

1. Generalità	1.1 Denominazione	Comparto "Giardino Ricasoli" – Tn 3.2
	1.2 Ubicazione	Località Porto Ercole
	1.3 Descrizione stato attuale	Comprende il Giardino Ricasoli, storico giardino di acclimatazione ubicato nella parte sud-occidentale di Porto Ercole, nonché le porzioni residuali della vecchia villa (Casa Bianca) e, nella parte settentrionale, l'ex asilo Ricasoli prossimo alle scuole primarie e secondarie di primo grado del centro abitato.



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

2.1. Finalità	L'intervento prefigura il restauro del giardino storico, la ricostruzione di Villa Ricasoli e il recupero dell'ex asilo. Esso prevede in particolare: ▪ il restauro del giardino storico e la sua apertura al pubblico per viste guidate o per la organizzazione di eventi all'aperto; ▪ la ricostruzione di Villa Ricasoli, secondo la configurazione plani volumetrica esistente prima delle distruzioni belliche; ▪ il recupero dell'ex asilo Ricasoli e delle sue pertinenze quale pubblico servizio di interesse locale (attrezzatura di interesse comune); ▪ la realizzazione di un percorso pedonale lungo il bordo orientale del comparto, quale collegamento tra l'ex asilo e Via Panoramica; ▪ la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Panoramica, immediatamente a monte della villa.
2.2. Condizioni generali	2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u> L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità: - fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli), F3g (condizionata) - fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni) 2.2.2. <u>Opere pubbliche</u> L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale: ▪ recupero dell'ex asilo Ricasoli e delle sue pertinenze per la realizzazione di una attrezzatura pubblica di interesse locale; ▪ realizzazione del percorso pedonale che costeggia il comparto lungo il bordo orientale e che collega l'ex asilo con Via Panoramica; ▪ realizzazione di parcheggi pubblici in fregio a Via Panoramica; ▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA L'intervento è altresì subordinato al: ▪ recupero del giardino storico, effettuato sulla base di un apposito studio e del progetto di utilizzo, preventivamente concordato con la soprintendenza competente per territorio; ▪ impegno alla apertura al pubblico del giardino, nelle forme da concordare con l'Amministrazione Comunale e secondo le garanzie definite dal RE; ▪ impegno alla gestione di quota parte della villa in favore di funzioni private di pubblico interesse (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili). 2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u> Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda. 2.2.4. <u>Convenzione</u> La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare: ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;

	▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici; ▪ definire le garanzie, anche fideiussorie, per il recupero del giardino storico e la sua apertura al pubblico nelle forme concordate con l'Amministrazione Comunale, nonché per l'utilizzo di quota parte della villa in favore di funzioni private di pubblico interesse (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili).
2.3. Caratteri tipologici e costruttivi	Disposizioni aggiuntive: ▪ per il recupero del giardino storico deve essere predisposto un apposito studio, teso a ricostruire l'antica struttura del giardino di acclimatazione e a definire, in accordo con la soprintendenza competente per territorio, i nuovi assetti e le nuove forme di utilizzazione; ▪ la ricostruzione di Villa Ricasoli deve essere effettuata secondo la configurazione plani volumetrica esistente prima delle distruzioni belliche (fatta eccezione per i manufatti privi di rilevanza storico – culturale). A tale proposito deve essere prodotto un apposito studio che ricostruisca l'assetto prebellico della villa e i rapporti con le pertinenze. In accordo con la soprintendenza competente per territorio deve essere poi predisposto il progetto per la ricostruzione che, nei limiti delle volumetrie previste dalla presente scheda, deve definire i caratteri della nuova costruzione. Quest'ultima, comunque, deve necessariamente riferirsi ai caratteri tipologici e architettonici preesistenti, combinandoli opportunamente con gli standards funzionali contemporanei. Il progetto dovrà essere concepito e realizzato per accogliere, in quota parte della villa, funzioni terziarie di interesse pubblico legate alla fruizione del giardino e alla divulgazione dell'arte dei giardini (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili); ▪ la realizzazione del parcheggio pubblico lungo Via Panoramica deve conservare la struttura terrazzata del terreno ed essere separato dalla strada con un muro in pietra faccia vista, o rivestito con pietra faccia vista, nel quale ricavare le aperture di ingresso e di uscita; ▪ il percorso pedonale deve conservare le caratteristiche di percorso campestre e come tale mantenere il fondo bianco, ma tale da consentire il drenaggio delle acque di pioggia.
2.4. Interventi consentiti	2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B" 2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 38.390 mq circa Superficie fondiaria: ▪ residenza: 1.450 mq ▪ esercizi di vicinato (libreria), pubblici esercizi (ristoro) e/o attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (formazione, convegnistica e simili): 1.110 mq Volumetria: ▪ residenza: 2.400 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 800 per un numero di alloggi pari a 13 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). ▪ esercizi di vicinato (libreria e altri prodotti legati al verde e al giardino), pubblici esercizi (ristoro) e/o attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (formazione, convegnistica e simili): 2.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 670.

	Altezza: 9,50 ml Piani fuori terra: 3 Parcheggi privati: ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare ▪ attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (formazione, convegnistica e simili): 1 mq/10 mc ▪ esercizi di vicinato (libreria) e pubblici esercizi (ristoro): - sosta stanziale: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: 1 mq/1 mq di superficie di vendita Altre superfici: ▪ verde privato: 31.800 mq circa (compreso giardino storico) Spazi pubblici: ▪ attrezzature di interesse comune : 1.350 mq ▪ parcheggi: 1.500 mq (posti auto stimati: 60) ▪ strade ▪ percorsi pedonali Verifica standards: abitanti insediabili 24 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 432 mq < 2.850 mq 2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata
2.5. Prescrizioni particolari	2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti e delle funzioni insediabili, secondo la dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio. 2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: attrezzatura pubblica di interesse comune (servizi pubblici di interesse locale), percorso pedonale, parcheggio pubblico, verde privato (giardino storico e aree limitrofe), residenza, funzioni connesse al giardino e/o alla divulgazione dell'arte dei giardini (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili).

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.