

INFORMATION MEMORANDUM



Podere Colombaia

Firenze

settembre 2013

Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag 4</i>
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”	pag 5
1.2 Principi generali	pag 6
1.3 Vantaggi del network e del brand	pag 8
1.4 Nuove funzioni	pag 9
1.5 Nuove funzioni – Podere Colombaia	pag 12
1.6 Modalità di intervento	pag 13
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali	pag 19
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 21
2.3 Tessuto socio-economico	pag 23
2.4 Principali attrattori turistico-culturali	pag 24
2.5 Localizzazione e descrizione	pag 26
2.6 Integrazione con il tessuto urbano	pag 27

continua

Indice

segue

3. Immobili

3.1 Inquadramento catastale	pag 28
3.2 Caratteristiche degli edifici	pag 29
3.3 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 40
3.4 Rilevanza storico-artistica	pag 52
3.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 53
3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 55

4. Strumenti e iter di valorizzazione

4.1 Concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)	pag 65
4.2 Percorso amministrativo	pag 66

Premessa

Podere Colombaia, originariamente adibito a edificio a servizio dei possedimenti agricoli appartenenti alla pregevole Villa del Poggio Imperiale, sembra risalire al secolo XVII° ed è stato utilizzato fino ad alcuni decenni fa per la gestione del fondo agricolo prospiciente. La tipologia del fabbricato principale è quella propria delle abitazioni rurali della tradizione storico/agricola Toscana e presenta caratteri di tipo morfologici di assoluto interesse storico artistico e paesistico, localizzato in un contesto turistico di pregio urbano e paesistico.

La Villa del Poggio Imperiale, appartenuta ai Medici prima e poi ai Lorena, è nota soprattutto come sede dell'Educandato Statale. La prestigiosa scuola ha ospitato in passato allieve illustri, come Maria Josè di Savoia o Dacia Maraini. All'interno della Villa in stile neoclassico si trovano dei quartieri privati di Pietro Leopoldo di Lorena, amante del gusto esotico settecentesco e la Galleria dei Ritratti di Principi e Principesse, visitabili attraverso un percorso museale di recente inaugurazione

L'Agenzia del Demanio, attraverso una ricerca incentrata principalmente sull'individuazione di beni suscettibili di valorizzazione finalizzata al miglioramento dell'integrazione tra i settori turismo, arte e cultura, sviluppo economico e coesione territoriale, ha riconosciuto "Podere Colombaia" come bene totalmente rispondente alle caratteristiche prescritte.

L'analisi e la valutazione è avvenuta attraverso lo studio sistematico dei punti di forza e dei relativi limiti dell'offerta alberghiera/turistica dell'area fiorentina che è da sempre vista come sinonimo di natura, paesaggio, cultura, arte, campagna ed enogastronomia. Podere Colombaia racchiude una matrice culturale dotata di forti legami con la società e con l'economia locale di un tempo, ed in quanto tale ne è tangibile e significativa testimonianza. Esso è il prodotto della conoscenza tecnica popolare unita all'impiego sapiente dei materiali di provenienza locale.

La Casa Colonica è situata in una delle zone più pregiate fra le sub-centrali e collinari della città, in particolar modo per il connubio perfetto fra la sua amena posizione all'interno della tipica campagna fiorentina, circondata dal verde dei colli, e nel contempo per la sua vicinanza al centro storico cittadino (le mura del centro storico della città si trovano a circa 1 km). Il luogo, che rende il "Podere Colombaia" un magnifico balcone su Firenze, consente percorsi con caratteristiche assolutamente uniche e straordinarie per la varietà e la densità delle testimonianze storiche, paesaggistiche, architettoniche del contesto nel quale è inserito. Mediante il Viale dei Colli, e attraverso le stradine tipiche della campagna toscana, è possibile raggiungere a piedi il Piazzale Michelangelo, la Basilica di San Miniato a Monte, il colle di Arcetri e il centro storico fiorentino, percorrendo luoghi che riecheggiano il connubio perfetto tra ambiente, natura e storia. Gli ampi terreni a servizio del Podere, a vocazione agricola con ulivi e caratteristiche tipiche dei colli fiorentini, costituisce un valore aggiunto che potrà trovare sviluppo secondo le linee più articolate, nello spirito di un corretto utilizzo del territorio secondo i canoni e stilemi tipici del contado toscano.

La facilità di accesso, l'ottima rete di collegamento con il resto della città, nonché la vicinanza al centro storico fiorentino, rendono questa zona, nonostante la sua posizione leggermente decentrata, naturalmente vocata ad ospitare sia attività ricettive che destinazioni residenziali.

1. Indicazioni progettuali

1.1 La coerenza della proposta con il progetto

Il “Bando di gara”, pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per l'affidamento in concessione di valorizzazione degli immobili descritti nel presente *Information Memorandum*, punta alla selezione della migliore offerta economica, definita in base ai criteri individuati nel citato bando.

Nel presente *Information Memorandum* verranno forniti i dettagli descrittivi sugli immobili oggetto di gara e sul loro contesto di riferimento e verranno richiamate le linee guida alle quali dovranno attenersi le proposte progettuali, in termini di principi generali, di nuove funzioni e di modalità di intervento, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso quei requisiti di qualità che si intendono promuovere.

Le proposte candidate dovranno essere in linea con i principi di un più ampio progetto, denominato “Valore Paese – DIMORE”, che inquadra il percorso di valorizzazione dei beni e che rappresenta: *una filosofia, un network e un brand*.

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” è stato promosso dall'Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI Fondazione Patrimonio Comune, con il coinvolgimento e la partecipazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, del Ministero per la Coesione Territoriale, del Ministero dello Sviluppo Economico, del Dipartimento per gli Affari Regionali, il Turismo e lo Sport, e la collaborazione di altri soggetti pubblici e privati particolarmente interessati all'iniziativa (Cassa Depositi e Prestiti, istituto per il credito sportivo, Società geografica italiana, Associazione Italiana Confindustria Alberghi, Assoimmobiliare).

Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere un sistema a rete di immobili pubblici di pregio (ville, palazzi storici, castelli, carceri, caserme, fari, etc.), un *network* di strutture ricettivo - culturali diffuso a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesaggistico, allo scopo di promuovere l'eccellenza italiana - *paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia* - e potenziare l'offerta turistico-culturale, ovvero lo sviluppo dei territori.

In linea con il Piano strategico turismo 2020 e con la programmazione comunitaria 2014-2020 si intende dar vita ad un nuovo sistema di ricettività, che si proponga come nodo di attrazione ed accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali.



® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il tratto distintivo del progetto “Valore Paese - DIMORE” consiste nella specifica forma di ospitalità intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra – alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi del *brand* stesso.

L’interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili per ciascuna “dimora”, a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità del loro recupero (materiale, fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il pregio storico-artistico dell’immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico degli immobili oggetto dell’invito, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di “buone pratiche” di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell’art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell’Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni di interesse culturale e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un’idea di recupero e rivitalizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettandone anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto, etc.

Modello di struttura turistico - culturale

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e coerenti con le attività turistico – ricettive e culturali, che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra - alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc... All'offerta strettamente ricettiva dovranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, etc...).

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo, proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

continua

7

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.

In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – DIMORE" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del *network*

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale;

Vantaggi del *brand*

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascuna “dimora”, che offra una vasta gamma di servizi culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di recupero degli immobili, la loro integrità materiale, le loro caratteristiche architettoniche, storico artistiche e paesaggistiche, i loro caratteri distributivi e dimensionali, nel rispetto dei principi di tutela in relazione agli specifici caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità d'uso.

Nello specifico, le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano sia soluzioni più tradizionali, legate all'ospitalità alberghiera ed extra - alberghiera, che alla ricettività in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o “locali a tema” per il tempo libero).

Altro elemento distintivo del *network*, che meglio specifica il modello di ricettività, sono i servizi culturali. Un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più contemporanee – moda, spettacolo, eventi – o più tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattive dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato, identità locali, etc...)

Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le “dimore”, si riportano di seguito alcune soluzioni considerate nell'ambito del progetto “Valore Paese – DIMORE”, puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

✓ Dimora storica

Edificio di notevole pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni. Tipologie connotate dalla storia, dall'arte e da significativi elementi identitari. Struttura ricettiva di lusso, dal gusto classico, corredata da servizi culturali di forte impronta storica, musei, spazi per eventi e manifestazioni tradizionali, etc... Struttura inserita preferibilmente in città d'arte.

✓ Resort

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività di lusso, corredata da “servizi classici di supporto all'attività alberghiera”, legati al settore della convegnistica, del benessere e del leisure, etc. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, centri d'arte e contesti esclusivi di pregio paesaggistico.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

segue

✓ Dimora Design/Boutique/Charme

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni, con un buon livello di trasformabilità tale da accogliere una ricettività di lusso, glamour e dal gusto contemporaneo, corredata da servizi culturali di tipo espositivo, legati ad eventi e manifestazioni dell'industria creativa in genere (musica, moda, arte e design, etc...). Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri d'arte.

✓ Dimora Care Hotel

Edifici/complessi di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della "cura", corredata da servizi culturali legati al benessere fisico, alla formazione scientifica e alla ricerca medica. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri business, città universitarie.

✓ Dimora Campus Hotel

Edifici/complessi di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della formazione universitaria anche internazionale, corredata da servizi culturali legati alla convegnistica, all'alta formazione e ai diversi settori della ricerca e sperimentazione. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, città universitarie.

✓ Dimora Faro/Torre Hotel

Edifici di dimensioni piccole, tipologie architettoniche peculiari inserite in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare, di nicchia, che guardi al "light house model", con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

✓ Dimora Isola Hotel

Edifici di dimensioni medio-piccole, dislocati in piccole isole, contesti esclusivi, di notevole bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività di lusso con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

continua

10

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

segue

Attività turistico ricettive extra - alberghiere

È possibile far riferimento anche a forme di ricettività extra - alberghiera, che offrono interessanti modelli di turismo sostenibile (ecoturismo, cicloturismo, turismo rurale, verde, culturale), alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico, e dando vita in alcuni casi a spazi realizzati in forma di strutture removibili o semi-removibili:

- ✓ Ostelli, b&b, case per ferie,
- ✓ Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura, etc.),
- ✓ Fattorie didattiche,
- ✓ Agriturismi,
- ✓ Campeggi,
- ✓ Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità,
- ✓ Etc.

Attività ricettive di tipo ricreativo

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad attività ricettive di tipo ricreativo (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d'artigianato, etc...), non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra – alberghiera, dei quali si riportano alcuni esempi:

- ✓ Arte, fotografia, architettura ,design, moda, musica, spettacolo,
- ✓ Culto e religioni,
- ✓ Ricerca e formazione,
- ✓ Informazione e nuove tecnologie,
- ✓ Industria Creativa,
- ✓ Enogastronomia e slowfood,
- ✓ Produzioni locali e artigianato,
- ✓ Eventi: celebrazioni, convegni, workshop,
- ✓ Cura e benessere,
- ✓ Scoperta del territorio,
- ✓ Sport e tempo libero,
- ✓ Etc.

continua

1. Indicazioni progettuali

1.5 Nuove funzioni Podere Colombaia

Il progetto per il "Podere Colombaia"

A partire dal modello di ricettività turistico - culturale promosso dall'iniziativa "Valore Paese – DIMORE", nello sviluppo del progetto di recupero e trasformazione del "Podere Colombaia", andrà tenuto in considerazione il rapporto con le preesistenze storico, artistiche e paesaggistiche, e la relazione con i grandi attrattori e le eccellenze del territorio fiorentino, con particolare riguardo alle peculiarità emergenti dell'ambito collinare, nonché alle relazioni tra il paesaggio aperto e il centro storico; andrà infine perseguito l'obiettivo generale della valorizzazione del patrimonio storico-culturale ed ambientale di "Villa del Poggio Imperiale".

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha proposto per l'iscrizione alla Lista dei Beni Culturali e Naturali del Patrimonio Mondiale UNESCO un sito seriale costituito da 14 ville e giardini della famiglia Medici ubicati in Toscana, tra le quali la Villa del Poggio Imperiale, della quale Podere Colombaia è una parte, nata come podere agricolo a servizio dell'edificio principale.

Il progetto di riqualificazione e valorizzazione di Podere Colombaia dovrà dunque considerare il valore identitario del luogo, quale esempio di "villa con giardino", tipico del modello insediativo inaugurato dai Medici di gestione ed organizzazione del territorio, dove l'architettura è in rapporto dialettico ed aperto con gli elementi naturali ed il paesaggio circostante.

