

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab.03

Proprietà:
Rimigliano s.r.l.

Progettisti:
Architetto Gianni Vivoli
Architetto Rosa Di Fazio

Collaboratori:
Architetto Chiara Benvenuti



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

INDICE

<i>ART.1 OGGETTO E FINALITÀ</i>	2
<i>ART. 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DEL P.A.</i>	2
<i>ART. 3 ELABORATI COSTITUENTI IL P.A.</i>	3
<i>ART. 4- ATTUAZIONE DEL P.A. CONVENZIONATO</i>	4
<i>4.1 – CONVENZIONE DEL P.A.</i>	5
<i>4.2 – DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI PUBBLICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	5
<i>4.3 - OBIETTIVI DEL P.A.</i>	5
<i>4.4 - CAPACITÀ INSEDIATIVA AMMESSA</i>	6
<i>4.5 - INTERVENTI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO, UNITÀ MINIME DI INTERVENTO</i>	7
<i>ART. 5 - LIMITI E REGOLE PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI</i>	10
<i>ART. 6 - CARATTERISTICHE INTERVENTI EDILIZI:</i>	11
<i>ART. 7 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI</i>	15
<i>ART. 8 - INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNICI E OPERE INFRASTRUTTURALI</i>	19
<i>ART. 9 PRESCRIZIONI PER LE AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E IDRAULICA</i>	23
<i>ART.10 NORMA DI RACCORDO CON LA V.A.S. E R.A. - MONITORAGGIO</i>	24
<i>10.1 MONITORAGGIO</i>	24

Art.1 Oggetto e finalità

Le presenti norme disciplinano gli interventi di trasformazione, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati, attraverso il Piano Attuativo (P.A.) convenzionato relativo all'ambito dei Nuclei Poderali di Chiusacce, Ugucione, Walfredo, Casa delle Guardie, Poggettino, Sveva Manfredi e Fossa Calda.

Gli ambiti interessati dal P.A. ricadono all'interno della Consumi Tenuta di Rimigliano e sono classificati:

- dal vigente R.U. vigente, approvato con D.C.C. 24 del 8.4.2019, "*sub-sistema Ambientale Pds e del sub-sistema Ambientale Pbs*" e sono disciplinati dall'art. 13 delle N.T.A.;
- dalla variante al P.S. e dal P.O.C., adottati con D.C.C. n.35 del 09/09/2020, "*sub-sistema ambientale della pianura bassa*" di cui all'art. 32 del P.S, e "*Pianura bassa (Pbs) (R4)*" disciplinato dall'art. 95 e dall'art. 154 "*Piano Attuativo Tenuta di Rimigliano (P.A.05)*" del P.O.C.

Il P.A. individua l'Unità Minima di Intervento (U.M.I.) corrispondente all'area perimetrata dal R.U. per i singoli Nuclei Poderali.

La disciplina per l'ambito del P.A. interessante le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) relative ai singoli Nuclei Poderali, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, consente, per le finalità di valorizzazione della Tenuta di Rimigliano, tra le azioni principali il restauro-ristrutturazione degli edifici, la demolizione e la ricostruzione di alcuni edifici/manufatti di scarso e nullo valore e la nuova edificazione.

Ai fini della complessiva riqualificazione e valorizzazione della Tenuta di Rimigliano per le aree esterne agli ambiti delle U.M.I. il P.A.P.M.A.A approvato prevede interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico che integrano e completano in modo organico e coerente quelli della presente disciplina.

Art. 2 Disciplina degli interventi del P.A.

Negli articoli seguenti è contenuta la disciplina degli interventi ammessi nelle singole U.M.I., che integrata dagli elaborati costituenti il P.A., fornisce specifiche puntuali sia di indirizzo che prescrittive per ogni ambito d'intervento coincidente con il singolo Nucleo Poderale e per gli interventi relativi alle opere infrastrutturali private e di uso pubblico da realizzare.

Art. 3 Elaborati costituenti il P.A.

Gli elaborati costitutivi del P.A. sono:

TAVOLE

Quadro conoscitivo:

- Tav.1A_ Quadro conoscitivo – Estratti cartografici – Foto aerea ed estratto catastale
- Tav.1B_ Quadro conoscitivo – Estratti cartografici – Estratto RU, PO, PS, Vincoli
- Tav.2A_ Quadro conoscitivo – Unità minime d'intervento – Planimetria generale
- Tav.2B_ Quadro conoscitivo – Schema reti infrastrutturali – Planimetria generale
- Tav.3A_ Quadro conoscitivo – UMI 01 – NP Chiusacce – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3B_ Quadro conoscitivo – UMI 02 – NP Uguccione – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3C_ Quadro conoscitivo – UMI 03 – NP Walfredo – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3D_ Quadro conoscitivo – UMI 04 – NP Casa delle Guardie – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3E_ Quadro conoscitivo – UMI 05 – NP Poggettino Contessa Lea – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3F_ Quadro conoscitivo – UMI 06 – NP Sveva Manfredi – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3G_ Quadro conoscitivo – UMI 07 – NP Fossa Calda – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3H_ Quadro conoscitivo – Stalle ed edifici sparsi – Planimetria, piante, sezioni e prospetti

Progetto:

- Tav.4A_ Stato di progetto - Unità minime d'intervento - Planimetria Generale
- Tav.4B_ Stato di progetto – Schema reti infrastrutturali – Planimetria generale
- Tav.5A_ Stato di progetto - UMI 01 – NP Chiusacce – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5B_ Stato di progetto - UMI 02 – NP Uguccione – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5C_ Stato di progetto - UMI 03 – NP Walfredo – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5D_ Stato di progetto – UMI 04 – NP Casa delle Guardie – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5E_ Stato di progetto – UMI 05 – NP Poggettino Contessa Lea – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5F_ Stato di progetto – UMI 06 – NP Sveva Manfredi – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5G_ Stato di progetto – UMI 07 – NP Fossa Calda – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.6_ Stato di progetto - Aree oggetto di permuta – Planimetria generale
- Tav.7_ Stato di progetto - Essenze vegetali – Planimetrie poderali

