



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 12a EX SCUOLA ELEMENTARE S. MICHELE A TORRI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 12 mq 0,00
--	--

DESCRIZIONE	L'area, collocata in area collinare lungo la S.P. n° 98 "di Scandicci" in località S. Michele a Torri, comprende l'ex Scuola Elementare della frazione, da tempo dismessa, ed il circostante giardino.
--------------------	--

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale; - riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area, con eliminazione del degrado dovuto al disuso; - ristrutturazione o completa riconfigurazione dell'edificio, e suo riutilizzo per fini abitativi (favorendo prioritariamente il radicamento e/o il reinsediamento di nuclei familiari originari del luogo) o per attività integrative dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare.
------------------	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.200 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Oltre al riutilizzo della volumetria esistente è consentito un incremento volumetrico <i>una tantum</i> , pari ad un massimo del 10% del volume (V) esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - ospitalità extralberghiera (art. 161 paragrafo 6) Il bando pubblico per l'alienazione dell'immobile stabilisce preventivamente la/e destinazione/i ammessa/e tra quelle sopra specificate.
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata all'alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, secondo i procedimenti di legge, fermo restando il rispetto delle finalità sopra specificate. Ove l'Amm./ne Comunale intenda procedere all'assegnazione di singole porzioni dell'immobile, il bando pubblico può contenere uno schema planimetrico di ripartizione, da intendersi vincolante per il successivo Piano Attuativo (o Progetto Unitario). Una volta definito il procedimento di alienazione sono consentiti, mediante Piano Attuativo (o, in alternativa, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo), interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (con eventuale addizione volumetrica), ovvero di demolizione e ricostruzione parziale o totale delle consistenze legittime esistenti, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda. In caso di destinazione residenziale l'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari.
------------------------------	---

DISPOSIZIONI GENERALI	L'incremento volumetrico <i>una tantum</i> previsto dalla presente scheda può essere realizzato in forma di addizione volumetrica, unitamente ad opere di ristrutturazione edilizia dell'edificio, come sopra specificato, ovvero può essere compreso nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione. Ove l'incremento volumetrico <i>una tantum</i> sia proposto in forma di addizione volumetrica esso è consentito solo ove pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste (con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi) al fine di garantire la massima coerenza dell'edificio recuperato o ricostruito e della sua area di pertinenza con il contesto collinare di riferimento. Sono comunque fatte salve le competenze della Provincia per gli interventi da eseguirsi nella parte dell'area di riqualificazione ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale.
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La trasformazione della ex scuola elementare in edificio adibito ad usi di carattere privato comporta necessariamente - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione. La convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) eventualmente correlata al Piano Attuativo (o al Progetto Unitario) garantisce il mantenimento della destinazione d'uso del complesso, se diversa dalla residenza, nonché la corretta e completa realizzazione dell'intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico indicate dall'Amm./ne Comunale, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.
---------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	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. All'interno del perimetro dell'area di riqualificazione è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate. Gli interventi devono comunque garantire un corretto inserimento nel contesto, sia dal punto di vista funzionale che da quello paesaggistico.
---	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato può essere correlata alla contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni al riguardo sono dettate dall'Amm./ne Comunale, con il supporto tecnico dei competenti uffici. Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnala la riqualificazione, con idonea pavimentazione stradale a basso impatto ambientale, di un tratto di Via dell'Oratorio.
---	--

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area ricade interamente nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 74. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (60) - pertinenze paesistiche (art. 68) - ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
-------------------------------	---

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 cui trattasi ricade esclusivamente l'edificio della ex scuola elementare. Fatto salvo quanto di seguito specificato, ad esso è attribuita, nelle more della realizzazione del Progetto Unitario, la Classe 8, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.	
FATTIBILITA'	Pericolosità geologica: 3a	
	Ampliamenti volumetrici del fabbricato esistente	3
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	2
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato " <i>Rapporto generale di valutazione integrata</i> ". L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), i), j).	
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>Fino ad avvenuta alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale l'edificio è annoverato tra gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (art. 104, punto 2).</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione, 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, nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime: ambito territoriale AT5 "<i>Pendici collinari meridionali</i>" (art. 162); - edificio esistente: Classe 8. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 113, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non determinino l'incremento del numero di unità immobiliari.
---	---

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"> - area di sedime: ambito territoriale AT5 "<i>Pendici collinari meridionali</i>" (art. 162); - nuovo edificio (o edificio recuperato ed ampliato a seguito degli interventi di riqualificazione): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi secondari (VS) eventuali: si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	--

