



Destinazioni d'uso

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

- Piano terra: agricola (depositi, magazzini);
- Piano primo: misto residenziale;

Classificazione urbanistica

La casa colonica di Cerreto 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 Cerreto 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° 697/2010) e pertanto per qualsiasi 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 Cerreto 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 Sollicciano

Conformità edilizia

La casa colonica di Sollicciano è stata oggetto di sanatoria per alcune opere riscontrate difformi ed in data 27/03/2014 è stata rilasciata Attestazione di Conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 17/2014.

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 Sollicciano 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 Sollicciano 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° 35/2014) e pertanto per qualsiasi 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 Sollicciano 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 Cuculia e capannone

Conformità edilizia

La casa colonica di Cuculia 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. 43/2014.

Il capannone di Cuculia 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. 45/2014.

Destinazioni d'uso

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

Casa colonica:

- residenza rurale (2 U.I.);
- Ufficio aziendale.

Capannone:

- rurale;

Classificazione urbanistica

La casa colonica 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 sopra menzionata è inoltre sottoposta a verifica ai sensi di quanto disposto dal D.lgs 42/2004 ma non è stata riconosciuta di interesse culturale.

Interventi previsti



All'interno della colonica sono consentiti i seguenti interventi:

- Nel rispetto delle caratteristiche storico-culturali, architettoniche e paesaggistiche vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, addizioni volumetriche.
- Le addizioni funzionali attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero attraverso modifiche alla sagoma degli edifici esistenti, purché coerenti con i caratteri architettonici e decorativi storicizzati.
- Il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, a condizione che gli interventi non comportino pregiudizio alle caratteristiche storico-culturali, architettoniche e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di frazionamento sono consentiti solo previa espressa dimostrazione di:

Le costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza edilizia realizzate con materiali non precari, purché legittime e costituite da evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente, ovvero da corpi di fabbrica che hanno perso la loro funzionalità originaria, 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.

E' consentita la realizzazione di locali tecnici, tettoie e manufatti leggeri per il giardinaggio a servizio di edifici esistenti. Tali interventi non devono in alcun modo creare pregiudizio ai caratteri architettonici, paesaggistici e storico-culturali degli edifici di cui al presente articolo ed alle relative aree pertinenziali.

Nelle suddette aree di pertinenza non è consentita la realizzazione di impianti tecnologici emergenti e il passaggio di linee elettriche aeree.

Borghetto Conte Ranieri

Conformità edilizia

Il Borghetto Conte Ranieri è stata oggetto di sanatoria per alcune opere riscontrate difformi ed in data 15/01/2016 è stata rilasciata Attestazione di Conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 1/2016.

Destinazioni d'uso

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

- residenza rurale (4 U.I.);
- annessi agricoli.

Classificazione urbanistica

Il Borghetto Conte Ranieri 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. 35 "Aree fragili del territorio rurale";
- Artt. 46-48 "Aree a prevalente funzione agricola";



Vincoli Soprintendenza

Il Borghetto è sottoposto 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° 33/2014) e pertanto per qualsiasi intervento eccedente la manutenzione ordinaria deve essere preliminarmente conseguito N.O. da parte della Soprintendenza.

Interventi previsti

Il R.U. vigente inserisce il Borghetto 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.