Tav.8A_Modifiche proposte – Demolizioni – Planimetria generale
Tav.8B_Modifiche proposte – UMI 01 – NP Chiusacce, UMI 02 NP Uguccione –
Planimetria, piante, sezioni e prospetti
Tav.8C_Modifiche proposte – UMI 03 – NP Walfredo, UMI 04 NP Casa delle Guardie
– Planimetria, piante, sezioni e prospetti
Tav.8D_Modifiche proposte – UMI 05 – NP Poggettino Contessa Lea, UMI 06 NP
Sveva Manfredi, UMI 07 NP Fossa Calda – Planimetria, piante, sezioni e prospetti

ELABORATI

- 01 – Relazione illustrativa
- 02 - Relazione di fattibilità
- 03 - NTA
- 04 - Documentazione fotografica
- 05 – Quadro conoscitivo e normativo delle UMI – Nuclei Poderali
- 06 – Dimensionamento Stato attuale e di progetto
- 07 – Render e foto inserimenti
- 08 – Verifica di coerenza PIT - PTCP
- 09 - Relazione paesaggistica

ELABORATI INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE:

- Indagini geologiche e idrauliche (D.P.G.R. 5/R/2020 e L.R. 41/2018) – Relazione ed elaborati cartografici
- Certificazioni di adeguatezza delle indagini geologiche ed idrauliche per deposito al Genio Civile

ELABORATI IMPIANTI:

- Relazione tecnica
- I-01 Planimetria generale rete acqua di pozzo
- I-02 Planimetria generale rete acqua potabile
- I-03 Planimetria generale rete elettrica e telefonica

Convenzione

Art. 4- Attuazione del P.A. Convenzionato

Gli interventi ammessi dal P.A. convenzionato si attuano tramite singoli titoli abilitativi (permessi a costruire/ SCIA/CILA) relativamente ad ogni singola Unità Minima di Intervento (U.M.I.), corrispondente al Nucleo Poderale, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni delle norme seguenti integrate dagli elaborati grafici costituenti il P.A.

Lo schema planivolumetrico e tipologico degli interventi edilizi, come indicato nelle schede del Quadro Conoscitivo e Normativo per ogni singolo Nucleo Poderale, ha

carattere di indirizzo e non prescrittivo, e può essere modificato fermo restando la coerenza con gli obiettivi gli indirizzi e le prescrizioni di tutela paesaggistica e ambientale.

4.1 – Convenzione del P.A.

La Convenzione attuativa, che regolerà nel dettaglio i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore contiene:

1. Modalità attuative e rapporto con P.A.P.M.A.A.
2. Modalità di gestione unitaria della Tenuta di rimigliano
3. Modalità della permuta e cessione delle aree
4. Modalità di accesso alla viabilità storica presente all'interno della Tenuta per percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili.

4.2 – Dotazione di standards urbanistici pubblici e opere di urbanizzazione

La dotazione collettiva degli standards urbanistici conseguenti agli interventi di trasformazione edilizia ammessi si intende assoluta con la cessione delle aree poste a margine della strada della Principessa che presentano una superficie complessiva pari a mq 288.000 ampiamente superiore a quella minima prescritta dal DM 1444/68 in relazione all'incremento del carico urbanistico derivante dagli interventi consenti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Non sono previste alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria ma solo interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e tecniche funzionali ai singoli Nuclei Poderali.

4.3 - Obiettivi del P.A.

Il P.A. persegue i seguenti obiettivi:

- Salvaguardia degli ambiti di valore paesaggistico/ambientale e storico testimoniale;
- Salvaguardia dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi delle architetture e degli spazi aperti storicamente interrelati con esse;

- Riqualificazione e recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente con criteri di eco-sostenibilità e nel rispetto dei relativi caratteri morfologici, tipologici, architettonici ed estetico percettivi;
- Insediamento di un albergo con un'elevata di offerta turistico – ricettiva, attraverso il recupero degli edifici esistenti e nuova edificazione, realizzato secondo criteri di eco-sostenibilità e di elevata qualità ambientale e paesaggistica.
- Riqualificazione e valorizzazione degli ambiti insediativi e delle aree di pertinenza dei Nuclei Poderali per una migliore qualità complessiva degli interventi
- manutenzione, adeguamento e realizzazione di interventi di regimazione e di protezione idraulica anche tramite opere per garantire l'accumulo delle risorse idriche necessarie alle attività insediabili;
- riqualificazione e manutenzione della rete viaria podereale esistente, senza mutarne il loro aspetto di “strade bianche”, anche ai fini di crearne un sistema di percorsi pedonali, ciclabili, ippovie e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- Coltivazione e valorizzazione del sistema vegetazionale e forestale.

4.4 - Capacità insediativa ammessa

In conformità alle N.T.A. del RU vigente e del POC adottato la capacità insediativa massima complessiva ammessa per gli interventi edilizi consentiti nei Nuclei Poderali è di mq. 15.074 di S.L.P./S.E., suddivisa, in modo prescrittivo, fra le seguenti destinazioni d'uso e tipologie di interventi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale **S.L.P./S.E. mq. 9.074;**
2. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera **S.L.P. /S.E. mq. 1.900**
3. interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera **S.L.P./SE. mq 4.100;**

Il dimensionamento e le destinazioni d'uso definite per le U.M.I. di ogni singolo Nucleo Podereale (N.P.) risulta il seguente:

U.M.I.	SLP/SE mq. Ristrutturazione	SLP/SE mq. Sostituzione edilizia in atterraggio	SLP/SE mq. Sostituzione Edilizia interna U.M.I.	SLP/SE mq. nuova edificazione	SLP/SE mq. Totale	Destinazione d'uso
1. N.P. CHIUSACCE	885,47	1.014,53	--	4.100,00	6.000,00	Turistico Ricettiva
2. N.P. UGUCCIONE	788,98	1.453,52	31,50	--	2.274,00	Residenziale
3. N.P. WALFREDO	1.000,00	--	--	--	1.000,00	Residenziale
4. N.P. CASA DELLE GUARDIE	1.641,52	--	608,48	--	2.250,00	Residenziale
5. N.P. POGGETTINO	1.250,00	--	--	--	1.250,00	Residenziale
6. N.P. SVEVA MANFREDI	1.100,00	--	--	--	1.100,00	Residenziale
7. N.P. FOSSA CALDA	1.200,00	--	--	--	1.200,00	Residenziale
TOTALE	7.865,97 mq.	2.468,05	639,98	4.100,00	15.074,00	

Il dimensionamento relativo alla destinazione d'uso residenziale per ogni singolo Nucleo Poderale indicato nella tabella che precede, per motivate esigenze e nel rispetto delle direttive e prescrizioni paesaggistiche e ambientali della presente disciplina, può variare del 20% in più o meno fermo restando il dimensionamento massimo ammesso.

4.5 - Interventi edilizi, destinazioni d'uso, unità minime di intervento

All'interno del P.A., in conformità al R.U. vigente e al POC adottato, sono individuati le seguenti Unità Minima di Intervento (U.M.I.) relative ai singoli Nuclei Poderali:

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

Gli interventi dovranno essere e coerenti con gli indirizzi e prescrizioni della presente disciplina e con quanto indicato nelle schede del Quadro Conoscitivo e

Normativo per ogni Nucleo Poderale ed essere coerenti con la normativa generale del R.U./POC e del R.E.

Nelle schede del Quadro Conoscitivo e Normativo per ogni Nucleo Poderale sono precisati le conoscenze valoriali specifiche e gli indirizzi e prescrizioni per la progettazione e in particolare contengono:

- scheda storico-conoscitiva dell'ambito del Nucleo Poderale e delle aree circostanti;
- scheda storico-conoscitiva e valoriale del patrimonio edilizio interessato;
- scheda parametri urbanistici, dimensionamento;
- scheda con direttive e prescrizioni generali e specifiche degli interventi edilizi, le destinazioni d'uso e le categorie di intervento sugli edifici esistenti ammessi;
- scheda con progetto planivolumetrico e di indirizzo progettuale per gli interventi da realizzare;
- scheda con direttive e prescrizioni per la tutela e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici
- scheda con le prescrizioni e le mitigazioni ambientali e paesaggistiche per le aree dei resedi e limitrofe
- scheda di verifica della compatibilità degli interventi con gli obiettivi di tutela e le relative prescrizioni e con le invarianti del PIT-PPR e dei vincoli paesaggistici presenti;
- scheda di verifica della compatibilità degli interventi con PTCP
- scheda delle direttive e prescrizioni geologiche e idrauliche per gli interventi da realizzare;
- scheda degli interventi relativi alle infrastrutture e reti tecniche per gli interventi da realizzare;

4.5.1- Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi all'interno di ogni Nucleo Poderale sono:

1. la Manutenzione straordinaria ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. b);
2. il Restauro e risanamento conservativo ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. c);
3. la Ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. d) Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione, con sagoma e posizione diversa, delle porzioni di edifici,

che a seguito di approfondimenti e valutazioni in sede di progettazione edilizia, potranno essere individuate come superfetazioni o parti disorganiche non storicizzate del fabbricato.

4. la Ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi della L.R. 65/2014 art. 134 lett. h);
5. la Sostituzione edilizia mediante demolizione e recupero della S.L.P./S.E. ai sensi della L.R. 65/2014 art. 134 lett. l), anche mediante trasferimento tra U.M.I. diverse;
6. la nuova edificazione localizzata nell'ambito delle singole U.M.I.

Sono inoltre ammessi all'interno delle U.M.I. dei singoli Nuclei Poderali i seguenti interventi:

7. la realizzazione di manufatti temporanei come definiti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. gli interventi di sistemazione delle aree scoperte all'interno delle singole U.M.I. per la formazione di giardini;
9. le pergole, le tettoie ombreggianti aree di sosta, le piscine, strutture sportive ad eccezione di campi di calcio e calcetto, compatibili con la tutela paesaggistica;
10. le opere di "urbanizzazione" private per adeguamento funzionale della viabilità ai nuovi interventi che di sicurezza, per la realizzazione di aree di sosta e di percorsi carrabili di accesso alle singole unità, per il rinnovo e l'inserimento di nuove reti impiantistiche e dei sottoservizi (acquedotto e approvvigionamento idrico potabile e non, fognature e impianti di trattamento reflui e recupero acque, regimentazione e riutilizzo acque meteoriche, linee elettriche, telefonia, gas ecc.) Tali opere potranno trovare collocazione all'intero del perimetro della U.M.I. e se indispensabile anche nell'ambito agricolo;
11. la realizzazione di volumi tecnici necessari per gli impianti, reti tecniche e infrastrutture;
12. gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree pertinenziali degli edifici, delle aree verdi e di quelle caratterizzate da forti elementi di degrado;

4.5.2- Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ogni U.M.I. sono:

1. U.M.I. 1 - *Nucleo podereale – Chiusacce*: la destinazione turistica ricettiva di tipo alberghiero, come definita dall'art. 18 e 19 della L.R. n. 86 del 20 dicembre 2016 e dal relativo Regolamento di Attuazione nei rispettivi limiti di S.L.P./S.E.
2. U.M.I. 2 - *Nucleo podereale – Ugucione*: destinazione residenziale
3. U.M.I. 3 - *Nucleo podereale – Walfredo*: destinazione residenziale
4. U.M.I. 4 - *Nucleo podereale - Casa delle Guardie*: destinazione residenziale
5. U.M.I. 5 - *Nucleo podereale - Poggettino Contessa Lea*: destinazione residenziale
6. U.M.I. 6 - *Nucleo podereale - Sveva e Manfredi*: destinazione residenziale
7. U.M.I. 7 - *Nucleo podereale - Fossa Calda*: destinazione residenziale

È sempre ammesso il cambio dalla destinazione d'uso residenziale a quella turistico ricettiva.

