realizzazione.

È ammessa la realizzazione dei posti auto pertinenziali con pergolati in legno ed eventuale copertura struttura contenente pannelli fotovoltaici adeguatamente progettata per essere inserita nel contesto paesaggistico dei luoghi.

La dotazione collettiva e per standards urbanistici conseguenti agli interventi di trasformazione edilizia ammessi dalla seguente disciplina si intende assolta con la cessione dell'area boscata posta a margine di via della Principessa che presenta una superficie complessiva pari a mq 288.000.

### • **14. Prescrizioni per la viabilità podereale interna alla Tenuta**

La viabilità podereale interna alla Tenuta non è in alcun modo modificabile, né nella dimensione che nell'andamento del tracciato, salvo che, sulla base di prove documentali (foto aree storiche, planimetrie storiche, documenti, ecc), si attesti l'esistenza di diversi tracciati e caratteri della viabilità.

Su di essa sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, di ripristino delle pavimentazioni esistenti esclusivamente con materiale lapideo o terra battuta e di manutenzione degli scoli laterali per le acque meteoriche.

### • **15. Interventi di riduzione del rischio idraulico**

Gli interventi edilizi ammessi dalla presente disciplina sono subordinati alla realizzazione delle opere di riduzione del rischio individuate dagli studi e dalle indagini allegate al regolamento Urbanistico.

Gli interventi di riduzione del rischio idraulico con la realizzazione di casse di espansione dovranno essere programmati e progettati anche da poter costituire forme di accumulo della risorsa idrica da utilizzare nelle coltivazioni agrarie e sistemazioni paesaggistiche ed ambientali coerenti con il contesto dei residui della vegetazione palustre presenti nella Tenuta.

### • **16. Modalità di esecuzione degli interventi. Contenuti della convenzione**



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it



Gli interventi ammissibili dalla presente disciplina si attuano tramite il rilascio di permessi a costruire riferiti ed unitari ad almeno ogni singolo Nucleo poderale.

Prima della richiesta del primo permesso di costruire dovrà essere approvato il PAMAA e dovrà essere sottoscritta una specifica convenzione quale elemento sostanziale del Programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale per la conduzione agricola della Tenuta, allegata in schema al presente Regolamento Urbanistico dovrà regolamentare:

- L'obbligo del mantenimento in produzione colturale i suoli agricoli della Tenuta, secondo gli specifici indirizzi che saranno assunti nel piano aziendale pluriennale;
- L'utilizzo delle produzioni agricole aziendali nell'attività di ristorazione della struttura alberghiera e per il consumo dei residenti nella Tenuta;
- L'unitarietà fondiaria e la gestione unitaria dell'azienda agricola con l'espresso divieto a frazionare la stessa in più corpi produttivi o soggetti giuridici;
- La cessione al patrimonio comunale delle aree boscate poste, ai margini della Tenuta, lungo la Strada della Principessa;
- La cessione al patrimonio comunale della ex scuola posta lungo la via del Lago e la definizione degli eventuali interventi di ristrutturazione necessari alla realizzazione di un presidio a servizio della Società dei Parchi della Val di Cornia;
- La natura e i caratteri di eventuali opere da realizzarsi all'esterno della Tenuta, in particolare per favorire le relazioni e la mobilità pedonale con l'area boscata costiera, e per l'attraversamento pedonale in sicurezza lungo la via del Lago;
- Il vincolo permanente di destinazione d'uso della struttura ricettiva in albergo, secondo le forme gestionali previste dalla legislazione regionale per tale tipo di attività;
- L'impegno ad accettare l'inserimento della Tenuta di Rimigliano nell'Anpil, e delle forme di gestione e di regolazione delle attività private che saranno disciplinate nello specifico regolamento;
- L'impegno a mantenere aperti e liberi i suoli pertinenziali interni ai nuclei poderali che non saranno occupati dalle strutture edilizie;
- L'impegno alla manutenzione del sistema dei canali della bonifica e del sistema idraulico superficiale;
- La realizzazione delle opere di sistemazione idraulica che saranno previste dagli appositi studi, sia per la messa in sicurezza del territorio che per la realizzazione di eventuali bacini di accumulo della risorsa idrica necessaria all'agricoltura;
- L'impegno alla manutenzione del sistema viario poderale, dei filari alberati e le eventuali forme di uso e di accesso da parte della collettività alla viabilità stessa.

In assenza di tale convenzione negli edifici che compongono i Nuclei poderali della Tenuta di Rimigliano sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il permesso di Costruire dovrà essere preceduto dal Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

## • 17. Disciplina urbanistica delle aree esterne alla Tenuta di Rimigliano

Per le aree esterne alla Tenuta di Rimigliano ma comunque ricomprese nel Sottosistema ambientale della pianura costiera di cui alla Variante al Piano Strutturale approvata con



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Area Servizi per il Territorio - U.O. Urbanistica e Pianificazione del Territoriale, V.I.A.

Tel. 0565 707240 - e-mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it - www.comune.sanvincenzo.li.it

Del.C.C. n. 81 del 26.09.2008 vale quanto detto al punto 1 e al punto 4 della presente disciplina circa l'operatività delle salvaguardie previste dalle norme della suddetta variante.

**Per il "Camping Village Park Albatros" sono consentiti gli interventi così come disciplinati alla scheda normativa S.PBS.D.26 - Titolo IX Art. 36 delle NTA del RU.**



Oltre a ciò si fa presente che in attesa della formazione del nuovo strumento urbanistico in corso di redazione in tali aree sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria senza variazione della destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente.



Sulle proprietà pubbliche ricomprese in tali aree sono consentiti gli interventi conseguenti alla approvazione di progetti di opera pubblica previsti negli appositi atti di programmazione previsti dalle leggi vigenti.



Nei restanti ambiti non interessati dalla variante suddetta, valgono le Salvaguardie di cui al punto 7 delle norme della Variante al piano Strutturale