



<p><b>1. Descrizione dell'intervento</b></p>	<p>L'intervento prevede il recupero e la valorizzazione di un complesso di pregio architettonico e rilevante interesse storico documentale e di valore ambientale.</p>	
<p><b>2. Norma</b></p>	<p>L'obiettivo è la riqualificazione di un Antico Casolare appartenuto alla Nobile famiglia della Gherardesca nel parco di Rimigliano a breve distanza dal mare.</p> <p>L'area di intervento (ST) è di 20.739 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo)</p> <p>La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima equivalente al recupero delle superfici esistenti legittime (2.400 mq.) ad attività turistico-ricettive (Tr) e residenza;</p> <p>La SE a destinazione residenziale non potrà superare il 40% della SE complessiva.</p> <p>Per la Villa sono previsti gli interventi ammessi dalla classe C2, con contestuale demolizione senza ricostruzione del volume incongruo ad un solo livello localizzato sul fronte posteriore, verso la ferrovia.</p> <p>Il numero alloggi consentiti è di 16 al massimo.</p> <p>In sede di approvazione del PA dovranno essere definite le aree attrezzate da cedere al Comune per l'attuazione dell'intervento. La quantità delle stesse non potrà essere inferiore a quella stabilita dalla DM 1944/1968 per le Superfici Edificabili massime ammissibili. In alternativa potrà essere ceduta la "chiesetta" sconosciuta esistente con relativa pertinenza e possibilità di accesso.</p>	
<p><b>3. Disposizioni specifiche</b></p>	<p>L'intervento dovrà conservare il parco della villa, evitandone qualsiasi alterazione.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate.</p> <p>E' ammesso il recupero con cambio di destinazione d'uso tramite demolizione e ricostruzione, anche in altro sito all'interno della proprietà, dei manufatti legittimi non facenti parte della villa storica.</p>	
<p><b>4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali</b></p>	<p>Tutti gli interventi dovranno garantire la tutela delle visuali panoramiche percepite dalla strada della Principessa. Nelle nuove piantumazioni si dovrà evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione di particolarità di valore naturalistico</p>	
<p><b>5. Vincoli e tutele</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DM 1953 – DM 196</li> <li>- Vincolo Paesaggistico art. 142 c.1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio" in parte .</li> <li>- Vincolo Paesaggistico art. 142 c.1 lett. g) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio" in parte</li> <li>- Vincolo ferroviario .DPR 753/80 in parte</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><b>Tavola QC.1 vincoli</b></p>
<p><b>6. Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Geologia/idraulica/sismica:</u></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b></p> <p><b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici della Panchina [QMCb]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti materiali con diverso grado di cementazione corrispondenti a sabbie cementate e arenarie deboli.</p> <p><b>GEOMORFOLOGIA:</b> non si evidenziano elementi geomorfologici particolari</p>	

**PENDENZE:** l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%.

**IDROGEOLOGIA E I:** permeabilità primaria alta. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007

**CLASSIFICA DI PERICOLOSITA' PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** bassa [G.1]



Pericolosità Geologica PG1

**PERICOLOSITA' IDRAULICA :** PGRA: P1

Battenti Tr 200: assenti

Geologia/idraulica/sismica:

**SINTESI QUADRO GEOLOGICO**

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici della Panchina [QMcb]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti materiali con diverso grado di cementazione corrispondenti a sabbie cementate e arenarie deboli.

**GEOMORFOLOGIA:** non si evidenziano elementi geomorfologici particolari

**PENDENZE:** l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%.

**IDROGEOLOGIA E I:** permeabilità primaria alta. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007

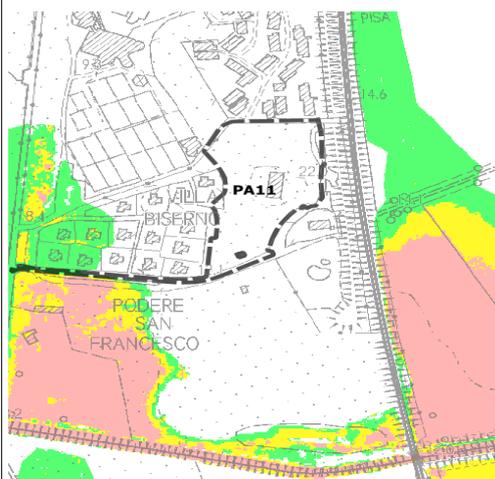
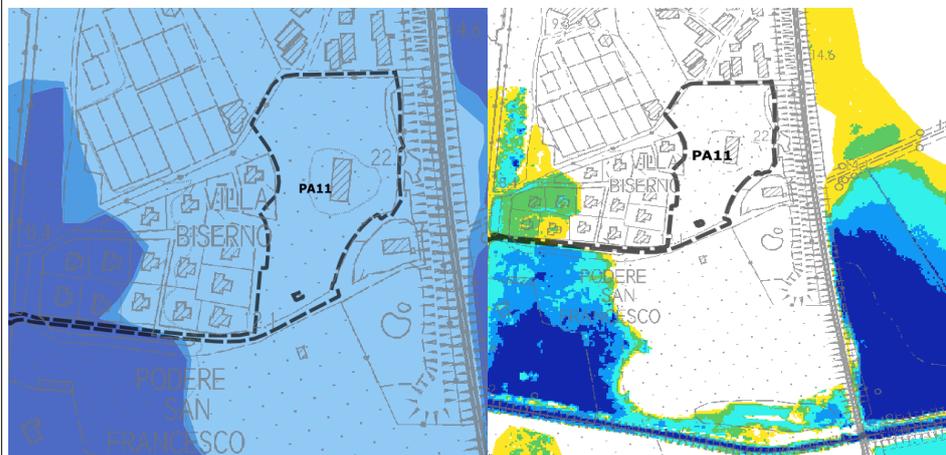
**CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'**

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** bassa [G.1]

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA:** P1, parte della viabilità esistente risulta in P3

con battenti inferiori a 40 cm (pertanto già in R2) e comunque non oggetto d'intervento

Battenti Tr 200: assenti



**FATTIBILITA'**

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli

FATTIBILITA' IDRAULICA: Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto intervento fattibile senza particolari prescrizioni idrauliche.

**7. Valutazioni delle azioni**

Si tratta di un complesso esistente attualmente sottoutilizzato ed in condizioni di conservazione non ottimali. Il PO ne prevede il recupero e la salvaguardia delle caratteristiche di pregio, di valore storico, ambientale e documentale.

L'intervento dovrà conservare il Parco della Villa evitandone qualsiasi alterazione, dovranno essere tutelati anche gli spazi di pertinenza, i percorsi e le alberature. Non è ammessa la realizzazione di superfici impermeabilizzanti. Dovrà essere limitato il consumo idrico così come dovrà essere limitato il consumo di suolo. Dovrà essere tutelata la rete ecologica e le aree naturalistiche.

**8. Coerenza con gli**

Trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente l'intervento è

<b>obiettivi del P.S.</b>	coerente con gli obiettivi del PS
---------------------------	-----------------------------------

**- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE**

**Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT**