



# VARIANTI CONTESTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO finalizzate al recupero di edifici esistenti dismessi dell'ex fattoria Serristori

Articolo 19 L.R. 65/2014

Gruppo di lavoro:

**Aspetti urbanistici:** Arch. Silvia Viviani

**Aspetti architettonici:** Arch. Bernardo Tori

**Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:**  
Studio IdroGeo Service srl

**Componenti naturalistiche:** NEMO SRL

**Ambiente, Energia, Rifiuti:**  
IRIS sas - Ing. Maurizio Bacci e Ing. Stefano Corsi

**Aspetti agronomici:** Dott. Agronomo Gianni Moscardini

**V.A.S. :** Arch. Annalisa Pirrello  
coll. Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani



*elaborato modificato  
a seguito di accoglimento di osservazioni*

aprile 2018

NTA del Regolamento urbanistico - Stato modificato  
**SCHEDA NORMA N. 76 - SERRISTORI**



# VARIANTI CONTESTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATE AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DISMESSI DELL'EX FATTORIA SERRISTORI

76

SCHEMA NORMA N. 76

## SERRISTORI

pag 1

### INTERVENTI

L'ambito di trasformazione è individuato con apposita perimetrazione sulla tav. 13 del RU, come modificata dalla presente Variante, e sulla tavola PROG 1 della Variante medesima.

L'ambito comprende:

- la Villa Fattoria Serristori, ormai ridotta a un rudere, abbandonata e semidistrutta da eventi bellici,
- le ex scuderie, abbandonate, in grave stato di degrado fisico,
- la Cappellina, abbandonata e in grave stato di degrado fisico,
- l'ex Centro zootecnico, dismesso, in stato di avanzato degrado,
- la Colonica Porcarecce e il suo annesso,

L'ambito è contenuto nell'Utoe n. 6 Serristori che comprende aree sia in collina che nella costa.

In riferimento alla Villa il semplice restauro delle murature dell'edificio esistente risulta impossibile per i profondi danni strutturali dovuti a eventi bellici ed ai numerosi crolli avvenuti che rendono il corpo della villa irrecuperabile. Il progetto di dettaglio opererà pertanto la demolizione e la ricostruzione del fabbricato villa, potendo così rispondere al meglio alle nuove esigenze funzionali e alle ultime normative in fatto di sicurezza sismica e prestazioni energetiche. Il fabbricato sarà ricostruito "dov'era e com'era", ferma restando la possibilità di modifiche alla sagoma ammesse dalla categoria di intervento.

Il fabbricato delle scuderie sarà oggetto di interventi di ristrutturazione. Il progetto fornirà anche una nuova caratterizzazione al fronte tergale, oggi incompleto e privo di finiture. L'intero volume ospiterà funzioni residenziali e di supporto alla residenza, coordinate nel quadro generale di quelle che interesseranno l'intero complesso edilizio.

La colonica Porcarecce e il suo annesso principale saranno recuperati a fini residenziali.

I manufatti dell'ex centro zootecnico (capannoni, stalle, vasche, tettoie costruiti su terrapieno di riporto) saranno demoliti.

È ammessa la ricostruzione delle superfici demolite, nella misura di circa il 50 %, in forma di ville isolate, da localizzare secondo i criteri indicati di seguito.

### CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

#### DEMOLITE DA RICOSTRUIRE

- limitare la presenza dei nuovi manufatti edilizi in prossimità del complesso della Villa Serristori;
- possibilità di localizzare i nuovi manufatti edilizi nelle aree attualmente occupate dall'ex centro zootecnico;
- possibilità di localizzare i nuovi manufatti edilizi nelle ulivete esistenti, preferibilmente nelle radure. È ammesso l'espianto di olivi per il corretto inserimento dei manufatti edilizi. Il Piano di Recupero deve contenere il rilievo degli olivi esistenti, la diagnosi del loro stato, il progetto di espianto e reimpianto;
- prevedere misure di mitigazione dei nuovi inserimenti come alberature, creazione o riqualificazione di siepi e filari, nuovi impianti di ulivi a integrazione delle ulivete esistenti.

#### MODALITÀ ATTUATIVE

Le azioni di trasformazione ammesse dalla presente scheda nell'ambito individuato sono assoggettate a preventiva approvazione di Piano di Recupero e PAPMAA con valenza di Piano Attuativo.

Tutte le opere ambientali esterne saranno invece individuate nel PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) e avranno il valore prescrittivo. Il PAPMAA avrà valore di Piano attuativo.

Per il complesso Villa/Fattoria, ex scuderie, cappellina, nonché per la colonica Porcarecce e il suo annesso principale, in assenza di Piano di Recupero sono ammessi tutti gli interventi di recupero diversi dalla Ristrutturazione Urbanistica.

**Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, la perimetrazione delle aree soggette a piano di recupero e papmaa, così come l'individuazione di tracciati viari o di opere pubbliche potranno subire, in fase di presentazione del piano attuativo e del papmaa o del progetto in caso di urbanizzazioni, variazioni per il realistico adattamento ai luoghi o alla conformazione proprietaria, senza che ciò comporti ulteriore variante al Regolamento Urbanistico, purché non si configurino come variazioni sostanziali.**

#### DESTINAZIONI D'USO

- Residenza
- Servizi alla residenza

#### OPERE PERTINENZIALI E SPECIE VEGETALI DA UTILIZZARE PER GLI ARREDI VERDI

- Per i nuovi arredi verdi delle residenze o negli interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistico del territorio agricolo della tenuta dovranno essere utilizzate specie vegetali arbustive ed arboree autoctone ed ecotipi locali;
- È ammessa la realizzazione di una piscina per ogni villa. **Non è ammessa la realizzazione di piscina** e per il Podere Porcarecce.

Tutte le specie utilizzabili sono censite e schedate nel documento "Analisi della componente naturalistica di supporto al processo di variante e di VAS: valori, criticità, mitigazioni e compensazioni, monitoraggio" contenuto anche nel Rapporto definitivo di VAS.

### CATEGORIE DI INTERVENTO E OPERE AMBIENTALI PRESCRITTE

- Ristrutturazione ricostruttiva della Villa Serristori ("dov'era com'era", ferma restando la possibilità di modifiche alla sagoma ammesse dalla categoria di intervento), parzialmente crollata e inagibile, anche tramite opere di demolizione e ricostruzione;
- Recupero, anche attraverso demolizione e ricostruzione diversamente configurata, dei manufatti annessi;
- Ristrutturazione ricostruttiva delle Scuderie;
- Ristrutturazione urbanistica con demolizione dei edifici incongrui esistenti non utilizzati dell'ex centro zootecnico e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale per circa il 50% delle superfici demolite, da collocare prevalentemente nell'area attualmente occupata da uliveto rado, a nord-est della Villa Serristori;
- Recupero a fini residenziali della colonica Porcarecce (ristrutturazione conservativa) e del relativo annesso (ristrutturazione ricostruttiva);
- Restauro territoriale/paesaggistico e opere di bonifica ambientale (in particolare riqualificazione naturalistica e paesaggistica dell'area interessata dall'ex allevamento zootecnico delle Porcarecce);
- Ampliamento dell'oliveta esistente a nord della Villa Serristori;
- Gestione e manutenzione conservativa della pineta monumentale;
- Riqualificazione e piantumazione di pini lungo la strada di accesso al complesso delle Porcarecce;
- Riqualificazione e ampliamento del bosco ripariale e planiziale del Fosso dell'Acqua Calda;
- Creazione di un biotopo umido con laghetto e vegetazione igrofila;
- Creazione di oliveta rada nell'area dell'ex centro zootecnico;
- Creazione di un bosco planiziale di congiunzione tra Fosso Acqua Calda e la nuova area umida.

#### Opere ambientali prescritte fuori dall'ambito della trasformazione (da prevedere all'interno del PAPMAA)

- Gestione selvicolare dei ginepri collinari;
- Creazione di nuova oliveta e riqualificazione di quella esistente a sud est dell'ambito della trasformazione;
- Conversione oliveta esistente in coltura promiscua vigneto-oliveto;
- Riqualificazione e ampliamento del bosco ripariale e planiziale del Fosso dell'Acqua Calda;
- Boschi planiziali e ripariali da ricostituire: realizzazione boschetto planiziale in località Podere Confalonieri e riqualificazione naturalistica del Fosso di Casa Rossa;
- Boschi planiziali da ricostituire: creazione di una fascia arborea tampone tra gli assi stradali Aurelia vecchia e nuova;
- Miglioramento della permeabilità ecologica e del valore paesaggistico del territorio rurale, piantumazioni di siepi alberate e filari di pini;
- Interventi gestionali - riqualificazione naturalistica e paesaggistica del biotopo umido in località La Riconiata.



# VARIANTI CONTESTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATE AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DISMESSI DELL'EX FATTORIA SERRISTORI

SCHEMA NORMA N. 76

**SERRISTORI**

76

pag 2

## GEOLOGIA

Sabbie rosso arancio di Donoratico (q9), Conglomerati di Montebamboli (m8) e Vulcaniti di San Vincenzo (lamb).

## GEOMORFOLOGIA

Area pianeggiante di pianura costiera e pedecollinare, priva di dissesti gravitativi attivi in atto.

## PENDENZE

Variabili, ma principalmente inferiori al 10%.

## PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Vulnerabilità idrogeologica elevata.

## CLASSI DI PERICOLOSITA' ALL'INTERNO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

Geologica

G.1 - Pericolosità geologica bassa

G.2 - Pericolosità geologica media

Idraulica

I.1 - Pericolosità idraulica bassa

I.2 - Pericolosità idraulica media

I.3 - Pericolosità idraulica elevata

I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata

## CRITERI DI FATTIBILITA'

FG – fattibilità geologica

FI – fattibilità idraulica

## CATEGORIE DI FATTIBILITA':

F1 – fattibilità senza particolari limitazioni

F2 – fattibilità con normali vincoli

## PRESCRIZIONI E NOTE PARTICOLARI

Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche idrogeologiche, in relazione all'elevata vulnerabilità della falda, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza alla normativa vigente ed in particolare secondo quanto sancito dal D.L. 152/06 e s.m.i..

In particolare, dovranno essere evitati sversamenti e contaminazione del suolo e delle acque superficiali e sotterranee, realizzati adeguati sistemi di smaltimento liquami (conformi alla normativa vigente), nonché prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.

Si segnala infine che, precedentemente alla realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione delle aree dell'ex centro zootecnico ed ex vasca liquami, sarà necessario eseguire un'indagine ambientale, finalizzata ad un'adeguata caratterizzazione dei suoli dell'area, con eventuale attivazione delle procedure di bonifica dell'area previste dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i..

A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate specifiche relazioni geologiche e geotecniche, supportate da adeguate indagini geotecniche e geofisiche nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).

## FATTIBILITÀ IDROGEOLOGICA

**Interventi di ristrutturazione costruttiva, recupero, restauro, ristrutturazione urbanistica con demolizione di edifici incongrui esistenti non utilizzati dell'ex centro zootecnico e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale, piscine, viabilità e parcheggi privati**

**FG2-** fattibilità geologica con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici, per gli interventi previsti in pericolosità geologica G.1 e G.2 non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. A supporto del Piano Attuativo dovrà essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/11/2011, definendo in via preliminare il modello geologico atteso.

### Aree a verde

- **FG1-** fattibilità geologica senza particolari limitazioni: per quanto concerne gli aspetti geologici, viste le destinazioni d'uso, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico.

## FATTIBILITÀ IDRAULICA

**Interventi di ristrutturazione costruttiva, recupero, restauro, ristrutturazione urbanistica con demolizione di edifici incongrui esistenti non utilizzati dell'ex centro zootecnico e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale, piscine, viabilità e parcheggi privati**

**FI1-** fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: per quanto concerne gli aspetti idraulici, gli interventi edilizi sono previsti in pericolosità idraulica bassa I.1. Non sono pertanto dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### Aree a verde

**FI1-** fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: per quanto concerne gli aspetti idraulici, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**FATTIBILITÀ AMBIENTALE: PRESCRIZIONI****SISTEMA ACQUA**

