



**COMUNE DI SESTO FIORENTINO**  
**SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA E**  
**CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**PER**  
**MODIFICA AL PERIMETRO DEL**  
**COMPLESSO STORICO DI VILLA CAPPONI**  
**EX MONASTERO DI SAN DOMENICO**



**ELABORATO:**  
**DOCUMENTO PER LA**  
**CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**  
**(ART. 25 DELLA L.R. 65/2014)**



PROPONENTE: VILLA ANTICA s.r.l. DATA 25/GIUGNO/2015 VER D-9

## INDICE

### **1.0     PREMESSE**

### **2.0     VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER LA QUALE E' RICHIESTA LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

#### **2.1     PIANIFICAZIONE COMUNALE**

*2.1.1    IL PIANO STRUTTURALE DEL 2003*

*2.1.2    CONSIDERAZIONI RELATIVE AL PIANO STRUTTURALE E ALL' AREA IN OGGETTO*

*2.1.3    VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DEL 2011*

*2.1.4    VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DEL 2014*

*2.1.5    PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO*

*2.1.6    SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO - 2013*

#### **2.2     COMPLESSO STORICO DI VILLA CAPPONI (EX MONASTERO DI SAN DOMENICO)**

*2.2.1    UBICAZIONE*

*2.2.2    IDENTIFICATIVI CATASTALI*

*2.2.3    PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, SOGGETTO PROPONENTE*

*2.2.4    CENNI STORICI*

*2.2.5    VINCOLO PAESAGGISTICO EX ART. 136 D. LGS. 42/2004*

*2.2.6    VINCOLO DI TUTELA SUL BENE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. LGS. 42/2004*

*2.2.7    DECLARATORIA DI IMPORTANTE INTERESSE ARCHEOLOGICO*

*2.2.8    VINCOLI RELATIVI ALL'ASSETTO IDROGEOLOGICO*

#### **2.3     VARIANTE PER NUOVA PERIMETRAZIONE DEL COMPLESSO STORICO DI VILLA CAPPONI**

*2.3.1    RI-PERIMETRAZIONE DEL COMPLESSO*

*2.3.2    VARIAZIONE DELLE TAVOLE ALLEGATE AL REGOLAMENTO URBANISTICO*

*2.3.3    PIANO DI RECUPERO PER IL COMPLESSO STORICO DI VILLA CAPPONI*

*2.3.4    COMPATIBILITA' CON IL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA*

#### **2.4     INDIVIDUAZIONE DEGLI IMPATTI**

*2.4.1    INFLUENZA CON ALTRI PIANI*

*2.4.2    SVILUPPO SOSTENIBILE*

2.4.3 *PROBLEMI AMBIENTALI*

2.4.4 *RILEVANZA DEL PIANO RELATIVAMENTE ALLA NORMATIVA COMUNITARIA*

2.4.5 *PROBABILITA' FREQUENZA E DURATA DEGLI IMPATTI*

2.4.6 *CARATTERE CUMULATIVO DEGLI IMPATTI*

2.4.7 *RISCHI PER LA SALUTE E PER L'AMBIENTE*

2.4.8 *ENTITA' ED ESTENSIONE DEGLI IMPATTI*

2.4.9 *VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA*

2.4.10 *IMPATTI SU AREE O PAESAGGI RICONOSCIUTI COME PROTETTI*

**3.0 VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**4.0 VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ESCLUSIVA COMPETENZA COMUNALE**

4.0.1 *DEFINIZIONE COME "MANUFATTO EDILIZIO RURALE" DI UN MANUFATTO ESISTENTE ED ATTUALMENTE INDICATO MA NON IDENTIFICATO*

4.0.2 *ELIMINAZIONE DI UN MANUFATTO IDENTIFICATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL R.U. COME "MANUFATTO EDILIZIO RURALE" E AD OGGI NON PIÙ ESISTENTE*

4.0.3 *VARIAZIONE DI SAGOMA A MANUFATTO EDILIZIO RURALE*

## 1.0 PREMESSE

La variante al vigente Regolamento Urbanistico<sup>1</sup> del Comune di Sesto Fiorentino oggetto del presente documento per la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art 25 della Legge Regionale 65/2014 relativa al complesso storico di **Villa Capponi (ex Monastero di San Domenico)** prevede in breve sintesi una **nuova perimetrazione** delle aree del complesso stesso, **senza incrementare le possibilità edificatorie dell'area**.

Tale variante si rende necessaria al fine di comprendere all'interno del complesso le aree relative agli antichi accessi, con lo scopo di garantire il miglior recupero ed utilizzo di Villa Capponi, attraverso la definizione di un progetto unitario, ossia un Piano di Recupero di iniziativa privata e relative N.T.A., secondo quanto disposto dalla Appendice 2 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino.

Il complesso ricade, secondo quanto definito dal vigente Piano Strutturale<sup>2</sup>, nel sistema del *Territorio Aperto*, e pertanto al di fuori del sistema del *Territorio Urbano*.

Per quanto sopra indicato si ritiene pertanto di dover ricorrere alla **Conferenza di Copianificazione** con i preposti organi della Regione Toscana, come disposto dall'Art. 25 della L.R. 65/2014.

Nei paragrafi seguenti del presente documento saranno esplicitate e descritte le motivazioni e le linee fondamentali del contenuto di suddetta variante.

---

1 Adottato con Deliberazione Consiliare n° 35 del 18.04.2013, e approvato con Deliberazione Consiliare n° 6 del 28.01.2014, è divenuto efficace in data 26 marzo 2014 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del relativo avviso. Con Deliberazione Consiliare n° 41 del 29.04.2014. Vedi anche paragrafo 2.

2 Adottato con delibera del Consiglio Comunale n°46 del 10.07.2003 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n°18 del 30.03.2004. Vedi anche paragrafo 2.



## 2.0 VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER LA QUALE E' RICHIESTA LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

### 2.1 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Nei seguenti paragrafi viene fornito, attraverso un quadro sintetico, un rapido excursus dei vigenti strumenti urbanistici presso il Comune di Sesto Fiorentino.

#### 2.1.1 IL PIANO STRUTTURALE DEL 2003

Il vigente Piano Strutturale del Comune di Sesto Fiorentino, adottato con delibera di C.C. n°46 del 10.07.2003 e successivamente approvato con delibera di C.C. n°18 del 30.03.2004, individua già nella seconda parte relativa alla sintesi del quadro conoscitivo, le specificità relative al territorio comunale. E' poi nella parte terza, con la definizione delle Utoe e dei vari Sistemi e Sub-sistemi, che vengono delineate le esatte perimetrazioni delle parti del territorio, riconosciute nella loro individualità e specificità.

#### *“(...) L'articolazione dei sistemi*

*La lettura delle caratteristiche fisiche e funzionali del territorio ha quindi portato a distinguere, in definitiva, i seguenti due sistemi:*

- *il territorio aperto, cioè il sistema costituito dalle parti del territorio che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale di cui si propone il mantenimento, comprensive delle aree naturali, nonché dei nuclei edificati e degli edifici e manufatti isolati che sono parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano;*
- *il territorio urbano, cioè il sistema costituito dalle parti del territorio che l'uomo nel suo processo di soddisfacimento dei bisogni personali e collettivi (di difesa, produzione e consumo, cultura e relazioni) ha sottratto o ritiene opportuno sottrarre alla prevalenza di naturalità, mediante una serie coordinata di azioni a questo fine condotte.(...)”<sup>3</sup>*

In particolare le tavole di piano, **1a: Sistemi e Utoe – Collina** e **2a Subsistemi – Collina**, riprodotte in estratto nelle illustrazioni seguenti, graficizzano i confini di tali sistemi.

Il complesso di Villa Capponi, ex Monastero di San Domenico a Querceto, ricade nella Utoe di Monte Morello, nel Sistema del Territorio aperto, in area agricola

---

<sup>3</sup> - Piano Strutturale del comune di Sesto Fiorentino, Relazione - Parte III: Le scelte del Piano Strutturale, par. 18. Sistemi e sub-sistemi

pedecollinare/collinare.

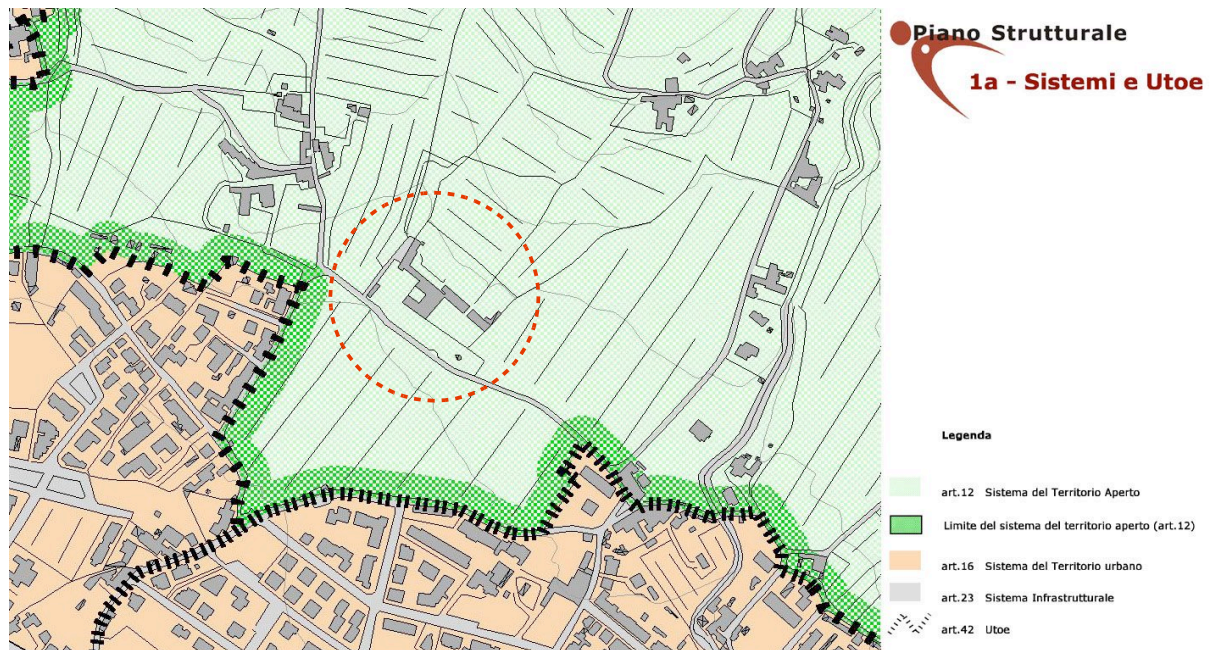


Illustrazione 1: Estratto della Tavola 1a - Sistemi e Utoe del Vigente Piano Strutturale del Comune di Sesto Fiorentino e relativa legenda. Il complesso storico di Villa Capponi (evidenziato con cerchiatura rossa) ricade nel Sistema del territorio aperto.

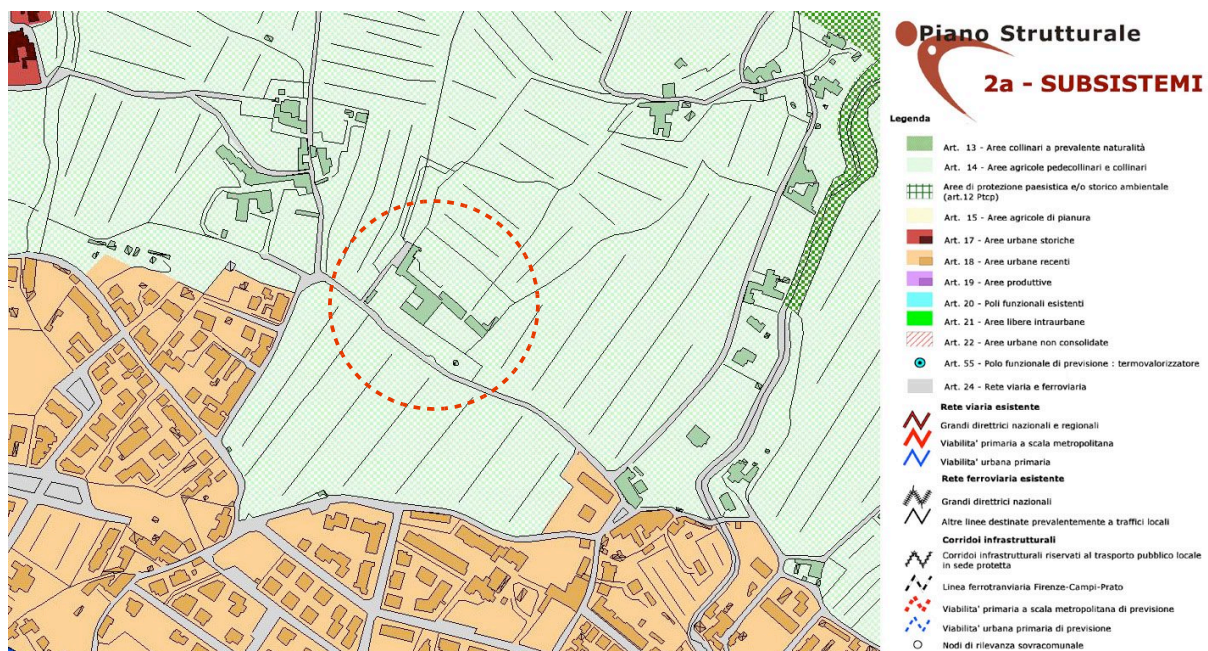


Illustrazione 2: Estratto della Tavola 2a – Subsistemi del Vigente Piano Strutturale del Comune di Sesto Fiorentino e relativa legenda. Il complesso storico di Villa Capponi (evidenziato con cerchiatura rossa) in area agricola pedecollinare e collinare.

Si riportano di seguito gli articoli dello Statuto dei Luoghi relativi a quanto individuato in cartografia.

