

**Oggetto: Comune di San Vincenzo (LI)** – Adozione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 della Variante al Regolamento Urbanistico Tenuta di Rimigliano di cui alla D.C.C. n. 51 del 07.06.2018. **Contributo istruttorio**

Alla c.a.                      Settore Pianificazione del Territorio  
SEDE

In relazione all'avvenuta adozione della Variante al Regolamento Urbanistico Tenuta di Rimigliano, trasmessa dal Comune di San Vincenzo con nota pervenuta in data 22/06/2018, prot. n. 330853, si trasmette il seguente contributo tecnico di competenza.

In via preliminare si fa presente che in data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo "Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione", di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

Le principali modifiche introdotte rispetto al previgente Accordo riguardano i contenuti degli articoli 4 e 5 relativi al campo di applicazione della Conferenza Paesaggistica prevista dall'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR. Il nuovo articolato prevede che per le *Varianti puntuali* agli strumenti della pianificazione non ancora conformati che interessino Beni Paesaggistici non si applichi il procedimento della Conferenza Paesaggistica, ma che esse siano oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario definito dalla L.R. n. 65/2014.

Dalla cartografia del PIT-PPR, in particolare dalla carta dei sistemi morfogenetici della prima invariante strutturale del PIT-PPR, si evidenzia che l'area della Variante in oggetto interessa i seguenti sistemi:

- costa a dune e cordoni, per il quale le indicazioni per le azioni degli Abachi regionali prevedono di:
  - *“salvaguardare la trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali, tipica di questo sistema, come contributo alla prevenzione delle intrusioni saline prevenendo l'impermeabilizzazione delle superfici;*
  - *controllare e contenere i fenomeni di erosione;*
  - *individuare equilibri sostenibili tra conservazione e fruizione delle spiagge e dei cordoni dunali”.*
  
- depressioni retrodunali le cui indicazioni per le azioni richiamano la necessità di:
  - *“mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;*
  - *evitare l'eccessivo abbassamento del livello della falda acquifera;*
  - *valutare la possibilità di espandere le aree umide, a spese di aree bonificate la cui conservazione implichi eccessivi abbassamenti della falda;*
  - *regolamentare l'immissione di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante nelle aree umide di valore naturalistico”*
  
- bacini di esondazione, per il quale le indicazioni per le azioni prevedono di:



- *“limitare il consumo di suolo per ridurre l’esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;*
- *mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;*
- *regolamentare gli scarichi e l’uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico”.*

Nella carta della Rete ecologica sono rappresentati, per il territorio in esame, i seguenti morfotipi ecosistemici della seconda invariante strutturale del PIT-PPR:

- nodo degli agro ecosistemi. Tali nodi insieme agli elementi frammentati attivi, costituiscono complessivamente gran parte del target regionale delle Aree agricole di alto valore naturale (High Nature Value Farmland HNMF). Le indicazioni per le azioni, di cui agli Abachi regionali, prevedono: 1. *“Mantenimento della qualità ecologica dei nodi della rete degli agroecosistemi e conservazione attiva delle aree agricole ad alto valore naturale (HNMF)”*; ...3. *“Riduzione dei tassi di consumo di suolo agricolo per urbanizzazione nelle pianure interne e costiere, tutela dei nodi agricoli di pianura e miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole di pianura, con particolare riferimento alle aree circostanti le importanti aree umide”*;

- nodo secondario forestale, classificato come Bosco planiziale nella “Carta dei Boschi planiziali e costieri” della seconda invariante del PIT-PPR, per il quale le indicazioni per le azioni prevedono il:

*“Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica”*;

- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati, classificati come Boschi costieri figurativamente caratterizzanti il territorio nella “Carta dei Boschi planiziali e costieri” della seconda invariante del PIT-PPR per il quale le indicazioni per le azioni prevedono il:

- *“Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;*

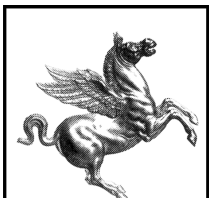
- *Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito planiziale, o nelle aree interessate da Direttrici di connettività da riqualificare/ricostituire;*

