

COMUNE DI SAN VINCENZO
Provincia di Livorno

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
PER LA TENUTA DI RIMIGLIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. 51/2018
Approvazione Delibera Consiglio Comunale n./2019

INDICE

Art. 13 Disciplina degli interventi nell'area della Tenuta di Rimigliano.. 2

1- Ambito di applicazione.. 2

2. Obiettivi 2

3 Invarianti strutturali 3

4 Interventi edilizi ammessi e destinazione d'uso.. 3

5. Qualità morfologica degli interventi edilizi 4

6. Capacità insediativa ammessa.. 5

7- Regole e indirizzi per gli interventi edilizi e paesaggistici 7

7.1 - Prescrizioni per le caratteristiche edilizie: 7

7.2 Caratteristiche interventi edilizi: 7

7.3- Caratteristiche interventi paesaggistici e ambientali 11

8. – Attuazione degli interventi 11

9 Utilizzo delle tecniche di bioarchitettura e bioedilizia. Classificazione energetica degli edifici 12

10 Prescrizioni per i parcheggi pertinenziali e per le aree a standards urbanistici 12

11 – Aree a verde e alberature.. 13

12. Prescrizioni per la viabilità podereale.. 13

13. Prescrizioni per le aree a pericolosità idraulica.. 13

14 - Indirizzi per la progettazione degli Impianti tecnici e opere infrastrutturali 14

15. Contenuti della convenzione 25.1.2012 e dell'atto di integrazione e modifica 16

16 Disciplina urbanistica delle aree esterne alla Tenuta di Rimigliano.. 16

17 – Indirizzi per l'attuazione degli interventi 16

18 . Norma di raccordo con la variante al PAPMAA.. 20

19 . Norma di raccordo con il Rapporto Ambientale.. 21

Art. 13 Disciplina degli interventi nell'area della Tenuta di Rimigliano

1- Ambito di applicazione

1.1 La disciplina seguente si applica all'ambito della Tenuta di Rimigliano che è individuato nella Tav. P02 R.U. variante – estratto ed è inteso quale porzione del sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs)

1.2 Per le porzioni di territorio esterne alla Tenuta di Rimigliano, classificate come sub-sistema Ambientale Pds e sub-sistema Ambientale Pbs, poiché ricomprese comunque nel Sistema territoriale della pianura costiera occidentale del vigente Piano Strutturale continuano a valere le salvaguardie contenute nella disciplina di quest'ultima.

2. Obiettivi

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

a. Valorizzazione e riqualificazione dell'azienda agricola finalizzato al mantenimento/recupero dell'attività agricola, del caratteristico paesaggio agro-forestale, dei livelli di permeabilità ecologica del territorio diffuso e delle eccellenze.

b. Manutenzione, adeguamento e realizzazione di interventi di regimazione, difesa e di protezione idraulica dei suoli agricoli, anche quali opere per garantire l'accumulo delle risorse idriche necessarie all'attività agricola e di valorizzazione dei caratteri ambientali delle aree idromorfe e di bonifica;

c. 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 e per mezzi di trasporto non motorizzati;

d. Valorizzazione del sistema e delle aree di pertinenza con il contenimento della superficie con destinazione residenziale rispetto a quanto previsto dal RU vigente e incentivazione del recupero della superficie nei poderi nella zona Nord della Tenuta con la revisione degli ambiti insediativi funzionali ad una migliore qualità complessiva degli interventi

e. Potenziamento generale e qualificazione dell'offerta turistica ricettiva con l'insediamento di un albergo di elevata qualità secondo criteri di eco-sostenibilità e qualità ambientale e paesaggistica degli interventi.

f. Gli ambiti di valore paesaggistico/ambientale e storico testimoniale saranno salvaguardati nella loro componente storico-identitaria-testimoniale

3 Invarianti strutturali

3.1 La presente disciplina individua quali invarianti strutturali i seguenti beni ricompresi nella Tenuta di Rimigliano, costituenti le componenti del paesaggio Sistema territoriale della pianura costiera occidentale del vigente Piano Strutturale e del sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs)

- Le componenti della bonifica

- I suoli a residua vegetazione palustre e i canali della bonifica.(area palustre di Rimigliano)

- *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 paesaggistiche ed ecosistemiche*

- Le aree boscate con particolare riferimento ai boschi costieri e planiziali di cui al PIT/PPR e a 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.