- Adottare soluzioni impiantistiche di risparmio idrico coerenti con quanto previsto nei bilanci idrici espressi in sede di valutazione ambientale;
- Depurare le acque nere mediante sistemi di fitodepurazione e affinamento che ne permetterà, quando possibile, il riuso a fini non potabili;
- Prevedere nelle piscine la realizzazione di coperture e l'utilizzo di filtri a basso consumo;
- Limitare le aree irrigate dei giardini ai valori coerenti con il Rapporto Ambientale, utilizzando specie macroterme o con fabbisogno idrico simile, fatto salvo il caso del reperimento di ulteriori risorse;
- Destinare la risorsa idrica da acquedotto ai soli fini potabili domestici e assimilabili; approvvigionare le piscine con acqua da pozzo, meteoriche o altre risorse non provenienti dalla rete dell'acquedotto pubblico, opportunamente depurate;
- Prevedere per i fini non potabili prioritariamente l'utilizzo di acqua di recupero dalle coperture e quando possibile dalla fitodepurazione e in subordine l'acqua da pozzo;
- Realizzare uno o più pozzi che consentano una produttività complessiva compatibile con il bilancio idrico;
- Destinare il laghetto in sinistra del fosso delle Acque Calde all'accumulo di risorsa idrica per usi non potabili, realizzando un volume di accumulo di circa 10.000 mc;
- Prevedere il recupero delle acque dei tetti per usi non potabili.
- Realizzare nei pressi degli edifici serbatoi per lo stoccaggio dei volumi irrigui, per l'accumulo ed il recupero delle acque meteoriche.

**SISTEMA RIFIUTI**

- Prevedere la realizzazione di un'area di raccolta rifiuti, con cassonetti indifferenziati e differenziati, raggiungibili dal servizio di raccolta di idonea dimensione e collocazione, concordata con il soggetto gestore;
- Attuare la bonifica da amianto delle coperture del centro zootecnico prioritariamente a ciascun intervento;
- Recuperare e riutilizzare, ove possibile, i materiali derivanti dalle demolizioni, possibilmente per lavorazioni all'interno dell'area;
- Prevedere il riuso delle terre di scavo nell'area, ove compatibile ai sensi di legge.

**SISTEMA ARIA**

- Attuare in fase di cantiere il contenimento delle polveri.

**TRAFFICO E RUMORE**

- Contenere il numero di transiti da e per il cantiere;
- Contenere le attività rumorose potenzialmente impattanti sui recettori limitrofi.

**CAMPI ELETTROMAGNETICI**

- In merito al contenimento dell'inquinamento elettromagnetico, prevedere nuove edificazioni con sufficiente margine rispetto alle distanze minime per raggiungere obiettivi di qualità;
- Prevedere l'interramento della linea elettrica aerea in media tensione nei pressi del podere Le Porcarecce;
- Posare tutte le nuove linee elettriche con cavidotti interrati.

**SISTEMA ENERGIA**

- Studio dell'orientamento degli edifici e del layout interno che favoriscano il contenimento dei consumi;
- Realizzazione di involucri edilizi e altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno, coerentemente con gli obiettivi di risparmio energetico;
- Prevedere la copertura del 50% dei consumi per acqua calda sanitaria e del 50% dei consumi energetici per climatizzazione con fonti rinnovabili;
- Installare soluzioni impiantistiche ad alta efficienza che consentano di rispettare gli obiettivi di contenimento del Rapporto Ambientale;
- Installare sistemi di controllo, che permettano di ridurre gli sprechi;
- Favorire l'illuminazione naturale degli interni.
- Realizzare l'illuminazione mediante sistemi a basso consumo energetico;
- Prevedere sistemi di controllo e temporizzazione dell'illuminazione esterna;
- Contenere l'inquinamento luminoso.