- *Miglioramento dei livelli di sostenibilità dell’utilizzoturistiche delle pinete costiere (campeggi, villaggivacanza e altre strutture turistiche)”.*

Le indicazioni strategiche a livello regionale della seconda invariante strutturale, contenute negli abachi regionali, perseguono per tali territori il:

*“2. Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica dei territori costieri. Riduzione dei processi di consumo di suolo (con particolare riferimento alle pianure agricole retrodunali), razionalizzazione e mitigazione degli impatti del carico turistico e delle strutture a esso collegate, tutela dei nodi agricoli, delle aree umide, degli ecosistemi costieri (in particolare dunali) e degli ecosistemi forestali relittuali e/o mediterranei degradati (sovra sfruttamento forestale, incendi, carico di ungulati). Ciò con particolare riferimento alla costa versiliese e pisana (tra Pisa e Calambrone), alla pianura costiera livornese tra Vada e San Vincenzo, e alle coste di Follonica, Castiglione della Pescaia, Isola d’Elba e Arcipelago toscano, Bandite di Scarlino e di Follonica e costa dell’Argentario”.*

Dalla cartografia del PIT-PPR si rileva inoltre che il territorio del comune di San Vincenzo ricade nell’Ambito di paesaggio n. 16 “Colline Metallifere” del PIT-PPR.



Gli indirizzi per le politiche della Scheda d'ambito, in riferimento al territorio della Variante, evidenziano la necessità di:

*“18. limitare i processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e delle pianure alluvionali, con particolare riferimento alla zona tra Follonica e Scarlino, alla fascia costiera di San Vincenzo, all’Isola d’Elba. Per i territori circostanti le zone umide costiere (Orti Bottagone, Scarlino, Rimigliano, Mola e Schiopparello), contenere ulteriori processi di frammentazione a opera di nuove infrastrutture o dell’urbanizzato;*

*25. contenere nelle pianure alluvionali i processi di urbanizzazione in modo da evitare fenomeni di diffusione insediativa in territorio rurale e la saldatura dei principali assi stradali, salvaguardando i varchi ineditati*

*29. favorire, nelle aree di pianura, il mantenimento o la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, sia per i tessuti a maglia semplificata, sia per quelli della bonifica storica;*

*32. migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con l’attuazione della gestione forestale sostenibile; ...la tutela dei boschi costieri soggetti a elevata frammentazione (in particolare boschi planiziali e aree interessate da “direttrici di connettività da riqualificare o ricostituire”), la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica...”*

Le direttive della Scheda riferibili al territorio in esame, correlate all’ all’Obiettivo 1: *“Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l’entroterra”*

evidenziano l’esigenza di:

*“1.1 - tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;*

*1.7 - nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio*

*Orientamenti:*

- preservare la struttura della maglia agraria storica;*
- mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico;*
- evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali”.*

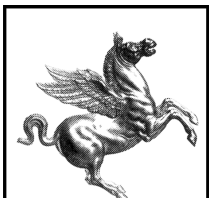
La Variante in oggetto interessa aree a vincolo paesaggistico:

- in forza dei decreti: D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 e D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967, concernenti “La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo” in quanto *“la zona predetta offre dei caratteristici e singolari aspetti di non comune bellezza naturale godibili dai numerosi punti di vista accessibili al pubblico”*

- aree tutelate per legge, ai sensi dell’art. 142, comma 1 lett. a) e g) del D.Lgs. n. 42/2004; rispettivamente riferite ai:

*- territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*

*- territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*



Le cui disposizioni di tutela, articolate in obiettivi, direttive e prescrizioni d'uso, sono contenute nella Scheda di vincolo di cui all'identificativo regionale n. 9049086\_ID, nell'Elaborato 8B (art. 12) e nella Scheda di Sistema costiero n. 4 "Litorale sabbioso del Cecina".

Nelle aree ricomprese all'interno del vincolo per decreto, risultano applicabili, alla Variante in esame, le seguenti disposizioni normative:

- Prescrizioni d'uso n.

**2.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e del paesaggio agricolo;**

**2.c.5. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela integrale della costa, ed in grado di aumentarne i livelli di artificializzazione;**

**2.c.6. Sono da escludere tutti gli interventi che possono causare l'alterazione del regime idrico dell'area e compromettere la conservazione delle relittuali aree umide;**

**2.c.7. All'interno delle pinete litoranee storiche:**

- non è ammessa la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere;

- nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzati tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero privi di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. I manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere ed impianti a carattere provvisorio;"

riferite agli Obiettivi:

2.a.3. *Mantenere e conservare attivamente gli agroecosistemi di pianura costiera;*

2.a.5. *Contenere processi di urbanizzazione nella fascia costiera e nella pianura agricola retrodunale, migliorare i livelli di sostenibilità delle attività turistiche costiere e del carico turistico estivo.*

- Direttive correlate: **2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:**

- *salvaguardare l'integrità della costa e delle aree agricole retrodunali attraverso la limitazione degli insediamenti turistici e dei processi di urbanizzazione;*

- *incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi e delle attività agricole, con particolare riferimento all'attività della Tenuta agricola di Rimigliano;*

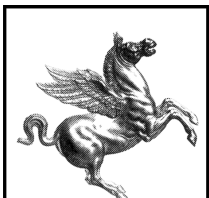
- *realizzare adeguati interventi per la riduzione dell'erosione costiera e per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del sistema dunale e delle aree umide della pianura costiera (ex Lago di Rimigliano);*

- Prescrizioni d'uso n.

3.c.1. *Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:*

- *il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;*

- *in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);*



*-in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.*

**3.c.2. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;**

riferite all'Obiettivo:

**3.a.1. Salvaguardare i complessi rurali, la loro integrità storico-culturale e le visuali panoramiche da essi offerte;**

Direttive correlate: 3.b.1. *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a e riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:*

- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi;*
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;*
- il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.*

Prescrizione d'uso n. 3.c.5. *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

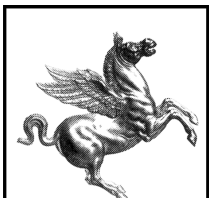
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,);*
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;*
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*

**3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.**

Prescrizioni d'uso n.:

**- 3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:**

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;*
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;*
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);*



- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

Connessa agli Obiettivi:

- 3.a.5. *Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dal sistema dei canali e degli scoli, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con i beni culturali sparsi.*

- 3.a.6. *Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.*

- 3.a.7. *Conservare la tessitura dei campi e il rapporto tra bosco-pineta e spazi coltivati nelle aree agricole.*

Risulta inoltre applicabile alla Variante la seguente prescrizione, volta alla tutela del Bosco, in particolare dei boschi planiziali e dei boschi costieri che caratterizzano figurativamente il territorio presenti all'interno della Tenuta:

- b - *Non sono ammessi:*

*l - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;*

Dall'analisi della documentazione progettuale prodotta si rileva che la Variante al RU Tenuta di Rimigliano prevede in sintesi, per gli aspetti insediativi, i seguenti interventi:

- demolizione degli edifici incongrui e di scarso e nullo valore esistenti e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale da collocare negli ambiti insediativi dei Nuclei Poderali;

- riuso e recupero degli edifici di valore ai fini residenziali attraverso interventi di "ristrutturazione edilizia", ed interventi di demolizione e ricostruzione per i manufatti che non hanno valore storico, architettonico, testimoniale e formale;

- realizzazione nel podere Le Chiusacce di una nuova struttura turistico ricettiva mediante interventi di nuova costruzione (5.100 mq di SLP) e riuso dell'edificio esistente attraverso interventi di "ristrutturazione edilizia", anche tramite opere di demolizione e ricostruzione.

La Variante per gli insediamenti nei Nuclei poderali suddivide il dimensionamento complessivo nelle seguenti destinazioni d'uso:

- Destinazione residenziale SLP mq. 11.100

- Destinazione Turistica Ricettiva SLP mq. 7.000

- Totale SLP mq. 18.100.