L'operazione potrà così dare vita ad una "dimora", che sia espressione della forte identità del territorio, dove le nuove attività turistico-culturali che si ipotizza di insediare tengano in debita considerazione l'intero complesso del Poggio Imperiale.

In tal senso, oltre alle tradizionali attività ricettive potranno trovare sede anche modelli di turismo sostenibile alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico, nonché attività e luoghi di relazione rivolti ai cittadini e ai turisti, spazi dedicati al tempo libero, ad eventuali attività culturali all'aperto, legate alla coltivazione e alla promozione dei prodotti locali (fattorie didattiche, agriturismi, percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità, etc.).

In particolare, gli equilibri della proposta andranno tarati in relazione alla vocazione agricola dei terreni rispetto ai quali è richiesta una attenta valutazione circa le nuove funzioni proposte così come la preservazione dell'area dalla costruzione di nuovi manufatti.

Mentre una dimensione maggiormente privata, potrà essere attribuita all'edificio colonico principale, luogo dove accogliere i visitatori e far conoscere lo splendido paesaggio collinare, la storia, la cultura e i prodotti ad esso collegati (agricoltura, enogastronomia, itinerari di scoperta, campi scuola, escursioni e visite guidate, ecc).

Tra gli esempi di ricettività extra-alberghiera, resta esclusa dalle possibilità di trasformazione dell'immobile l'idea del campeggio.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale.

L'idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo “sostenibile”, legati alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità e dell'efficienza energetica, così da lasciare all'edilizia storica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere i diversi aspetti dell'ospitalità, della ricettività e della cultura, nel rispetto del vissuto storico di cui è testimone.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti dell'edificio storico, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici, strutturali e decorativi, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e di impostazione dell'idea progettuale di “dimora” intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di temperamento tra permanenza della materia del costruito storico ed innovazione tecnologica, di rispondenza tra caratteristiche architettonico distributive e potenzialità funzionali.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico artistiche degli immobili, alla conservazione dell'integrità degli organismi architettonici, nel rispetto dei loro caratteri morfologici, tipologici, strutturali, distributivi, architettonici nonché degli elementi artistici e decorativi. Soluzioni, quindi, che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso. Interventi integrati sugli spazi aperti che valorizzino l'identità del bene, anche in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano e dell'insediamento. Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la riscoperta di percorsi interrati o a cielo aperto, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

Uno spazio aperto monumentale che possa, quindi, rientrare in relazione con il costruito, comunicando agilmente con quest'ultimo.

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale deve garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche presenti, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché di azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro di elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

La qualità progettuale verrà anche considerata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti (ad esempio dimensionamenti e caratteristiche per cabine ascensore; rampe, servizi igienici, spazi di sosta e parcheggi), con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità. Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. (art. 2 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236). Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.

L'integrazione di nuovi componenti in complessi edilizi esistenti pone, tra gli altri problemi, quello della compatibilità tra le caratteristiche architettoniche dell'edificio e le caratteristiche dimensionali e configurative dei nuovi componenti da installare. A tal proposito, appare particolarmente significativo il controllo, in fase di progetto, delle modifiche di aspetto indotte dall'applicazione di elementi tecnici e/o impiantistici sull'involucro architettonico.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, la strutturazione dell'ipotesi progettuale dovrà tener conto di individuare i necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica e verifiche di eventuali interventi già condotti su analoghe superfici architettoniche, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto successive (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo (adeguamento alla normativa vigente); la compatibilità tecnica relativa all'inserimento, interno ed esterno, di collegamenti verticali meccanici e non (ascensori e/o corpi scala, montacarichi, rampe e scale antincendio); l'eventuale rimozione delle parti incongrue.

Soluzioni impiantistiche

contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e, l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

2. Inquadramento territoriale

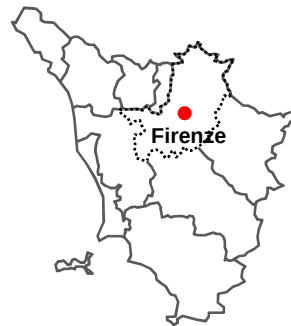
2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali

Ambito geografico

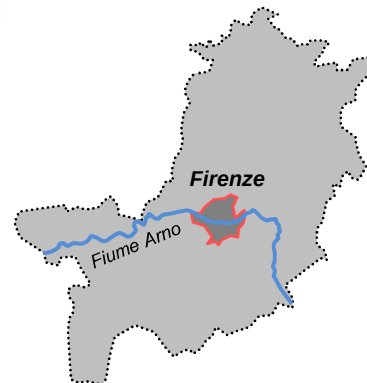
Centro Italia



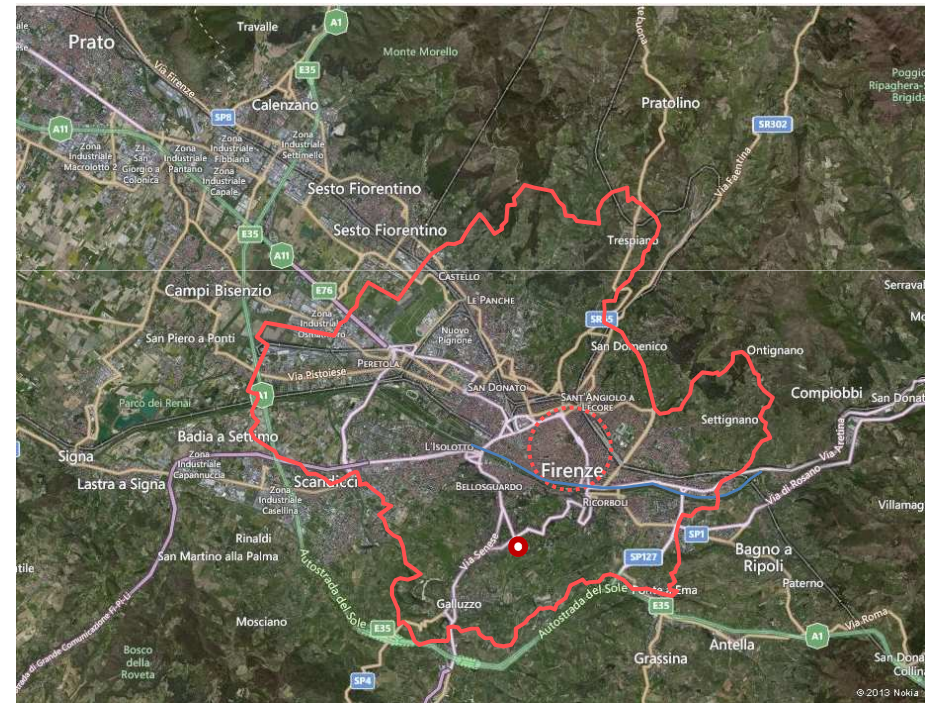
Regione Toscana



Provincia di Firenze



Il Territorio di Firenze e le zone limitrofe



- LEGENDA
- Il Comune di Firenze (limiti amministrativi)
 - ⊙ Il Centro storico di Firenze
 - Il "Podere Colombaia"

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali

INVARIANTI PIANO STRUTTURALE - LEGENDA

Beni paesaggistici

 D.M. gg/mm/aaaa (per l'area in questione: D.M. 05/11/1951)

Invarianti PTCP 1998

-  Art. 3 - Aree sensibili
-  Art. 10 - Ambiti di reperimento parchi
-  Art. 11 - Aree fragili
-  Art. 12 - Aree di protezione paesistica

Gli insediamenti

-  Il Nucleo Storico
-  I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto

I fiumi e la valli

-  Il Nucleo Storico
-  I fiumi e la valli

Il paesaggio aperto

-  Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola
-  Il paesaggio aperto

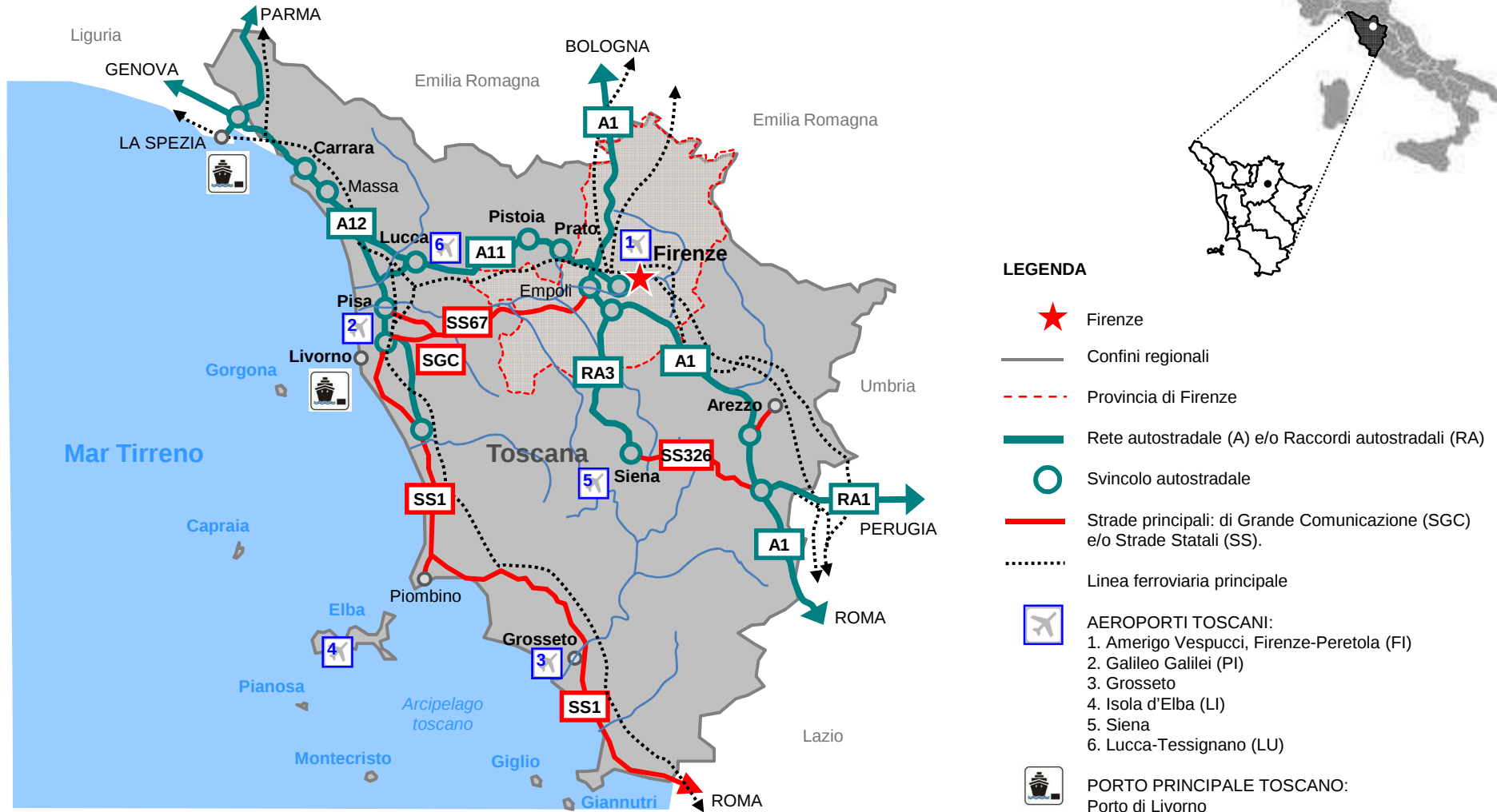


Piano Strutturale – tav. 2, INVARIANTI

● Localizzazione del Podere Colombaia

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Principali collegamenti

Arcetri dista 4 km dal centro di Firenze, ed è ben raggiungibile dal centro della città in auto, bus e anche a piedi con una passeggiata di circa 30-45 minuti. Firenze è ben collegata con il resto dell'Italia e con l'Europa essendo un importante snodo stradale e ferroviario: una buona rete di autostrade e strade statali e regionali e la sua posizione centrale la rende inoltre facilmente accessibile, oltre che con l'auto, anche con il treno e l'aereo.