***“(...) Articolo 12. Articolazione del sistema del territorio aperto***

- 1. Il piano strutturale individua il sistema del territorio aperto inteso come il sistema costituito dalle parti del territorio che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale di cui si propone il mantenimento, comprensive delle aree naturali, nonché dei nuclei edificati e degli edifici e manufatti isolati che sono parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.*
- 2. Il confine fra il territorio aperto e il territorio urbano, indicato con un apposito simbolo nella tavola Sistemi e Utoe, costituisce invariante strutturale.*
- 3. Il piano strutturale articola il Sistema del territorio aperto nei seguenti subsistemi:*
  - a. Aree collinari a prevalente naturalità;*
  - b. Aree agricole pedecollinari e collinari;*
  - c. Aree agricole di pianura.*
- 4. Per ciascun sub-sistema, negli articoli successivi sono stabilite:*
  - a. le invarianti strutturali;*
  - b. le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni volte ad assicurare la tutela delle suddette invarianti.*
- 5. Le trasformazioni ammesse sono comunque subordinate:*
  - a. alle disposizioni volte garantire la conservazione delle risorse, stabilite negli articoli da 26 a 32;*
  - b. alle condizioni stabilite negli articoli da 33 a 41 in ragione di particolari fattori di vulnerabilità e/o pericolo;*
  - c. ai limiti quantitativi e alle indicazioni specifiche stabilite negli articoli da 42 a 56 con riferimento alle Utoe. (...)*

***Articolo 14. Aree agricole pedecollinari e collinari***

- 1. Il piano strutturale riconosce le aree agricole pedecollinari e collinari come zone a prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 23 del piano di indirizzo territoriale della Regione toscana; conseguentemente il presente sub-sistema costituisce ambito di applicazione della legge regionale 64/1995.*
- 2. Nel subsistema delle Aree agricole collinari e pedecollinari il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:*
  - a. i caratteri degli spazi aperti costituiti dalla prevalenza di aree agricole a forte connotazione del paesaggio (terrazzamenti, siepi, piantagioni di ulivi, manufatti e testimonianze dell'attività agricola tradizionale);*
  - b. i caratteri degli spazi edificati costituiti dalla urbanizzazione rada, o dall'assenza di urbanizzazione, prevalentemente costituita da edifici prenovocenteschi, ad eccezione di piccoli nuclei originariamente rurali;*

*c. la funzione prevalente, individuata nella conservazione del paesaggio agrario, affidata prioritariamente all'attività agricola con indirizzo tradizionale e, in forma complementare a quest'ultima, alle attività ricettive e di ristorazione.*

**3. Sono ammissibili:**

*a. interventi sugli edifici esistenti e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere o attivare l'utilizzo per:*

- attività agricole;*
- residenza;*
- attività ricettive, svolte in strutture alberghiere ed extralberghiere, ad esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;*
- attività di ristorazione;*
- attività pubbliche e di interesse collettivo, con possibilità di limitati ampliamenti per adeguamenti funzionali;*

*b. interventi funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nei limiti fissati dalle leggi regionali vigenti e dalla pianificazione sovraordinata; il regolamento urbanistico valuta l'ammissibilità di annessi per autoconsumo al fine di mantenere il paesaggio rurale;*

*c. interventi di nuova costruzione di manufatti di servizio quali parcheggi pertinenziali, rimesse, impianti scoperti per la pratica sportiva, sistemazioni a verde attrezzato e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle attività elencate ai punti precedenti;*

*d. interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;*

*e. interventi di ricostruzione degli edifici interessati da crolli e/o demolizioni, solamente qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario.*

**4. Il regolamento urbanistico individua i nuclei edificati, intesi come gli insediamenti costituiti da un raggruppamento continuo di edifici e da uno o più servizi di base alla popolazione quali esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio, pubblici esercizi. Nei nuclei edificati, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi, sono ammissibili:**

*a. interventi sugli edifici esistenti e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere o attivare l'utilizzo per:*

- esercizi commerciali di vicinato;*
- attività produttive artigianali;*

*b. interventi di nuova costruzione di manufatti di servizio quali parcheggi pertinenziali, rimesse, e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle attività elencate al punto precedente;*

*c. interventi di nuova costruzione di edifici destinati ad attività pubbliche e/o di interesse collettivo.*

**5. Al fine di assicurare la conservazione degli elementi qualificanti del paesaggio agrario, l'adozione delle soluzioni di minore impatto e al fine di garantire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, gli interventi elencati ai commi precedenti sono subordinati alla**

*realizzazione di opere di miglioramento ambientale. Tali opere sono definite dal regolamento urbanistico e, a seconda della natura degli interventi, possono riguardare:*

- la manutenzione e il restauro degli elementi qualificanti del paesaggio agrario, nonché delle aree verdi non direttamente connesse alla produzione agricola, quali i cipressi e i lembi di bosco poderale;*
- il recupero e il restauro di opere deteriorate per motivi naturali (frane, ruscellamenti, ecc.) o per incuria;*
- la demolizione e/o il mascheramento di manufatti incongrui con il contesto paesaggistico;*
- la creazione di rivestimenti vegetali alle recinzioni, almeno lungo le strade e gli spazi pubblici;*
- il recupero e/o il potenziamento del reticolo superficiale di scolo delle acque.*

*6. Le opere di mitigazione debbono essere realizzate contestualmente o preventivamente alla realizzazione degli interventi e sono poste interamente a carico dei soggetti che li promuovono.*

*7. In particolare, devono essere stabilite specifiche limitazioni per la costruzione di opere pertinenziali di carattere ricreativo/sportivo quali, piscine, nonché di parcheggi e di rimesse onde evitare sbancamenti di terra e/o costruzione di rampe e di muri di sostegno che possano alterare l'assetto paesaggistico.*

*8. Il regolamento urbanistico, ove necessario od opportuno, può definire fasce di rispetto inedificabili, disposte a lato delle Aree urbane storiche e degli Edifici e altri elementi di interesse storico.*

*9. All'interno delle aree di protezione paesistica, di cui all'articolo 12 del Ptc, indicate come tali nelle tavole relative ai Subsistemi:*

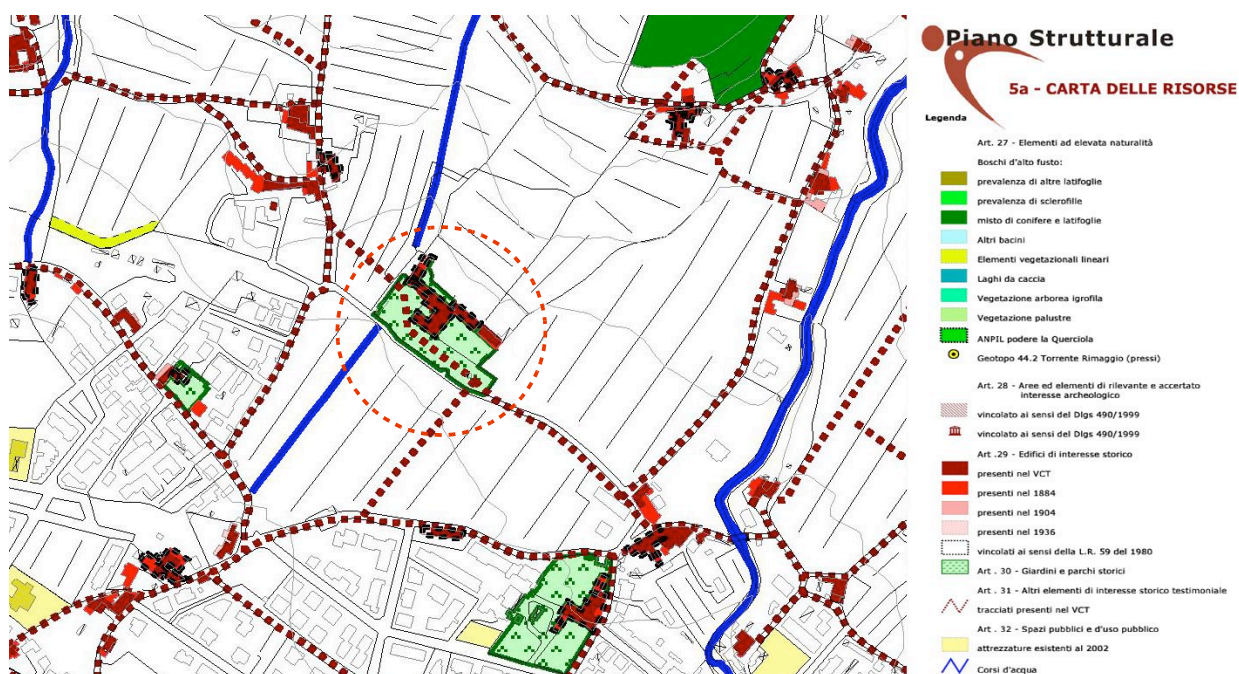
- a. è fatto divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di alla lettera b), nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso operazioni di carattere transitorio;*
- b. è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e di manufatti agricoli di cui, attraverso programmi di miglioramento agricolo-ambientale, sia dimostrata la necessità e che non sia possibile localizzare altrove;*
- c. l'ampliamento degli edifici destinati ad attrezzature pubbliche, ammesso ai sensi del comma 2, non deve essere superiore al 10% della volumetria esistente. (...)"<sup>4</sup>*

In questa fase pianificatoria del comune di Sesto Fiorentino, ovvero quella relativa alla approvazione del Piano Strutturale 2004, il complesso storico della Villa e del suo giardino vengono individuati come graficizzato dalla Tavola 5a, di seguito riportata in estratto.

---

4 - Piano Strutturale del comune di Sesto Fiorentino, Statuto dei Luoghi – 3: Sistema del territorio aperto: disciplina delle invarianti strutturali.





*Illustrazione 3: Estratto della Tavola 5a – Carta delle Risorse – Collina. Il complesso di Villa Capponi, evidenziato dalla cerchiatura rossa, viene identificato come edificio di interesse storico prevalentemente presente nel VCT e nell'elemento a nord presente nel 1884, in parte vincolato ai sensi della L.R. 59 del 1980. Il relativo giardino storico viene individuato come “giardino e parco storico” ed “elemento di interesse storico testimoniale” (Articoli 30 e 31). Da evidenziare la presenza di tracciato storico presente nel VCT. Infine viene evidenziato il tracciato del “corso d'acqua”, interrato nel tratto nei pressi del complesso.*

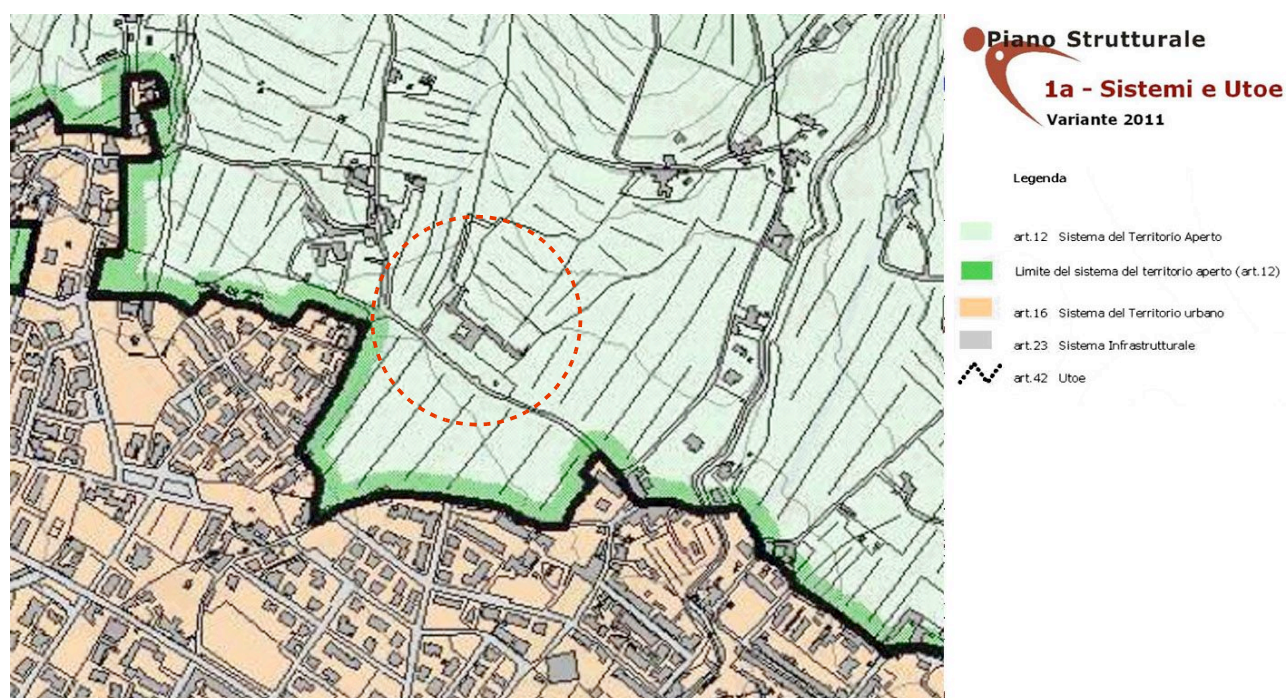
### 2.1.2 CONSIDERAZIONI RELATIVE AL PIANO STRUTTURALE E ALL' AREA IN OGGETTO

Per quanto fin qui esposto e come brevemente anticipato nel capitolo introduttivo, secondo le indicazioni del piano strutturale il complesso è collocato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e pertanto **si ritiene di dover ricorrere alla Conferenza di Co-pianificazione con i preposti organi della Regione Toscana, come disposto dall'Art. 25 della L.R. 65/2014.**

### 2.1.3 VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DEL 2011

Nel 2011 il Consiglio Comunale ha adottato una Variante al piano strutturale con delibera n.113 del 13 dicembre, successivamente approvata con delibera n. 40 del 15.05.2012. Tale variante mira a “...fornire una cornice adeguata alla formazione del secondo Regolamento

*Urbanistico*". In sostanza si tratta di alcune parziali modifiche al piano strutturale del 2004, e per quanto concerne l'area oggetto del presente Documento per la Conferenza di Copianificazione, nulla varia rispetto alla perimetrazione del territorio aperto come già precedentemente tracciato. Si rimanda alla seguente illustrazione che riporta in estratto la tavola 1a come "modificata" con la Variante del 2011.