3.2 Per le parti di territorio esterne alla Tenuta classificate nel Regolamento Urbanistico come Pds e Sub-sistema Ambientale Pbs, si intendono comunque valide a tutti gli effetti le Invarianti Strutturali definite nella disciplina del vigente Piano Strutturale per il Sistema Territoriale della pianura costiera occidentale.

4 Interventi edilizi ammessi e destinazione d'uso

4.1. All'interno della Tenuta di Rimigliano, la Tavola Tav. P02 R.U. variante – estratto del Regolamento Urbanistico perimetra, gli ambiti d'intervento nei seguenti Nuclei poderali:

1. Nucleo poderale 1 - Chiusacce
2. Nucleo poderale 2 - Ugucione
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

4.2. Negli edifici presenti individuati nelle schede normative allegate, sono ammesse le seguenti categorie di interventi edilizi:

4.2.1. Per gli edifici che presentano caratteristiche architettoniche di valore storico testimoniale individuati con campitura rossa-nelle schede normative, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi della L.R. 65/2014 art. 134 lett. -h),
- b) Ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. -d),
- c) Restauro e risanamento conservativo ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. -c),
- d) Manutenzione straordinaria ai sensi della L.R. 65/2014 art. 135 lett. -b),
- e) 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.

4.2.2. Per gli edifici e per i manufatti che non presentano alcun valore storico testimoniale formale sono ammessi i seguenti interventi:

a) Sostituzione edilizia mediante demolizione e recupero della S.L.P. per la ricostruzione di nuovi fabbricati negli ambiti dei nuclei poderali, ai sensi della L.R. 65/2014 art. 134 lett. -l), anche mediante trasferimento tra unità poderali diverse.

b) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi della L.R. 65/2014 art. 134 lett. -h),

4.2.3. Nuova edificazione limitatamente alla struttura ricettiva alberghiera localizzata nell'ambito poderale Le Chiusacce

4.3 Il patrimonio edilizio esistente all'interno dei Nuclei Poderali a destinazione non agricola, a seguito della approvazione del PMAA in data 19.1.2012 Det. N. 26 e alla sottoscrizione del relativo atto d'obbligo in data 25.1.2012 n. 121.528

4.4 Per le strutture edilizie di nuova edificazione da realizzarsi nel Nucleo poderale Le Chiusacce è prevista la destinazione turistica ricettiva di tipo alberghiero così come definita dall'art. 18 e 19 della L.R. n. 86 del 20 dicembre 2016 e dal relativo Regolamento di attuazione nei limiti di S.L.P. indicata nel dimensionamento specifico.

4.5 Per tutti i manufatti e fabbricati oggetto di ordinanza di demolizione n° 32 del 1.4.2019 presenti nei Nuclei poderali e all'esterno di essi è prescritta la loro demolizione e ripristino delle aree pertinenziali.

5. Qualità morfologica degli interventi edilizi

5.1 La tipologia morfologica e le caratteristiche degli interventi dovranno essere coerenti con gli indirizzi e prescrizioni indicate per singolo nucleo poderale nelle schede normative specifiche allegate e con gli indirizzi, direttive, parametri e prescrizioni degli articoli seguenti.

5.2 Gli interventi previsti e disciplinati, oltre a quelli indicati al punto 4 delle presenti, norme sono:

1 Gli interventi di sistemazione delle aree dei Nuclei Poderali relativamente ai giardini, autorimesse interrato, pergole, tettoie ombreggianti, piscine, volumi tecnici, ecc..

2 Opere di urbanizzazione private per adeguamento della viabilità sia funzionale ai nuovi interventi che di sicurezza, la realizzazione di aree di sosta e di percorsi carrabili di accesso alle singole unità residenziali, il rinnovo e l'inserimento di nuove reti impiantistiche e dei sotto-servizi (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.).

3 Interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree pertinenziali degli edifici, delle aree verdi e di quelle caratterizzate da forti elementi di degrado.

4 Interventi di riqualificazione produttiva, ambientale e paesaggistica delle aree agricole della Tenuta, come indicato nella variante al PMAA, esterne agli ambiti dei nuclei poderali ma connessi ed integrativi degli interventi in questi previsti.