<i>In auto</i> 	<i>In treno</i> 	<i>In aereo</i> 
A1 Milano- Napoli (Autostrada del Sole) Per Arcetri Uscita «Firenze Impruneta» A11 Firenze-Mare SGC Firenze-Pisa-Livorno	Stazione Firenze Santa Maria Novella È servita da: Trenitalia - Freccia Rossa Trenitalia - Freccia Argento Treni Italo Stazione Firenze Campo di Marte È servita da: Trenitalia - Freccia Argento Altre Stazioni: Firenze Rifredi Firenze Rovezzano	Aeroporto Amerigo Vespucci (Firenze Pertola) dista 4 km dal centro città copre tratte europee anche con compagnie low cost Aeroporto Internazionale Galileo Galilei (Pisa) dista circa 80 km dal centro di Firenze. Copre numerose tratte internazionali. E' collegato a Firenze in 45/60 minuti sia a mezzo ferrovia, con treni diretti Aeroporto Galilei-Stazione FI SMN, sia con servizio autobus. L'Aeroporto di Pisa ha accesso diretto sia alla superstrada che all'autostrada

2. Inquadramento territoriale

2.3 Tessuto socio-economico

Risorsa notevole della città e dei suoi dintorni è il **turismo**, con circa 31.800 posti letto alberghieri e 10.329 extralberghieri.

Le presenze nel totale degli esercizi alberghieri ed extra alberghieri nel 2012 arrivano a superare i 9 milioni ponendo, come sempre, l'area di Firenze e dintorni come una delle più visitate del mondo. Circa un quarto dei turisti è rappresentato dagli italiani, mentre la restante parte è composta da stranieri, con le maggiori presenze provenienti da Stati Uniti, Francia, Regno Unito, Spagna, Germania, Brasile, Russia.

Nel 2012, nel solo Comune di Firenze, il numero delle presenze negli alberghi è stato di:

Provenienza	5 Stelle		4 Stelle		Tot. 1, 2, 3 Stelle		Totali	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Totale stranieri	121.242	355.198	1.092.708	2.500.629	799.690	2.021.617	2.013.640	4.877.444
Totale italiani	16.476	42.914	338.894	687.077	368.789	747.831	724.159	1.477.822
Tot. Generale	137.718	398.112	1.431.602	3.187.706	1.168.479	2.769.448	2.737.799	6.355.266

Fonte: www.provincia.fi.it

Vista l'enorme ricchezza artistica della città, il **turismo culturale** è molto forte: la sola Galleria degli Uffizi (il museo d'arte italiano più visitato e tra i più famosi del mondo), stacca più di un milione e cinquecentomila biglietti all'anno a cui si affiancano gli altri importanti musei cittadini.

Inoltre, nella classifica dei 15 musei d'arte italiani più visitati, ben un terzo è rappresentato da musei fiorentini (Touring Club Italiano - Dossier Musei 2009).

Il settore del **turismo congressuale e fieristico** (la fiera di Firenze si tiene nella Fortezza da Basso, nel Palazzo dei Congressi e nel Palazzo degli Affari) ha conosciuto un grande incremento con la ristrutturazione del centro congressi nei primi anni novanta, e offre esposizioni, congressi, meeting, social forum, concerti, e manifestazioni internazionali in ogni periodo dell'anno.

Secondo i dati di Banca d'Italia, nei primi nove mesi del 2012 il numero di viaggiatori stranieri in arrivo in Italia che hanno visitato il territorio provinciale è aumentato dell'1,4%; a fronte di queste variazioni, è aumentata anche la spesa del +0,6%. Sempre nel periodo in esame è cresciuta la spesa procapite giornaliera (da 105,1 a 108,3 euro).

Infine, secondo i dati di Assaeroporti, nel periodo gennaio – novembre 2012 sono transitati dallo scalo fiorentino 1,740 mln di passeggeri (oltre l'80% internazionali, in crescita del +0,7%), con un calo complessivo del -2,1% rispetto allo stesso periodo del 2011.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Principali attrattori turistico-culturali

Fin dal medioevo **Firenze**, distante solo 4 km da Arcetri, è uno dei più importanti centri culturali, commerciali, economici e finanziari.

Oggi, importante **centro universitario e patrimonio dell'umanità UNESCO**, è considerata il luogo d'origine del Rinascimento ed è universalmente riconosciuta come una delle culle dell'arte e dell'architettura, nonché rinomata come una delle più belle città del mondo, grazie ai suoi numerosi monumenti e musei - tra cui il Duomo, Santa Croce, gli Uffizi, Ponte Vecchio, Piazza della Signoria e Palazzo Pitti.

Firenze ha una grande tradizione nella **moda**, che la rende una delle più attive nel paese e non solo: molto importante è l'industria dell'Alta moda, infatti la città vanta stilisti del calibro di Gucci, Enrico Coveri, Roberto Cavalli e molti altri.

La città ha l'unico museo italiano dedicato alla moda, la Galleria del Costume, che traccia una storia dettagliata delle mode che si sono susseguite nel tempo e, una serie di eventi in varie location della città e in vari periodi dell'anno, permettono di visitare i luoghi dove vengono creati i prodotti di moda che hanno fatto e fanno tuttora la storia della città.



Dal punto di vista industriale il **settore terziario** la fa da padrone favorito anche al fatto che Firenze è un importante centro ferroviario e stradale: intorno al territorio comunale vi trovano sede attività industriali meccaniche e meccaniche specializzate, di illuminazione architettonica, chimiche, cosmesi, chimiche-farmaceutiche, alimentare, della fotografia, immagini e comunicazione, di orologeria, delle porcellane e del mobile. Numerose sono le industrie tipografiche e editoriali, con storiche case editrici.



La città è un importante **centro di commercio**, con attività ad alta specializzazione e molto diversificate:

il centro storico rappresenta un importante polo per lo shopping di ogni tipo: le boutique d'alta moda di Via Tornabuoni, le oreficerie che dal XVII secolo occupano Ponte Vecchio, ai prodotti artigianali dei mercati e negozi (molto sviluppati i negozi artigianali di prodotti in pelle).



2. Inquadramento territoriale

2.4 Principali attrattori turistico-culturali

Arcetri – zona di suggestione storica e scientifica

Luogo «*fra i più deliziosi e più ricchi di ville fra quanti fanno corona a Firenze*» (Carocci, 1875)

Il colle di Arcetri è dominato scenograficamente dalla medicea **Villa di Poggio Imperiale**. La villa, di proprietà dei Baroncelli poi dei Pandolfi e dei Salviati, venne confiscata nel 1565 da Cosimo I de' Medici. Acquistata dalla granduchessa Maria Maddalena d'Asburgo nel 1622 venne ampliata e abbellita nella sua struttura architettonica. I lavori si conclusero nel 1624, e da allora la villa venne denominata 'del Poggio Imperiale' in ricordo e in onore della granduchessa che l'aveva rinnovata. Fino al 1814 furono realizzati ulteriori lavori di ampliamento e rifacimento che condussero all'attuale connotazione neoclassica. Nel 1864 il governo cedette la villa all'Educandato Femminile della Santissima Annunziata di Firenze, che ancora la occupa.

Arcetri ha anche una notevole importanza a livello storico scientifico.

L'**Osservatorio di Astrofisica di Arcetri** è considerato un'eccellenza a livello europeo. I lavori per la costruzione iniziarono nel settembre 1869. L'osservatorio svolge oggi attività prevalentemente legate all'astronomia e all'astrofisica.

Numerose iniziative mirano alla divulgazione della materia e negli edifici del complesso hanno luogo lezioni d'insegnamento dell'Università di Firenze in collaborazione con vari enti e istituzioni. Il luogo ha un evidente significato simbolico, essendo legato alla memoria di Galileo Galilei che, proprio ad Arcetri, nella villa "Il gioiello", trascorse gli ultimi anni della sua vita.

La collezione storica di apparati astronomici comprende, tra i vari strumenti, telescopi, orologi a pendolo e obiettivi astronomici.

Nelle vicinanze hanno sede l'Istituto Nazionale di Ottica Applicata, il Galileo Galilei Institute for Theoretical Physics, e il Dipartimento di Astronomia e Scienze dello Spazio dell'Università degli Studi di Firenze.

Nel 2005 è stato inoltre presentato uno studio di fattibilità per un Museo dell'Universo da realizzarsi nella vicina Torre del Gallo.

2. Inquadramento territoriale

2.5 Localizzazione e descrizione

Arcetri è una zona collinare che si estende a sud di Firenze, nota per la sua particolare bellezza paesaggistica e la presenza di numerosi edifici storici, come la villa medicea di «Poggio Imperiale», la casa sede del confino di Galileo Galilei (villa Il Gioiello), la chiesa di San Leonardo in Arcetri, il convento di San Matteo, l'Osservatorio astrofisico di Arcetri e la villa in cui morì Francesco Guicciardini.

Il **“Podere Colombaia”** è parte integrante del più ampio complesso demaniale denominato “Villa del Poggio Imperiale”, composto da un insieme di edifici il cui corpo principale è la villa medicea e da numerosi ed estesi appezzamenti di terreni agricoli. Il compendio, si trova a sud del centro storico fiorentino, alle pendici della collina di Arcetri, ed a breve distanza dal Piazzale Michelangelo.

La zona in cui è situato l'immobile, è una delle più pregiate fra le sub-centrali e collinari della città, in particolar modo per il connubio perfetto fra la sua amena posizione all'interno della campagna fiorentina, circondata dal verde, e nel contempo per la sua vicinanza al centro storico cittadino.

La facilità di parcheggio, l'ottima rete di collegamento con il resto della città, nonché la vicinanza al centro storico fiorentino, rendono questa zona molto appetibile nonostante la sua posizione leggermente decentrata.



LEGENDA

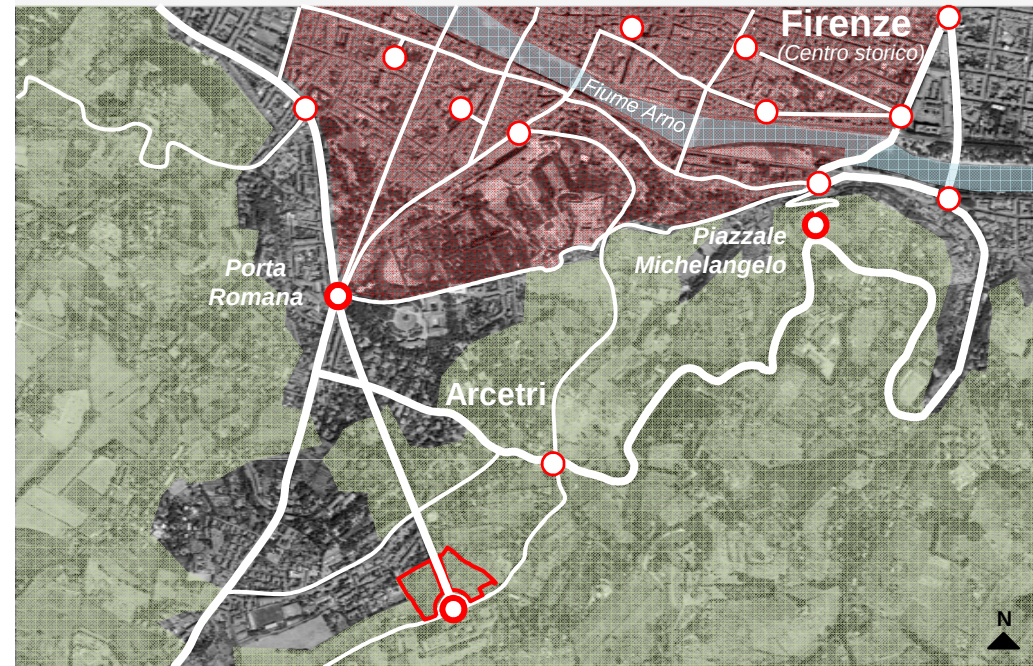
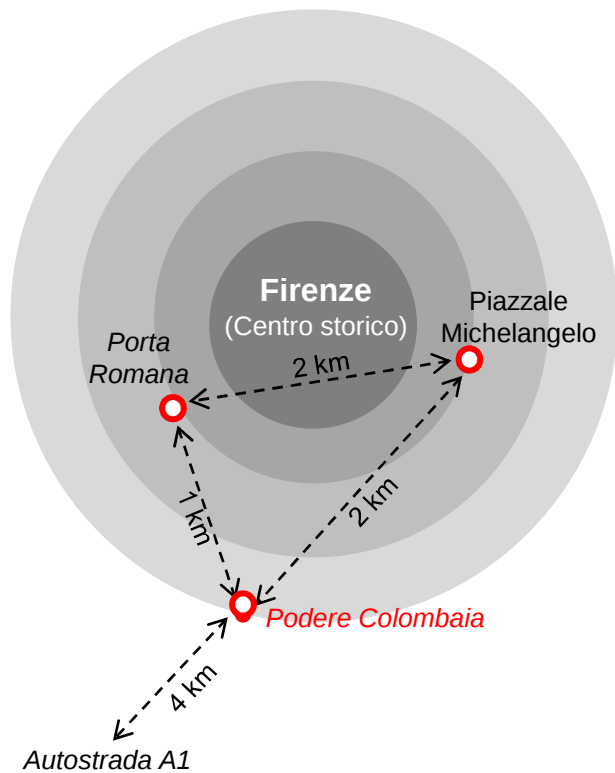
A = Fabbricato colonico
B = Annesso rurale (Fienile)
C = Annesso rurale (Rimessa agr.)

