

ALLEGATO E)

CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI REALIZZABILI SUI FABBRICATI DELLA TENUTA.

Gli interventi realizzabili sui fabbricati della Tenuta, in considerazione della classificazione ad essi attribuita dallo strumento urbanistico comunale e dei vincoli di interesse storico architettonico sono di seguito esplicitati.

Si precisa che l'autorizzazione alla vendita dei beni soggetti alle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e di cui ai provvedimenti n. 697/2010, 32/2014, 33/2014, 34/2014, 35/2014 e 36/2014, è stata deliberata dal MIBACT – commissione regionale per il patrimonio culturale, con le seguenti prescrizioni:

- L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sugli immobili è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004
- La fruizione pubblica è da garantire secondo le modalità da concordare con gli organi competenti
- Gli immobili non dovranno essere destinati ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla loro conservazione e comunque non compatibili con il carattere storico artistico dei medesimi.

In particolare per quello che concerne la Villa e i beni pertinenziali della stessa si rinvia all' Allegato D) al presente Avviso.

Si precisa altresì :

- che tutta la Tenuta (Villa, fabbricati e terreni) per l'approvvigionamento idrico usufruisce di un acquedotto privato alimentato dalla fornitura pubblica di acqua in un punto di prelievo sulla via di Pulizzano. L'acquedotto risalente agli anni '50 necessita di interventi di rifacimento e adeguamento normativo.

- che non è consentita la realizzazione di nuovi edifici nella Tenuta.

Complesso di Villa di Mondeggi

Conformità edilizia

La Villa di Mondeggi è stata oggetto di sanatoria per alcune opere riscontrate difformi ed in data 11/2/2014 è stata rilasciata Attestazione di Conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 10/2014.

Destinazioni d'uso

Attualmente il complesso della Villa ha le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano interrato: agricola (tinaia ed ex frantoio);
- Piano terra: agricola (ex frantoio, limonaia, cantina e depositi);
- Piano primo: residenziale (locali "zona giorno" della villa);
- Piano secondo: residenziale (locali "zona notte" e appartamento del fattore);
- La cisterna è classificata come edificio rurale.

Classificazione urbanistica

Il complesso della Villa di Mondeggi, così come individuato dalla Soprintendenza, è disciplinato dai seguenti articoli del vigente R.U. del Comune di Bagno a Ripoli:

- Art. 26 “Edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale;
- Art. 29 “componenti minori dell’identità storico-culturale; (mulino)
- Art. 30 “Verde ornamentale di impianto storico”; (strade di accesso e giardino della villa)
- Art. 35 “Aree fragili del territorio rurale”;
- Art. 43 “CSC -Complessi storico culturali di rilevanza culturale”; (villa, giardino e pomario)
- Artt. 46-48 “Aree a prevalente funzione agricola”.

Vincoli Soprintendenza

Il complesso immobiliare è inoltre sottoposto a vincolo diretto ai sensi di quanto disposto dal D.lgs 42/2004 (Decreti del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo n° 37/2014 - complesso della Villa - e 32/2014 - cisterna dell’acqua) e pertanto per qualsunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria deve essere preliminarmente conseguito N.O. da parte della Soprintendenza.

Interventi previsti

Il R.U. vigente inserisce la Villa di Mondeggi tra i “Complessi storico culturali di rilevanza culturale” e come tale gode di una pluralità di funzioni finalizzate a valorizzare le eccellenze locali della cultura, della società, dell’economia, del territorio e del paesaggio e sono destinati alla presentazione, alla degustazione e alla vendita dei prodotti locali (agricoli, artigianali, industriali, turistici), alla formazione, alla cultura, alla convegnistica, alla ricreazione, alla ristorazione, alla ricettività.

All’interno della Villa di Mondeggi sono consentiti i seguenti interventi:

a. con intervento diretto, interventi finalizzati al mantenimento delle strutture esistenti nelle attuali destinazioni d’uso e consistenti in:

a.1. singoli interventi di manutenzione delle aree pertinenziali;

a.2. singoli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti

b. previa approvazione di Piano Attuativo, interventi estesi all’intera area, come individuata dagli elaborati grafici del RU, finalizzati alla creazione della struttura polifunzionale e consistenti in:

b.1. interventi di riorganizzazione e di adeguamento funzionale delle aree pertinenziali, compresa la realizzazione di parcheggi;

b.2. interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici esistenti e, ove consentito dagli elaborati grafici del RU, ristrutturazione edilizia RE1.

L’utilizzo delle singole aree è regolato dalle seguenti condizioni:

a. rispetto delle norme sovraordinate che regolano le singole attività;

b. coerenza e raccordi paesaggistici, ambientali e urbanistici con il contesto territoriale di riferimento;

c. rapporto di copertura: 60% e comunque non superiore a quello esistente, se maggiore;

d. indice di permeabilità: 25% e parcheggi a raso, interrati o seminterrati (reperibili anche al di fuori delle aree di pertinenza, purché adeguatamente collegati con esse) : 1 mq/10 mc per la sosta stanziale, incrementati dalle seguenti dotazioni per la sosta di relazione, con possibilità di adeguamento in sede di PA in relazione alle effettive funzioni svolte dalla struttura polifunzionale:

- in presenza di strutture ricettive: un posto auto/camera;

- in presenza di strutture commerciali: 1 mq/mq di superficie di vendita (esercizi commerciali di vicinato) o 1,5 mq/mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita);

- in presenza di strutture di ristoro: 1 mq/mq di superficie e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per superfici di somministrazione fino a 300 mq, ovvero 1,5 mq/mq di superficie di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per superfici di somministrazione superiori a 300 mq.

Affinché i complessi storico-monumentali di rilevanza territoriale concorrano alla promozione del territorio, i PA che prevedono il riutilizzo degli edifici e delle relative aree pertinenziali devono essere accompagnati da un business plan che illustri le strategie di gestione e stimi, in termini qualitativi e quantitativi, i risultati attesi, dimostrandone la coerenza con le finalità perseguite dal RU e le modalità attraverso le quali le singole attività si collegano al territorio e ne costituiscono espressione, se pure non esclusiva;

b. una convenzione, stipulata tra il soggetto proponente e l'Amministrazione Comunale, che, in relazione al business plan, regoli le modalità di gestione delle strutture e dei servizi erogati, definendo in particolare:

b.1. le destinazioni d'uso che concorrono alla definizione della struttura polifunzionale, ferma restando la missione principale dei singoli complessi storico-culturali;

b.2. le relazioni tra le suddette destinazioni d'uso e la coerenza con il business plan;

b.3. le modalità attraverso le quali la struttura polifunzionale provvede a rappresentare il territorio e concorre alla sua promozione, con specifico riferimento a:

- indicazione dei prodotti locali presentati e venduti (alimentari, enologici, artigianali, industriali, turistici, ecc.);

- relazioni tra territorio e attività formative, ricreative, culturali, convegnistiche;

- relazioni tra ristorazione e filiera corta locale;

- relazioni tra territorio e attività ricettive;

b.4. le eventuali, ulteriori, funzioni insediabili, in quanto necessarie per consentire alla struttura polifunzionale di espletare o qualificare la missione principale.

Casa Colonica Pulizzano

Conformità edilizia

La casa colonica di Pulizzano è stata oggetto di sanatoria per alcune opere riscontrate difformi ed in data 17/10/2014 è stata rilasciata Attestazione di Conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 44/2014.

Destinazioni d'uso

Attualmente l'immobile ha la seguente destinazione d'uso:

- Piano terra: agricola/commerciale (depositi, degustazione esposizione e vendita);
- Piano primo: misto residenziale/espositivo (due U.I. residenziali e locali espositivi);

Classificazione urbanistica

La casa colonica di Pulizzano è disciplinata dai seguenti articoli del vigente R.U. del Comune di Bagno a Ripoli:

- Art. 26 "Edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale";
- Art. 35 "Aree fragili del territorio rurale";
- Artt. 46-48 "Aree a prevalente funzione agricola";
- Artt. 36 punto 12 e 76 punto 3 "Fasce di rispetto stradale" (D.Lgs. 285/1992)



Vincoli Soprintendenza

La casa colonica di Pulizzano è inoltre sottoposta a vincolo diretto ai sensi di quanto disposto dal D.lgs 42/2004 (decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo n° 315/2011) e pertanto per qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria deve essere preliminarmente conseguito N.O. da parte della Soprintendenza.

Interventi previsti

Il R.U. vigente inserisce la casa colonica di Pulizzano tra gli “Edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale” e pertanto per qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria deve essere preliminarmente conseguito N.O. da parte della Soprintendenza.