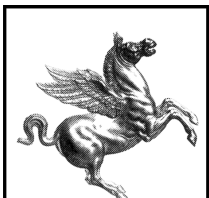
La distribuzione del dimensionamento è localizzata negli ambiti insediativi dei sette Nuclei Poderali con le seguenti quantità:

- **Podere Chiusacce** S.L.P. di 7.000,00 mq a destinazione Turistico Ricettiva, con ambito insediativo di 55.000,00 mq;

- **Podere Ugucione** S.L.P. di 3.300,00 mq a destinazione Residenziale, con ambito insediativo di 67.500,00 mq;

- **Podere Walfredo** S.L.P. di 800,00 mq a destinazione Residenziale, con ambito insediativo di 8.500,00 mq;

- **Podere Casa delle Guardie** S.L.P. di 3.000,00 mq a destinazione Residenziale, con ambito insediativo di 33.500,00 mq;



- **Podere Poggettino Contessa Lea S.L.P.** di 1.500,00 mq a destinazione Residenziale, con ambito insediativo di 25.500,00 mq;
  - **Podere Sveva Manfredi S.L.P.** di 1.250,00 mq a destinazione Residenziale, con ambito insediativo di 17.500,00 mq;
  - **Podere Fossa Calda S.L.P.** di 1.250,00 mq a destinazione Residenziale, con ambito insediativo di 17.000,00 mq.
- In totale è prevista una S.L.P. di 18.100,00 mq con una superficie totale degli ambiti insediativi di 224.500,00 mq.

Rispetto al dimensionamento del RU esistente la variante proposta comporta una riduzione della SLP residenziale (da mq. 13.191,29 a 11.100,00 mq) ed un incremento della SLP a destinazione turistico ricettiva di 1.000,00 mq.

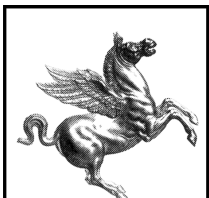
In riferimento alla documentazione progettuale presentata, si prende atto degli approfondimenti svolti sugli elementi di valore paesaggistico presenti all'interno della Tenuta. Tali approfondimenti hanno comportato un più dettagliato quadro delle conoscenze in riferimento agli Habitat (Tav. 5.3), all'analisi della struttura del paesaggio (Tav. 4.3), alla evoluzione in atto (Tav. 4.2), alla definizione della rete ecologica locale (Tav. 5.6), dell'aggiornamento del quadro Conoscitivo operato sulla cartografia del Piano strutturale vigente e del perfezionamento operato sulla delimitazione del "bosco" ex lege che ha portato alla individuazione delle aree boscate nell'ambito Tenuta di Rimigliano, alla individuazione dei boschi costieri figurativamente caratterizzanti e dei boschi planiziali presenti.

Ai fini della individuazione dei corsi d'acqua soggetti a vincolo in applicazione dell'art. 142, comma 1 lett.c) del D.Lgs 42/2004, si prende atto della esclusione del Canale Occidentale di Rimigliano e si evidenzia la necessità di effettuare ulteriori verifiche in relazione agli altri corsi d'acqua presenti all'interno della Tenuta.

Si prende atto altresì dell'analisi della criticità paesaggistiche rilevate nel territorio della Variante, effettuata in coerenza con le criticità e le dinamiche di trasformazione contenute nel PIT-PPR, e della coerenza degli obiettivi da perseguire sia a livello di Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), sia a livello di schede normative della Variante al RU in relazione ai vari Ambiti insediativi dei nuclei poderali. Tra gli obiettivi proposti, si riportano i seguenti:

- *Miglioramento dei livelli di coerenza ecologica della vigente variante al RU di Rimigliano, attraverso una riduzione delle volumetrie, una più attenta scelta delle funzioni e una più compatibile localizzazione delle trasformazioni. Ciò anche evitando le trasformazioni nelle aree di maggiore valore naturalistico o in quelle interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario, tutelando le aree boscate, e in particolare quelle classificate come "boschi costieri e planiziali", e gli elementi vegetali lineari quali siepi e filari alberati (in particolare i filari di pini).*
- *Miglioramento dei livelli di coerenza naturalistica e paesaggistica degli Ambiti insediativi dei nuclei poderali, con particolare riferimento alla progettazione degli arredi verdi...*
- *Mantenimento e riqualificazione degli importanti ecosistemi umidi dell'ex lago di Rimigliano,*
- *Mantenimento e riqualificazione ecologica dei nuclei forestali planiziali attraverso la realizzazione di un piano di gestione forestale finalizzato anche un incremento della complessità e ricchezza specifica (in particolare per le pinete) e al controllo del carico di ungulati. Mantenimento ed ampliamento degli elementi forestali puntuali e lineari (ad esempio i filari di pino domestico) di elevato interesse naturalistico e paesaggistico e del sistema minore di siepi e siepi alberate" (Pag. 99 Relazione paesaggistica).*

Tuttavia a fronte della coerenza di tali obiettivi alla disciplina statutaria del PIT-PPR si evidenziano nelle azioni progettuali conseguenti alcune criticità, incoerenze, disallineamenti e possibili elementi di contrasto in merito ai seguenti aspetti:



1) La Variante proposta prevede un ampliamento delle aree di pertinenza dei nuclei poderali che complessivamente passa da 78.360 mq (Variante vigente) a 224.500 mq. Tale ampliamento comporta una sottrazione di superficie agricola di circa 14,6 ettari (a fronte dei circa 530 ettari della Tenuta) all'interno di un territorio rurale di intrinseco valore paesaggistico e ambientale riconosciuto dal PIT-PPR e richiamato nella documentazione della Variante come nodo degli agro ecosistemi. Tale riduzione non risulta allineata con l'obiettivo di PS volto alla conservazione dei suoli agricoli.

L'ampliamento degli ambiti insediativi comporta la potenziale perdita delle peculiarità e dei caratteri distintivi dei Poderi con particolare riferimento alla parte centro nord della Tenuta, rispettivamente per i poderi Le Chiusacce, Uguccione, Casa delle Guardie e potenziale marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali.

Si chiede, in coerenza con gli obiettivi, direttive della scheda d'Ambito sopra riportate e con le disposizioni di cui al CAPO II "Disciplina delle invariati strutturali" con particolare riferimento all'11, comma 2, lett. a) e d) della Disciplina del Piano, di ridimensionare ulteriormente gli ambiti insediativi dei poderi Le Chiusacce (lato est), Uguccione (lato est), Casa delle Guardie (lato nord ovest), in coerenza con l'orditura della maglia agraria consolidata e con i segni dei coltivi al fine del contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.

2) Concentrazione della SLP nei poderi a nord, con particolare riferimento al podere le Chiusacce, dove è presente una maglia di campi aperti. Tale concentrazione, in considerazione del dimensionamento previsto (S.L.P. di nuova costruzione e di recupero fino a complessivi 7.000,00 mq) e della vicinanza all'asse di valore storico e paesaggistico, che attraversa in diagonale la tenuta, determina una trasformazione dello stato dei luoghi in grado di alterare la qualità percettiva godibile da e verso la viabilità longitudinale (storico viale dei Cavallegeri). Si chiede di alleggerire le quantità di SLP ivi prevista e di ridimensionare gli ambiti insediativi allontanandoli dal viale storico.

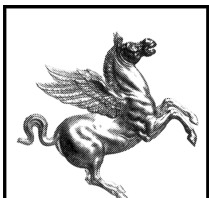
3) Il paesaggio della Tenuta di Rimigliano rappresenta un importante sistema unitario di valori naturalistici, paesaggistici e storico-culturali ed insediativi diffusi i cui interventi di trasformazione valorizzazione necessitano di una progettazione unitaria da attuarsi mediante piano attuativo; si chiede pertanto di modificare in tal senso l'art. 8. "attuazione degli interventi" delle NTA.