P1 = Terreno (Podere Est)
P2 = Terreno (Podere Ovest)

2. Inquadramento territoriale

2.6 Integrazione con il tessuto urbano

Il “Podere Colombaia”, inserito nel tessuto collinare a sud di Firenze, è facilmente accessibile da Piazzale Michelangelo e da Porta Romana nonché dal centro storico della città; risulta direttamente raggiungibile anche dalla vicina autostrada A1 (a 4 km dal casello di uscita Firenze-Certosa).



Autostrada A1 (verso Bologna o Roma)

LEGENDA

	Podere Colombaia		Assi di collegamento principali
	Nucleo storico di Firenze		Assi di collegamento secondari
	Ambito collinare		Punti di snodo, piazze, piazzali

3. Immobili

3.1 Inquadramento catastale

Riferimenti

Comune di Firenze

Sezione

Unica

Catasto

NCT

Foglio 134 mappale 91.

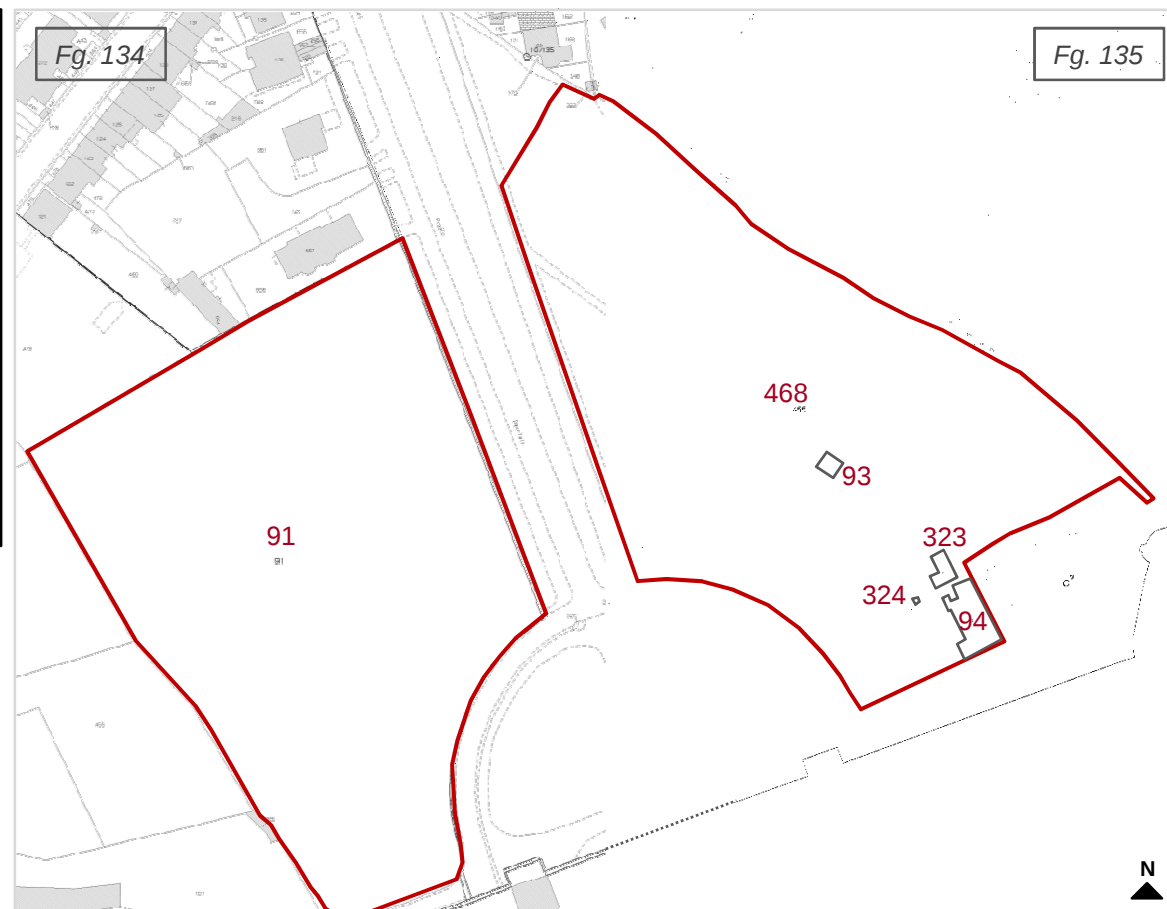
Foglio 135 mappali 468, 93, 94, 323, 324.

NCE

Foglio 135 mappali 93, 94, 323, 324.

Intestatario

Demanio Pubblico dello Stato



Individuazione del bene su estratto mappa catastale

3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA Edificio colonico (A) e Annessi rurali B e C (Fienile e Rimessa)

L'immobile in oggetto è parte del più ampio complesso mediceo, "Villa del Poggio Imperiale" (sec. XV) circondata da estesi appezzamenti di terreni agricoli, dotata di alcuni edifici di servizio (stalle, case coloniche e l'osteria) tra i quali quelli del "Podere Colombaia".

Il **Podere Colombaia**, è composto da un edificio colonico (A) del XVII° secolo, originariamente a servizio del possedimento agricolo prospiciente (P1) e da due annessi rurali costituiti da un fienile (B) e da una rimessa agricola (C). Fa parte del complesso anche il podere (P2) situato ad ovest rispetto all'asse stradale di Viale del Poggio Imperiale

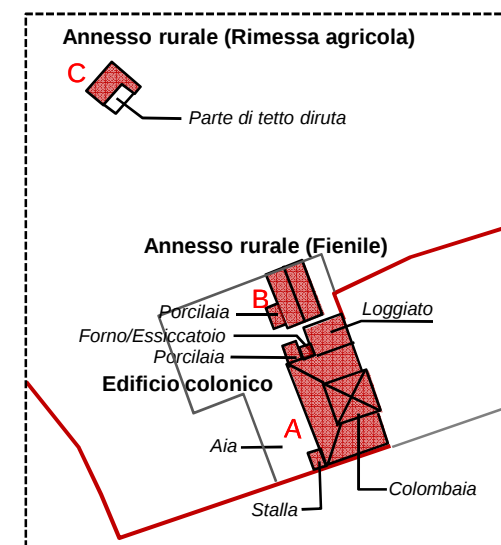
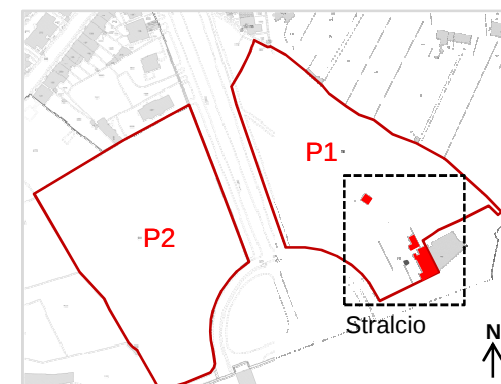
L'**edificio colonico (A)** è a pianta rettangolare e si sviluppa su 4 livelli, più un sottotetto (colombaia) e un interrato (cantina) è caratterizzato da una torretta centrale a 2 piani nonché da un porticato sul lato ovest che si affaccia sul cortile esterno (aia).

Il piano terreno ospita alcuni locali (stalle e magazzini), una loggia coperta con affaccio sul fienile e il porticato coperto da volte a crociera. Al piano primo si articola, quello che presumibilmente era l'alloggio vero e proprio, mentre al piano secondo è ubicata la torretta costituita da un unico grande vano da cui si accede, mediante una scaletta a pioli, alla colombaia.

I prospetti, lisci ed intonacati, presentano aperture prevalentemente regolari di forma quadrangolare, di cui, in alcuni casi incorniciate da modanature. Il porticato del piano terreno presenta archi ribassati. La tipologia costruttiva è quella propria delle abitazioni rurali della tradizione agricola Toscana con struttura in muratura portante e solai per la maggior parte in legno e laterizio. La copertura, a falde, è quella tipica "alla fiorentina" con manto in coppi ed embrici.

Sul lato nord dell'edificio colonico è presente un **fienile (annesso rurale B)** a pianta rettangolare il cui accesso è posizionato sul lato ovest. I prospetti, lisci ed intonacati, sulla parte superiore, ad esclusione di quello ovest, presentano degli elementi in laterizio forato che consentono di aerare il locale. La struttura principale è in muratura portante; la copertura a falde con capriate di legno. Adiacente a quest'ultimo si trova una porcilaia aperta su tre lati.

Nelle vicinanze del fienile, al centro dell'appezzamento agricolo (podere est), vi è una **rimessa agricola (annesso rurale C)** in parte diruta.



Stralcio

3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

CONSISTENZE DELLO STATO DI FATTO

(arrotondate all'unità per difetto/eccesso)

Consistenze totali del complesso

superficie fondiaria*	mq	43.141
superficie scoperta	mq	42.704
superficie coperta	mq	437
superficie lorda	mq	774
Volume***	mc	2.804

Fabbricato colonico A

superficie coperta	mq	324
superficie lorda**	mq	660
Volume***	mc	

Annesso rurale B (Fienile)

superficie coperta	mq	69
superficie lorda**	mq	69
Volume***	mc	304

Annesso rurale C (Rimessa agricola)

superficie coperta	mq	45
superficie lorda**	mq	45
Volume***	mc	182



(*) Superficie catastale.

(**) Superficie utile lorda per edificio comprensiva delle murature e della superfici del sottotetto e del locale interrato.

(***) Volume lordo.

3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

DETTAGLIO DELLE SUPERFICI

(si riportano le superfici esatte da rilievo geometrico)

A - EDIFICIO COLONICO

Piano interrato

superficie lorda	mq	41
superficie netta	mq	27
incidenza muratura		34%

Piano terra

superficie lorda	mq	323
superficie netta	mq	205
incidenza muratura		27%

Piano primo

superficie lorda	mq	204
superficie netta	mq	150
incidenza muratura		26%

Piano secondo

superficie lorda	mq	46
superficie netta	mq	30
incidenza muratura		25%

Piano sottotetto

superficie lorda	mq	46
superficie netta	mq	34
incidenza muratura		26%

Totale edificio

superficie lorda*	mq	660
superficie netta	mq	446
media incidenza muri		28%

B - ANNESSO RURALE (FIENILE)

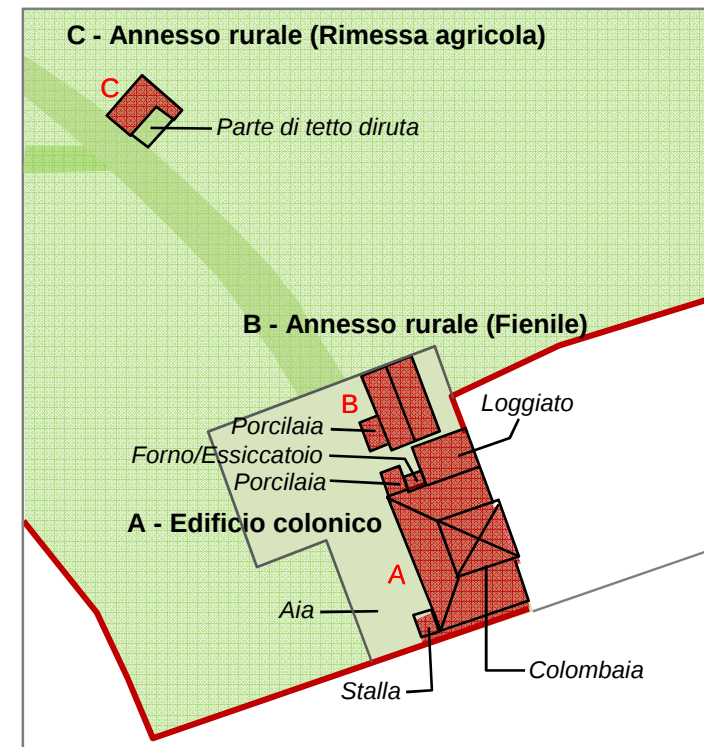
Totale edificio

superficie lorda	mq	69
superficie netta	mq	57
media incidenza muri		27%

C - ANNESSO RURALE (RIMESSA AGRICOLA)

Totale edificio

superficie lorda	mq	45
superficie netta	mq	37
media incidenza muri		18%



Schema planimetrico - Stralcio

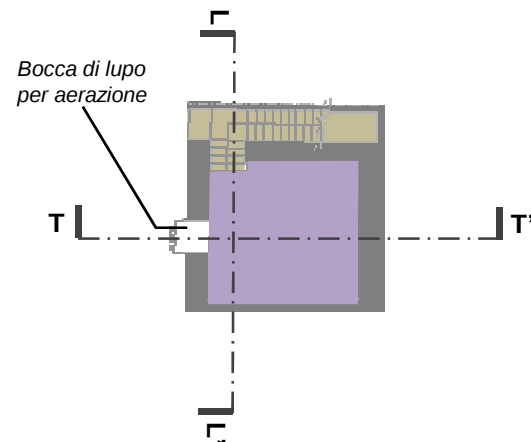
(*) Valore comprensivo delle superfici del sottotetto e della cantina.