*Illustrazione 4: Estratto della Tavola 1a - Sistemi e Utoe della Variante del 2011 al Piano Strutturale. Nella cerchiatura di colore rosso il complesso di Villa Capponi.*

#### 2.1.4 VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DEL 2014

Nel 2006 il Comune si è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 12 dicembre, e nel 2014 del 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio. *"(...) In sede di contro-deduzioni alle osservazioni del Secondo R.U. è emerso con particolare chiarezza che alcune esigenze di carattere socioeconomico e tecnico/normativo, emerse di recente, non possono essere soddisfatte modificando il solo Regolamento Urbanistico (...)”*<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> - Estratto dall'allegato A – Relazione della Variante al Piano Strutturale del 2014.

A questo scopo il Consiglio Comunale ha provveduto a dare il via ad una nuova Variante con delibera n. 18 del 28 marzo 2014. I documenti relativi a questa variante integrano e modificano solo in parte il Piano Strutturale 2004, già variato nel 2011. Si sottolinea che fra gli obiettivi previsti da tale Variante si preveda:

*“ (...) **OBIETTIVO 2 Area collinare** – modifica delle condizioni per recupero di ruderi e del patrimonio edilizio rurale **Azione** - verifica dell'estensione della possibilità di recupero e di modifica delle destinazioni d'uso per i ruderi presenti nell'area collinare nei diversi sottosistemi*

*(...) **OBIETTIVO 3 Area collinare** – verifica della disciplina relativa al territorio aperto, aggiornamento delle condizioni di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente abitativo per migliorare le condizioni di abitabilità*

***Azione 1:** approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio collinare esistente, revisione della disciplina di conservazione e trasformazione dello stesso in relazione alla disciplina sovraordinata*

***Azione 2:** revisione dei perimetri relativi agli insediamenti collinari consolidati, allo scopo di permettere maggiore flessibilità nell'integrare le dotazioni e le attrezzature pubbliche e di interesse collettivo e altri interventi di qualificazione urbana (...)”<sup>6</sup>.*

#### **2.1.5 PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il primo Regolamento Urbanistico, adottato con Deliberazione Consiliare n°76 del 22.11.2005, e approvato con Deliberazione Consiliare n°71 del 12.12.2006, è divenuto efficace in data 24 gennaio 2007 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del relativo avviso. Tale strumento di governo del territorio risulta aggiornato dalla successiva adozione del Secondo Regolamento Urbanistico nel 2013.

#### **2.1.6 SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO – 2013**

Il secondo Regolamento Urbanistico, adottato con Deliberazione Consiliare n° 35 del 18.04.2013, e approvato con Deliberazione Consiliare n° 6 del 28.01.2014, è divenuto efficace in data 26 marzo 2014 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione

---

6 - Estratto dall'allegato A – Relazione della Variante al Piano Strutturale del 2014.



Toscana del relativo avviso. Successivamente, con Deliberazione Consiliare n° 41 del 29.04.2014 si è provveduto alla rettifica di alcuni errori.

Per quanto concerne il complesso storico di Villa Capponi del presente documento, l'estratto riportato nella illustrazione seguente rappresenta quanto contenuto nella Tav. 1 – Foglio 23 relativo all'articolazione del territorio. Nell'elaborato si evidenziano in sintesi:

a - Il tracciato della viabilità pubblica

b - Le aree agricole collinari

c - La perimetrazione del complesso storico <sup>7</sup>

**d - L'identificazione dell'Unità edilizia speciale (Villa) <sup>8</sup> (nello specifico art. 1bis Unità edilizia di rilevante valore architettonico) [lettera I\*]**

e - I manufatti edilizi rurali [lettera M]

f - L'area del giardino e parco storico.

Quanto rappresentato nella Tavola 1 – Foglio 23, ed in particolare la perimetrazione del complesso, sarà oggetto della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, come più avanti esposto e dettagliato. Tale Variante, costituirà l'utile premessa per il Piano di Recupero di iniziativa privata mirato a garantire il miglior recupero ed utilizzo del complesso storico di Villa Capponi, precedentemente utilizzato a fini monastici, ivi incluse le aree esterne, nonché i giardini storici e le pertinenze del complesso.

---

<sup>7</sup> Tale perimetrazione è il risultato di una osservazione presentata in fase di adozione al Comune. Con tale osservazione la proprietà evidenziava come, con riferimento al vecchio catasto Leopoldino, parte dell'area del complesso fosse stata esclusa dalla prima perimetrazione prevista. In fase di adozione il Comune ha pertanto provveduto ad accogliere la modifica proposta attraverso la revisione mediante ampliamento della perimetrazione del complesso storico graficizzandola nella versione finale della citata tav. 1.

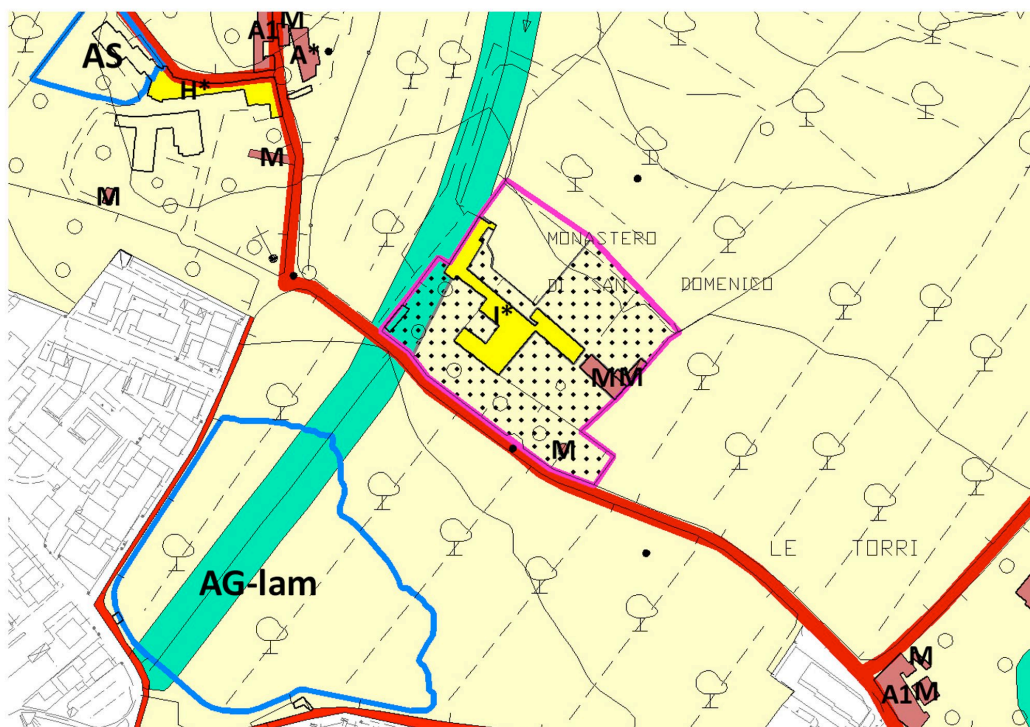
<sup>8</sup> Si precisa che con Determinazione N.76 del 18/11/2011, il Settore Assetto del Territorio provvedeva, su richiesta della proponente Madre Superiore del Monastero di San Domenico, al cambiamento ed alla attribuzione di categoria di appartenenza dell'immobile da *“Unità edilizia speciale a struttura modulare”* a *“Unità edilizia speciale – Villa”*.

## Secondo Regolamento Urbanistico Articolazione del territorio







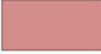

Tavola  
1

Foglio  
23

Estratto dalla Tavola 1 Foglio 23 del R.U. vigente.



### LEGENDA

	Aree agricole collinari		Giardini e parchi storici
	<b>Edilizia speciale</b>		Complessi storici
I - Unità edilizia speciale - villa			Corsi d'acqua
* - art.1bis - Unità edilizia di rilevante valore architettonico			Viabilità pubblica
	<b>Edilizia di base:</b>		Viabilità pubblica da ripristinare
M - Manufatto edilizio rurale			

*Illustrazione 5: Estratto dalla Tavola 1 F.oglio 23 del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino.*

Di seguito vengono riprodotti gli estratti relativi all'articolato di riferimento relativo alle Unità edilizie storiche come previsto dalla Appendice 2 dello stesso Regolamento Urbanistico vigente <sup>9</sup>

#### Articolo 1bis Edifici di rilevante valore architettonico

1. Nelle tavole del Regolamento urbanistico sono evidenziati con il simbolo [\*] gli edifici di rilevante valore architettonico.
2. Sugli edifici di rilevante valore architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento sono ammessi, nei limiti e alle condizioni stabilite nelle disposizioni relative ai tipi edilizi, il mutamento dell'uso e variazioni del numero di unità immobiliari.

*Illustrazione 6: Estratto dalla Appendice 2 del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino – Art. 1bis.*

#### Articolo 25. [I] Unità edilizia speciale – villa

##### Descrizione

Unità edilizia speciale storica riconducibile alla categoria villa.

Generalmente composta da un corpo principale e da più elementi accessori, la villa è inserita in un lotto di ampie dimensioni sistemato a giardino o parco e costituisce un complesso edilizio unitario, di norma con particolare valore architettonico e monumentale. L'insieme degli edifici può essere costruito nello stesso periodo o frutto di successivi interventi diacronici.

L'unità edilizia e il lotto possono avere dimensioni variabili, in genere in relazione alla localizzazione territoriale: maggiori in area urbana, pianeggiante, pedecollinare; più contenute in area collinare. Le ville urbane hanno in genere carattere monumentale; le ville collinari presentano di frequente caratteri più essenziali.

Gli annessi, distribuiti in adiacenza al corpo principale o nel giardino, in alcuni casi possono avere dimensioni consistenti e finiture architettoniche di pregio.



Villa



Villa

*Illustrazione 7: Estratto dalla Appendice 2 del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino – Art. 25: Descrizione.*

<sup>9</sup> Per maggiore chiarezza di lettura l'estratto viene riprodotto all'interno di riquadro di colore rosso.

#### Disposizioni

Sagoma	Mantenimento della sagoma.
Prospetto e aperture	Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione dei prospetti. Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. Modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture dei fronti interni sono ammesse in coerenza con l'assetto di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria riguardante all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.
Impianto distributivo e collegamenti	Mantenimento o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata. Mantenimento dei vani di peculiare natura e dimensione caratterizzanti l'unità edilizia. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili. I vani accessori non caratterizzanti l'unità edilizia possono essere modificati. In particolare è ammesso l'inserimento di ulteriori collegamenti strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
Accorpamenti e suddivisioni	Accorpamenti e suddivisioni di unità immobiliari sono consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti e comunque solo nell'ambito di progetti unitari riguardanti l'intera unità edilizia.
Superfettazioni	Demolizione senza recupero della volumetria.
Annessi	Sugli annessi esistenti ricadenti all'interno delle aree pertinenziali delle unità edilizie individuate nelle tavole 1 e 2, sono ammessi gli interventi stabiliti per il tipo M.
Spazi scoperti	Conservazione del rapporto tra edificio area di pertinenza. L'area non può essere divisa con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante l'intero spazio scoperto.
Utilizzazioni	Residenza; attività ricettive; convitti e studentati; attività direzionali; attività di servizio; attività pubbliche e di interesse pubblico. Attività artigianali di produzione di beni artistici; esercizi di vicinato; pubblici esercizi sono ammessi: (1) Negli annessi; (2) nel corpo principale, esclusivamente se connessi e complementari alle utilizzazioni principali.

Illustrazione 8: Estratto dalla Appendice 2 del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino – Art 25: Disposizioni.

#### Articolo 27. [M] Elemento edilizio aggiunto rurale

##### Descrizione

Elemento edilizio, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale.

Fanno parte del tipo tutti i manufatti rurali annessi alle attività agricole, sia associati a unità edilizie adibite a residenza, come le coloniche, sia isolati all'interno di un fondo. Tra i manufatti si classificano: stalle, fienili, ricoveri attrezzi, ecc.

Nei casi più diffusi si tratta di manufatti ad impianto monocellulare ad un piano, talvolta a due piani. L'unità edilizia può presentare varie articolazioni planimetriche e volumetriche, pur mantenendo gli elementi costitutivi essenziali del tipo.

In alcuni casi i manufatti presentano caratteristiche architettoniche, costruttive e dimensionali simili all'edificio principale; in altri casi si configurano come manufatti modesti, costruiti con materiali poveri e con dimensioni molto ridotte.



Elemento edilizio aggiunto rurale



Elemento edilizio aggiunto rurale

Illustrazione 9: Estratto dalla Appendice 2 del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino – Art 27: Descrizione.



## Disposizioni

I rustici minori, quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forni del pane, pozzi, devono essere mantenuti e/o recuperati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive. Tali elementi devono mantenere la funzione di annessi agricoli o essere riutilizzati esclusivamente come locali accessori.

I rustici di consistenti dimensioni, ferme e prevalenti restando le disposizioni delle leggi regionali 64/1995 e 1/2005, possono essere trasformati in unità edilizie autonome.

La realizzazione di alloggi è ammessa alle seguenti condizioni:

- SUL non inferiore a 55 mq, per ciascuna unità immobiliare;
- mantenimento della struttura a celle, se presente.

I progetti di intervento devono fare riferimento alla schedatura degli edifici e al Catasto Leopoldino, messi a disposizione dal Comune, indicando le trasformazioni successive e le permanenze.

Sagoma	Mantenimento della sagoma.
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. In particolare devono essere mantenute le aperture a griglia in mattoni con eventuali tamponamenti e infissi interni.</p> <p>L'apertura di porte e/o finestre è ammessa solamente in misura limitata in modo tale da non alterare i connotati originari di ogni prospetto e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme. Le nuove aperture devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle delle altre aperture storiche degli annessi o di quelle dell'edificio principale.</p> <p>Mantenimento degli elementi caratterizzanti quali portici, arcate, logge, scale esterne. La chiusura di portici, logge e tettoie giustapposte all'edificio e chiuse su almeno due lati è ammessa esclusivamente a filo interno della muratura, mantenendo il carattere di accessorialità e pertinenzialità di tali spazi.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Conservazione e/o ripristino delle strutture verticali portanti continue (muri) e puntiformi (pilastri) essendo ammessa la loro sostituzione quando non più recuperabili.</p> <p>L'inserimento di ulteriori collegamenti e strutture verticali e orizzontali è ammesso purché siano conservate le caratteristiche strutturali storiche.</p>
Spazi scoperti e recinzioni	<p>Conservazione del rapporto tra edifici appartenenti ad un unico insediamento rurale (siano essi a originaria funzione abitativa, produttiva o di servizio) e la relativa area aia o corte rurale. L'aia o la corte rurale, se presenti, non possono essere divise con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà.</p> <p>Gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto riguardante l'intero spazio scoperto.</p>
Utilizzazioni compatibili	<p>Attività agricole. Residenza. Uffici e studi professionali. Attività artigianali di produzione di beni e servizi. Attività pubbliche e di interesse collettivo.</p> <p>Agriturismo, attività ricettive e pubblici esercizi sono ammessi qualora interessino anche la casa colonica cui erano storicamente annessi.</p>

*Illustrazione 10: Estratto dalla Appendice 2 del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino – Art 27: Disposizioni.*

## 2.2 COMPLESSO STORICO DI VILLA CAPPONI (EX MONASTERO DI SAN DOMENICO)

Nel presente paragrafo vengono illustrati e forniti gli elementi utili alla identificazione del complesso, compresa una breve disamina dello stato vincolistico delle aree.

### *2.2.1 UBICAZIONE*

Complesso storico denominato “Villa Capponi – ex Convento di San Domenico” - Comune di Sesto Fiorentino, località Querceto, via dei Capponi n.32.

### *2.2.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI*

N.C.E.U: Foglio catastale n. 14, particelle 98 e 99, categ. B/1, classe 2, cons. 12745 mc.

N.C.T: Foglio catastale n. 14, particella 153, classe uliveto e semin. arbor., sup. 2900 mq.

Foglio catastale n. 14, particella 636, classe uliveto, sup. 6.100 mq.

Foglio catastale n. 14, particella 638, classe uliveto, sup. 12.450 mq.

Foglio catastale n. 14, particella 659, classe uliveto, sup. 23.900 mq.

Foglio catastale n. 14, particella 662, classe uliveto, sup. 15.530 mq.

Foglio catastale n. 14, particella 665, classe uliveto, sup. 21.850 mq.

Risulta intestata alla medesima proprietà la seguente particella, sulla quale non insiste la nuova perimetrazione del complesso storico di Villa Capponi e quindi non oggetto di P.d.R.: N.C.T: Foglio catastale n. 14, particella 154, classe uliveto, sup. 3.640 mq.

### *2.2.3 PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, SOGGETTO PROPONENTE*

VILLA ANTICA S.R.L. con sede in via Panerai, n.55 Sansepolcro 52037 AR,

Tel. 0575/740733, E-Mail [villanticasrl@gmail.com](mailto:villanticasrl@gmail.com)

Proprietà acquisita con atto di compravendita del 27/03/2013 c/o il Notaio Francesco Cirianni, Rep. n. 17.313 Racc. n. 11.611.

#### 2.2.4 CENNI STORICI

L'impianto originario del complesso risale, probabilmente, al XIII sec. Nel corso dei secoli il complesso ha subito numerose modifiche a seguito dei passaggi di proprietà (famiglie Della Tosa, Acciaiuoli, Gianfigliuzzi, Capponi, Borgheri ed infine Betti De Andreis).

Notizie in proposito si hanno nel vol. I de "I dintorni di Firenze" di Carrocci, che individua tale villa con la denominazione "Il Toso", quale possesso dei Della Tosa fin dal XIII sec. Tale appellativo venne assegnato per distinguere questa villa dall'altra limitrofa, posta in loc. Colonnata, detta "La Tosa".

Successivamente la proprietà passò, ai primi del XV sec. ai Petrucci, e nel 1530 alla famiglia Acciaiuoli ("Piante dei Capitani di Parte Guelfa" del XVI sec. Vedi elaborato V.0.1.c "Stratificazioni Storiche" - Figg. Pagg. 11 e 12).

La villa fu successivamente dei Gianfigliuzzi e dei marchesi Del Rosso ("I libri d'oro della nobiltà fiorentina e fiesolani" di B. Casini). La famiglia Capponi ampliò la villa con la costruzione della cappella, delle limonaie e del parco-giardino con giochi d'acqua; spostarono la strada esistente portandola dal lato Est della villa, a quello Sud, dove si trova attualmente. Nel 1871, il Bolgheri apportò delle migliorie abbellendo e restaurando un grande salone (A. Villorosi)

Nel 1913 fu acquistata dalla famiglia Betti De Andreis. Gli eredi vendettero nel 1930 alle monache domenicane di clausura che ne convertivano l'utilizzo a Monastero. Successivamente, nel marzo del 2013, il complesso è stato acquisito dalla società Villa Antica s.r.l., che ne è l'attuale proprietaria.

#### 2.2.5 VINCOLO PAESAGGISTICO EX ART. 136 D. LGS. 42/2004

Il complesso storico di Villa Capponi ricade in area vincolata ai sensi della L. 1497/39, Artt. 136 e 157 del D. Lgs 22 Gennaio 2004, N. 42, (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), e viene identificato dal Codice Regionale 9048297, dal Codice Ministeriale 90108, D.M

25/03/1965, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N.97 - 1965a con denominazione "Zona collinare del Comune di Sesto Fiorentino".

Di seguito si riporta la **Motivazione** come indicata nel sopra citato D.M.:

" [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la presenza di numerose ville ricche di storia e di ricordi, nonché per la varietà degli aspetti presentati, il vario compenetrarsi di aree coltivate e di aree forestali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, dove l'opera della natura e quella dell'uomo si compenetrano vicendevolmente."

#### *2.2.6 VINCOLO DI TUTELA SUL BENE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. LGS. 42/2004*

Il complesso risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 con decreto da parte del *Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggio della Toscana* del 5 Giugno 2012. Di seguito si riporta il documento relativo alla individuazione della perimetrazione secondo quanto contenuto nel sopra citato Decreto di Vincolo sussistente sul complesso. L'area viene individuata al N.C.E.U. con il "Foglio n. 14 part. 98 sub. 500, part 99 sub. 500 e al N.C.T. Al foglio n. 14 part. 153".





# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

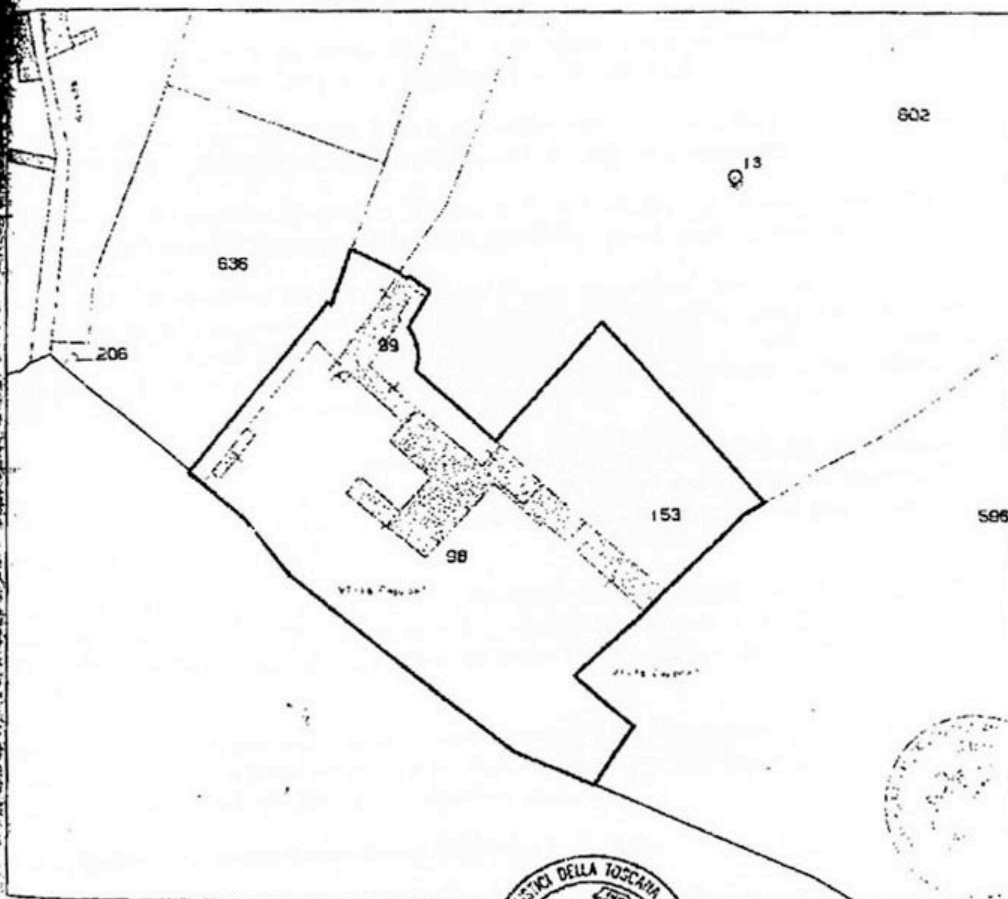
*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paisaggistici della Toscana*

Planimetria Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Monastero di San Domenico a Querceto
Provincia	Firenze
Comune	Sesto Fiorentino
Indirizzo	Via Capponi, 32

Planimetria catastale Foglio n. 14 part. 98 sub. 500, part. 99 sub. 500 e al N.C.T. al Foglio n. 14 part. 153



IL DIRETTORE REGIONALE ad interim  
Anna Elena Ragni

Firenze,

- 5 GIU. 2012

Illustrazione 11: Estratto dal Decreto di Vincoo ai sensi del D.M. 42/2004.

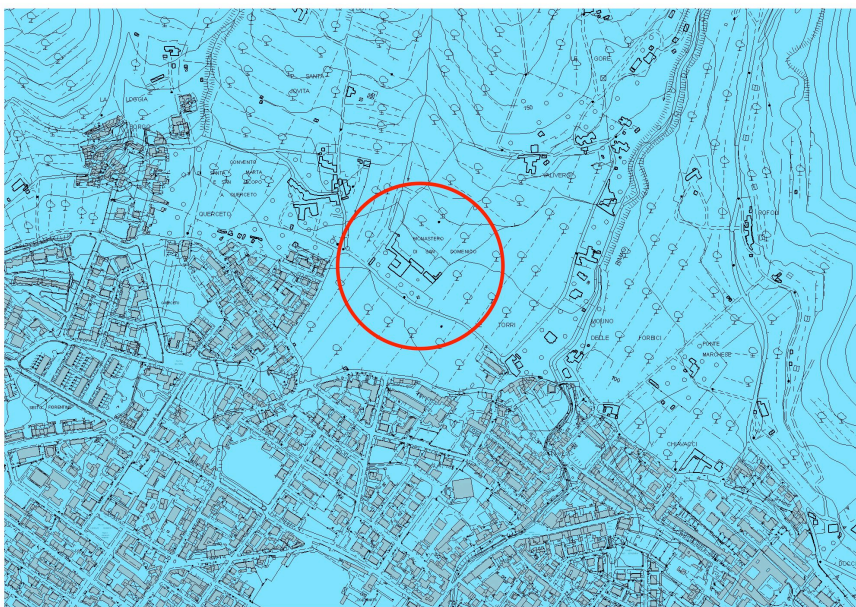
### 2.2.7 DECLARATORIA DI IMPORTANTE INTERESSE ARCHEOLOGICO

Come riportato nella illustrazione seguente (estratto della tavola 3, Foglio "Collina" – R.U. vigente - “Vincoli relativi ad aree e immobili di interesse archeologico”)l'area viene definita di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, per effetto della declaratoria di importante interesse archeologico del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana del 27 maggio 1988.


**Secondo Regolamento Urbanistico**  
**Vincoli relativi ad aree e**  
**immobili di interesse archeologico**

Tavola  
V.3  
Foglio  
collina

Estratto dalla Tavola V3 Foglio collina del R.U.



#### LEGENDA

-  Declaratoria di importante interesse archeologico”  
del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali  
Soprintendenza Archeologica del 27 maggio 1988

*Illustrazione 12: Estratto della tavola 3, Foglio "Collina" – Regolamento Urbanistico vigente presso il Comune di Sesto Fiorentino - “Vincoli relativi ad aree e immobili di interesse archeologico”.*

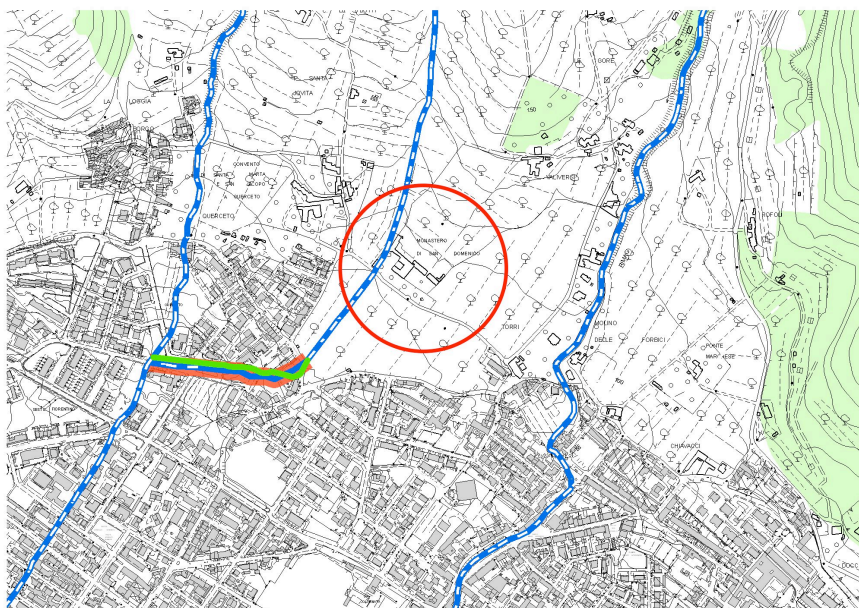
## 2.2.8 VINCOLI RELATIVI ALL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Come riportato nella illustrazione seguente (estratto della tavola 4, Foglio "Collina" – R.U. vigente - *“Vincoli relativi all'assetto idrogeologico”*), il corso d'acqua presente nell'area del complesso (vedi anche ill. 3 relativa al Piano Strutturale), viene inserito nel *“sottoinsieme del reticolo idrografico sul quale i nuovi consorzi di bonifica saranno chiamati ad operare”*.