6. Capacità insediativa ammessa

6.1 Gli interventi edilizi ammessi, come indicati al precedente punto 4, sono riferiti alle superfici degli edifici esistenti legittimi, che sono meglio definite negli elaborati allegati al R.U. vigente:

1. Abaco degli immobili esistenti legittimi

2. Documentazione fotografica degli immobili esistenti;

3. Tabella di calcolo della SLP ammessa al recupero calcolata secondo i dettami delle Norme sopra citate;

4. Perizia aerofotogrammetrica sulla consistenza e datazione della presenza degli edifici.

6.2 Il dimensionamento massimo ammesso per gli interventi edilizi di cui ai precedenti punti 4.2.1, 4.2.2. e 4.2.3 ammessi nelle unità poderali è di mq. 15.174 di S.L.P. , suddiviso, in modo prescrittivo, fra le seguenti destinazioni d'uso e tipologie di interventi, risulta il seguente:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 4.2.1, e 4.2.2 con destinazione d'uso residenziale fino a S.L.P. mq. 9.074 ;

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 4.2.1 4.2.2 con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera S.L.P. mq. 1.900

- interventi di nuova edificazione di cui al punto 4.2.3 con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera S.L.P. mq 4.100"

6.3. Il dimensionamento e le destinazioni d'uso per ogni Nucleo Poderale sono i seguenti:

6.4 II

PODERI	R.U. VIGENTE S.L.P.			R.U. ADOTTATO S.L.P.			R.U. CONTRODEDUZIONI S.L.P.		
	ESISTENTE	NUOVA EDIFICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	RECUPERO ESISTENTE	NUOVA EDIFICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	RECUPERO ESISTENTE	NUOVA EDIFICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO
POP 1 PODERE CARUGACE	993,58 mq		residenziale	1.900,00 mq	5.300,00 mq	turistico-ricettivo	1.900,00	4.100,00	Turistico ricettivo
POP 2 PODERE ARDUCCIONE	933,93 mq		residenziale	2.300,00 mq		residenziale	2.274,00		residenziale
POP 3 PODERE WAUFREDO	1306,95 mq		residenziale	1.600,00 mq		residenziale	1.000,00		residenziale
POP 4 PODERE CASA DELLE GUARDE	2563,22 mq		residenziale	2.150,00 mq		residenziale	2.250,00		residenziale
POP 5 PODERE POSSETTINO	4143,41 mq	5300,00 mq	turistico-ricettivo	1.850,00 mq		residenziale	1.250,00		residenziale
POP 6 PODERE ZEVVA-MANFREDI	1848,41 mq		residenziale	1.600,00 mq		residenziale	1.100,00		residenziale
POP 7 PODERE FOSSA CALDA	1796,56 mq		residenziale	1.600,00 mq		residenziale	1.200,00		residenziale
ZERPCI / STALLE SPARSE	8437,80 mq		residenziale	1.150,00 mq		agricola	1.300,00 mq		agricola
	16.603,88 mq	5.300,00 mq		14.100,00 mq	5.300,00 mq		12.074,00 mq	4.100,00 mq	
	21.708,88 mq			19.200,00 mq			16.174,00 mq		
				IL DIFFERENZIALE DI SLP DEGLI EDIFICI ESISTENTI TRA IL R.U. VIGENTE E IL R.U. ADOTTATO E' DI 2.800 mq			IL DIFFERENZIALE DI SLP DEGLI EDIFICI ESISTENTI TRA IL R.U. VIGENTE E IL R.U. ADOTTATO E' DI 4.584 mq		

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. E' consentita la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati da residenziale a turistico ricettivo

6.5 All'interno del dimensionamento dei nuclei poderali di cui al punto 6.3 non sono ricomprese le superfici necessarie alla conduzione dell'azienda agricola come previste nella variante al PMMA pari a mq. 1.100,40.

7- Regole e indirizzi per gli interventi edilizi e paesaggistici

7.1 - Prescrizioni per le caratteristiche edilizie:

- l'altezza massima dei "nuovi edifici" non potrà essere superiore a mt. 7,50;
- l'altezza utile dei piani abitabili non dovrà essere inferiore a mt. 2,70.
- 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.
- la superficie permeabile del resede pertinenziale di ogni edificio non dovrà essere inferiore al 40% .
- la distanza minima dai confini dei "nuovi edifici" dall'ambito agricolo è 5 mt.

- sono ammessi volumi tecnici necessari per gli impianti e reti tecniche e infrastrutture nei limiti massimi del R.E.
- La dimensione degli edifici derivanti dagli interventi di sostituzione edilizia dovranno avere una S.L.P. di circa 500 mq. Il P.A. dovrà valutare la congruità dimensionale dei nuovi edifici in relazione alla dimensione dei fabbricati esistenti nel nucleo poderale in cui si inseriscono.
- La dimensione delle unità abitative residenziali derivanti dagli interventi di sostituzione edilizia non dovranno essere inferiori a 300 mq. di S.L.P., mentre quelli derivanti dagli interventi di “ristrutturazione” non potranno essere inferiori per l’80% a mq 200 di S.L.P. con una dimensione minima per le unità abitative di 90 mq. di S.L.P.

7.2 Caratteristiche interventi edilizi:

In sede di redazione del P.A. tutti gli interventi dovranno essere progettati secondo gli indirizzi e prescrizioni indicati nelle schede di indirizzo progettuale dei Nuclei Poderali allegate a quanto prescritto nella presente disciplina ed essere coerenti con la normativa generale del R.U. e del R.E. vigenti.

In particolare:

7.2.1. Indirizzi e direttive architettoniche e tipologiche per gli interventi edilizi di recupero morfotipologico degli edifici classificati di valore storico testimoniale.

Gli interventi devono essere tesi a preservare l'organismo edilizio originario e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti e i valori formali della tradizione ed in particolare:

- È ammessa 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 purchè in armonia tipologica e formale con l’insieme prospettico.
- Non potrà essere variato sostanzialmente l’assetto delle scale esterne che consentono il raggiungimento dei livelli al primo piano;
- Dovrà essere assicurato il mantenimento, dei decori stilistici di valore architettonico.
- 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 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. 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.

7.2.2 Prescrizioni architettoniche e tipologiche degli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione

Negli interventi di sostituzione edilizia comprendenti la demolizione e la ricostruzione di S.L.P. 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.

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:

- 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 ad esclusione dell'alluminio anodizzato ;
- Sono vietati oscuramenti esterni quali avvolgibili sono ammesse persiane di foggia tradizionale e portelloni alla maremmana ;
- 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:

- 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;
- Non sono consentite coperture piane;
- I locali seminterrati non potranno presentare altezze superiori a ml 2,40 e fuoriuscire dal piano di campagna per più di ml 0,50 non potranno svilupparsi al di fuori della sagoma di ingombro.-

7.2.3. 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 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

In particolare valgono le regole sull'aspetto formale ed architettonico elencate al punto 7.2.2 che precede.

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

- 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 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;-
- 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.

7.2.5 Indirizzi e direttive per le sistemazioni esterne degli ambiti dei Nuclei poderali e per la eventuale conservazione dei manufatti minori

Gli ambiti insediativi di ogni Nucleo poderale dovranno essere sistemati e mantenuti in modo da potersi configurare come spazi aperti e mantenere il loro carattere rurale e in particolare:

- È ammessa la realizzazione di marciapiedi e camminamenti solo a coronamento dell'ingombro dei corpi di fabbrica di ogni edificio esistente, oggetto di ricostruzione o di nuova realizzazione;
- Nelle aree pertinenziali sono ammesse recinzioni realizzate con muretti in pietra murata a secco o realizzati con sistemi di ingegneria ambientale con parapetti in legno o ferro e mitigati con l'impianto 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;
- E' ammessa la realizzazione di aree pavimentate, percorsi, rampe collegamento con materiali di legno, pietra, ghiaia assicurando comunque un elevato grado di effettiva permeabilità.
- E' consentita 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 e la ripiantumazione con il loro incremento secondo quanto prescritto nella Del C.C. n. 134 del 28.11.1997 del comune di San Vincenzo.
- È ammessa la realizzazione di piscine e vasche d'acqua solo all'interno degli ambiti dei Nuclei Poderali, le cui superfici a vista presentino rivestimenti e trattamenti colore

sabbia o comunque coerente con i valori paesaggistici, e sempreché venga dimostrata la disponibilità idrica senza il ricorso all'acquedotto idropotabile.

- E' ammessa la manutenzione, l'adeguamento, sia funzionale ai nuovi interventi che di sicurezza, e 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.

- E' 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 staccionate in legno.

- E' ammessa realizzazione di posti auto all'aperto opportunamente schermati con sistemi vegetazionali

- E' 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.

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.