3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

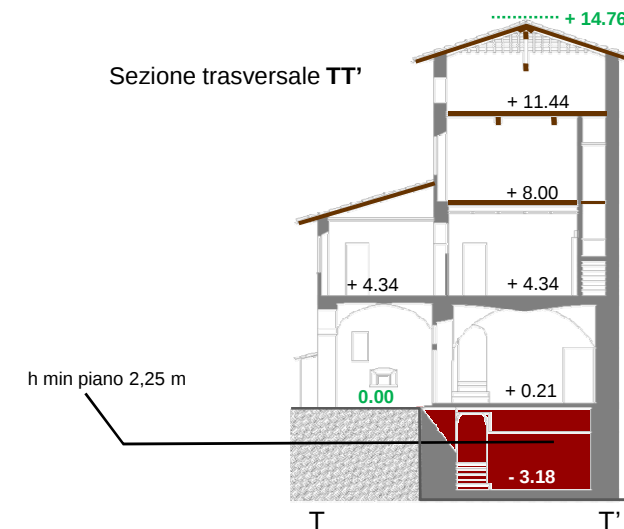
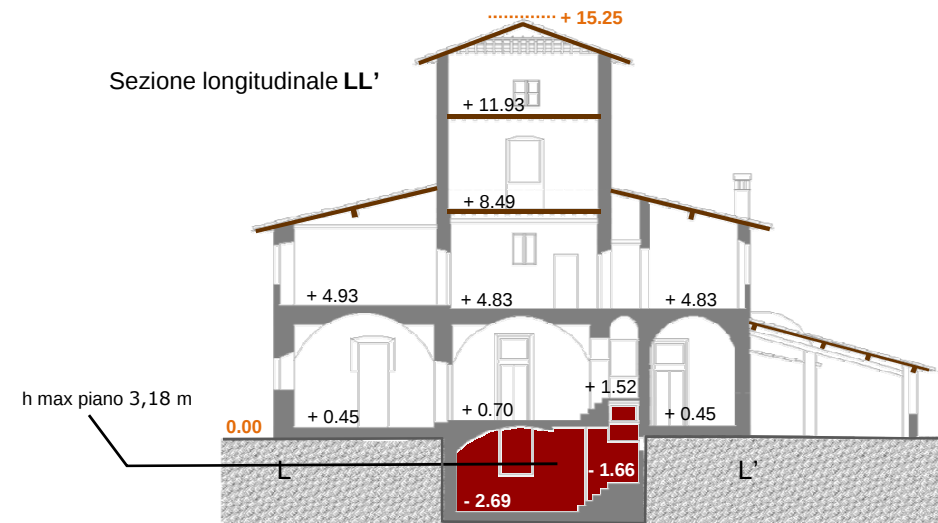
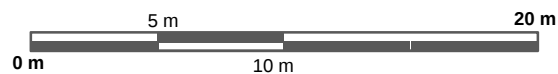
CARATTERISTICHE FISICHE, Edificio colonico (A)

Pianta piano interrato



LEGENDA

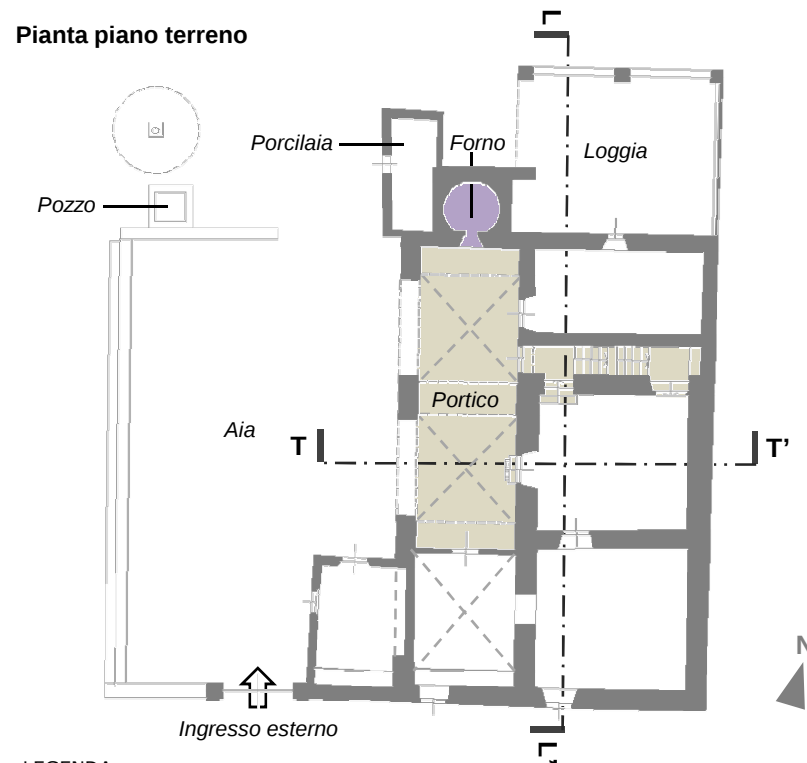
Spazi di distribuzione Spazi ciechi



3. Immobili

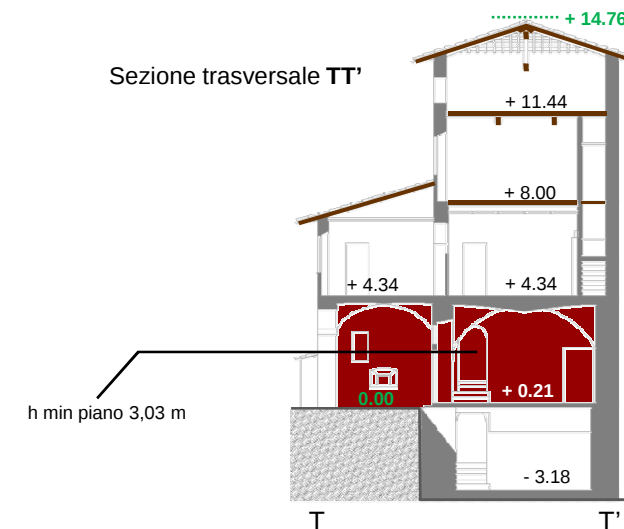
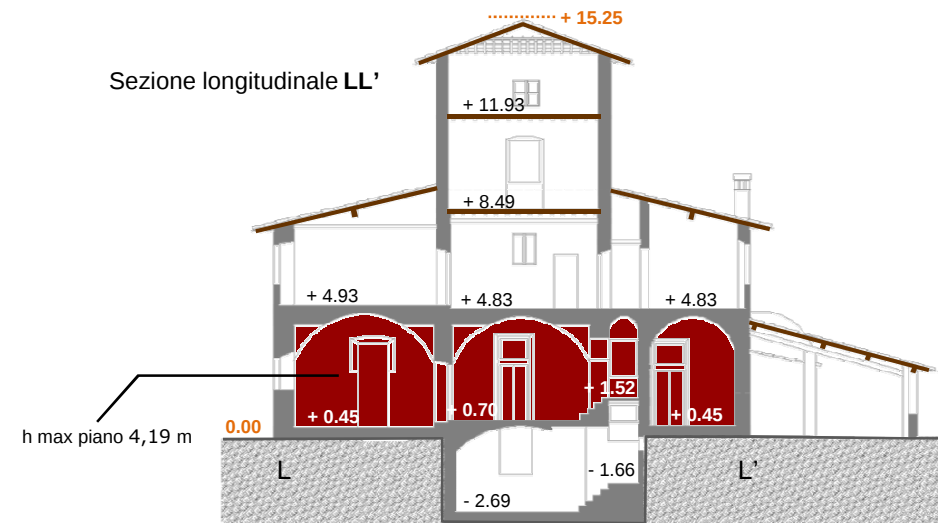
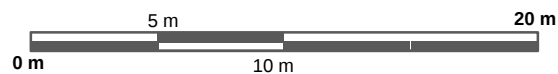
3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Edificio colonico (A)



LEGENDA

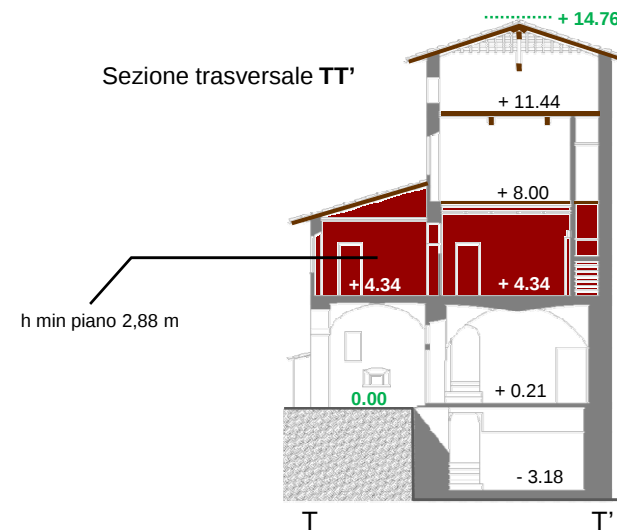
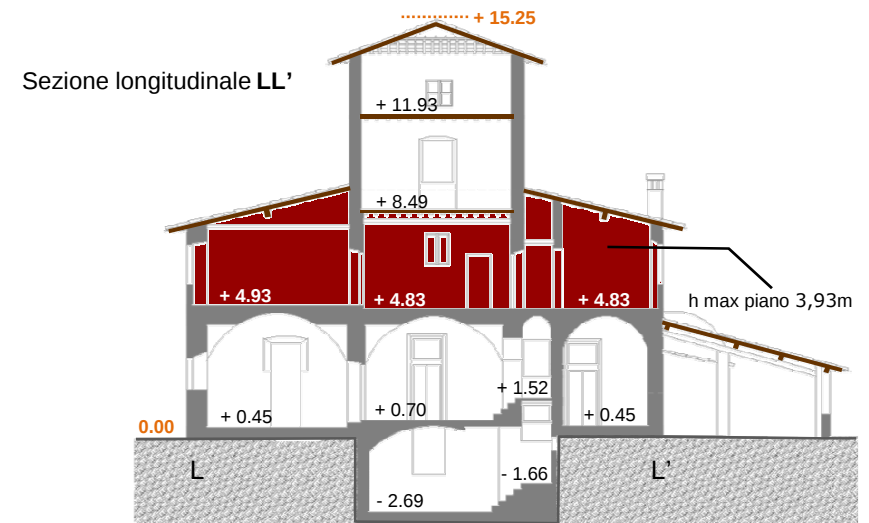
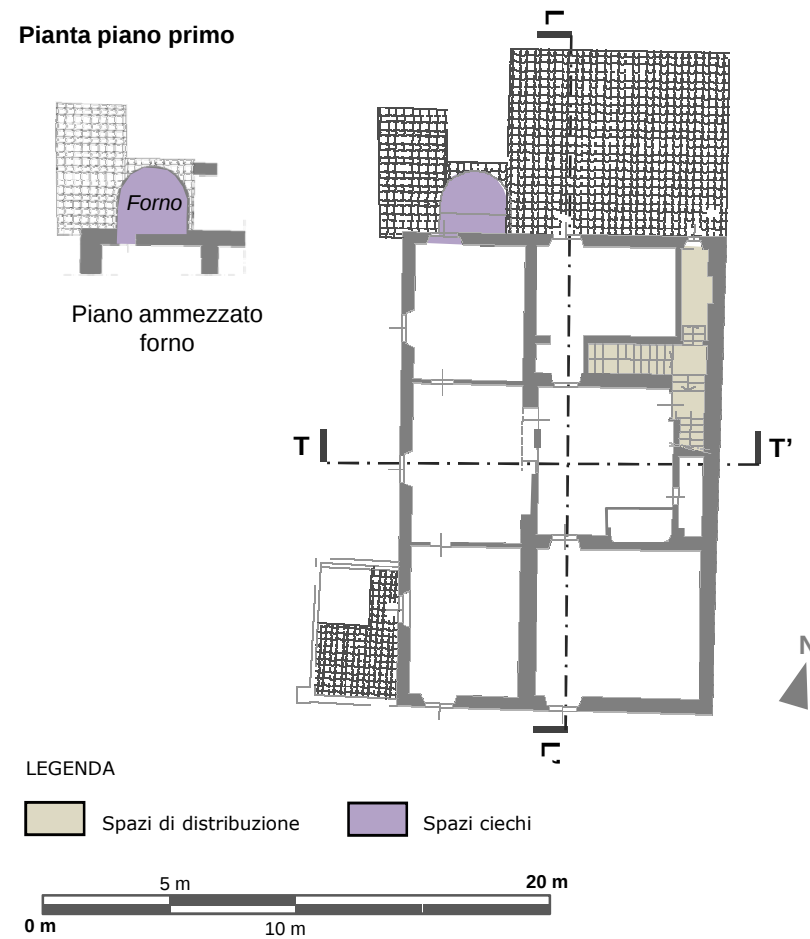
Spazi di distribuzione Spazi ciechi



3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Edificio colonico (A)

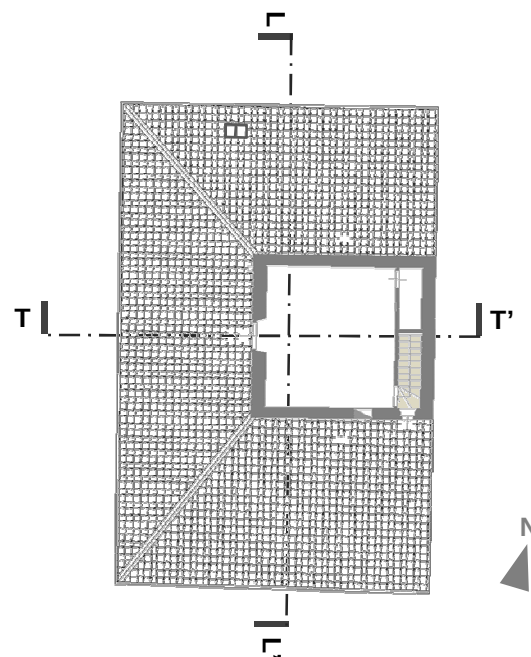


3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

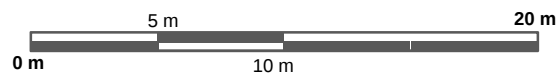
CARATTERISTICHE FISICHE, Edificio colonico (A)

Pianta piano secondo

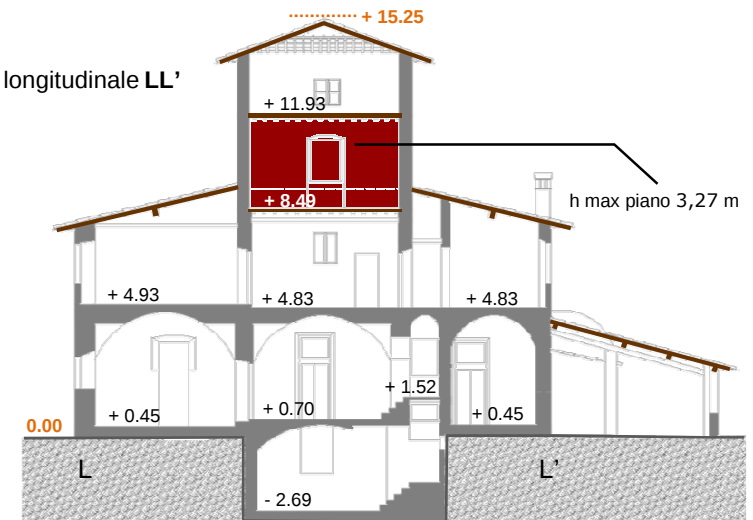


LEGENDA

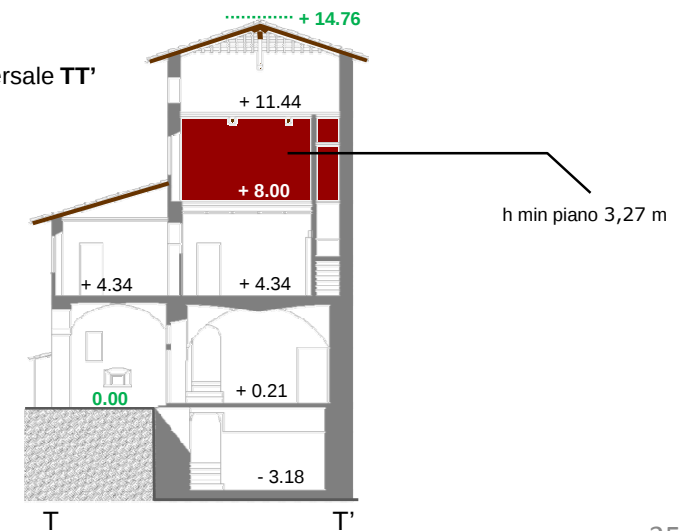
Spazi di distribuzione Spazi ciechi



Sezione longitudinale LL'



Sezione trasversale TT'



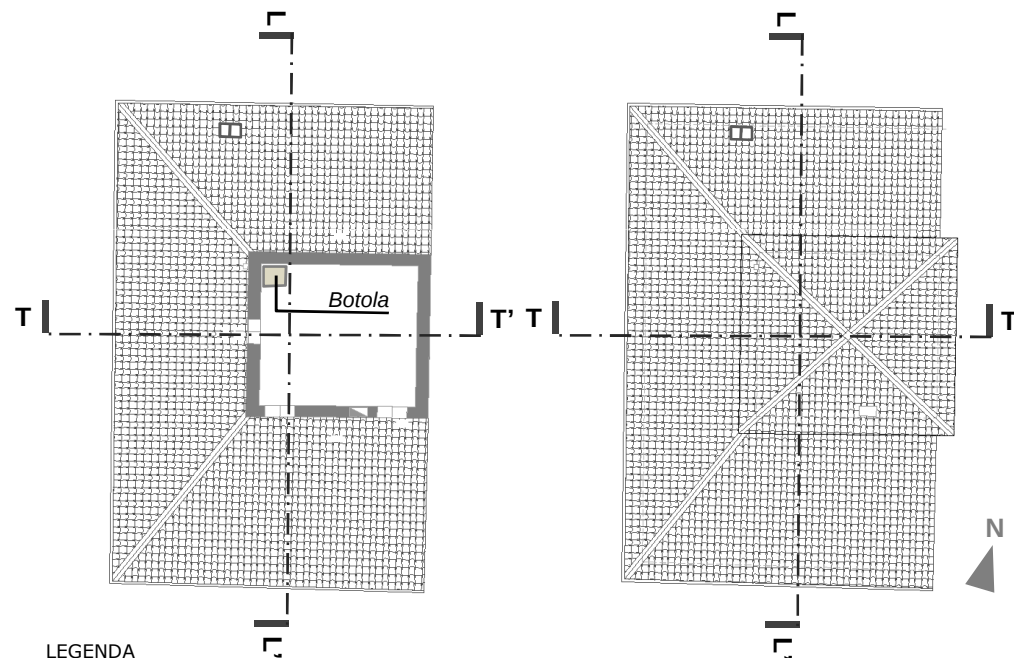
3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Edificio colonico (A)

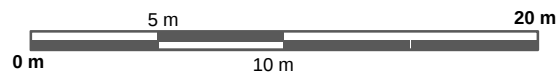
Pianta sottotetto

Pianta coperture

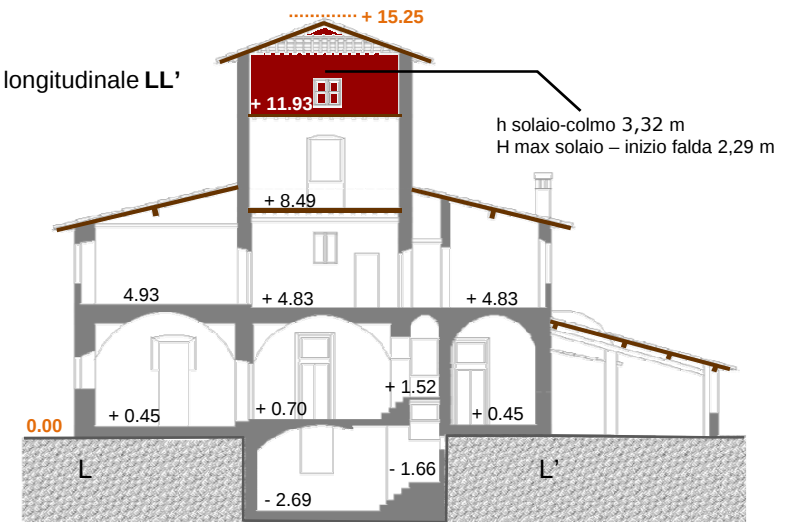


LEGENDA

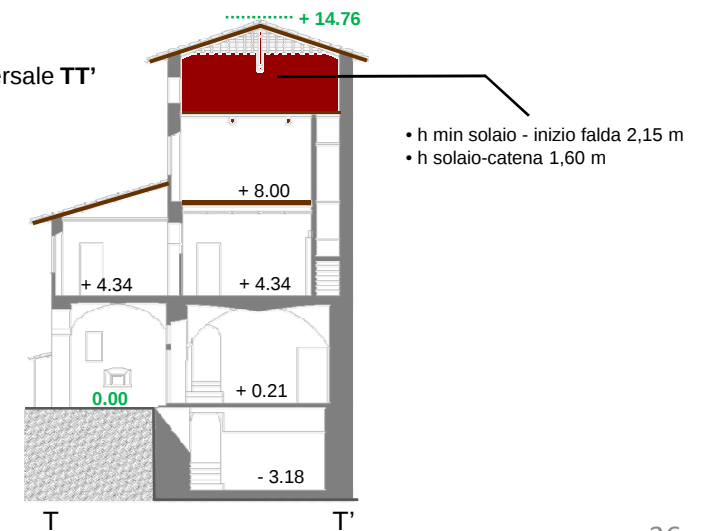
Spazi di distribuzione Spazi ciechi



Sezione longitudinale LL'



Sezione trasversale TT'

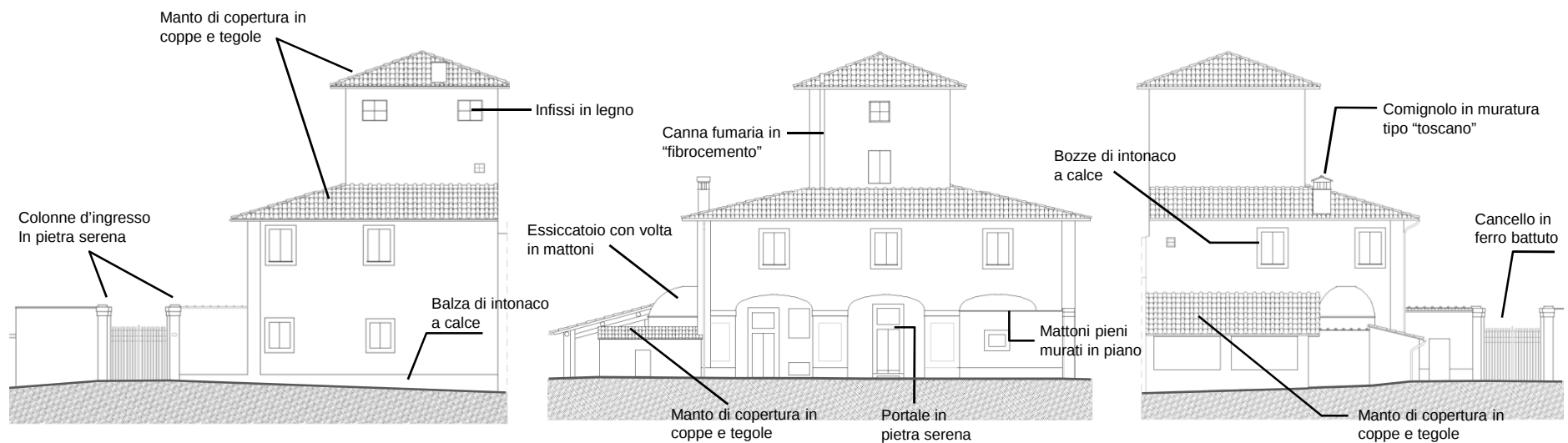


3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Edificio colonico (A)

