



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 03b</p> <p>VILLA "LA LUCCIOLA"</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti'</p> <p>UTOE n° 3</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Nelle aree pertinenziali del complesso edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi, né che introducano separazioni fisiche permanenti di qualunque natura tra porzioni del resede individuate come spazi ad esclusivo uso di nuove unità abitative; - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati del complesso edilizio; - per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio. <p>L'assetto delle aree a destinazione pubblica è elaborato sulla base delle indicazioni formulate dalle competenti strutture tecniche comunali, fermo restando quanto di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lungo tutto il perimetro esterno della porzione destinata a verde pubblico (ivi compreso il lato posto in fregio al previsto prolungamento di Via Masaccio) devono essere realizzate fasce alberate di sufficiente spessore (facendo ricorso a specie arborea coerenti con il contesto di riferimento) con funzione di filtro e di abbattimento degli agenti inquinanti, soprattutto nelle parti più prossime al tracciato autostradale. Idonee sistemazione arboree e arbustive devono altresì essere previste a protezione del complesso edilizio di Villa La Lucciola; - le viabilità private di accesso al complesso edilizio sono oggetto di conservazione in quanto testimonianza storicizzata dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola. Sono consentite parziali modifiche di tali tracciati solo per prevalenti motivi di interesse pubblico; - è prescritta la salvaguardia (e/o il recupero) e la manutenzione del reticolo superficiale di drenaggio delle acque meteoriche; - gli spazi destinati a parcheggio pubblico devono essere alberati su tutti i lati e realizzati con fondo permeabile; - un sistema di percorsi pedonali/ciclabili deve garantire i collegamenti interni e si raccordandosi con la viabilità circostante l'area di riqualificazione. In particolare deve essere realizzato un percorso pedonale e ciclabile al piede dell'argine del torrente Vingone, in continuità con i percorsi da realizzarsi all'interno dell'area di trasformazione TR 03a; - il progetto di riorganizzazione e riutilizzo dell'area prevede ampie superfici erbose, garantendo la conservazione e la valorizzazione dei segni caratterizzanti la tessitura territoriale esistente.
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area ubicata tra Via Pacchi, il torrente Vingone e il previsto prolungamento di Via Masaccio, in prossimità del tracciato dell'Autostrada A1. Comprende il complesso ottocentesco di Villa La Lucciola (e relativi annessi) accessibile da Via Pacchi attraverso un percorso campestre. All'estremità nord-occidentale l'area è lambita da Via del Ponte di Formicola.</p> <p>Il complesso edilizio si trova in condizioni di avanzato degrado. I terreni circostanti sono prevalentemente utilizzati ai fini agricoli e mantengono la tipica tessitura orientata in direzione nord-est/sud-ovest, con filari di aceri, alberature sparse e fossi drenanti.</p>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero e riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia); - creazione di un'estesa area a verde pubblico in fregio al torrente Vingone, in continuità con le aree a destinazione pubblica comprese nell'area di trasformazione TR 03a (Via Masaccio). 		
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>St = mq 37.100 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Fatta eccezione per eventuali strutture di corredo per la porzione destinata a verde pubblico, non sono consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V).</p> <p>Per i volumi secondari (VS) valgono le limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 121.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività terziarie/direzionali 		
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Mediante Piano di Recupero è consentito il restauro della villa ed il recupero e riutilizzo delle altre volumetrie legittime esistenti, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alla presente scheda. L'intervento deve comprendere il restauro del giardino formale annesso alla villa.</p> <p>La porzione del complesso corrispondente alla villa (Classe 1) è soggetta a restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 106.</p> <p>La ristrutturazione edilizia della residua parte del complesso (Classe 3) può dare luogo alla creazione di unità immobiliari autonome (per abitazioni o uffici), a condizione che gli interventi non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 60: sono consentite limitate eccezioni solo per comprovate esigenze di tutela dell'immobile.</p>		
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare gli interventi previsti dal Piano di Recupero ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli, prevedendo comunque la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutta la porzione di terreno destinata a verde pubblico, o, in alternativa, la copertura da parte dei/i soggetto/i proponente/i degli oneri necessari per l'acquisizione della stessa mediante procedimento espropriativo; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc. 		
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, e devono essere realizzate con modalità tali da garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento.</p>		



OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>L'intervento di riqualificazione comporta la realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici in misura non inferiore ai dimensionamenti desumibili dalle previsioni cartografiche del Regolamento Urbanistico (livello A), e comunque nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla presente scheda.</p> <p>La realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
---	--

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>Ricadono nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59); - ambiti perfluviali (art. 66) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60)
-------------------------------	---

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 1 e 3, nonché alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	---

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2		
		area ricadente in Ambito 'B'	area ricadente in P.I.3 (P.A.I.), in Ambito 'A2' e 'B'	area ricadente in P.I.3 (P.A.I.), in Ambito 'B'
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	2	3	3
	Realizzazione e sistemazione di aree destinate a verde e a parco, parcheggi a raso, percorsi ciclabili e pedonali	2	2	2
<p>Per la quota del massimo battente di ristagno si rinvia allo "Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci" elaborato dal Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti (febbraio 2006), che analizza il rischio di allagamento per insufficienza del sistema fognario e del reticolo minore. Tale studio indica una quota di sicurezza cautelativa senza escludere che analisi di maggiore dettaglio possano individuare localmente aree a quota inferiore comunque in sicurezza idraulica.</p>				

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto generale di valutazione integrata".</p> <p>Il Piano di recupero è soggetto al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), g) (per la lett. g la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario), i), j), m).</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero di iniziativa privata
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

NOTE	Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 riferita alle 'aree ad edificazione speciale per standard', approvata con Delib. C.C. n° 113 del 18.06.1998 e n° 114 del 19.06.1998, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda
-------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO DI RECUPERO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano di Recupero, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza degli edifici: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - edifici esistenti (Classe 1 e Classe 3): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita alle singole parti, purché gli interventi non eccedano il restauro e risanamento conservativo e non comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verde pubblico, parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza degli edifici: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - edifici esistenti (Classe 1 e Classe 3): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non comportino incremento del numero delle unità immobiliari; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---

