



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09c</p> <p>AREA COMPLESSO COLONICO "CASA NUOVA"</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9</p>	<p>mq 0,00 Sul</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Il trasferimento di volumetria di cui alla lettera a) è consentito anche nel caso il cui l'Amm./ne Comunale prescriva la conservazione ed acquisizione a titolo gratuito dell'edificio denominato 'Torricino', verificata preventivamente la compatibilità di tale ipotesi con gli interventi di messa in sicurezza idraulica.</p> <p>L'intervento complessivo configura un insediamento omogeneo ed equilibrato dal punto di vista morfotipologico, garantendo la massima coerenza della volumetria ricostruita con il complesso colonico, da verificarsi preliminarmente mediante analisi dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'architettura rurale locale. Specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e ambientale rafforzano le relazioni dell'intervento con l'ambito perfluviale di riferimento.</p> <p>Nel quadro degli interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza idraulica, sulla base delle indicazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità competenti in materia di regimazione idraulica, può essere prevista la rilocalizzazione della riserva idrica in altro sito idoneo e la risagomatura altimetrica delle aree circostanti il complesso colonico.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area comprendente il piccolo complesso colonico denominato 'Casa Nuova', sito nell'area pianeggiante che si estende in sinistra idrografica del Torrente Vingone. Il complesso è posto in adiacenza ad un laghetto artificiale di circa 12.000 mq, con funzione di riserva idrica a fini irrigui. L'area di riqualificazione interessa anche il fabbricato denominato 'Torricino', posto sulla riva del torrente ed in larga parte diruto: tale immobile, in ragione dei lavori di risagomatura dell'alveo viene ormai a trovarsi compreso nella sezione di scorrimento del corso d'acqua e per tale motivo le autorità competenti in materia di regimazione idraulica ne prevedono la demolizione.</p>				
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione del piccolo complesso rurale mediante recupero di volumetria in trasferimento dall'immobile 'Torricino', suscettibile di demolizione per esigenze di regimazione idraulica e comunque non riutilizzabile ad uso privato; - miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica del sito e delle aree contermini; - riqualificazione paesaggistica, anche mediante eliminazione di eventuali manufatti incongrui. 				
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>St = mq 6.000 + mq 1.200 circa</p>				
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Gli interventi non possono in nessun caso determinare incrementi di volume (V) rispetto alla volumetria legittima esistente nell'area di riqualificazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Ai fini del trasferimento di volumetria la consistenza originaria dell'edificio denominato 'Torricino' è determinata mediante perizia giurata. Il volume trasferibile non può in ogni caso superare mc 2.000.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza; - ospitalità extralberghiera (art. 156 paragrafo 6). 				
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo), a fronte della eventuale demolizione dell'edificio denominato 'Torricino', e previa messa in sicurezza idraulica del sito, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) trasferimento (parziale o totale) della consistenza volumetrica dell'edificio denominato 'Torricino' - nei limiti specificati nella presente scheda - in posizione adiacente al complesso colonico denominato 'Casa Nuova', così da formare un insediamento unitario; b) sul complesso edilizio di Classe 3 denominato 'Casa Nuova' sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art. 108, fermo restando, in caso di frazionamento, il limite di mq 60 di superficie utile abitabile (Sua) per ogni unità immobiliare ad uso residenziale; c) ai manufatti a trasformabilità limitata (TL) eventualmente conservati si applicano le disposizioni di cui all'art. 122. E' comunque prescritto il superamento di eventuali situazioni di degrado, anche mediante l'eliminazione di manufatti incongrui incompatibili con il contesto. 				
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>Le nuove consistenze edilizie ricavate mediante trasferimento di volumetria, comunque configurate, possono ospitare al massimo n° 6 unità immobiliari residenziali.</p> <p>L'intervento comprende sistemazioni a verde coerenti con il contesto agricolo di riferimento, al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico e di creare un idoneo filtro visuale nei confronti dei vicini insediamenti produttivi, il tutto con modalità compatibili con le vigenti disposizioni in materia di prevenzione del rischio idraulico.</p> <p>Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di una convenzione (o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo) a garanzia della corretta e completa realizzazione dell'intervento, con particolare riferimento alle preventive opere di messa in sicurezza idraulica ed ad eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico.</p>				
<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. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di insediamento di pubblici esercizi) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>				
<p>INVARIANTI STRUTTURALI</p>	<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) - strade vicinali (art. 60) - ambiti perfluviali (art. 66) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parchi storici e giardini formali (art. 69) - aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74) 				
<p>DISCIPLINE SPECIALI</p>	<p>L'area di riqualificazione, per la parte relativa al complesso colonico 'Casa Nuova', è interessata dalle seguenti discipline speciali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 78) - aree di pregio paesistico (art. 79) 				

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono comprese consistenze edilizie così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'Casa Nuova' - Classe 3. Sono altresì presenti alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) ed un volume secondario (VS) - 'Torricino' - edificio non classificato <p>Tali edifici e manufatti sono evidenziati nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>
--	--

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2		
		aree ricadenti in P.I.4 (P.A.I.), in Ambito 'A1' e in Ambito 'B'	aree ricadenti in P.I. 4 (PAI) e in Ambito 'B'	aree ricadenti in Ambito 'B'
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	non consentiti	non consentiti	3
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	3	3	3
	Trasformazioni morfologiche finalizzate al miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica	3	3	3
	Riqualificazione paesaggistica senza trasformazioni morfologiche	1	1	1
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)				

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". L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), g), i), j).</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21)
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Piano Attuativo, ovvero di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato ad atto di assenso della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, 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 Attuativo (o del Progetto Unitario), 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"> - edificio denominato 'Torricino': consentiti solo gli interventi indispensabili per la regimazione idraulica del torrente Vingone; - area di sedime dell'edificio denominato 'Torricino': fascia ripariale del Vingone (art. 139). Non è consentita la ricostruzione della consistenza volumetrica dell'edificio, ove demolito, né nella sua area di sedime né in altra collocazione; - area di sedime del complesso colonico 'Casa Nuova': ambito territoriale AT2 "Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve" (art. 158); - complesso edilizio 'Casa Nuova': Classe 3. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 108, a condizione che gli interventi non comportino incremento del numero di unità immobiliari; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificio denominato 'Torricino' (in ipotesi di conservazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale): interventi di restauro e consolidamento del rudere come testimonianza di cultura materiale, con possibilità di riuso solo per finalità di interesse pubblico; - area di sedime dell'edificio denominato 'Torricino' (anche in ipotesi di demolizione): fascia ripariale del Vingone (art. 139); - area di sedime del complesso colonico 'Casa Nuova': ambito territoriale AT2 "Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve" (art. 158); - complesso colonico 'Casa Nuova': Classe 3. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 108, a condizione che gli interventi non comportino incremento del numero di unità immobiliari; - nuove consistenze edilizie integrative del complesso colonico 'Casa Nuova': Classe 7. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 112, a condizione che gli interventi non comportino incremento del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni volumetriche o funzionali; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - manufatti a trasformabilità limitata (TL) eventualmente conservati: si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	--