7.3- Caratteristiche interventi paesaggistici e ambientali

In coerenza con gli studi effettuati e allegati alla presente per gli aspetti paesaggistici, ecosistemici e forestali, in sede di P.A. dovranno essere definiti gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica utili a migliorare, complessivamente gli aspetti ambientali e della percezione paesaggistica dell'area interessata dagli interventi edilizi in coerenza con quelli indicati e previsti da attuare nel territorio agricolo dal PMAA.

Gli indirizzi per la realizzazione degli interventi ambientali e paesaggistici sono descritti al punto 18 delle presenti norme.

8. – Attuazione degli interventi

8.1 Le previsioni si attuano mediante la redazione e approvazione di un Piano Attuativo (P.A.) convenzionato ai sensi dell'art. 107 e successivi della L.R. 65/2014 fermi restando gli impegni assunti da Rimigliano s.r.l. con la convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune di San Vincenzo in data 25.12.2012, come modificata a fronte dell'approvazione della presente variante.

8.2 Ai sensi della L.R. 65/2014, a seguito dell'approvazione del P.A., gli interventi saranno realizzati mediante titoli abilitativi (permessi a costruire/ SCIA), relativi ai singoli interventi da realizzare nei Nuclei Poderali .

9 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 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;
- 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;

10 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 degli ambiti dei Nuclei poderali.

È ammessa la realizzazione dei posti auto pertinenziali con pergolati in legno o ferro come disciplinato al punto 7.2 con eventuale copertura 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 delle aree poste a margine di via della Principessa e via del lago che presenta una superficie complessiva pari a mq 288.000

11 – Aree a verde e alberature

Le sistemazioni delle aree a verde dovranno essere coerenti con i tratti tipici e caratteristici del paesaggio circostante e con gli indirizzi di cui al punto 18.

Gli elementi del verde dovranno essere riferiti a specie vegetali autoctone con riferimento alle specie arbustive ed arboree indicate al punto 17

12. Prescrizioni per la viabilità poderale

La viabilità principale poderale interna alla Tenuta costituita dai viali alberati non è in alcun modo modificabile, sia 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 e straordinaria, di adeguamento, di ripristino delle pavimentazioni esistenti e di manutenzione degli scoli laterali per le acque meteoriche come indicato al punto 7.2.5.

13. Prescrizioni per le aree a pericolosità idraulica

All'interno degli ambiti insediativi di Podere Chiusacce (NP1) e Podere Uguccione (NP2), interessati in parte dalla pericolosità idraulica molto elevata I.4 ed elevata I.3 (come da perimetrazioni in tavola G08), gli interventi edilizi ammessi dalla presente disciplina 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 e dalle indagini geologiche ed idrauliche allegate alla presente variante al Regolamento Urbanistico (schede di fattibilità geologica ed idraulica).

Nei poderi Sveva Manfredi (NP6) e Fossa Calda (NP7), interessati in parte dalla pericolosità idraulica elevata I.3 (come da perimetrazioni in tavola G08), gli interventi edilizi ammessi dalla presente disciplina 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) e devono essere riconducibili a quanto prescritto dalla L.R. 41 del 1/8/2018 nell'art. 12 commi 1,4,5 e poichè trattasi di interventi di cui all'art. 16 della L.R. 41/18 devono essere realizzati ai sensi del comma 1 solo alle condizioni dell'art. 12 per i commi citati.

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 .In sede di P.A., con un maggiore dettaglio urbanistico edilizio, gli interventi idraulici dovranno essere approfonditi e condivisi con il Genio Civile e il Consorzio di Bonifica competente.

14 - Indirizzi per la progettazione degli Impianti tecnici e opere infrastrutturali

14.1 Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianti tecnici coerentemente con le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di soluzioni impiantistiche ad alta efficienza e sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili e risparmio idrico attraverso soluzioni impiantistiche e anche eventualmente differenziato per gli usi potabili e non potabili, per questi ultimi dovranno essere recuperate e riutilizzate, per quanto possibile, le acque piovane.

Tutte le linee elettriche dovranno essere realizzate con cavidotti interrati in configurazione tali da rendere trascurabili i campi magnetici in superficie o comunque con livelli di intensità dei campi

elettrici e magnetici presso tutti gli spazi in superficie accessibili alle persone inferiori agli obiettivi di qualità fissati dal D.P.C.M. 8 luglio 2003

Le opere di adeguamento delle reti e impianti (fognatura, rete di distribuzione idrica, energia elettrica, metano, acqua, Telecom) dovranno essere volte al miglioramento dell'efficienza e risparmio energetico e idrico.

La regimazione delle acque meteoriche dovrà essere oggetto di uno studio di dettaglio, al fine di realizzare corretti interventi di disciplina delle acque. Lo studio dovrà indicare le portate, la modalità di raccolta, le canalizzazioni e lo smaltimento delle acque stesse in coerenza con la relazione idrogeologica allegata alla presente variante

L'impianto termico dovrà essere realizzato ad alta efficienza che consenta di rispettare gli obiettivi di contenimento del Rapporto Ambientale, quali pompe di calore ad elevata efficienza, o soluzioni di analoga efficacia.

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, conforme ai sistemi individuati in Tabella 2 del DPGR 46/R/2008;
- pozzetto di ispezione per la verifica della qualità dei reflui.
- Dovrà essere previsto un sistema a rete nel quale saranno convogliati gli scarichi dei singoli edifici, trattati come sopra che conferirà i reflui nei punti di trattamento secondario per singolo Nucleo Poderale mediante impianto di depurazione a tre stadi, il quale sarà opportunamente dimensionato in sede di progettazione esecutiva.

Ogni edificio o complesso di edifici dovrà essere dotato di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche e di quelle di recupero ai fini dello stoccaggio dei volumi irrigui.

14.2 Gli interventi infrastrutturali per la riduzione del rischio comprenderanno:

- il ripristino e potenziamento dell'attuale sponda arginale destra del Rimigliano Orientale, nel tratto che va dalla ferrovia fino alla confluenza con il Canale;
- l'avanzamento dell'attuale scarpata presente tra il Rimigliano Occidentale ed il Podere Uguccione.

L'ubicazione degli interventi di riduzione del rischio idraulico è riportata nella Tavola I02.

14.3 Il progetto degli impianti tecnici e delle opere infrastrutturali e di riduzione del rischio idraulico dovrà essere esteso a tutti i Nuclei Poderali e potrà essere realizzato per stralci funzionali.

15. Contenuti della convenzione 25.1.2012 e dell'atto di integrazione e modifica

Gli interventi ammissibili dalla presente disciplina si attuano tramite il rilascio di titoli abilitativi riferiti ed unitari ad almeno ogni singolo Nucleo Poderale.

Prima del rilascio del primo titolo abilitativo dovrà essere sottoscritto l'atto di modifica del relativo atto unilaterale d'obbligo del PAPMAA e dovrà, altresì, essere sottoscritto l'atto di integrazione e modifica della convenzione urbanistica in data 25 gennaio 2012 di cui allo schema approvato con delibera Consiglio Comunale allegata alla variante al RU

Prima della sottoscrizione dell'atto di integrazione e modifica della convenzione urbanistica in data 25 gennaio 2012, negli edifici che compongono i Nuclei poderali della Tenuta di Rimigliano sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

16 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 al Piano Strutturale vigente vale quanto detto al punto 1 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 vigente.

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 vigente Piano Strutturale fino all'approvazione del primo Piano Operativo in corso di adozione.

17 – Indirizzi per l'attuazione degli interventi

Gli interventi dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi:

Energia

- Prevedere la copertura del 50% dei consumi per acqua calda sanitaria e del 50% dei consumi energetici per climatizzazione con fonti rinnovabili, con le tecnologie più idonee sotto il profilo paesaggistico
- Realizzazione di involucri edilizi e altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno, coerentemente con gli obiettivi di risparmio energetico,
- 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.

Acqua suolo e sottosuolo

-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 e in subordine acqua da pozzo.

- 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.

- In relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, realizzare, a livello di progettazione esecutiva, gli interventi nel rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza della normativa vigente e in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

Paesaggio ed ecosistemi

- adottare criteri paesaggistici di ridefinizione dei margini e dei bordi delle aree interessate dallo sviluppo residenziale ed alberghiero, improntati alle regole già esistenti nella Tenuta (margini e fasce boscate regolari e/o naturaliformi)

- utilizzare moduli di vegetazione arborea e/o arbustiva legata alla struttura vegetazionale attuale della Tenuta (ad esempio, querceti, pinete, leccete, macchia mediterranea), per la ridefinizione di bordi e margini delle aree interessate dalle trasformazioni, coerenti con la struttura del paesaggio attuale dell'area;

- evitare l'introduzione di elementi vegetazionali e forme strutturali del paesaggio incongrue con i caratteri prevalenti storicamente e attualmente riscontrabili nel territorio della Tenuta e nel più generale contesto costiero di Rimigliano 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 di pertinenza dei nuovi edifici residenziali e alberghiero, limitando l'introduzione di elementi strutturali del paesaggio non congrui con l'assetto generale della Tenuta e limitando gli eventuali processi di frammentazione interni alle aree di trasformazione.