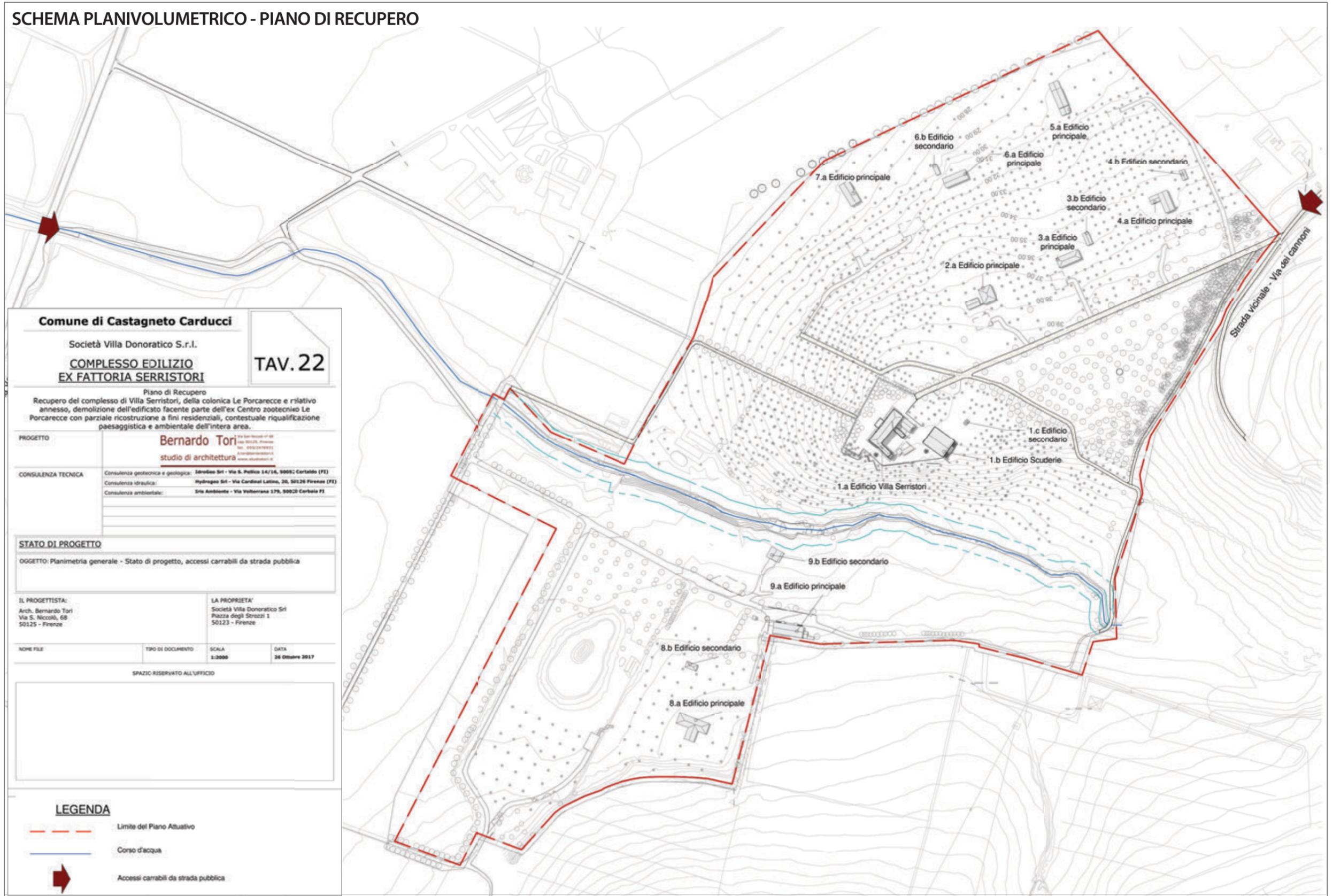


VARIANTI CONTESTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATE AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DISMESSI DELL'EX FATTORIA SERRISTORI

SCHEMA NORMA N. 76

SERRISTORI - ALLEGATO 1

SCHEMA PLANIVOLUMETRICO - PIANO DI RECUPERO





# VARIANTI CONTESTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATE AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DISMESSI DELL'EX FATTORIA SERRISTORI

SCHEDA NORMA N. 76  
**SERRISTORI - ALLEGATO 1**

DETTAGLI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI- PIANO DI RECUPERO