Art. 5 - Limiti e regole per la qualità degli interventi edilizi

È fatto obbligo negli interventi di rispettare i seguenti limiti e regole ai fini sia del rispetto delle prescrizioni che della elevata della qualità finale:

- a. La dimensione minima delle Unità abitative dovrà essere:
 - ✓ Unità minime abitative derivanti da nuova costruzione: 300 mq di S.L.P./S.E.
 - ✓ Unità minime abitative derivanti da interventi di ristrutturazione:
 - l'80% non inferiore a 200 mq di S.L.P./S.E.
 - il 20% non inferiore a 90 mq
- b. l'altezza massima dei "nuovi edifici" non potrà essere superiore a mt. 7,50;
- c. l'altezza utile dei piani abitabili non dovrà essere inferiore a mt. 2,70.

- d. l'altezza dei piani interrati ad uso accessori o autorimesse non potrà essere superiore a mt. 2,40 salvo maggiore altezza determinata dal rispetto di normative di settore.
- e. la superficie permeabile del resede pertinenziale di ogni edificio non dovrà essere inferiore al 40%.
- f. la distanza minima dai confini dei "nuovi edifici" dall'ambito agricolo è 5,00 mt.
- g. la realizzazione di volumi tecnici necessari per gli impianti, reti tecniche e infrastrutture è consentita, con il dimensionamento minimo utile necessario, all'interno dell'ambito del Nucleo Poderale. ~~Nel caso di interventi interessanti centrali tecniche di servizio a più U.M.I. queste potranno essere realizzate anche all'esterno del Nucleo Poderale in ambito subagricolo nel rispetto delle tutele e salvaguardie paesaggistiche e ambientali.~~ I volumi tecnici non costituiscono SLP/SE ai fini della verifica della capacità massima insediativa ammessa.

Art. 6 - Caratteristiche interventi edilizi

Tutti gli interventi edilizi oltre ad essere coerenti con gli indirizzi e prescrizioni indicati nelle schede specifiche del Quadro Conoscitivo e Normativo dei Nuclei Poderali devono attenersi anche alle seguenti prescrizioni:

1. Per gli edifici che presentano caratteristiche architettoniche di valore storico testimoniale sono ammessi gli interventi edilizi di recupero morfo-tipologico degli edifici classificati di valore storico testimoniale, in coerenza con la disciplina di cui al comma 4.2.1 lett. a,b,c,d - 4.2.3 - 7.2.1 -7.3 - 9 dell'art. 13 delle N.T.A. del R.U., devono essere tesi a preservare l'organismo edilizio originario e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti e i valori formali della tradizione.

Per questi è consentita la riorganizzazione funzionale degli spazi interni ai fini dell'adeguamento alla nuova destinazione residenziale, anche attraverso il riassetto degli orizzontamenti e delle strutture portanti interne, e la realizzazione di lievi e tipologiche modifiche alle aperture esistenti e l'apertura di nuove purché in armonia tipologica e formale con l'insieme prospettico.

Dovrà per quanto possibile rimanere invariato l'assetto delle scale esterne che consentono il raggiungimento dei livelli al primo piano e dovrà essere assicurato il mantenimento, dei decori stilistici di valore.

È ammessa la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte compromettenti l'unitarietà formale dell'organismo edilizio e quella delle porzioni di strutture anche principali deteriorate e non funzionali all'insieme strutturale e sismico, purché vengano fedelmente ricostruite mantenendo la sagoma e l'ingombro dell'involucro edilizio esistente.

Ai fini del rispetto della normativa di sicurezza sismica 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 e i principi architettonici e compositivi dell'esistente.

2. Per gli edifici che non presentano alcun valore storico testimoniale sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia, in coerenza con la disciplina di cui al comma 4.2.2 dell'art. 13 delle N.T.A. del R.U., comprendenti la demolizione e la ricostruzione di S.L.P./S.E. esistente delle strutture e dei 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.

3. I progetti, oltre gli edifici esistenti potranno riferirsi alle tipologie di nuclei edilizi e poderali caratteristici dell'ambito territoriale della pianura costiera e del sistema territoriale di appartenenza e in particolare:

- Le coperture potranno essere a due o più falde e sono vietate le terrazze a tasca sono invece ammesse "altane" se coerenti con l'aspetto tipologico e architettonico dell'edificio.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati in laterizio naturale con l'impiego di coppi e tegole alla toscana;
- Le facciate dovranno presentarsi con tinteggiature nei colori ocra, beige, rosa antico e terra naturale o simili;
- Gli aggetti di gronda dovranno essere realizzati con travicelli in legno e pianelle, assiti di legno verniciato a corpo, oppure con bottaccio di pianelle e mattoni 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 metallo verniciati.

- Sono ammesse persiane di foggia tradizionale e portelloni alla maremmana, mentre sono vietati oscuramenti esterni quali avvolgibili;
- Le soglie, i davanzali, i cornicioni, i rivestimenti delle scale devono essere realizzati in pietra naturale o in cotto;
- I canali di gronda, i pluviali, le lattonerie in genere devono essere in rame preossidato;
- Eventuali impianti fotovoltaici e solare termico sono ammessi se integrati nelle coperture o nelle tettoie ombreggianti le aree di sosta;
- 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.

4. Per la realizzazione della struttura alberghiera prevista nel Nucleo Poderale Le Chiusacce dovranno essere impiegate tipologie insediative aventi rapporti dimensionali, forme, regole costruttive, materiali in grado di integrarsi e formare un organismo omogeneo con gli edifici presenti all' interno della azienda agricola nel rispetto delle regole elencate al punto che precede.

