

Comune di Sesto Fiorentino

 **Regolamento Urbanistico**

Appendice 3

Parchi e ville storiche

Novembre 2006

Adozione: Delibera C.C. n° 76 del 22.11.2005

Approvazione:

Sindaco:

Gianni Gianassi

Assessore:

Franco Cristo

Dirigente:

Graziella Beni

Gruppo di Lavoro:

Edoardo Salzano (coord.)

Mauro Baioni

Gianni Bartolini

Matilde Casciaro

Davide Martinucci

Mila Scala

Lorenzo Venturini

1. CONTENUTI DELL'ALLEGATO

Le schede contengono prescrizioni particolari per cinque complessi monumentali composti da una villa storica e dal suo parco, generalmente di dimensioni e caratteristiche tali da costituire un elemento rilevante nel Sistema delle qualità.

Le aree individuate sono utilizzate o saranno destinate prevalentemente a funzioni speciali e per questo necessitano di una specifica regolamentazione delle trasformazioni per le parti modificabili.

Sono individuati i seguenti complessi monumentali:

1. Villa Villoresi;
2. Villa Il Paradisino;
3. Villa Gerini;
4. Villa Stanley;
5. Villa Corsi Salviati.

2. ARTICOLAZIONE DELLE SCHEDE

I contenuti delle schede normative dei cinque complessi monumentali individuati sono divisi in tre paragrafi: il primo fornisce informazioni generali sull'oggetto della scheda; il secondo contiene le prescrizioni per la trasformazione e per la conservazione del bene; il terzo paragrafo contiene eventuali prescrizioni aggiuntive.

Nella prima pagina delle schede sono riportati in estratto:

Inquadramento territoriale dell'area e perimetrazione sulla base della carta tecnica in scala 1/2000.

Inquadramento territoriale dell'area con estratto da foto aerea, che evidenzia lo stato attuale degli edifici e del parco.

Foto dell'edificio principale e del suo contesto.

Nel paragrafo 1. *Informazioni generali* sono riportate le seguenti informazioni:

Descrizione. Contiene la descrizione essenziale del complesso monumentale.

Vincoli sovraordinati. Sono riportate le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati relativi alla conservazione e del bene, non derivanti dalle norme del RU.

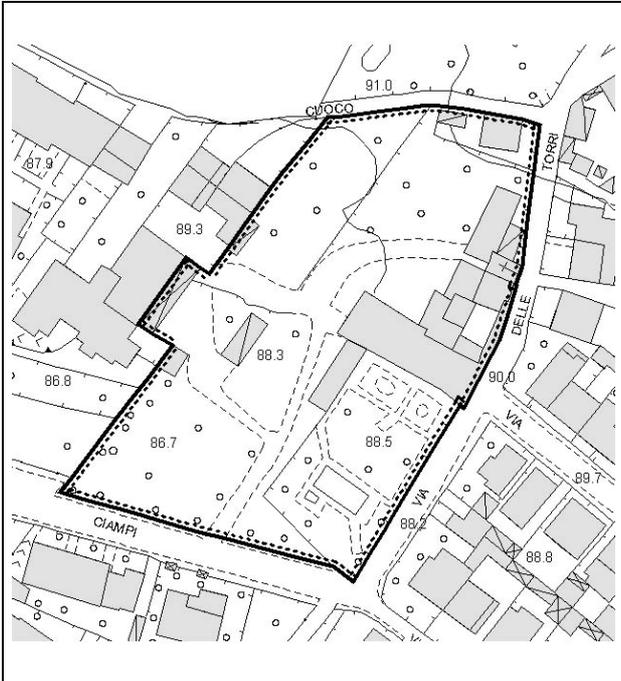
Nel paragrafo 2. *Prescrizioni* sono riportate le seguenti indicazioni:

Trasformazioni fisiche. Disposizioni normative relative alla specificazione degli interventi ammissibili. In alcuni casi riguardano le quantità massime consentite, aggiuntive all'esistente.

Utilizzazioni ammesse. Indicazione delle funzioni compatibili.

Scheda: **Nome:**

Tavola: **Foglio:** **Utoe:**



Cartografia

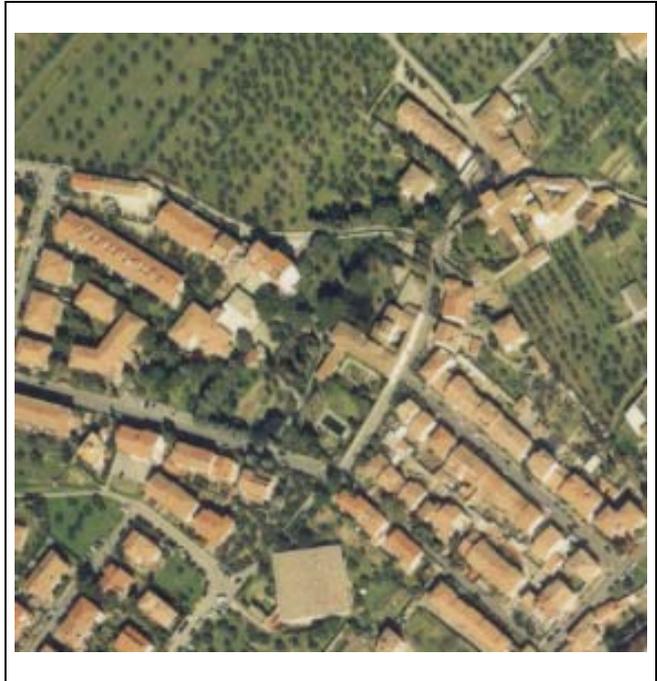


Foto aerea



Foto dell'edificio principale

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

Il complesso è localizzato in prossimità del margine urbano di Colonnata e delle prime sistemazioni agricole collinari. L'accesso avviene da via Ciampi, e l'edificio ha un affaccio laterale su via delle Torri. La villa è dotata di cappella con accesso su via delle Torri. La villa è di origine medievale e presenta successive trasformazioni risalenti al XVI-XIX secolo. Notevoli il parco e il giardino annessi, ricchi di vegetazione.

Vincoli sovraordinati

L'intero ambito è soggetto al vincolo D. Lgs. 42/2004.

2. PRESCRIZIONI

Trasformazioni fisiche

Nel rispetto delle Norme generali, valgono le seguenti ulteriori disposizioni.

È consentita la realizzazione di volumi tecnologici limitatamente agli adeguamenti di legge per le funzioni ammesse, previa demolizione delle eventuali costruzioni accessorie precarie esistenti. I volumi tecnologici e le pertinenze devono essere adeguatamente inseriti nel contesto.

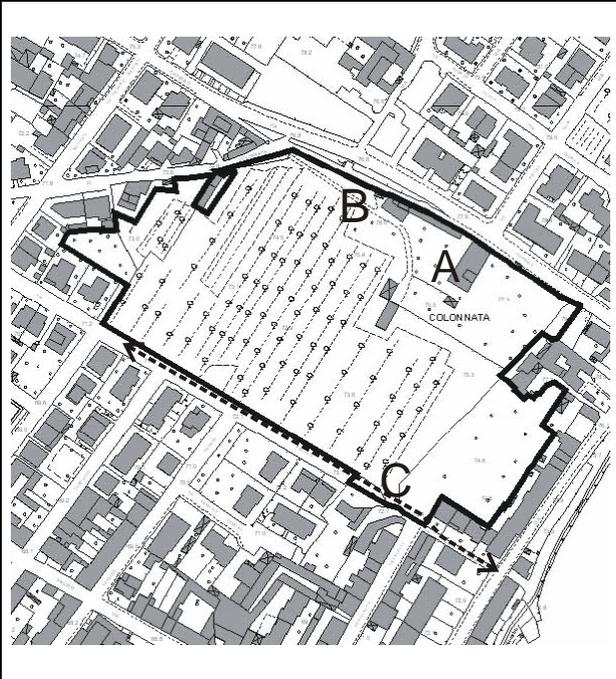
In relazione alla funzione ricettiva, laddove per le caratteristiche funzionali ed architettoniche dell'edificio non sia possibile reperire idonei locali di servizio richiesti per leggi nazionali e/o regionali, è consentita la realizzazione di pertinenze edilizie a destinazione accessoria nella misura massima del 5% della SUL dell'edificio principale.

Utilizzazioni ammesse

- Residenza;
- Attività Ricettive.

3. ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Scheda: **Nome:**
Tavola: **Foglio:** **Utoe:**



Cartografia



Foto aerea



Foto dell'edificio principale

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

Il complesso è localizzato in prossimità del parco dell'Oliveta, ed è delimitato da via Pellico, da via Cafiero e dagli edifici prospicienti via Cavour.

L'area comprende il complesso della villa Il Paradisino (A) e della casa colonica adiacente (B).

Il primo edificio risale al XIV secolo, mentre la villa attuale risale al XVI e XVII secolo. La casa da lavoratore è databile al XV secolo.

Il parco è caratterizzato da piante ad alto fusto, frutteto e prevalentemente oliveto.

Vincoli sovraordinati

L'area non edificata è classificata come "Area libera intraurbana" nel Piano strutturale.

L'intero ambito è soggetto al vincolo D. Lgs. 42/2004.

2. PRESCRIZIONI

Trasformazioni fisiche

Nel rispetto delle Norme generali, valgono le seguenti ulteriori disposizioni.

Deve essere conservato il paesaggio agrario esistente.

Deve essere realizzato un collegamento percorso pubblico pedonale tra via Pellico e delle Forbici, quale collegamento con il vicino parco dell'Oliveta.

- E' consentita la realizzazione di un parcheggio nelle aree del complesso prossime alla villa, con sistemazione del fondo a ghiaio.
- E' consentita la recinzione perimetrale dell'area esclusivamente con siepi e alberature perimetrali, secondo quanto stabilito dal vincolo ai sensi dell'art. 21 L 1089/39 e DM 21/12/1973; le siepi non devono superare l'altezza di m 1,50 per preservare la percezione visiva dell'area dall'esterno.
- E' consentita la realizzazione di una piscina con le caratteristiche dell'Appendice 4, adeguatamente localizzata in modo da minimizzare l'impatto ambientale e la frammentazione dello spazio agricolo residuo.
- E' consentita la realizzazione di una limonaia adeguatamente progettata e localizzata in modo da minimizzare l'impatto ambientale e la frammentazione dello spazio agricolo residuo.
- Deve essere conservato l'assetto attuale dell'area agricola; con la possibilità di ricostruzione del giardino storico nella posizione e con le caratteristiche originarie.

Utilizzazioni ammesse

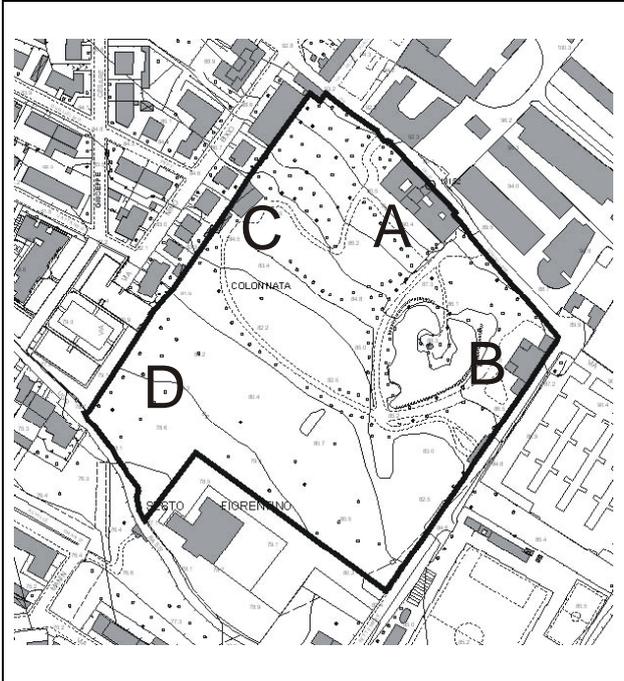
- Residenza;
- Attività Ricettive;
- Attività di Ristorazione;
- Convitti, Collegi, Studentati.

3. ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area relativa al tratto di percorso pubblico pedonale, indicato nella cartografia con la lettera C, di cui alle "Trasformazioni fisiche" punto 2.

Scheda: **Nome:**

Tavola: **Foglio:** **Utoe:**



Cartografia



Foto aerea



Foto dell'edificio principale

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

Complesso localizzato in adiacenza alla ex Manifattura di Doccia, nelle vicinanze della fascia agricola pedecollinare. La villa è situata sul margine del parco, con un affaccio sulla via delle Porcellane; risale al XIV secolo, successivamente ampliata e trasformata nel XIX secolo; il parco è risistemato e ampliato nel XIX e con esso anche un fabbricato annesso alla villa con affaccio lungo via XX Settembre. Il parco è diviso in due parti: il giardino della villa e un'area agricola che confina a sud con via Bassi.

Vincoli sovraordinati

La villa e il giardino sono soggetti al vincolo D. Lgs. 42/2004

2. PRESCRIZIONI

Trasformazioni fisiche

Nel rispetto delle Norme generali, valgono le seguenti ulteriori disposizioni.

- Giardino: è ammessa la realizzazione di parcheggi di relazione comportanti modeste sistemazioni ambientali che non alterino lo stato dei luoghi. Sono vietate pavimentazioni con materiali artificiali e l'impermeabilizzazione del suolo; sono ammesse pavimentazioni limitatamente a quando necessario per l'abbattimento di barriere architettoniche.
- Area agricola: deve essere conservato l'assetto attuale; è ammessa la trasformazione limitatamente all'estensione del giardino storico.
- È consentita la realizzazione di volumi tecnologici limitatamente agli adeguamenti di legge per le funzioni ammesse, previa demolizione delle eventuali costruzioni accessorie precarie esistenti.

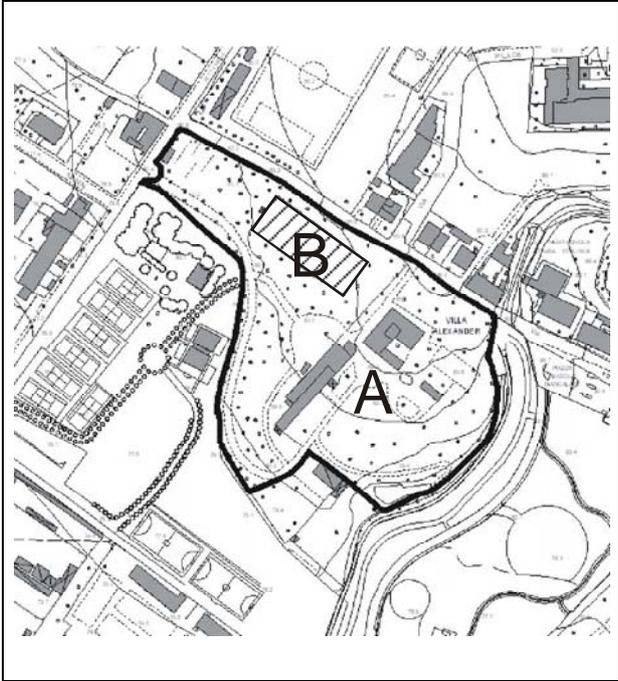
Utilizzazioni ammesse

- A. Villa:
 - Residenza.
 - Attività Ricettive.
 - Attività Culturali.
- B. Scuderie:
 - Residenza.
 - Attività produttive a carattere diffuso.
- C. Limonaia:
 - Attività di Ristorazione.
 - Attività Culturali.
 - Attività Direzionali (sedi di enti e associazioni).

3. ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Gli interventi di trasformazione della limonaia e i cambi d'uso della villa e degli annessi sono vincolati alla cessione gratuita della porzione di area agricola (indicata con la lettera D nella cartografia) da destinare a spazio pubblico per una superficie non inferiore a 5.000 mq.

Scheda: **Nome:**
Tavola: **Foglio:** **Utoe:**



Cartografia



Foto aerea



Foto dell'edificio principale

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

Il complesso è localizzato in prossimità della fascia agricola pedecollinare di Quinto. La villa, risalente al XIV secolo, presenta successive addizioni e rimaneggiamenti di cui i maggiori nel XV secolo. Del XIX è la realizzazione della casa del "casiere" all'ingresso lungo via XX Settembre. Il parco, delimitato da una recinzione muraria lungo via Rosselli, dal torrente Zambra e dal verde sportivo della Limonaia, conserva solo parzialmente la sistemazione storica.

Vincoli sovraordinati

2. PRESCRIZIONI

Trasformazioni fisiche

Nel rispetto delle Norme generali, valgono le seguenti ulteriori disposizioni..

Interventi edilizi limitati alle volumetrie esistenti, salvo quanto precisato in seguito.

A - È consentita la realizzazione di attrezzature esclusivamente complementari all'attività ricettiva previa demolizione delle costruzioni accessorie precarie esistenti. La realizzazione delle strutture è subordinata alla contestuale sistemazione della parte di giardino meno qualificata e ad un razionale ridisegno della viabilità e di adeguati spazi di sosta.

In relazione alla funzione ricettiva, laddove per le caratteristiche funzionali ed architettoniche dell'edificio non sia possibile reperire idonei locali di servizio richiesti per leggi nazionali e/o regionali, è consentita la realizzazione di pertinenze edilizie a destinazione accessoria nella misura massima del 5% della SUL dell'edificio principale.

B – Possibilità di realizzare un edificio destinato a sala convegni e altre attrezzature di pertinenza dell'Attività ricettiva. La struttura dovrà avere le caratteristiche di un edificio speciale con un vano prevalente, e dovrà essere compatibile con il contesto storico e ambientale per forma e materiali. La SUL massima non deve superare 800 mq.

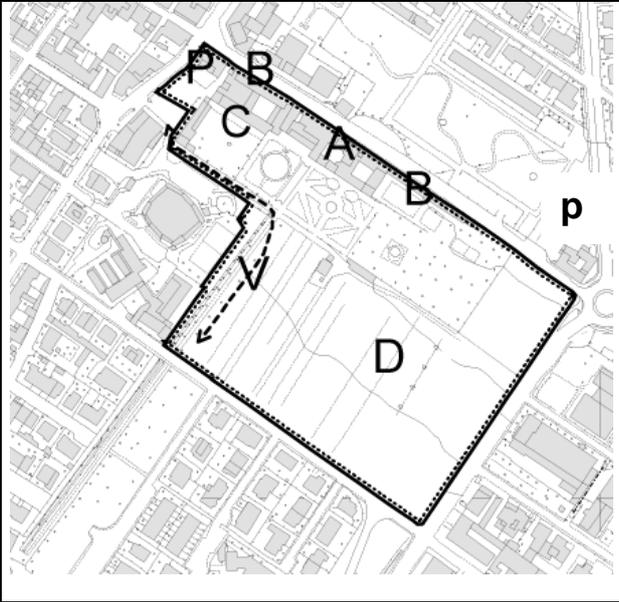
Utilizzazioni ammesse

- Attività Ricettive;
- Attività di Ristorazione.

3. ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Scheda: **Nome:**

Tavola: **Foglio:** **Utoe:**



Cartografia



Foto aerea



Foto dell'edificio principale

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

Il complesso è localizzato lungo via Gramsci e delimitato dal Viale dei Mille, dalla via Giusti e dall'Istituto d'Arte della Ceramica con annessa palestra/palazzetto. L'edificio originario era una casa con colombaia; la villa, nella conformazione attuale, è risalente al XVII secolo, con parti anteriori al XVI secolo. L'edificio principale, articolato con due ali laterali, si affaccia su un ampio giardino all'italiana delimitato da cinta muraria e su una più vasta area agricola.

Vincoli sovraordinati

La villa e il giardino sono soggette al vincolo D. Lgs. 42/2004.

2. PRESCRIZIONI

Trasformazioni fisiche

Nel rispetto delle Norme generali, valgono le seguenti ulteriori disposizioni.

Interventi edilizi limitati alle volumetrie esistenti, salvo quanto precisato in seguito.

E' consentita la realizzazione di un'attività di floricoltura nell'area agricola nonché di:

- un vialetto di accesso all'area agricola da viale dei Mille;
- una serra e una limonaia, adeguatamente progettate e localizzate in modo da minimizzare l'impatto ambientale e la frammentazione dello spazio agricolo residuo; mantenimento dell'unitarietà del paesaggio agrario per la parte rimanente;
- valorizzazione della Ragnaia attraverso la sistemazione di una fascia longitudinale, corrispondente all'area indicata con la lettera V con una freccia tratteggiata sulla cartografia, da regolamentare con idoneo atto quale percorso pedonale di collegamento tra la via Giusti e il viale Machiavelli;
- recinzione perimetrale dell'area, con muratura di fattura tradizionale realizzata in modo da consentire la percezione visiva del paesaggio agrario dall'esterno; può essere prevista una soluzione con altezza non superiore a m 1,50 e muratura continua o altezza non superiore a m 2 e interruzioni frequenti in modo da preservare varchi visuali;
- sistemazione di alberature perimetrali anche in associazione alla recinzione.
- apertura di un accesso carrabile da via Giusti, in corrispondenza dell'asse principale del complesso (sul percorso podereale esistente), con chiusura a mezzo di un cancello che consenta la visione prospettica dalla strada pubblica fino alla villa.

Utilizzazioni ammesse

- A - Villa: Attività di interesse collettivo.
- B - Edifici pertinenziali: attività residenziali, attività produttive a carattere diffuso.
- C - Limonaia: attività di interesse collettivo.
- D - Area agricola: coltivazioni floro-vivaistica; coltivazioni seminative e arborate.

3. ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Cessione dell'area del parcheggio pubblico esistente (indicato con "P" sulla cartografia) su via Machiavelli. Realizzazione di parcheggio privato pertinenziale della villa nell'area adiacente via I Maggio, all'esterno dell'Ambito (indicata con "p" sulla cartografia), da convenzionare per consentire l'uso pubblico in particolari ricorrenze.