- Valorizzare gli ambiti insediativi dei Nuclei Poderali quali luoghi in grado di migliorare l'inserimento paesaggistico delle previsioni edificatorie, concentrando le trasformazioni di uso del suolo nei nuclei poderali, mantenendo alti livelli di permeabilità del suolo, ecosistemica e paesaggistica nelle rimanenti porzioni delle aree di pertinenza, anche conservando gli attuali usi del suolo o destinando tali aree alla realizzazione di nuove unità di vegetazione autoctona;

- Condizionare la realizzazione delle piscine alla disponibilità di risorse idriche sufficienti, alla loro localizzazione presso i nuclei poderali e alla loro realizzazione secondo modelli in grado di limitare gli impatti sulla struttura paesaggistica locale.

-Determinare, all'interno degli ambiti insediativi e nelle relazioni visuali e intervistuali con il contesto paesaggistico esterno ad esse, un sostanziale rispetto degli ambiti percettivi omogenei e il mantenimento delle visuali principali che sono parte strutturante del paesaggio della Tenuta;

-conservare l'articolazione strutturale minuta del paesaggio della Tenuta (rete delle acque principale e minore, rete strade poderali e campestri, forma dei campi agricoli, ecc), con particolare riferimento alla ridefinizione dei bordi e margini degli ambiti dei Nuclei Poderali e in generale delle aree sottoposte a trasformazione;

- mantenere il valore paesaggistico complessivo della Tenuta mediante la valorizzazione delle colture agricole di qualità e della locale infrastrutturazione ecologica del paesaggio agrario (filari alberati, siepi, siepi alberate);

- mantenere e riqualificare le aree boscate, con particolare riferimento ai boschi costieri e planiziali di cui al PIT - Piano paesaggistico, e gli habitat di interesse comunitario, come indicati nelle relazioni specialistiche allegate. Per le nuove previsioni l'indirizzo è il mantenimento di una adeguata fascia inedificata dal margine forestale.

- mantenere e riqualificare 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*).

-mantenere gli attuale assetti del reticolo idrografico principale, minore e della rete scolante, conservare i tratti morfologici strutturanti del piano di campagna, limitando le modificazioni morfologiche dello stesso;

-Limitare l'inquinamento luminoso attraverso una progettazione dei sistemi di illuminazione finalizzata al massimo contenimento dell'inquinamento (massima riduzione punti luce, illuminazione diretta verso il basso, illuminazione a chiamata in aree parcheggio, ecc.), dando piena attuazione alla normativa regionale (LR 37/2000), alle relative "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", e alle prescrizioni del PIT-PPR.

- Prevedere sistemi di controllo e temporizzazione dell'illuminazione esterna delle parti comuni degli edifici mediante sensori di presenza che ne consentiranno l'attivazione solo in caso di necessità.

- La progettazione delle aree verdi degli ambiti insediativi dei Nuclei Poderali verde di arredo dovrà risultare coerente con il territorio circostante e il paesaggio vegetale locale. In particolare le scelte progettuali dovranno essere riferite a 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.

- Eventuali modellamenti morfologici dovranno essere finalizzati:

- alla migliore sistemazione paesaggistica d'insieme;

- al ripristino del sistema idrologico e alla regimazione delle acque meteoriche;

- alla riduzione del rischio idraulico

18 . Norma di raccordo con la variante al PAPMAA

Negli studi specifici allegati e nel PAPMAA in particolare nelle relazioni di analisi degli assetti ecologici e paesaggistici, sono state individuate misure di compensazione finalizzate a compensare gli effetti derivanti dagli interventi previsti nella Tenuta di Rimigliano.

L'impegno alla realizzazione degli interventi di compensazione e di riqualificazione paesaggistica ed ambientale previsti nel PAPMAA per la Tenuta di Rimigliano costituiscono elementi propedeutici per gli interventi previsti.

Gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nel PAPMAA si attuano attraverso la realizzazione degli interventi di compensazione e di riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'ambito della Tenuta individuati dal PAPMAA e in particolare:

-realizzazione o riqualificazione di siepi/filari alberati per il miglioramento della permeabilità ecologica del territorio agricolo;

- realizzazione di siepi alberate o filari alberati per con funzione di schermatura dell'area umida e di filtro ecologico;

-ricostituzione vegetazione ripariale tratto del canale orientale;

-manutenzione e riqualificazione dei viali alberati a pini;

- indirizzi e obiettivi per il nuovo piano di gestione/dei tagli delle superfici forestali della tenuta;

-indirizzi per la gestione del reticolo idrografico e per le attività di pulizia delle sponde;

-riqualificazione dell'area umida di Rimigliano;

- osservatorio birdwatching;

- fasce a perdere di vegetazione erbacea;

- indirizzi per le coltivazioni agricole;

- manutenzione percorsi campestri.

19 . Norma di raccordo con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e il Rapporto Ambientale

Ai sensi del c.2 dell'art. 5-bis (Atti di governo del territorio soggetti a VAS) della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., il PA dovrà essere sottoposto a VAS.

Al fine di minimizzare gli effetti ambientali negativi, nella redazione del P.A. si dovrà fare riferimento alle azioni e misure di mitigazione e compensazione, che sono state indicate al cap.11 del Rapporto Ambientale.

Al fine della verifica degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle azioni previste dalla variante al RU 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.

20. Prescrizioni particolari

Le seguenti prescrizioni sono prevalenti, in caso di contrasto, sulle schede norme dei singoli nuclei poderali e sugli elaborati progettuali.

L'attuazione di interventi nelle aree a pericolosità idraulica elevata (I3 alluvioni poco frequenti) e molto elevata (I4 alluvioni frequenti) così come individuate negli studi, con particolare riferimento ai Poderi Chiusacce e Ugucione, è da intendersi subordinata alla redazione di uno studio, che dovrà documentare e meglio chiarire, in relazione alla tipologia di intervento previsto dal piano attuativo, le opere di cui all'art.8. Ciò anche tenuto conto del maggiore dettaglio progettuale di tipo urbanistico edilizio che sarà definito in tale successiva fase.

Lo studio dovrà essere sottoposto all'esame del Genio Civile nell'ambito del deposito delle indagini di supporto al piano attuativo. Tutti gli approfondimenti necessari a meglio definire le condizioni di gestione del rischio e di non aggravio, documentando il raggiungimento di condizioni di rischio medio R2 laddove previsto, dovranno essere oggetto di specifici studi dettagliati in sede di Piano attuativo.

E' necessario che le soluzioni progettuali che interessano il reticolo dei corsi d'acqua vengano preventivamente condivise con il Genio Civile e con il Consorzio di Bonifica competente.

Per i nuclei poderali NP 06 - NP 07 è necessario subordinare l'intervento a "*opere di tipo d*", ai sensi della L.R. 41/2018.

La realizzazione delle opere di gestione del rischio individuale tra cui l'innalzamento arginale per un'altezza pari a circa 1,50 ml in dx del canale orientale di Rimigliano (reticolo di gestione di cui alla LRT 79/2012) nel tratto ricadente all'interno dell'area di variante dovrà essere realizzato dai richiedenti e tale previsione dovrà essere riportata nel Piano Attuativo e nella relativa convenzione. Aree pubbliche a standard: in assenza di specifiche indicazioni in merito al loro utilizzo l'attuazione è da ricondursi a quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 41/2018 per le aree ricadenti in pericolosità idraulica elevata I3 (alluvioni frequenti).

Ai fini della revisione delle mappe di pericolosità del PGRA, in quanto gli studi non sono stati estesi a livello di sottobacino, gli approfondimenti necessari e finalizzati al riesame delle mappe dovranno essere prodotti nell'ambito della formazione del Piano Operativo, attivando, preventivamente le opportune forme di coordinamento con l'Autorità di Bacino Distrettuale e comunque prima dell'adozione del Piano Attuativo.

Nella redazione del Piano Attuativo dovranno essere recepite le prescrizioni e condizioni fornite da Arpat, ASL, Provincia di Livorno e Regione Toscana in merito alla risorsa idrica, smaltimento reflui, risparmio energetico, gestione dei rifiuti e gestione dell'azienda agricola.

In sede di Piano Attuativo dovranno essere confermati, così come riportati nella relazione di verifica di coerenza al PIT – gli obiettivi, le direttive, le prescrizioni di cui alla scheda ambito 16 e , ove interessate, del sistema costiero – litorale sabbioso del Cecina , del PIT -PPR .