5. Oltre alle regole sull'aspetto formale sono prescrittivi i seguenti limiti dimensionali, morfologici per la realizzazione dei seguenti interventi:

- 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;
- le piscine e bio-piscine pertinenziali a servizio della residenza e del turistico ricettivo sono da realizzare all'interno degli ambiti U.M.I. e nel rispetto delle salvaguardie e tutele prescritte dalle presenti.
- I locali interrati o seminterrati ad uso accessori o autorimesse non potranno presentare altezze superiori a ml 2,40 e fuoriuscire dal piano di campagna per più di ml 1,00 e dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma di ingombro degli edifici;
- I locali seminterrati o interrati che presentano altezza superiore a ml 2,40 e destinazioni diverse da quelle di cui

all'alinea precedente potranno essere realizzati sempre a condizione che vengano ricompresi tra la S.L.P/S.E. ammissibile.

6. Le sistemazioni esterne degli ambiti dei Nuclei Poderali dovranno essere progettate e realizzate in modo da potersi configurare come spazi aperti e mantenere il loro carattere "agricolo" e in particolare:

- È ammessa la realizzazione di marciapiedi e camminamenti solo a coronamento dell'ingombro dei corpi di fabbrica di ogni edificio esistente e di nuova costruzione;

- Sono ammesse nelle aree pertinenziali recinzioni realizzate con muretti in pietra murata a secco o realizzati con sistemi di ingegneria ambientale con parapetti in legno o ferro mitigati con impianti di vegetazione arboree e sistemi vegetazionali, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;

- Sono ammessi movimenti di terra che non compromettano l'andamento fisico generale naturale dei terreni e per gli interventi di riduzione del rischio idraulico nonché per favorire il migliore inserimento paesaggistico degli edifici e loro pertinenze;

- È ammessa la realizzazione di aree pavimentate, percorsi, rampe collegamento con materiali di legno, pietra, ghiaia assicurando comunque un elevato grado di effettiva permeabilità.

- È ammessa la sistemazione organica ed integrata delle aree a verde e di arredo con specie arboree e arbustive autoctone, anche attraverso il taglio degli esemplari arborei preesistenti non inidonee, e la loro ripiantumazione con l'incremento prescritto dalla D.C.C. n. 134 del 28.11.1997 del Comune di San Vincenzo.

- È ammessa la realizzazione di piscine e bio-piscine solo all'interno degli ambiti dei Nuclei Poderali secondo e direttive e prescrizioni delle presenti.

- È ammessa la manutenzione, l'adeguamento, sia funzionale ai nuovi interventi che di sicurezza, anche con lievi modifiche della viabilità carrabile e pedonale esistente al fine di garantire l'accesso alle strutture e spazi verdi.

Sono ammessi interventi antipolvere sui manti con uso delle migliori tecnologie e materiali disponibili al fine comunque di mantenere l'aspetto naturale esistente.

- È ammessa realizzazione di muretti di sostegno preferibilmente con sistemi di ingegneria ambientale per il contenimento di “scarpate” e di “terrazzamenti”, parapetti di sicurezza in legno o ferro e recinzioni con sistemi vegetazionali e stacciate in legno.
- È ammessa realizzazione di posti auto all’aperto opportunamente schermati con sistemi vegetazionali.
- È ammessa realizzazione di pergole integrate da essenze, con struttura lignea o metallica, sia in aderenza ai fabbricati che separate da essi, con funzione di arredo e ombreggianti, anche a copertura di percorsi pedonali e di limitate aree di sosta delle auto nei limiti del R.E.

6. dovranno essere conservati e restaurati i manufatti edilizi minori aventi valore storico - testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, cippi, edicole, i tratti residui delle originarie canalizzazioni d'irrigazione.

Art. 7 - Indirizzi per gli interventi paesaggistici e ambientali

Le sistemazioni morfologiche e le caratteristiche degli interventi dovranno essere coerenti con gli indirizzi e prescrizioni indicati nelle schede specifiche del Quadro Conoscitivo e Normativo dei Nuclei Poderali e con le direttive e prescrizioni di seguito indicati:

7.1 Paesaggio ed ecosistemi

- ridefinizione dei margini e dei bordi delle aree dei Nuclei Poderali improntati alle regole presenti nella Tenuta mediante utilizzo di moduli di vegetazione arborea e/o arbustiva legata alla struttura vegetazionale attuale della Tenuta: querceti, pinete, leccete, macchia mediterranea;
- evitare l'introduzione di elementi vegetazionali e forme strutturali del paesaggio incongrue con i caratteri prevalenti storicamente e attualmente riscontrabili nel territorio della Tenuta favorendo altresì l'eliminazione delle formazioni vegetali non autoctone.
- integrare con i tratti tipici e caratteristici del paesaggio costiero e della Tenuta le aree verdi e di pertinenza dei Nuclei Poderali limitando gli eventuali processi di frammentazione.

- valorizzare gli ambiti dei Nuclei Poderali mantenendo alti livelli di permeabilità del suolo, ecosistemici e paesaggistici;
- mantenere un sostanziale rispetto degli ambiti percettivi omogenei e delle visuali principali e intervisuali con il contesto paesaggistico esterno che sono parte strutturante del paesaggio della Tenuta;
- conservare l'articolazione strutturale minuta del paesaggio (rete delle acque principale e minore, rete strade poderali e campestri, ecc.);
- mantenere e riqualificare le aree boscate, gli habitat di interesse comunitario e gli elementi arborei lineari fortemente caratterizzanti il paesaggio della Tenuta, con particolare riferimento ai viali alberati con pini (*Pinus pinea*) e al caratteristico impianto a filari di bagolaro (*Celtis australis*) e leccio (*Quercus ilex*).

7.2. Indirizzi per a realizzazione delle piscine e bio-piscine

Per la realizzazione delle piscine e bio-piscine dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- per ogni nucleo abitativo non è ammessa più di una piscina la quale non potrà avere dimensione superiore a 150 mq.
- la piscina dovrà essere localizzata all'interno dell'area di pertinenza e, comunque, non a distanza maggiore di 30 mt. dall'edificio. Il progetto di dettaglio potrà indicare anche distanze diverse ed eventualmente maggiori previa dimostrazione di un miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico della piscina e purché sia mantenuto in modo chiaro il rapporto di pertinenza con il fabbricato di riferimento;
- la piscina dovrà essere interamente rivestita con materiali di colore chiaro quali pietra arenaria locale di tonalità adeguata o resine della stessa cromia. Non potranno essere utilizzati teli in PVC di colori azzurri o verdi. La pavimentazione a perimetro della piscina potrà essere in legno autoclavato o pietra arenaria. La forma della piscina dovrà essere regolare e semplice, in armonia con il contesto e adeguata alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- la piscina dovrà essere realizzata interrata rimanendo a filo del terreno.

È consentita la sua collocazione in corrispondenza di terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione

della morfologia dei luoghi, anche qualora ciò determini che uno dei lati della piscina risulti seminterrato;

- i macchinari, gli accessori e l'impianto della piscina dovranno essere posti in vani tecnici interrati o, se non possibile, completamente nascosti in opportunamente dissimulati;

7.3 Criteri di Eco-sostenibilità degli interventi di trasformazione edilizia

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere applicati tecnologie e principi costruttivi utili alla eco-efficienza ed eco-sostenibilità delle costruzioni, al contenimento del consumo delle risorse ambientali e dei consumi energetici.

Gli edifici di nuova realizzazione, ivi compresi quelli derivanti dalla ricostruzione delle superfici demolite, dovranno presentare i requisiti necessari all'ottenimento della classe energetica "A", mentre potranno rientrare nella classe "B" gli edifici oggetto di ristrutturazione.

Gli interventi dovranno prevedere sistemi per il ricorso alle energie rinnovabili e per il risparmio idrico nel rispetto dei requisiti minimi di cui al D.M. 26 giugno 2015 e in coerenza con il Regolamento vigente e a quanto previsto e prescritto dal R.U. e R.E. e 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 e s.m.i. e coerentemente con le norme vigenti regionali e nazionali;
- Messa in opera di sistemi e tecniche di recupero, depurazione e riuso delle acque meteoriche e delle acque reflui;
- impiego di risorse energetiche sostenibili e gli impianti tecnologici dovranno garantire un risparmio energetico e un miglioramento del comfort ambientale nell'utilizzazione delle risorse naturali come la geotermia.

7.4 Prescrizioni per i parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali, nelle quantità previste dalla legislazione vigente dovranno essere realizzati all'interno degli ambiti dei Nuclei poderali.

È ammessa la realizzazione dei posti auto pertinenziali con pergolati in legno o in ferro, con eventuale copertura ombreggiante permeabile anche costituita da pannelli fotovoltaici, adeguatamente progettata per essere inserita nel contesto paesaggistico.

7.5 – Indirizzi per la sistemazione delle aree a verde e alberature

Gli interventi dovranno assicurare la conservazione e la tutela della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali ed essere coerenti con i tratti tipici e caratteristici del paesaggio circostante e con gli indirizzi seguenti:

- La progettazione delle aree verdi degli ambiti dei Nuclei Poderali-U.M.I. dovrà risultare in armonia con le caratteristiche del territorio circostante agricolo e il paesaggio vegetale.
- Mantenere ed integrare le formazioni arboree d'argine e di ripa;
- Conservare gli elementi di particolare interesse quali: viali alberati e filari di alberi, formazioni vegetazionali di valore, cespugli, ecc.;
- Introdurre essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- Mantenere le alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

In particolare le scelte progettuali dovranno prevedere specie vegetali autoctone per le quali costituiscono elementi di riferimento le seguenti specie arbustive ed arboree:

- per siepi e arbusti di arredo: *Laurus nobilis*, *Viburnum tinus*, *Ligustrum vulgare*, *Buxus sempervirens*, *Pistacia lentiscus*, *Crataegus monogyna*, *Quercus ilex*, *Ilex aquifolium*, *Pyracantha coccinea*, *Rosmarinus officinalis*, *Myrtus communis*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Phyllirea angustifolia*, *Myrtus communis*, *Rhamnus alaternus*, *Arbutus unedo*, cisti (*Cistus salvifolius*, *Cistus monspeliensis*, *Cistus creticus ssp eriocephalus*), *Spartium junceum*.

- per arredo arboreo, alberi o alberelli quali: *Pinus pinea* (pino da pinoli) *Pinus halepensis* (pino d'aleppo), *Quercus ilex* (leccio), *Quercus robur* (farnia), *Quercus pubescens* (roverella), *Quercus cerris* (cerro), *Quercus suber* (sughera), *Quercus pseudosuber* (cerrosughera), Frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*) *Ulmus minor* (olmo), *Acer campestre* (acero campestre), *Platanus hybrida* (platano), *Celtis australis* (bagolaro), *Cercis siliquastrum*, *Arbutus unedo*.
- per le aree a prato è consigliabile l'utilizzo di miscugli di specie macroterme (ad es. *Cynodon dactylon*), caratterizzate da scarse esigenze idriche e in grado di meglio resistere al clima mediterraneo, o da microterme con caratteristiche ecologiche intermedie con le macroterme, quali ad es. *Lolium perenne* o diverse specie del genere *Festuca*, comunque caratterizzate da una buona resistenza alla siccità.