### Secondo Regolamento Urbanistico Vincoli relativi all'assetto idrogeologico

Tavola  
V.4  
Foglio  
collina


Estratto dalla Tavola V.4 Foglio collina del R.U.




#### LEGENDA

Reticolo idrografico ai sensi della L.R.79/2012

 reticolo idrografico individuato con D.C.R.T.57/2013

 sottoinsieme del reticolo idrografico sul quale i nuovi consorzi di bonifica saranno chiamati ad operare le attività di manutenzione

 Aree soggette a vincolo ai sensi del R.D. 30.12.1923 n° 3267

fonte: - Deliberazione n°139 del 9 marzo 1937 della Sezione Agricola-Forestale del Consiglio Provinciale dell'Economia Corporativa di Firenze  
- L.R. 31 marzo 2000 n°39 e s.m.i. e Regolamento Forestale approvato con D.P.G.R. dell'8 agosto 2003 n°48 e s.m.i.

*Illustrazione 13: Estratto della tavola 4, Foglio "Collina" – Regolamento Urbanistico vigente presso il Comune di Sesto Fiorentino - “Vincoli relativi all'assetto idrogeologico”.*

## 2.3 VARIANTE PER NUOVA PERIMETRAZIONE DEL COMPLESSO STORICO DENOMINATO VILLA CAPPONI

Allo scopo di fornire un quadro quanto più chiaro possibile rispetto alla richiesta di nuova perimetrazione dell'area di Villa Capponi, si è provveduto nel paragrafo seguente, a fornire alcuni cenni storici relativi al complesso. Successivamente (Par. 3.1.2), anche attraverso una sequenza “grafica” su base catastale, viene illustrato l'ampliamento del perimetro in oggetto.

### *2.3.1 RI-PERIMETRAZIONE DEL COMPLESSO*

L'area è attualmente individuata dalla Tav. 1 - “Articolazione del Territorio” allegata al R.U. vigente del Comune di Sesto Fiorentino, nella versione vigente riportata in estratto con la “Illustrazione 6” del presente documento. A tale proposito, e come graficizzato dalle seguenti Illustrazioni, visto il decreto di vincolo ministeriale (“Illustrazione 1”), viste le preesistenze storiche e viste le nuove esigenze distributive, si ritiene opportuno di dover includere all'interno dell'area del complesso, anche alcune zone relative ad accessi storicamente documentati e di seguito illustrati, non incluse nella perimetrazione così come prevista nella cartografia del R.U. Vigente.

In primo luogo si ritiene di fondamentale importanza l'inclusione all'interno dell'area di quanto previsto dal decreto di vincolo allegato al presente documento il quale definisce parte del complesso storico anche l'intera particella catastale distinta al N.C.E.U. Al Foglio n.14, part. 99 (oltre ovviamente alla particella 98 ed alla particella al N.C.T. 153, vedi, oltre alla Illustrazione 1 anche Allegato B).

Risulta invece che la perimetrazione attualmente in vigore non tenga conto della striscia posta a Nord-Ovest relativa peraltro all'attuale accesso al complesso.





Illustrazione 14: Estratto dalla "Pianta Geometrica della tenuta di Querceto di proprietà Betti-De Andreis in Comune di Sesto Fiorentino" datata 10 Gennaio 1912. Evidenziati con i tratti di colore rosso due antichi accessi storici.

Si prevede inoltre di includere i due accessi storici al parco ed alla villa posti rispettivamente a Sud-Est ed a Nord-Ovest (vedi planimetria storica di Fig. All. 8 del 1912).

Per il primo, posto verso Sud-Est, si propone di utilizzare integralmente l'antico tracciato, peraltro evidentemente rintracciabile anche nello stato dei luoghi nonché dalla presenza del portale di ingresso al parco (Fig. All. 9).

Per quello posto verso Nord-Ovest, anch'esso evidentemente rintracciabile nello stato attuale dei luoghi (Fig. All. 10), si propone un tracciato che, vista la non disponibilità dell'intera area perché di altra proprietà, dovrà prevedere l'innesto con Via dei Capponi con una curva a 90°.

L'evidenza dell'appartenenza di tali tracciati al complesso e la necessità di includerli come parte integrante del complesso, appare evidente oltre che dal documento storico citato e



dallo stato dei luoghi dove risultano chiaramente evidenti sia i percorsi che i portali di accesso, anche dall'analisi del citato decreto di vincolo del 5 Giugno 1912 (Fig. All. 1) che li considera come parte integrante della Villa:

*“[...] Attualmente si entra nel complesso del monastero da un viale di accesso posto lateralmente al muro di cinta attraverso un cancello in legno posto sul lato nord del complesso, dove uno stradello sterrato porta ad una corte lastricata. In un rilievo del 1912 si vede ancora che l'ingresso, fin dal 1600, era posto a est del muro di cinta per mezzo di una porta (chiusa) ancora esistente nei giardini all'italiana. A sud della villa si trova un altro accesso che si apre sull'attuale via capponi, attraverso il quale si accede direttamente nella parte inferiore del giardino che conserva ancora tracce di bosso ed un boschetto di piante di leccio. [...]”.*



*Illustrazione 15: Vista aerea ingresso lato Nord-Ovest.*



*Illustrazione 16: Vista aerea ingresso lato Sud-Est.*

In base a queste premesse si propongono di seguito alcune Illustrazioni relative alla graficizzazione della nuova perimetrazione del complesso.

In sintesi vengono rappresentati (con opportuna sovrapposizione ad estratto catastale):

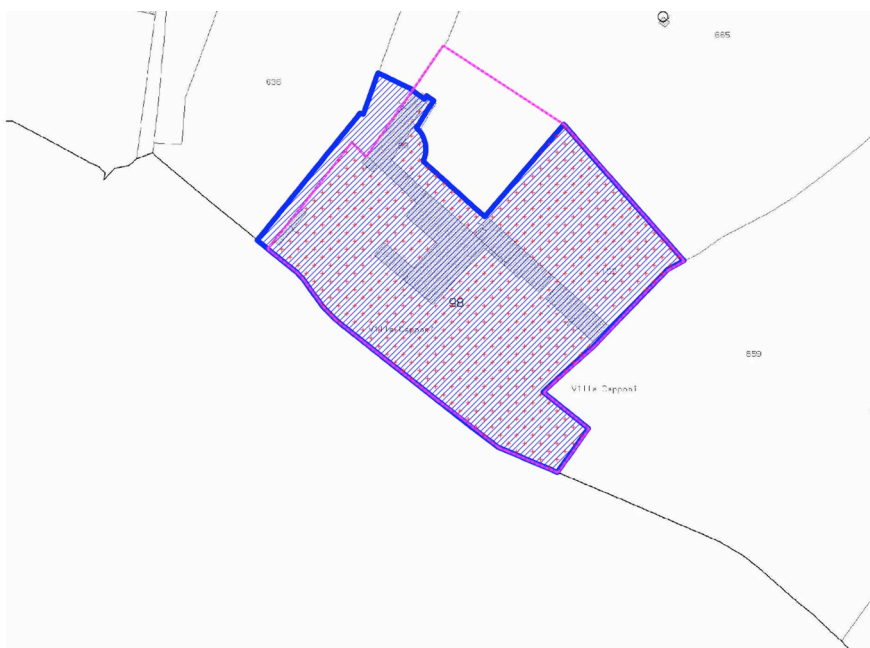
- *Illustrazione 17* - Quanto attualmente previsto dal R.U. Vigente<sup>10</sup>
- *Illustrazione 18* - Sovrapposizione della perimetrazione con il decreto di vincolo
- *Illustrazione 19* - Individuazione delle aree relative agli accessi storici
- *Illustrazione 20* – Nuova perimetrazione.

<sup>10</sup> Si ribadisce quanto già esposto nella annotazione 8 a pagina 13, ovvero che tale perimetrazione è il risultato di una osservazione presentata in fase di adozione al Comune. Con tale osservazione la proprietà evidenziava come, con riferimento al vecchio catasto Leopoldino, parte dell'area del complesso fosse stata esclusa dalla prima perimetrazione prevista. In fase di adozione il Comune ha pertanto provveduto ad accogliere la modifica proposta attraverso la revisione mediante ampliamento della perimetrazione del complesso storico graficizzandola nella versione finale della citata tav. 1.



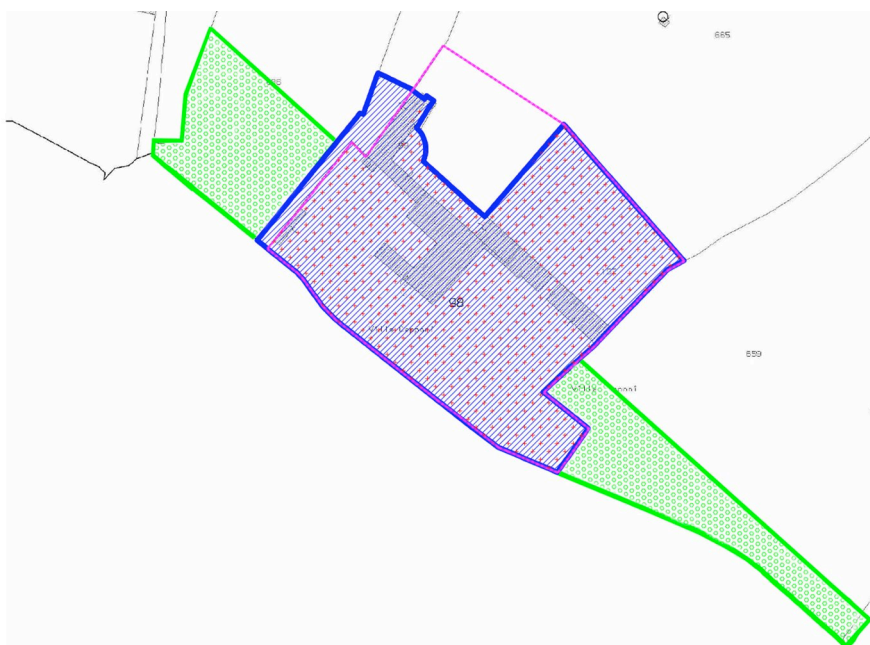


*Illustrazione 17: Attuale perimetrazione (elaborato su base catastale con inserimento della perimetrazione prevista dalla Tav. 1 Fog. 23 - Articolazione del territorio del vigente R.U.; sono evidenziate la perimetrazione e la retinatura del parco storico di colore rosso).*

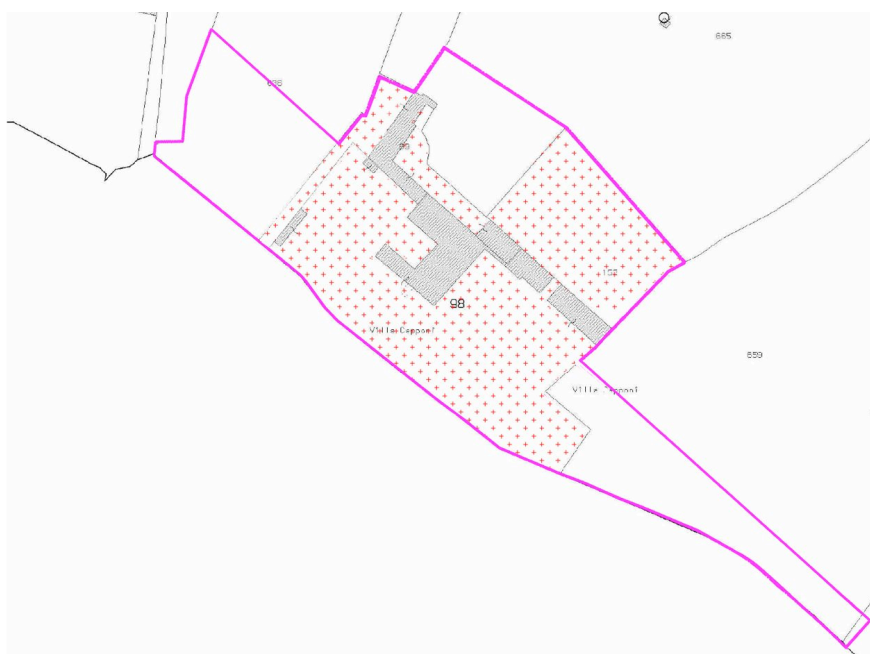


*Illustrazione 18: Sovrapposizione delle indicazioni del decreto di Vincolo (in colore blu) con la attuale perimetrazione del complesso storico.*





*Illustrazione 19: Individuazione delle aree relative agli accessi storici (colore verde).*