All'interno della colonica sono consentiti i seguenti interventi:

- nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche, vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che, ai sensi del DM 5 luglio 1975 e sulla base delle specifiche disposizioni del RE, possono prevedere deroghe alle altezze e ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione esistenti;
- il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla Parte Quarta delle presenti norme in merito alla superficie minima delle unità immobiliari, a condizione che gli interventi non comportino modifica o pregiudizio alle caratteristiche storiche, architettoniche, formali e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché il frazionamento in più unità immobiliari, sono consentiti previa predisposizione di una analisi storico-critica che, sulla base della ricostruzione della processualità tipologica, documenti la coerenza dell'intervento con i caratteri dell'edificio e della relativa area di pertinenza. Tale analisi deve costituire un apposito elaborato di progetto e la sua mancanza determina la sospensione del procedimento ai sensi delle vigenti norme regionali.

Le aree di pertinenza edilizia non possono essere frazionate attraverso separazioni fisiche permanenti che presuppongono ringhiere, cancellate e/o opere in muratura, anche qualora i progetti ne identifichino alcune parti ad uso esclusivo di nuove unità immobiliari.

Le costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza edilizia e realizzate con materiali non precari, purché legittime e costituite da evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente, possono essere demolite e ricostruite con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, secondo criteri di maggiore coerenza nei confronti dell'edificio di riferimento, anche con diversa collocazione nel lotto.

Casa colonica Rucciano

Conformità edilizia

La casa colonica di Rucciano è stata edificata in data antecedente il 1/9/1967 e successivamente non hanno subito modifiche tali da richiedere la presentazione di autorizzazioni, concessioni e/o denunce inizio attività.

Destinazioni d'uso

Attualmente l'immobile ha la seguente destinazione d'uso:

- Piano terra: agricola (depositi, degustazione esposizione e vendita);
- Piano primo: misto residenziale;



Classificazione urbanistica

La casa colonica di Rucciano è disciplinata dai seguenti articoli del vigente R.U. del Comune di Bagno a Ripoli:

- Art. 26 “Edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale”;
- Art. 35 “Aree fragili del territorio rurale”;
- Artt. 46-48 “Aree a prevalente funzione agricola”;

Vincoli Soprintendenza

La casa colonica di Rucciano è inoltre sottoposta a vincolo diretto ai sensi di quanto disposto dal D.lgs 42/2004 (decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo n° 34/2014) e pertanto per qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria deve essere preliminarmente conseguito N.O. da parte della Soprintendenza.

Interventi previsti

Il R.U. vigente inserisce la casa colonica di Rucciano tra gli “Edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale” e pertanto per qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria deve essere preliminarmente conseguito N.O. da parte della Soprintendenza.

All'interno della colonica sono consentiti i seguenti interventi:

- nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche, vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che, ai sensi del DM 5 luglio 1975 e sulla base delle specifiche disposizioni del RE, possono prevedere deroghe alle altezze e ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione esistenti;
- il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla Parte Quarta delle presenti norme in merito alla superficie minima delle unità immobiliari, a condizione che gli interventi non comportino modifica o pregiudizio alle caratteristiche storiche, architettoniche, formali e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché il frazionamento in più unità immobiliari, sono consentiti previa predisposizione di una analisi storico-critica che, sulla base della ricostruzione della processualità tipologica, documenti la coerenza dell'intervento con i caratteri dell'edificio e della relativa area di pertinenza. Tale analisi deve costituire un apposito elaborato di progetto e la sua mancanza determina la sospensione del procedimento ai sensi delle vigenti norme regionali.

Le aree di pertinenza edilizia non possono essere frazionate attraverso separazioni fisiche permanenti che presuppongono ringhiere, cancellate e/o opere in muratura, anche qualora i progetti ne identifichino alcune parti ad uso esclusivo di nuove unità immobiliari.

Le costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza edilizia e realizzate con materiali non precari, purché legittime e costituite da evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente, possono essere demolite e ricostruite con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, secondo criteri di maggiore coerenza nei confronti dell'edificio di riferimento, anche con diversa collocazione nel lotto.

Casa colonica Cerreto

Conformità edilizia

La casa colonica di Cerreto è stata edificata in data antecedente il 1/9/1967 e successivamente non hanno subito modifiche tali da richiedere la presentazione di autorizzazioni, concessioni e/o denunce inizio attività.