7.6 Prescrizioni e indirizzi per la viabilità poderale

La viabilità principale poderale interna alla Tenuta e di servizio ai collegamenti con i Nuclei Poderali deve essere mantenuta nelle sue caratteristiche sia dimensionali che nell'andamento del tracciato, salvo che, sulla base di prove documentali (foto aree storiche, planimetrie storiche, documenti, ecc.), sia verificata l'esistenza di diversi tracciati e caratteri della viabilità attuale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria opere di adeguamento, di ripristino delle pavimentazioni esistenti e di manutenzione degli scoli laterali per le acque meteoriche e lievi eventuali modifiche funzionali ai nuovi interventi che di sicurezza, la realizzazione di aree di sosta e di percorsi carrabili di accesso agli edifici.

Art. 8 - Indirizzi per la progettazione degli Impianti tecnici e opere infrastrutturali

Gli interventi dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi:

8.1 Energia

- Le fonti energetiche a servizio degli impianti di climatizzazione dovranno prevedere la copertura di almeno il 50% dei consumi per acqua calda sanitaria e del 50% dei consumi energetici per

climatizzazione ed acqua calda sanitaria con fonti rinnovabili (D.lgs. 28/2011), con le tecnologie più idonee per assicurare la coerenza con le tutele paesaggistiche poste dalle presenti norme.

- Realizzazione di involucri edilizi e altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno energetico, coerentemente con gli obiettivi di risparmio energetico, comunque conformi al D.M. 26/06/2015 "Requisiti minimi".
- Studio dell'orientamento degli edifici e del layout interno ottimali che favoriscano il contenimento dei consumi.
- Favorire l'illuminazione naturale degli interni, anche con lucernari e pozzi di luce.
- Realizzare l'illuminazione mediante sistemi a basso consumo energetico, in particolare per quella esterna, prevedendo ottiche studiate appositamente per ridurre le dispersioni, con particolare attenzione alle dispersioni verso la volta celeste.
- Installare sistemi di controllo remoto, che permettano di incrementare l'efficienza energetica.
- Come richiesto dal D.Lgs. 28 del 2011 Allegato III, ogni u.i. dovrà essere dotata di impianto fotovoltaico con potenza di picco in kWp pari ad almeno $S/50$, essendo S (mq) la superficie complessiva coperta dei fabbricati; nei fabbricati di nuova realizzazione i pannelli fotovoltaici saranno integrati con la copertura mentre per gli edifici ristrutturati saranno disposti sopra le pensiline dei parcheggi.

8.2 Acqua suolo e sottosuolo

- L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire da rete acquedotto pubblico, tale da garantire i fabbisogni previsti nei periodi di punta mediante eventualmente il ricorso a sistemi di accumulo e reti di distribuzione in pressione autonome.
- Realizzare le aree irrigate dei giardini in coerenza con la disponibilità idrica utilizzando comunque specie macroterme o con fabbisogno idrico simile e prevedendo sistemi di irrigazione ad alto risparmio idrico.
- Destinare la risorsa idrica da acquedotto ai soli fini potabili domestici o nelle strutture di servizio.
- Prevedere per i fini non potabili prioritariamente l'utilizzo di acqua di recupero dalle coperture, acque reflue a valle dei sistemi di depurazione ed in subordine acqua da pozzo.

- Ogni edificio o complesso di edifici dovrà essere dotato di almeno una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche e di quelle di recupero ai fini dello stoccaggio dei volumi irrigui.
- Approvvigionare le piscine con acqua da pozzo, compatibilmente con la qualità delle acque, in relazione alla presenza di corpi idrici sotterranei ricadenti in zone vulnerabili da nitrati o in alternativa tramite stacco con contatore divisionale, derivato dalla rete idrica acqua potabile della rispettiva unità immobiliare.

8.3 Sistemi di raccolta e smaltimento acque

Le reti di raccolta delle acque reflue dovranno essere posate interrate ed a tenuta al fine di evitare sversamenti inquinanti incontrollati nel sottosuolo.

Per le case sparse e nuclei isolati ove sia tecnicamente ed economicamente non sostenibile l'allaccio alla rete di raccolta, potranno essere adottati sistemi di trattamento appropriati dimensionati nel rispetto delle norme stabilite dal Regolamento Regionale 46R, privilegiando il ricorso a sistemi facilmente gestibili e mantenibili come sistemi di fitodepurazione o altre soluzioni equivalenti (depuratori biologici ad ossidazione totale) come disciplinate dalla Tabella 2 Allegato 3 del suddetto regolamento. In caso di scarico sul suolo nelle aree al di fuori delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso potabile potranno essere utilizzate per scarichi al di sotto dei 100 a.e. le soluzioni indicate in Allegato 2 Capo II del suddetto regolamento.

I singoli progetti edilizi dovranno dimensionare il sistema di trattamento delle acque di scarico, in relazione al numero degli abitanti equivalenti assicurando:

- trattamento primario delle acque grigie mediante pozzetto degrassatore;
- trattamento primario delle acque nere mediante fossa Imhoff;
- trattamento secondario a mezzo di depuratore o fitodepurazione, conforme ai sistemi individuati in Tabella 2 del DPGR 46/R/2008;
- pozzetto di ispezione per la verifica della qualità dei reflui.
- Le acque reflue in uscita dei rispettivi sistemi di depurazione potranno essere recuperate per irrigazione superficiale unitamente alle acque meteoriche.

La regimazione delle acque meteoriche dovrà rispettare il reticolo idrografico minore esistente e dovranno essere privilegiate soluzioni di drenaggio

sostenibile atte all'aumento della capacità di ritenzione e per quanto maggiormente possibile al rispetto di criteri di invarianza idraulica delle trasformazioni in corso.

Le opere di sistemazione esterna dei Nuclei Poderali dovranno essere predisposte e gestite in modo da minimizzare il dilavamento da parte delle acque meteoriche di superfici potenzialmente inquinanti e deve essere assicurata la gestione delle acque meteoriche di dilavamento (AMD), con particolare riferimento alle sostanze di cui all'allegato 1, tabella 1/A al decreto legislativo D.L. 152/06;

8.4 Impianti tecnici

Gli impianti tecnici devono essere sviluppati mediante soluzioni ad alta efficienza anche tramite il ricorso a sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili, a dispositivi di risparmio idrico.

Gli impianti di climatizzazione non dovranno prevedere l'impiego di combustibili fossili ma solo energia elettrica, prodotta dall'impianto fotovoltaico di pertinenza, con integrazione da rete Enel, ovvero con assenza totale di emissioni inquinanti in atmosfera, e dovrà essere costituito da pompe di calore aria-acqua ad alta efficienza ad azionamento elettrico ad inverter.

È consentito in sede di progettazione esecutiva, a seguito di approfondimenti, la possibilità del ricorso a pompe di calore acqua-acqua, tipicamente utilizzate negli impianti geotermici a bassa entalpia.

Si dovrà ottemperare alla copertura dei consumi da fonti rinnovabili pari al 50% evitando per quanto possibile l'installazione di pannelli solari termici (troppo invasivi) privilegiando il fotovoltaico integrato e l'energia aerotermica o geotermica elaborata dalle pompe di calore.

I valori di COP ed EER delle pompe di calore dovranno comunque essere superiori ai valori limite imposti dal Decreto Requisiti minimi del 26/06/2015, privilegiando apparecchiature azionate tramite inverter.

Gli impianti climatizzazione interni dovranno essere costituiti generalmente da unità fan coil e radiatori nei servizi igienici, caratterizzati da bassa inerzia e rapida messa a regime; non si esclude la possibilità di utilizzo di sistemi di climatizzazione a pannelli radianti qualora le condizioni di gestione ne rendano conveniente l'applicazione.

In aggiunta al sistema di climatizzazione dovrà essere previsto un sistema di ricambio forzato (ventilazione meccanica controllata, VMC) dell'aria nei tassi richiesti dalla UNI 10339 in funzione della presenza di persone, facendo ricorso eventualmente a sonde di qualità dell'aria nei locali con affollamento variabile (sale meeting, hall, etc...), con lo scopo di immettere la sola quantità di aria esterna minima necessaria.

Art. 9 Prescrizioni per le aree a pericolosità geologica e idraulica

All'interno degli ambiti insediativi, in relazione alle condizioni di pericolosità geologica e da alluvioni riscontrata, gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di fattibilità individuate dagli studi e dalle indagini geologiche ed idrauliche allegate, ai sensi del DPGR 5/R/2020 e L.R. 41/2018.

In particolare, all'interno degli ambiti insediativi di Podere Chiusacce (NP1) e Podere Ugucione (NP2), interessati in parte da "aree a pericolosità per alluvioni frequenti P.3" e "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2" (ex pericolosità idraulica molto elevata I.4 ed elevata I.3 ai sensi del DPGR 53/R/2011 in tavola G08 Variante al R.U.), gli interventi edilizi previsti sono subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche per la gestione del rischio di alluvioni, ai sensi dell'art. 8. Comma 1, lettere a) e b) della L.R. 41/2018, individuate dagli studi idraulici redatti a supporto della specifica Variante al RU e dalle indagini geologiche ed idrauliche allegate alla presente Piano Attuativo (schede di fattibilità in relazione agli aspetti geologici ed al rischio da alluvioni) e redatte ai sensi del DPGR 5/R/2020.

Nei poderi Sveva Manfredi (NP6) e Fossa Calda (NP7), interessati da "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2" (ex pericolosità idraulica molto elevata I.4 ed elevata I.3 ai sensi del DPGR 53/R/2011 in tavola G08 Variante al R.U.), gli interventi edilizi previsti sono subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche per la gestione del rischio di alluvioni, previsti dall'art. 8. Comma 1, lettera d) della L.R. 41/2018 (interventi di difesa locale).

Gli interventi di riduzione del rischio idraulico saranno programmati e progettati in modo da contribuire ad una ottimale gestione della risorsa idrica superficiale e sotterranea, costituendo forme di accumulo da utilizzare nelle coltivazioni agrarie e negli usi civili. Gli interventi avranno inoltre finalità di

miglioramento ambientale, per le sistemazioni paesaggistiche ed ambientali coerenti con il contesto dei residui della vegetazione palustre presenti nella Tenuta.

Gli interventi per la riduzione del rischio idraulico saranno realizzati senza determinare un aggravio in termini di rischio idraulico in altre aree.

Art.10 Norma di raccordo con la V.A.S. e R.A. - Monitoraggio

In sede di approvazione della Variante al R.U. per la Tenuta di Rimigliano è stato approvato anche il Rapporto Ambientale con 9 Prescrizioni D.C.C. 24 del 8.4.2019, il quale, ai sensi dell'All. 2 della L.R. 10/2010, contiene “[...] g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente dell’attuazione del piano o del programma”.

Il P.A. ha recepito le indicazioni e le prescrizioni indicate al capitolo 13 del R.A., nel quale sono state individuate per ogni singola componente le seguenti azioni e misure di mitigazione e compensazione, recepite anche nella disciplina del R.U. all’art. 13, inserendo nella presente disciplina tutte le specifiche prescrizioni inerenti alle singole componenti ambientali derivanti dalla valutazione degli effetti e degli impatti fatta nel R.A.

10.1 Monitoraggio

Al fine della verifica degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle azioni previste dal P.A. ed individuare tempestivamente eventuali effetti negativi imprevisti, il Comune procederà al monitoraggio periodico degli effetti utilizzando gli indicatori ambientali e le modalità come definiti nel Rapporto Ambientale.

Le componenti ambientali sulle quali deve essere effettuato un monitoraggio e controllo degli impatti significativi sono:

- a. Risorsa idrica*
- b. Suolo*
- c. Carico antropico*
- d. Consumi energetici*

e. Ecosistemi

f. Paesaggio

Firenze, Dicembre 2020

Architetto Gianni Vivoli

Architetto Rosa Di Fazio