4) la Variante in oggetto non riporta, in quanto è tuttora in corso, la verifica della legittimità paesaggistica dei manufatti esistenti realizzati successivamente al 18/12/1953; risulta pertanto necessaria l'implementazione in tal senso del quadro conoscitivo aggiornato del patrimonio edilizio esistente da attuarsi preliminarmente alla approvazione della presente Variante.

Si chiede pertanto di integrare l'art. 6.2 delle NTA, indicante il dimensionamento massimo ammesso, specificando che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 4.2.1, e 4.2.2 (comprendenti anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione ricostruttiva degli immobili che non presentano valore storico, testimoniale formale) risultano ammissibili solo nel caso di comprovata legittimità paesaggistica degli stessi e che fino alla conclusione delle operazioni di verifica le quantità ivi riportate sono indicative.

5) l'art. 13, comma 7, punto 7.1 "caratteristiche edilizie", stabilisce che "La dimensione delle unità abitative residenziali non potrà essere inferiore per l'80% a mq 200 di S.L.P.". Tale norma non consente di quantificare la dimensione e il numero complessivo di unità immobiliari previste. A fronte dell'obiettivo posto alla base della proposta di Variante in oggetto, volto alla "Riduzione delle quantità complessive insediativa ammessa dal R.U. vigente per le varie destinazioni e miglioramento dei livelli di coerenza rispetto alle componenti paesaggistiche e ambientali", nel perseguimento del quale è stato proposto l'ampliamento delle aree di pertinenza dei nuclei poderali (denominati ambiti insediativi), si chiede di definire una dimensione minima di unità abitativa tale da





## REGIONE TOS Giunta Region

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Tutela, riqualificazione e  
valorizzazione del paesaggio

ridurre drasticamente la quantità di alloggi previsti nella Variante al RU vigente. Ciò al fine di prevedere modelli insediativi coerenti e compatibili con il contesto rurale esistente, con caratteristiche tipologiche e dimensionali analoghe ai fabbricati di impianto storico che compongono i nuclei poderali della Tenuta.

6) in considerazione del valore storico, testimoniale e tipologico dei fabbricati esistenti, destinati nelle schede norma ad interventi di restauro e ristrutturazione edilizia conservativa, si chiede di inserire disposizioni volte ad orientare i nuovi inserimenti edilizi, derivanti dal recupero della SLP legittima esistente, al mantenimento delle gerarchie, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con le aree e gli spazi pertinenziali esistenti, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali.

7) in riferimento agli interventi ricadenti in aree a vincolo paesaggistico si fa presente che il Podere Chiusacce, il Podere Uguccone e il Podere Casa Delle Guardie rientrano in parte nelle aree tutelate per decreto di cui ai D.M. 18/12/1953 - e D.M. 25/01/1967 e in parte nelle aree tutelate per legge ai sensi all'art. 142, c.1, lett. g). Il Podere Walfredo rientra in parte nelle aree tutelate per decreto di cui ai D.M. 18/12/1953 - e D.M. 25/01/1967. L'area del Podere Poggettino ricade all'interno del D.M. D.M. 18/12/1953 - G.U. 7.1.1954 e in ridotta parte all'interno delle aree boscate di cui all'art. 142, c.1, lett. g). Su tali aree valgono le direttive e prescrizioni sopra riportate e si segnalano elementi di contrasto in relazione all'attuazione di interventi che comportino "aumento dei livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del paesaggio agricolo", in applicazione delle prescrizioni 2.c.2., 2.c.5., 2.c.6., Direttiva 2.b.1., primo alinea della scheda di vincolo per decreto.

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Responsabile della P.O. Arch. Cecilia Berengo  
tel. 055/4385307 e-mail [cecilia.berengo@regione.toscana.it](mailto:cecilia.berengo@regione.toscana.it)  
Funzionario referente dell'istruttoria regionale Arch. Paola Gatti  
tel. 055/4383932 e-mail [paola.gatti@regione.toscana.it](mailto:paola.gatti@regione.toscana.it)

Cordiali saluti.

Il Direttore e Responsabile del Settore  
Ing. Aldo Ianniello