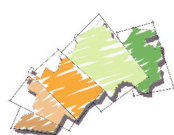


*Illustrazione 20: Nuova perimetrazione del complesso storico.*

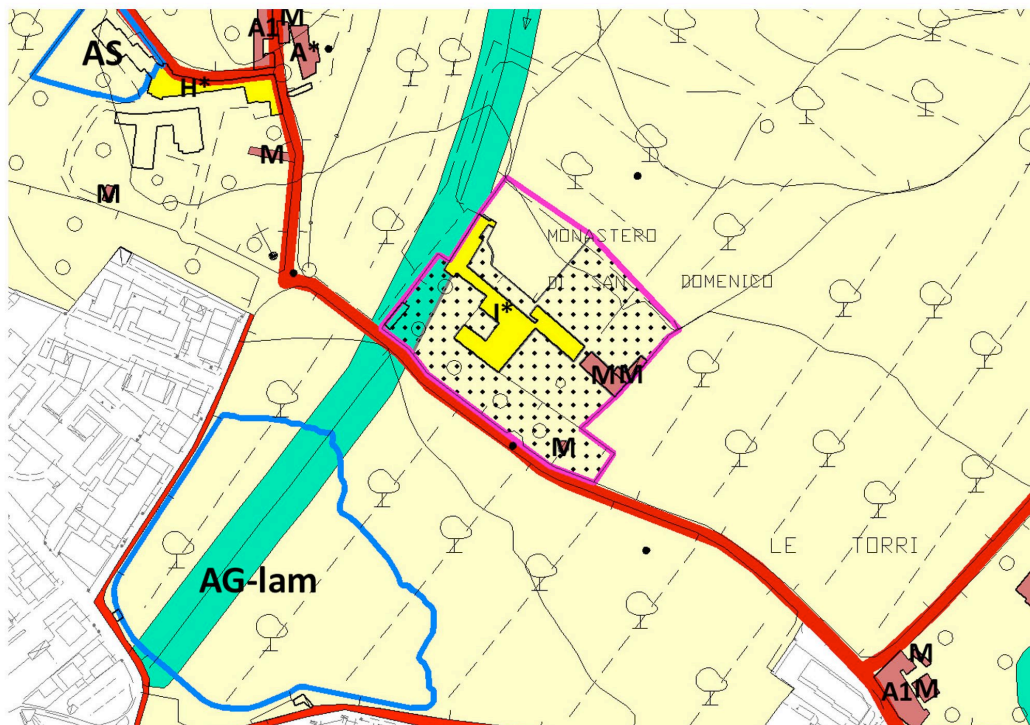
In conclusione la variante dovrebbe consentire una migliore gestione complessiva dell'area mediante una lieve modifica cartografica al fine del recupero dei percorsi storici, parte integrante del complesso , **senza incrementare le possibilità edificatorie dell'area.**

### *2.3.2 VARIAZIONE DELLE TAVOLE ALLEGATE AL REGOLAMENTO URBANISTICO*


Per quanto fin qui esposto si prevede la modifica di tutti quegli elaborati del Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino che potranno essere interessati alla nuova definizione della perimetrazione del complesso storico di Villa Capponi oggetto della conferenza di copianificazione. Nelle seguenti illustrazioni vengono proposti gli estratti relativi alle tavole 1 e 3 dello stesso Regolamento, nella versione attualmente vigente ed in quella variata. Congiuntamente ad altre piccole modifiche di competenza comunale, esposte più avanti, tali basi costituiranno il primo passo utile al recupero dell'intero complesso attraverso la definizione di un progetto unitario, ovvero un Piano di Recupero di iniziativa privata, secondo quanto disposto dalla Appendice 2 dello stesso R.U.



## ESTRATTO VIGENTE



### LEGENDA

 Aree agricole collinari

 **Edilizia speciale**

I - Unità edilizia speciale - villa

\* - art.1bis - Unità edilizia di rilevante valore architettonico

 **Edilizia di base:**

M - Manufatto edilizio rurale

 Giardini e parchi storici

 Complessi storici

 Corsi d'acqua

 Viabilità pubblica


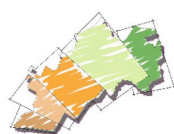
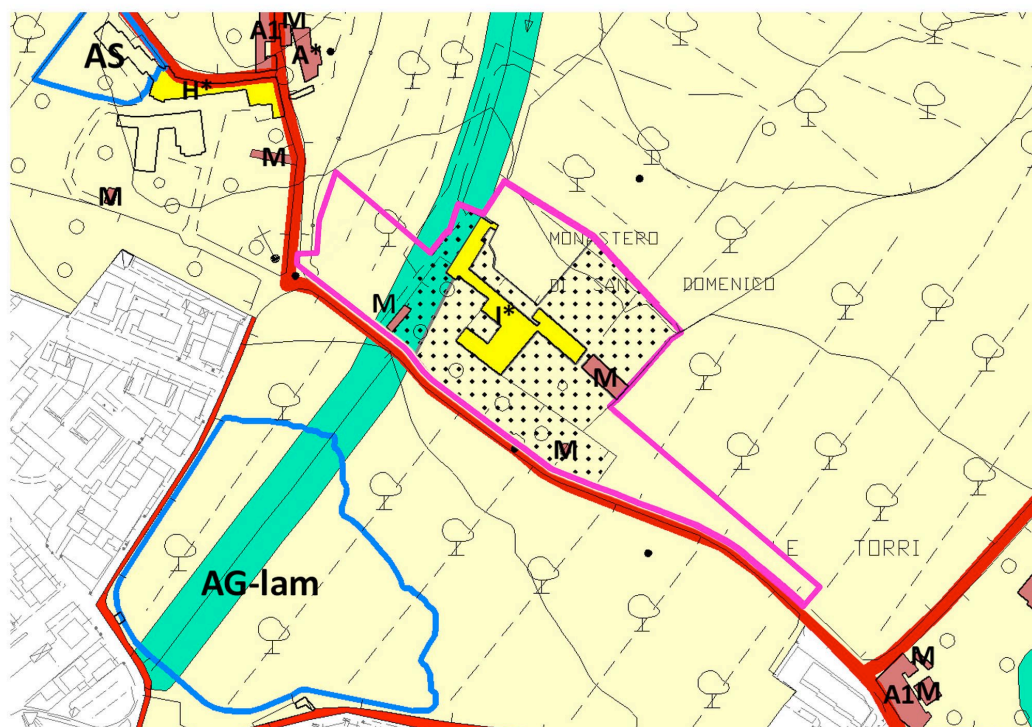
 Viabilità pubblica da ripristinare

Illustrazione 21: Estratto della Tavola 1 F.oglio 23 "Articolazione del Territorio", e relativo estratto di legenda, nella versione **vigente**.



## ESTRATTO VARIATO



### LEGENDA





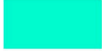



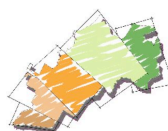
	Aree agricole collinari		Giardini e parchi storici
	<b>Edilizia speciale</b>		Complessi storici
I - Unità edilizia speciale - villa			Corsi d'acqua
* - art.1bis - Unità edilizia di rilevante valore architettonico			Viabilità pubblica
	<b>Edilizia di base:</b>		Viabilità pubblica da ripristinare
M - Manufatto edilizio rurale			

Illustrazione 22: Estratto della Tavola 1 Foglio 23 "Articolazione del Territorio", e relativo estratto di legenda, nella versione **variata**.







## ESTRATTO VIGENTE




### LEGENDA

#### Risorse di interesse storico e paesaggistico

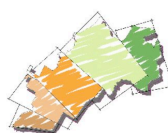
 Edifici e complessi storici

 Aree agricole collinari e del parco della piana

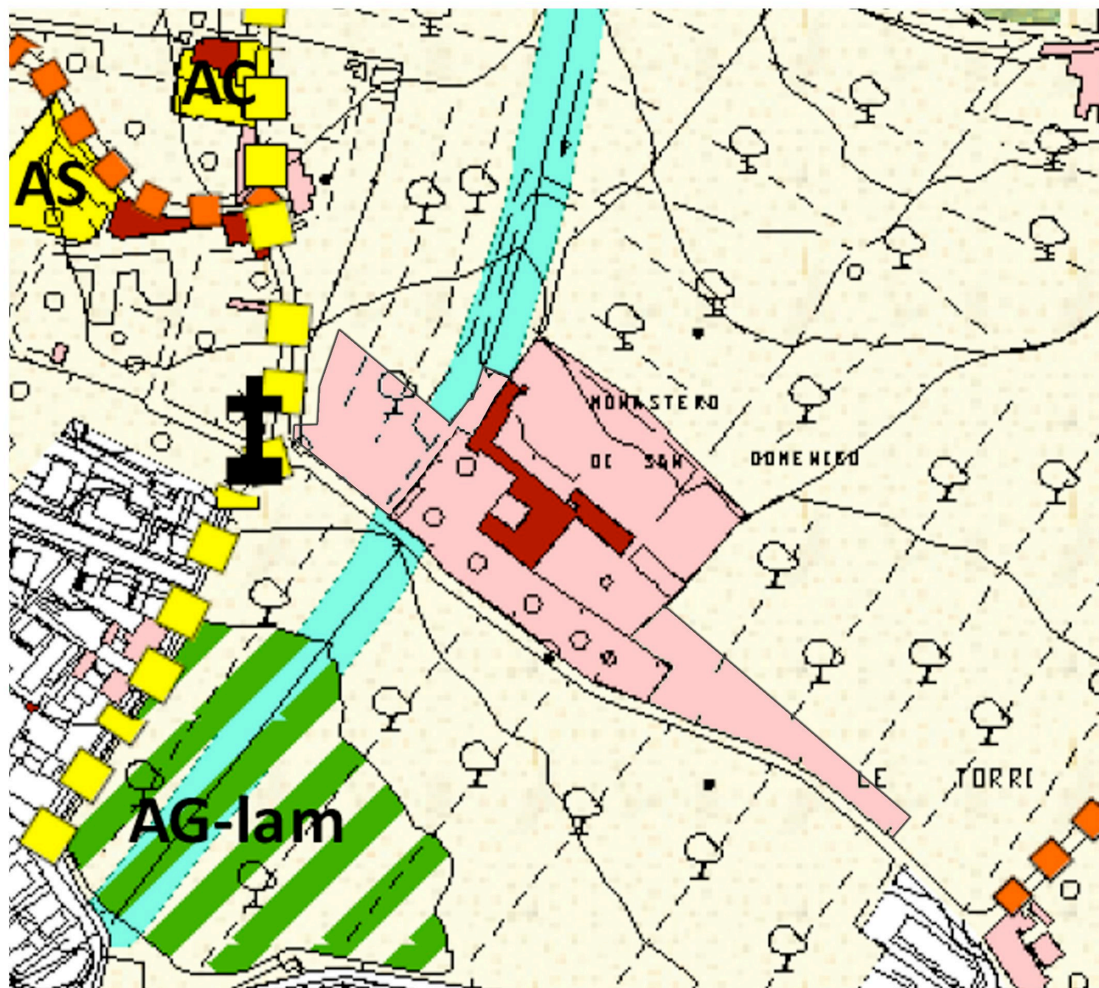
#### Risorse naturali

 Corsi e specchi d'acqua

*Illustrazione 23: Estratto della Tavola 3 F.oglio 6 "Sistema delle Qualità", e relativo estratto di legenda, nella versione **vigente**.*





## ESTRATTO VARIATO



### LEGENDA

#### Risorse di interesse storico e paesaggistico

 Edifici e complessi storici

 Aree agricole collinari e del parco della piana

#### Risorse naturali


 Corsi e specchi d'acqua

Illustrazione 24: Estratto della Tavola 3 F.oglio 6 "Sistema delle Qualità", e relativo estratto di legenda, nella versione **variata**.

### 2.3.3 PIANO DI RECUPERO PER IL COMPLESSO STORICO DI VILLA CAPPONI

Come previsto dall'Art. 34 comma 1 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino: *“Nei complessi storici individuati nella tavola 1, gli interventi che prevedono frazionamenti delle unità immobiliari e mutamenti dell'uso in atto sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo”*.

In particolare, per il complesso in oggetto, si prevede la stesura di un Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato prevalentemente alla trasformazione in residenze di Villa Capponi. Brevemente il Piano può essere sintetizzato dai seguenti punti:

- Recupero integrale delle aree del complesso storico di Villa Capponi, del relativo parco e giardino all'italiana, e di tutti gli immobili insistenti sull'area in oggetto.
- Ripristino degli accessi storici alla Villa ed al Parco con adattamento alle nuove esigenze di fruibilità degli spazi;
- Mutamento d'uso e frazionamento del complesso immobiliare in massimo n. 20 unità residenziali con dimensione compresa fra i 70 ed i 330 mq di S.U.L. ed individuazione di idonei spazi a comune;
- Mutamento d'uso e frazionamento di porzione del complesso immobiliare in unità destinata a pubblico esercizio per la ristorazione e la commercializzazione di prodotti enogastronomici;
- Realizzazione di Piscina all'aperto con possibilità di utilizzo anche da parte di utenti esterni.
- Realizzazione di parcheggio interrato e relativa rampa di accesso e di parcheggio di superficie;
- Eliminazione degli elementi e delle superfetazioni non congrue al contesto al fine di ripristinare l'aspetto originario del complesso architettonico;
- Individuazione e realizzazione di locali accessori e di servizio anche interrati
- Modifica della copertura della ex-limonaia.
- Modifica mediante integrazioni e/o spostamenti dell'assetto delle piantumazioni presenti.
- Stesura di opportune N.T.A. da allegarsi come parte integrante al P.d.R.

### 2.3.4 COMPATIBILITA' CON IL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA

La variante ricade in area paesaggistica, come indicato al paragrafo 3.4 del presente documento, ai sensi della L. 1497/39, Artt. 136 e 157 del D. Lgs 22 Gennaio 2004, N. 42, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'Art. 10 delle L. 6 Luglio 2002 N.137 e viene identificato dal Codice Regionale 9048297, dal Codice Ministeriale 90108, D.M 25/03/1965, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N.97 del 17 Aprile 1965 con denominazione "Zona collinare del Comune di Sesto Fiorentino".

Secondo quanto contenuto nella Scheda di disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico sezione 4, come allegata al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico relativa al D.M. 25/03/1965 – G.U. 97-1965a, possiamo affermare in generale che la Variante al R.U. in oggetto non apporti effetti ambientali significativi.

Nel dettaglio, per quanto contenuto nella colonna "C" di suddetta sezione in merito alle prescrizioni relative alla disciplina d'uso degli obiettivi per la tutela e la valorizzazione, la variante risulta non influente secondo le prescrizioni relative alla **Struttura idrogeomorfologica**, ovvero compatibile con il punto **1.C.1**:

*" [...] Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.[...] "*

Anche per quanto concerne la **Struttura eco/sistemica ambientale**, gli effetti della variante risultano non significativi:

*" [...] 2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.*

*2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).*

*2.c.3. Nei parchi e giardini storici: - non è ammesso l'abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale dei parchi, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o*



*fitosanitarie.- negli interventi di piantumazione dovuti all'eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco. [...] “*

Per quanto concerne la parte relativa alla **Struttura antropica**, con particolare riguardo alla tutela dei complessi architettonici quali le ville, è possibile affermare che proprio la definizione del Piano di Recupero porterà alla completa valorizzazione del complesso.

Risultano, per la variante in oggetto, tutelati gli aspetti prescrittivi dei relativi punti:

*“ [...] 3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione dei nuclei storici e dei complessi architettonici, a condizione che:*

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;*
- sia garantita la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di fisionomia storica evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;*
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo;*
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;*
- per gli edifici, complessi architettonici e manufatti preesistenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, con caratteristiche tipologiche di pregio architettonico o con particolare attinenza alle valenze storiche, costruttive e alla tradizione dei luoghi, siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);*
- le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità;*
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;*
- le serre solari e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;*
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;*
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni*

tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

**3.c.2.** Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

**3.c.3.** La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati. [...] “

Ed ancora:

“ [...] **3.c.4.** Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono ammessi a condizione che:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);

- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;

- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico, con particolare riferimento ai fronti e alle falde di copertura con orditura lignea, siano realizzati nel rispetto dei profili e quote iniziali, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso di solai;

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con

delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;

- le serre solari e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;

**3.c.5.** Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

**3.c.5.1.** Gli interventi dovranno garantire :

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- il mantenimento dei percorsi storici;

**3.c.6.** Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

**3.c.7.** La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati. [...] “

Inoltre, relativamente alla tutela dell'immagine storica del sistema insediativo e degli elementi strutturali del paesaggio, la variante potrà costituire un passaggio fondamentale verso la riqualificazione del complesso nel rispetto della elevata qualità architettonica dello stesso secondo le relative prescrizioni:

*“ [...] **3.c.8.** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- non compromettano i caratteri morfologici della trama insediativa consolidata, con particolare riguardo ai margini urbani;*
- riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento;*
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);*
- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;*
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti*

*architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti, da valutare in comparazione con le altre potenziali soluzioni di risparmio energetico;*

**3.c.9.** *Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*

**3.c.10.** *Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.*

**3.c.11.** *Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. [...] “*

Nella conservazione e valorizzazione degli elementi di connessione tra insediamenti i beni culturali ed il territorio aperto, proprio il recupero degli accessi storici al complesso, da includere nella ripermimetrazione, gli elementi di variante risultano congrui alle prescrizioni relative, nella tutela degli assetti del paesaggio agrario:

*“ [...] **3.c.12.** Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:*

- non alterino i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, e non modifichino gli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.*
- siano conservati i muri al margine delle strade e tutte le sistemazioni di varia natura di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi), come elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici;*

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**3.c.13.** Gli interventi incidenti sull' assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione complessiva delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli

**3.c.14.** Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

· eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;

· siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);

· l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;

· gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano

i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;

· nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

· l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni

tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;

- sia garantito il mantenimento dei percorsi storici.

**3.c.15.** Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

**3.c.16.** I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi

aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.

**3.c.17.** I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;

- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;

- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

**3.c.18.** Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

**3.c.19.** La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati. [...] “

Anche per quanto concerne infine gli **Elementi della Percezione**, le modifiche proposte non costituiscono varianti significative per quanto prescritto:

“ [...] **4.c.1.** Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

**4.c.1.1.** Inoltre si fa condizione che:

- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;

- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;

- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in



*generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.*

*· le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano*

*l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.*

**4.c.2.** *Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.*

**4.c.3.** *Non sono consentiti interventi che comportino:*

*· la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione;*

*· la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.*

**4.c.4.** *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto*

*paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

**4.c.5.** *Non è ammessa la realizzazione di opere che alterino il profilo dei crinali principali e secondari del Massiccio del Monte Morello.*

**4.c.6.** *Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo. [...] “*

## 2.4 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMPATTI

### **2.4.1 INFLUENZA CON ALTRI PIANI**

L'analisi ha evidenziato una generale coerenza fra gli obiettivi della variante e gli altri strumenti urbanistici, essa ha solo incidenza con il R.U. a cui apporta una modifica cartografica di lieve entità ed alcune modeste ri-definizioni urbanistiche.

Il successivo Piano di Recupero si muoverà prevalentemente nella direzione del recupero del complesso storico della Villa, attraverso la definizione di tutti gli interventi ammissibili all'interno della nuova perimetrazione anche attraverso uno specifico articolato normativo ed in ogni caso senza incrementare le possibilità edificatorie dell'area.

#### **2.4.2 SVILUPPO SOSTENIBILE**

La variante ed il successivo Piano di Recupero saranno finalizzate all'utilizzo prevalentemente residenziale del complesso in oggetto.. Si consentirà così la valorizzazione e l'integrale recupero, nel pieno rispetto delle normative in materia. In tal senso l'intervento trova piena integrazione nel contesto storico ed ambientale.

#### **2.4.3 PROBLEMI AMBIENTALI**

Non si riscontrano problematiche di tipo ambientale in merito a: suolo, aria, acqua, rifiuti, rumore, energia, inquinamento elettromagnetico, vegetazione.

La realizzazione del parcheggio interrato, dei vani accessori sempre interrati e della piscina all'aperto prevederanno la movimentazione di terre di scavo. Queste lavorazioni ed in particolare il conseguente trasporto per il conferimento, saranno svolte in modo da non gravare sulla mobilità e sul traffico ed i materiali risultanti saranno smaltiti presso le discariche competenti con le modalità previste dalla normativa vigente.

Per quanto concerne il corso d'acqua presente all'interno dell'area del complesso (Fig. All. 3 - Estratto dalla Tavola 1 Foglio 23 – Articolazione del Territorio - del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino) si tratta di un fosso agricolo per il quale non sussistono vincoli a livello idrogeologico ma solo indicazioni a livello urbanistico.

#### **2.4.4 RILEVANZA DEL PIANO RELATIVAMENTE ALLA NORMATIVA COMUNITARIA**

La variante non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambiente.

#### **2.4.5 PROBABILITA' FREQUENZA E DURATA DEGLI IMPATTI**

La variante è finalizzata alla migliore attuazione dell'intervento di recupero ed utilizzo del complesso storico. Le opere previste miglioreranno pertanto lo stato attuale dei fabbricati e delle aree. Non sono previsti impatti per le acque e per l'aria. L'unico impatto sensibile

previsto sarà quello del trasporto delle terre di scavo presso gli idonei siti di conferimento. Per queste fasi sarà previsto un programma che preveda il trasporto cadenzato e diluito nel tempo delle terre di risulta.

Per quanto concerne gli approvvigionamenti:

- Per l'**approvvigionamento idrico**: il complesso utilizza la fornitura del pubblico acquedotto. Si ricorda che la struttura è attualmente una struttura collettiva ad uso conventuale. Nonostante non si preveda quindi un sensibile aumento del carico sulla fornitura, è previsto in ogni caso l'utilizzo anche di un pozzo presente in luogo esterno al complesso ma all'interno delle particelle catastali di proprietà del Proponente. Qualora tale approvvigionamento non fosse sufficiente si prevede che questo possa avvenire anche attraverso l'emungimento delle falde attraverso la trivellazione di uno o più nuovi pozzi.
- Per la fornitura e l'**approvvigionamento elettrico** sarà realizzata una sotto-stazione elettrica all'interno dell'area del complesso in accordo con la società fornitrice.
- Per lo **smaltimento fognario** si prevede la realizzazione di un impianto di smaltimento delle acque reflue con sistema di filtraggio a filtro percolatore con successivo ri-utilizzo delle acque a scopi irrigui. Tale sistema risulta di impatto pressoché nullo rispetto alla rete esistente ed all'ambiente circostante.

#### *2.4.6 CARATTERE CUMULATIVO DEGLI IMPATTI*

Non sono previsti impatti significativi di tipo cumulativo.

#### *2.4.7 RISCHI PER LA SALUTE E PER L'AMBIENTE*

Gli effetti previsti e le azioni intraprese con l'attuazione della variante e dell'intervento più in generale, non prevedono ricadute sulla salute umana.

#### *2.4.8 ENTITA' ED ESTENSIONE DEGLI IMPATTI*

L'intervento interesserà una modestissima parte di territorio comunale. Vista la limitata entità, l'impatto sugli abitanti della variante è da considerarsi praticamente nullo.

#### 2.4.9 VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA

Per quanto concerne le caratteristiche di alto valore storico rappresentate dal complesso l'intervento è da considerarsi nel complesso migliorativo.

#### 2.4.10 IMPATTI SU AREE O PAESAGGI RICONOSCIUTI COME PROTETTI

Come esposto nei PRECEDENTI PARAGRAFI, il complesso storico di Villa Capponi ricade in area vincolata ai sensi dell' Art. 136 del D. Lgs 42/2004, e viene identificato dal Codice Regionale 9048297, dal Codice Ministeriale 90108, D.M 25/03/1965, con denominazione "Zona collinare del Comune di Sesto Fiorentino".

Lo stesso inoltre risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 con decreto da parte del *Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggio della Toscana* del 5 Giugno 2012..

In tal senso possiamo affermare che la variante costituisce ulteriore tutela delle parti storicamente presenti e non precedentemente incluse nella perimetrazione del complesso. Inoltre, secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'area è definita di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, per effetto della declaratoria di importante interesse archeologico del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana del 27 maggio 1988.

A questo proposito nel corso delle lavorazioni che dovessero evidenziare la presenza di reperti o ritrovamenti, sarà obbligo darne pronta comunicazione presso la competente Soprintendenza Archeologica.

### **3.0 VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**

Per quanto contenuto nella presente relazione, oggetto della conferenza di copianificazione, si ritiene che sia applicabile quanto contenuto nel 3° comma Art. 14 della L.R.65 del 2014, ovvero: *“Non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla presente legge e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l’approvazione, l’autorizzazione, l’area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006.”*

Pertanto si ritiene che la contestuale variante al Regolamento Urbanistico in oggetto non sia da sottoporre né a Verifica di Assoggettabilità a VAS né a Valutazione Ambientale Strategica.

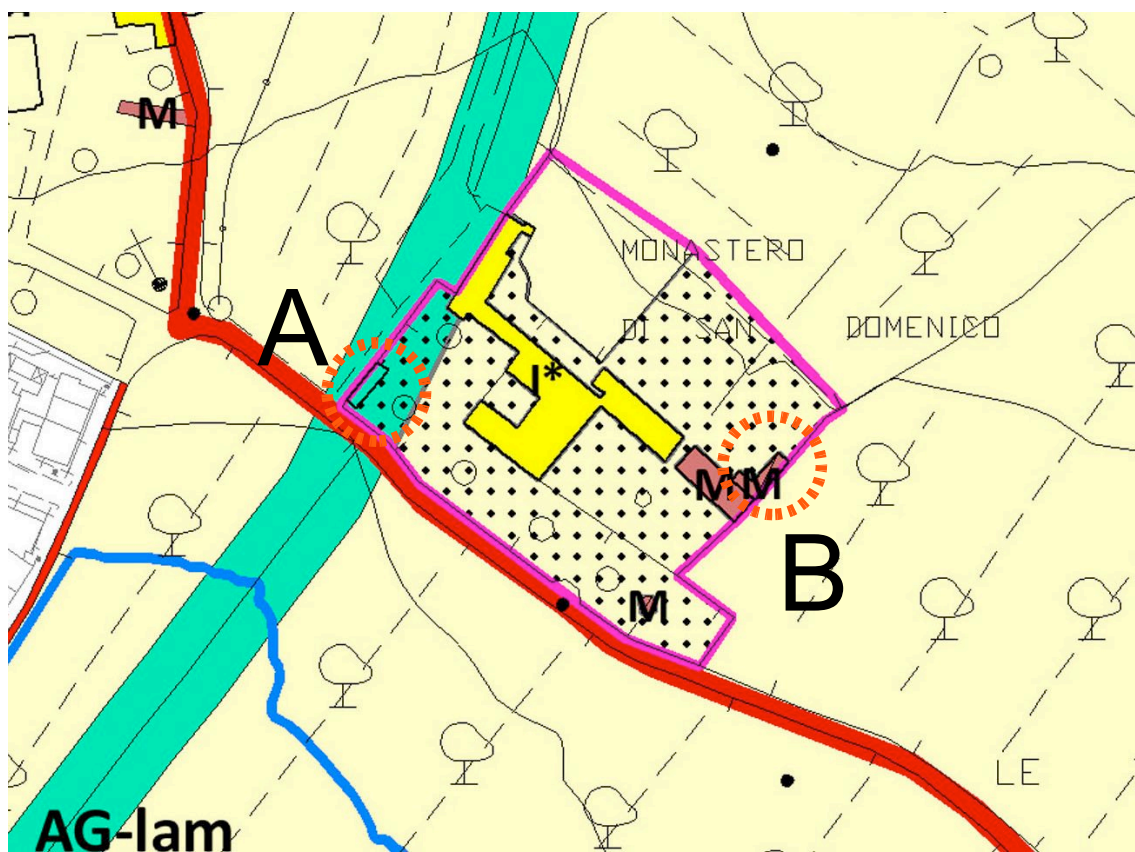


#### 4.0 VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ESCLUSIVA COMPETENZA COMUNALE

Di seguito sono riportate alcune ulteriori modifiche **non oggetto della conferenza di copianificazione** ma **di esclusiva competenza del Comune** di Sesto Fiorentino in fase di contestuale variante al Regolamento Urbanistico per Piano di Recupero del complesso storico di Villa Capponi.

##### 4.0.1 DEFINIZIONE COME “MANUFATTO EDILIZIO RURALE” DI UN MANUFATTO ESISTENTE ED ATTUALMENTE INDICATO MA NON IDENTIFICATO URBANISTICAMENTE

La tavola 1, Foglio 23 del Regolamento Urbanistico vigente riporta, per l'area in oggetto, quanto rappresentato nella Ill. 21 e nel seguente dettaglio in Ill. 25.



*Illustrazione 25: Estratto della Tavola 1 F.oglio 23 del Vigente Regolamento Urbanistico. Si evidenzia nei cerchi di colore arancine: A – il manufatto privo di identificazione urbanistica; B - il manufatto ad oggi non più esistente. Le cerchiature di colore arancione e le lettere identificative A e B non sono parte dell'elaborato di piano ma solamente indicazioni identificative utilizzate per maggiore chiarezza nella presente illustrazione.*

Si evidenzia come venga correttamente indicato, ma non identificato, l'annesso evidenziato all'interno della cerchiatura di colore arancione - A.

Tale annesso ha natura certamente connessa con la gestione e la manutenzione delle aree del parco annesso alla Villa. Sia dal punto di vista tipologico che dal punto di vista costruttivo, appare evidente che tale manufatto era già presente in epoca storica<sup>11</sup>.



*Illustrazione 26: Vista aerea dell'annesso.*

A conferma di ciò, è stato possibile rintracciare all'interno del manufatto anche alcune date impresse negli intonaci. Nello specifico si tratta di due “incisioni” effettuate ad intonaco fresco le quali identificano gli anni “1903” e “1918”.<sup>12</sup>

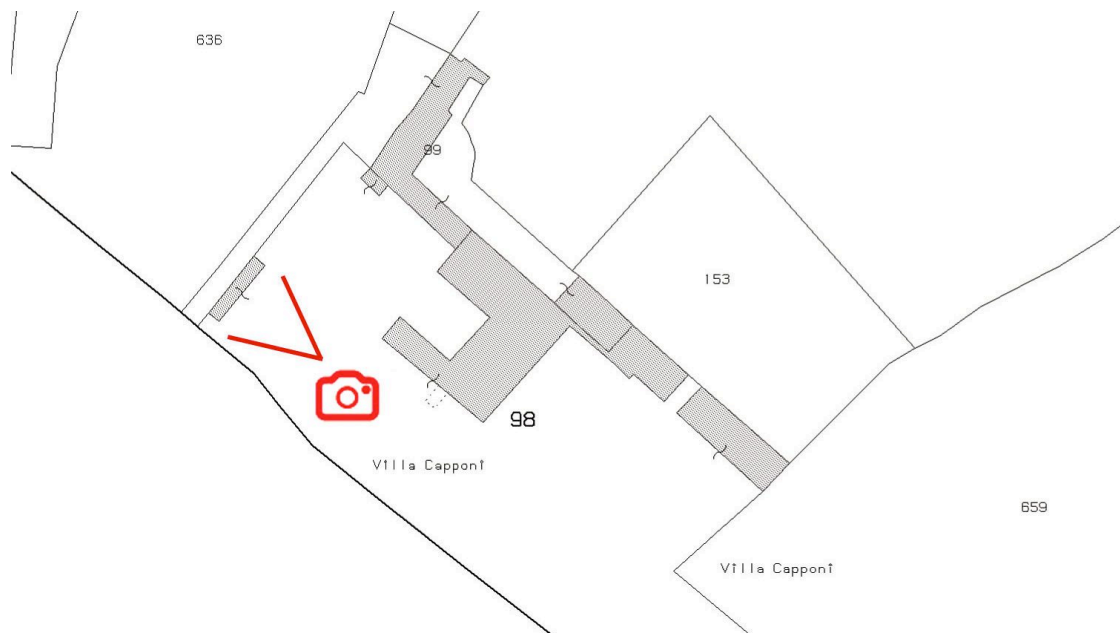
---

<sup>11</sup> Vedi illustrazioni 26 e 28.

<sup>12</sup> Vedi Illustrazioni 29 e 30..



Di certo, come testimoniato anche nella dichiarazione prodotta in calce al presente documento, la testimonianza della Madre Superiora, Suor Agostina al secolo Adriana Chelucci, tale manufatto era presente nel 1957, anno del suo insediamento nel Monastero.



*Illustrazione 27: Cono di vista, su base catastale, dell'immagine relativa all'annesso riprodotta nella illustrazione successiva.*



*Illustrazione 28: Vista del fronte principale dell'annesso come si presenta allo stato attuale.*





*Illustrazione 29: Immagine interna dell'annesso. E' visibile la data "1903"*



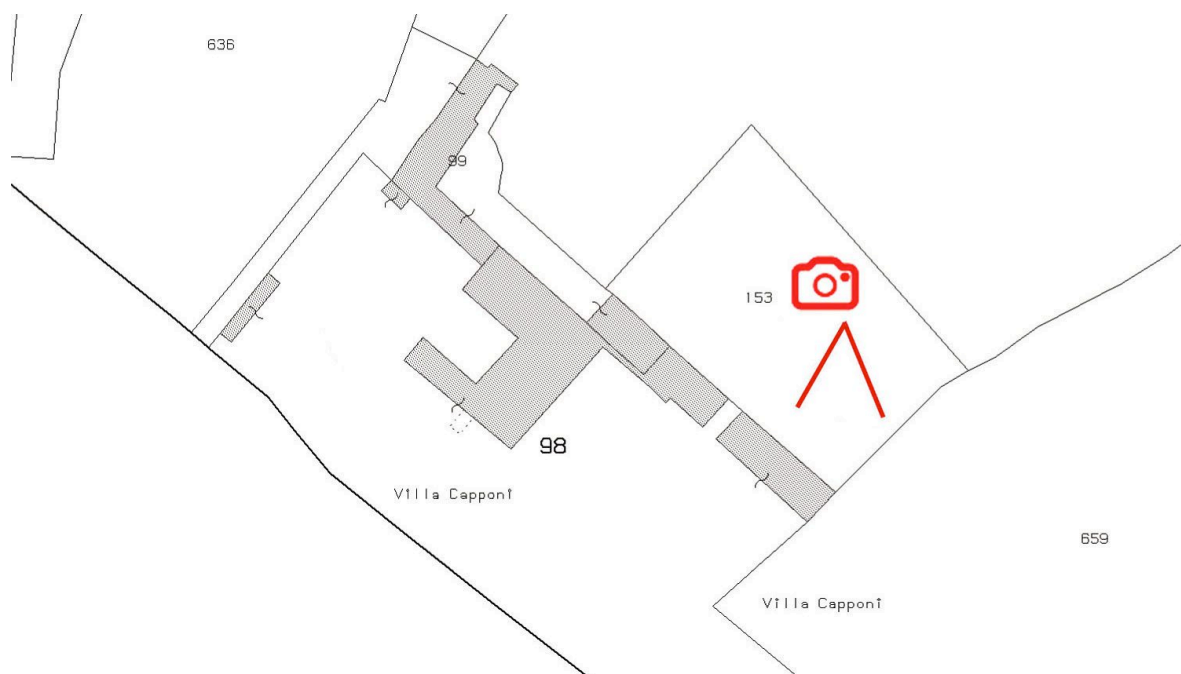
*Illustrazione 30: Immagine interna dell'annesso. E' visibile la data "1918"*



Per quanto esposto e come premesso, in fase di contestuale variante al Regolamento Urbanistico sarà prevista una adeguata rappresentazione grafica dell'annesso nella sopra citata Tav. 1 come **Edilizia di Base, lettera M – Manufatto edilizio Rurale**<sup>13</sup>.

#### **4.0.2 ELIMINAZIONE DI UN MANUFATTO IDENTIFICATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL R.U. COME “MANUFATTO EDILIZIO RURALE” E AD OGGI NON PIÙ ESISTENTE**

Sempre al fine di aggiornare al reale stato dei luoghi il vigente strumento urbanistico si rileva come l'annesso riportato sempre nella tavola 1, Foglio 23 ed identificato con la lettera M (vedi illustrazione 25 evidenziato con la lettera B) non sia più esistente (vedi illustrazioni seguenti).



*Illustrazione 31: Cono di vista, su base catastale, dell'immagine relativa all'annesso riprodotta nella illustrazione successiva.*

<sup>13</sup> Vedi Illustrazione 22.



*Illustrazione 32: Ripresa fotografica dell'area relativa all'annesso ad oggi non più esistente.*

Dalla riprese fotografica si evince come ad oggi tale manufatto, probabilmente da ricondursi ad una tettoia ad uso agricolo, non esista più, e ne rimanga unica traccia nella pavimentazione che ad esso doveva corrispondere. Tale situazione è peraltro correttamente rappresentata nei documenti Catastali (vedi ad es. Ill. 31).

Sarà pertanto prevista l'**eliminazione** dalle relative cartografie di piano del segno grafico ad esso relativo,<sup>14</sup>.

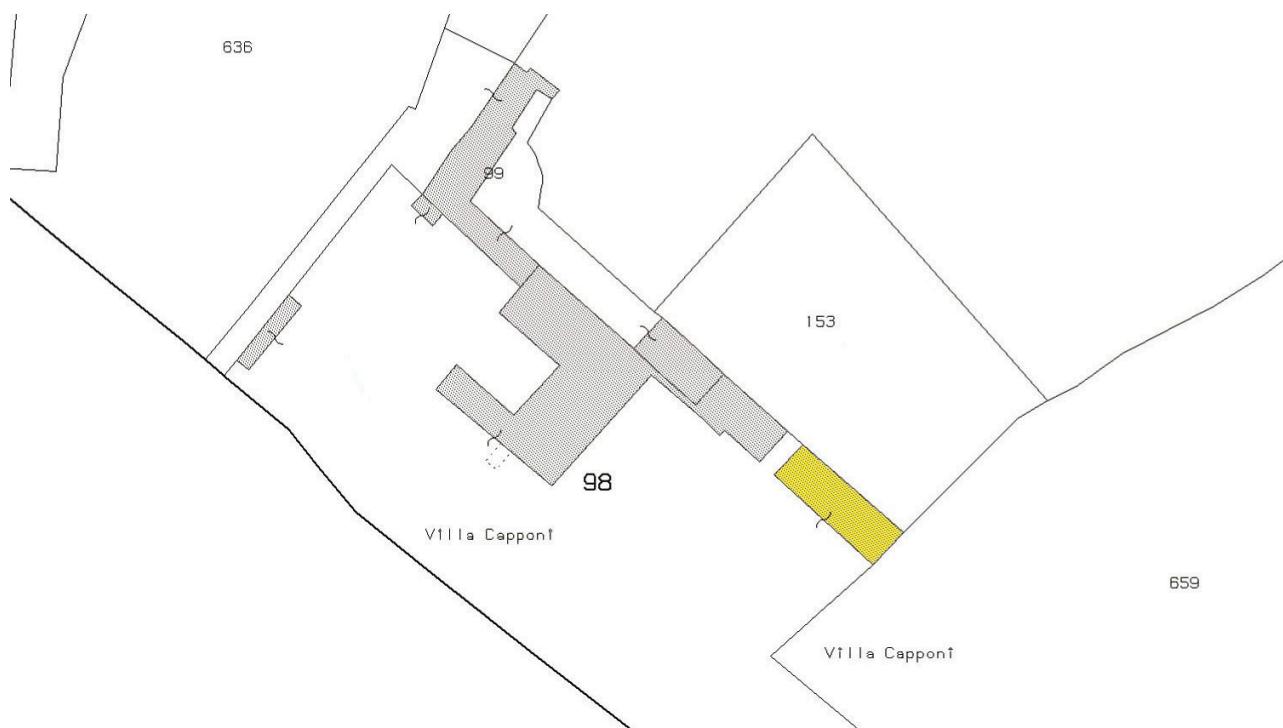
#### **4.0.3 VARIAZIONE DI SAGOMA A MANUFATTO EDILIZIO RURALE**

Come illustrato nel paragrafo 2.3.3, il complesso sarà oggetto di un progetto unitario con opportuno Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato prevalentemente alla trasformazione in residenze, **senza possibilità di incremento della capacità edificatoria dell'area.**

---

<sup>14</sup> Vedi Illustrazione 22.

Tra le trasformazioni si prevede la modifica del profilo della copertura di un manufatto facente parte il complesso ed identificato come Ex-limonaia (vedi illustrazione seguente). A tale scopo in fase di contestuale variante sarà fornita adeguata documentazione ed un opportuno articolato da comprendere nelle N.T.A del P.d.R., al fine di normare adeguatamente l'intervento previsto.



*Illustrazione 33: Evidenziato in colore giallo (su base catastale) la Ex-limonaia facente parte il complesso di Villa Capponi.*

**ALLEGATO**

**- DICHIARAZIONE ESISTENZA ANNESSO**

Egr. Arch.Dmitry Kulish  
Amministratore Unico della  
Società Villa Antica Srl,  
con sede in Via Panerai, 55 -  
Sansepolcro (Ar)

Firenze 05-06-2015

Oggetto: **Immobile sito in Sesto Fiorentino - loc.Querceto, Via Capponi n.32,  
già Monastero di san Domenico in Querceto (Chiesa, Cappella, Ex-Limonaia)**

Egr. Dott. Kulish,

In relazione alla Sua richiesta circa la datazione dell'annesso facente parte del complesso in oggetto e ceduto dagli Istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica alla società da Lei rappresentata, ed evidenziato nella planimetria catastale e nella fotografia allegata, nella mia qualità di Legale Rappresentante del Monastero di San Domenico in oggetto al momento della compravendita, Le confermo sotto la mia responsabilità che tale annesso era esistente alla data del mio insediamento nel Monastero avvenuto nell'anno 1957.

Nella speranza di averle dato una notizia utile alla prosecuzione dei lavori di restauro, Voglia gradire Cordiali

Distinti Saluti  
Suor. Agostina  
al secolo Chelucci Adriana  
Chelucci Adriano  
(Sr. Agostina)



Visura telematica(0 90 e..

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Scale original: 1:2000  
 Cornice: 276 000 x 552