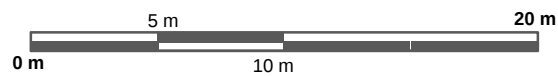
Prospetti



Prospetto sud

Prospetto est

Prospetto nord



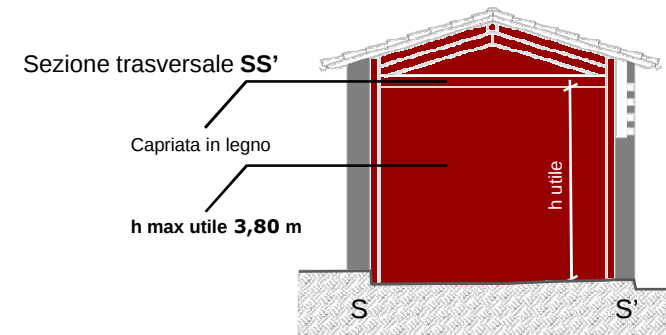
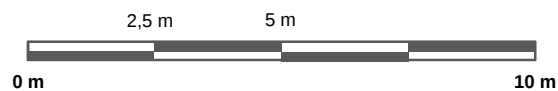
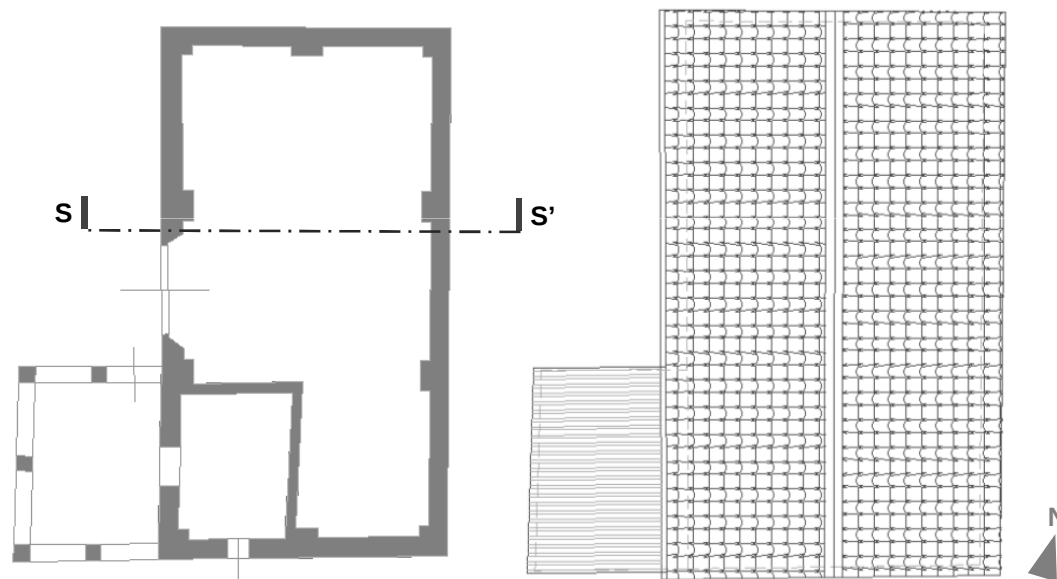
3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

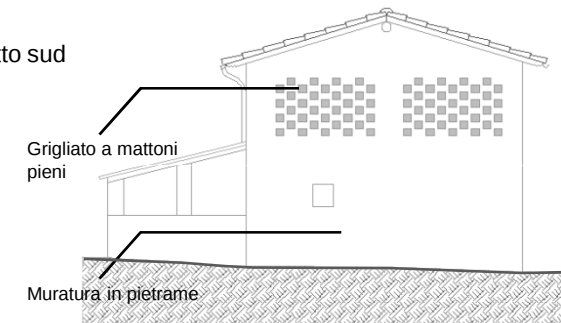
CARATTERISTICHE FISICHE, Annesso rurale B (Fienile)

Pianta piano terra

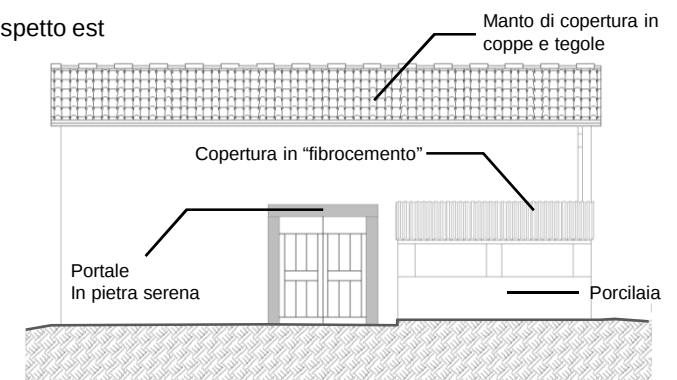
Pianta coperture



Prospetto sud



Prospetto est

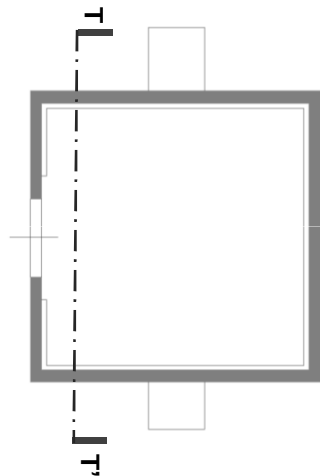


3. Immobili

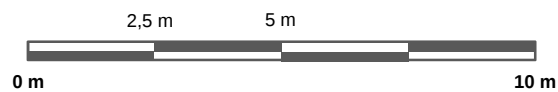
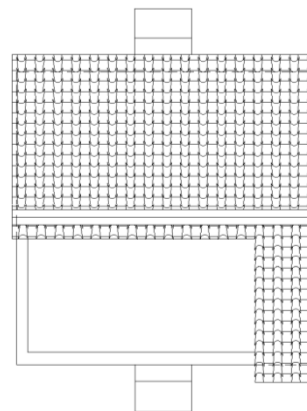
3.2 Caratteristiche degli edifici

CARATTERISTICHE FISICHE, Annesso rurale C (Rimessa agricola)

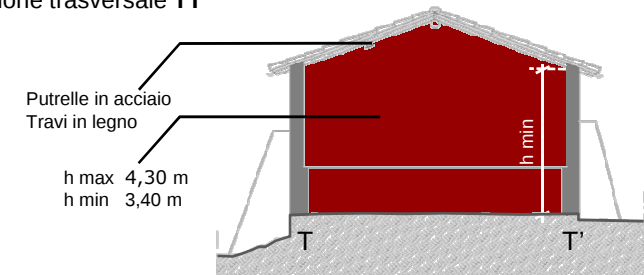
Pianta piano terra



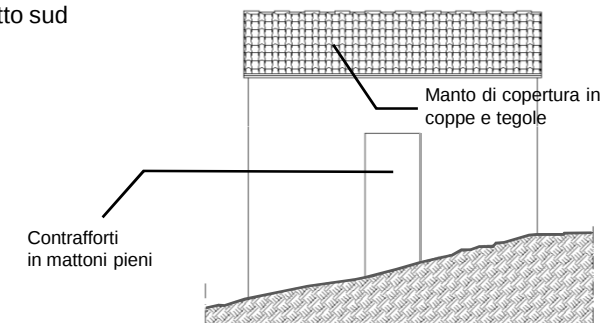
Pianta coperture



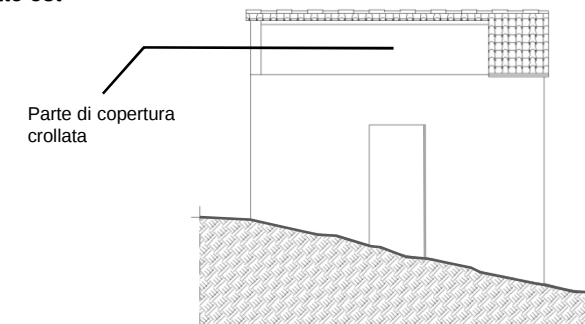
Sezione trasversale TT'



Prospetto sud



Prospetto est

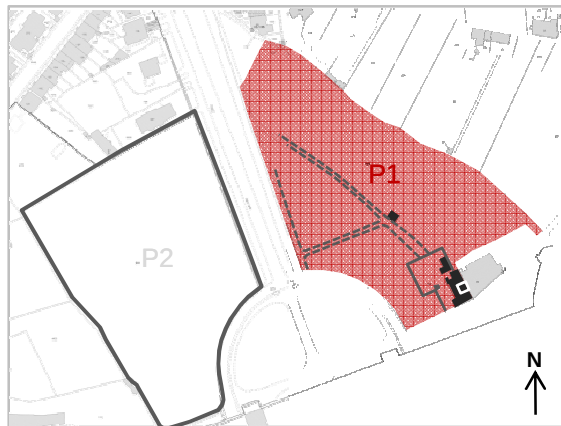


3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - gli spazi aperti, il Podere Est (P1)

P1 - Podere Est



Schema planimetrico - Stralcio



Viste prospettiche – vista est (in basso) e vista nord (in alto a sinistra)

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - gli spazi aperti, il Podere Est (P1)

P1 - Podere Est



Schema planimetrico - Stralcio



Viste prospettiche – vista est (in basso) e vista nord (in alto a sinistra)

1 – Vista da Viale del Poggio Imperiale

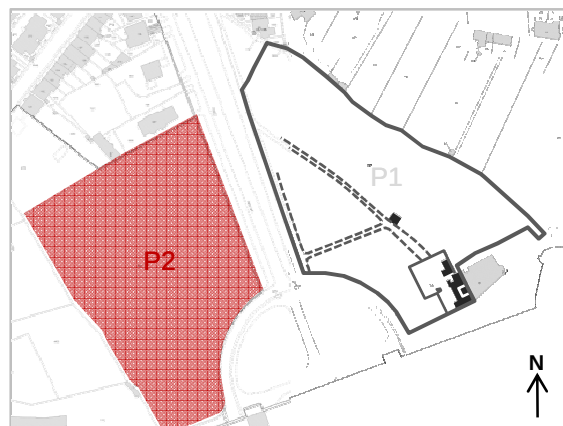
2, 3, 4, 5 – Vista da Piazzale del Poggio Imperiale

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - gli spazi aperti, il Podere Ovest (P1)

P2 - Podere Ovest



Schema planimetrico - Stralcio



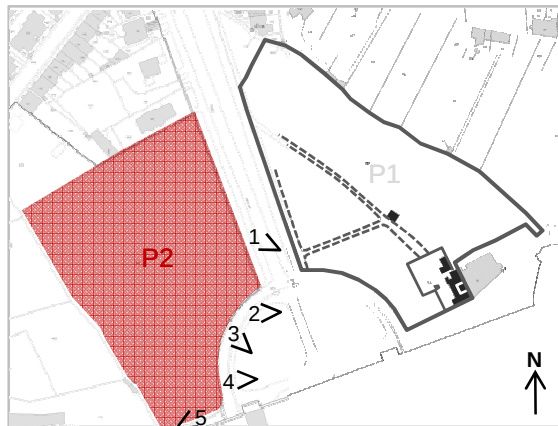
Viste prospettiche – vista est (a destra) e vista nord (in alto a sinistra)

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - gli spazi aperti, il Podere Ovest (P2)

P2 - Podere Ovest



Schema planimetrico - Stralcio



Viste prospettiche

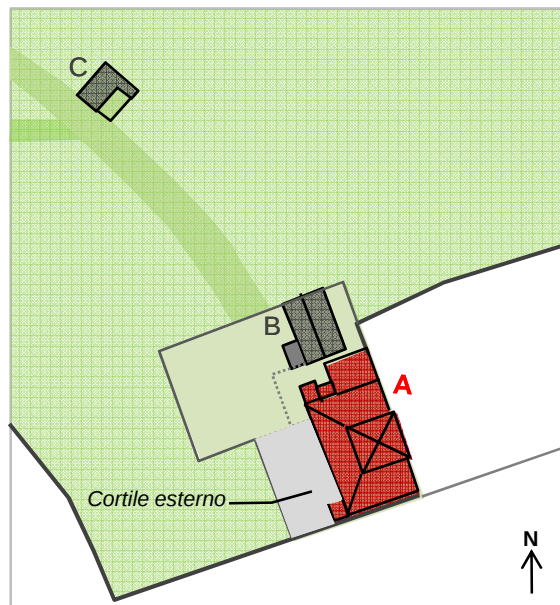
- 1 – Vista da Viale del Poggio Imperiale
- 2, 3, 4 – Viste da Piazzale del Poggio Imperiale
- 5 – Vista da Via di San Felice a Ema

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

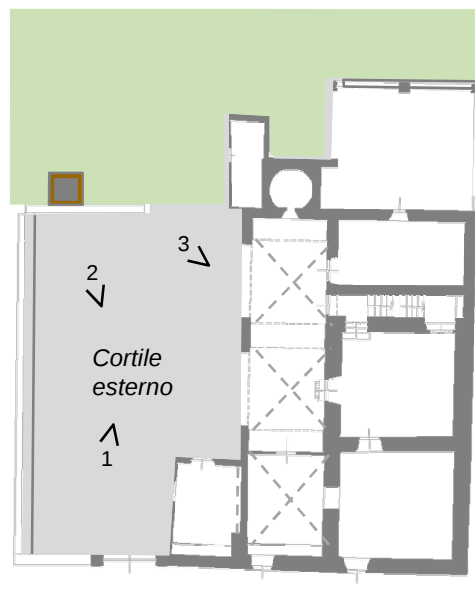
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – l'Edificio colonico (A): il Cortile esterno (Aia)

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio

- 1 – L'ingresso principale (vista interna)
2, 3 – Il pozzo



Viste prospettiche dal podere est (P1) e dall'aia

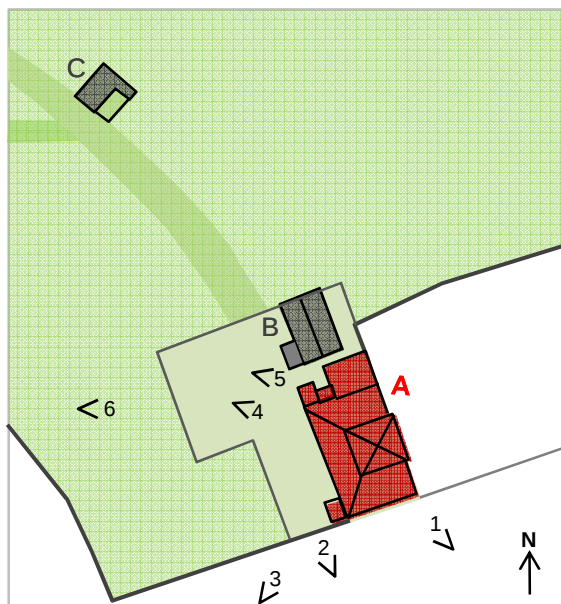


3. Immobili

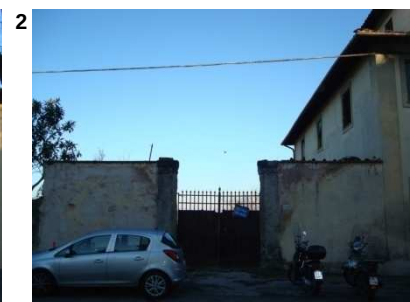
3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – l'Edificio colonico (A): i Prospetti

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio



Viste prospettiche da Largo Enrico Fermi



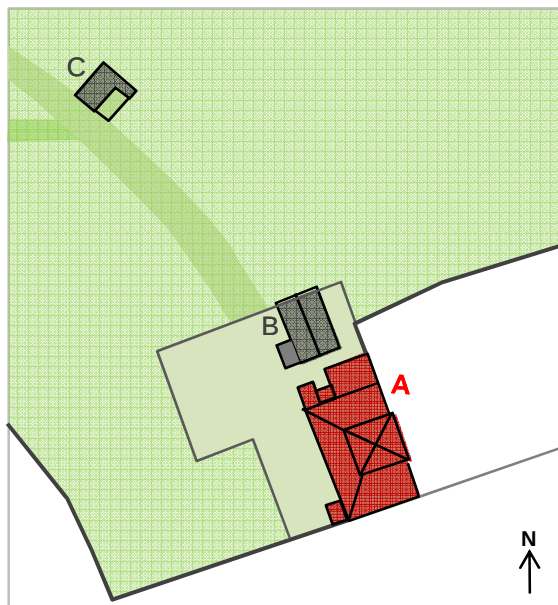
Viste prospettiche dal podere est (P1) e dall'aia

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

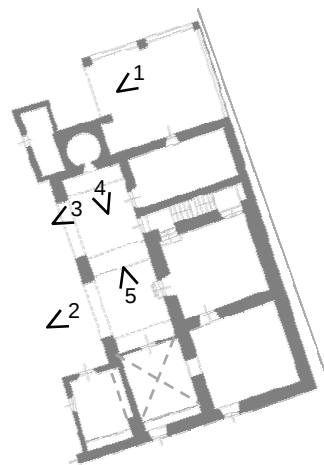
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – l'Edificio colonico (A): il Loggiato e il Porticato

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio

- 1 – Loggiato (fronte nord)
- 2 – Ingresso principale (fronte ovest)
- 3 – Ingresso stalla
- 4 – Forno ed essiccatoio
- 5 – Interno del porticato



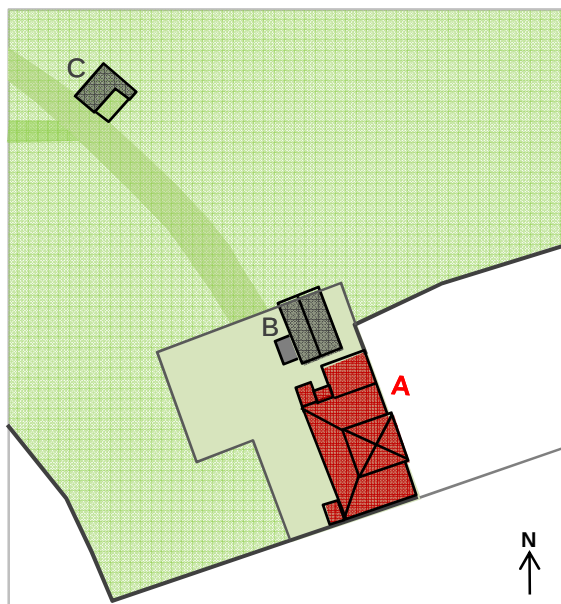
Viste prospettiche del loggiato esterno (1) e del porticato al p.t.

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – l'Edificio colonico (A): gli ambienti interni

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio

- 1,2 - Camino in muratura e cucina (piano primo)
- 3 - Stalla (piano terra)
- 4 - Vano e finestra piano primo
- 5 - Solaio in legno e vano piano secondo
- 6 - Capriata lignea sottotetto (Colombaia)



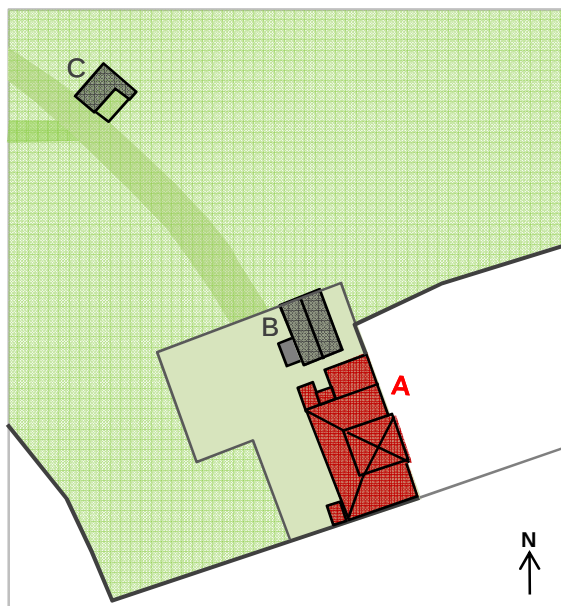
Viste prospettiche degli ambienti interni

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – l'Edificio colonico (A): i collegamenti interni

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio

Accessi e scale:

- 1 - Piani terra e/o interrato
- 2 - Piani terra/primo
- 3 - Piani primo/secondo
- 4 - Piani secondo /sottotetto



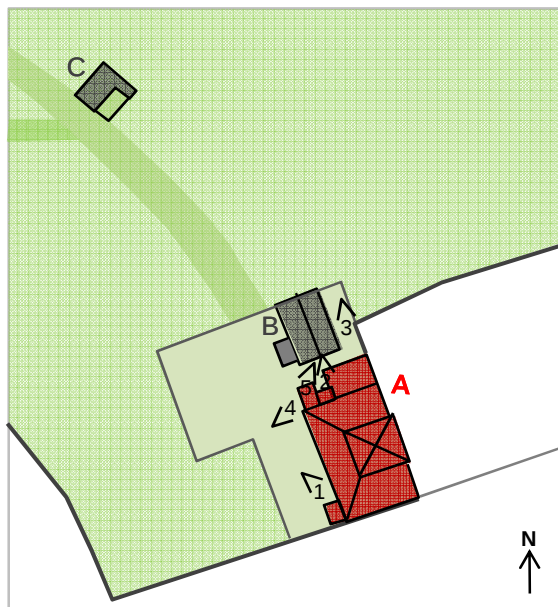
Viste prospettiche dei collegamenti interni

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – l'edificio colonico (A): i volumi esterni

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio



Viste prospettiche locale ricovero animali (1) e cupola forno (2)



Viste prospettiche della loggia (3) e della porcilaia (4, 5)

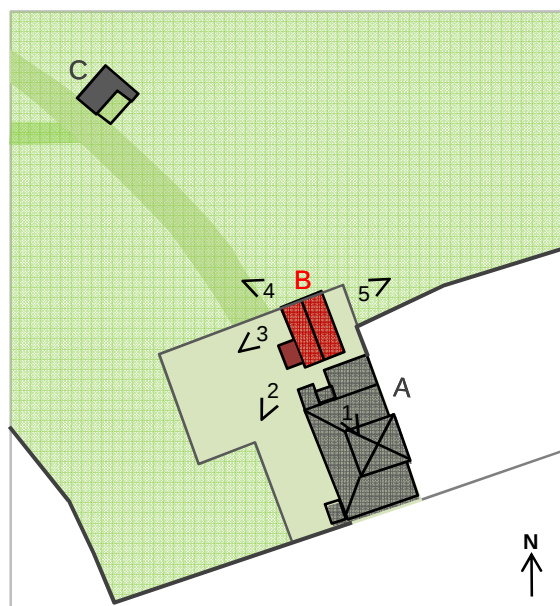


3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Il Fienile (B)

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio



Viste prospetti sud (1, 2) ed est (3)



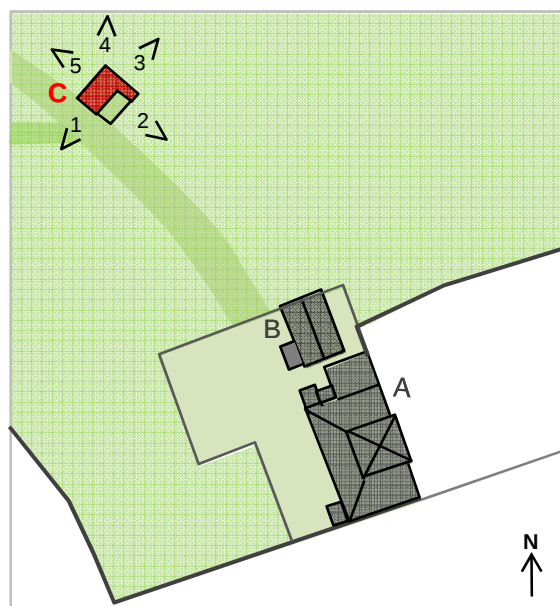
Viste prospetti nord (4), ovest (5) e vista ambiente interno (6)

3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – La Rimessa agricola (C)

A - Edificio colonico



Schema planimetrico - Stralcio

1



2



3



Viste prospetti sud-ovest(1), sud-est (2) e nord-est (3)

4



5



6



Vista accidentale nord (4), prospetto nord-ovest (5) e vista interna della copertura (6)

3. Immobili

3.4 Rilevanza storico-artistica

Documenti di tutela

Villa del Poggio Imperiale, e “Podere Colombaia” che ne fa parte, è dichiarata di particolare interesse storico artistico e tutelato ai sensi del R.D. n.1089/1939 e ss.mm..

Nel 1960 il complesso viene iscritto tra i beni appartenenti al Demanio pubblico dello Stato ramo Storico – Artistico soggetto al D.Lgs. n. 42/2004.

E' in corso la verifica di interesse storico-artistico da parte della competente Soprintendenza.

Altri Vincoli

Vincolo Paesaggistico (ex L. n.1497/39)

b.p. 2 1 1 138

SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI
DELLE PROVINCE DI FIRENZE, AREZZO E PISTOIA

FIRENZE, - 5 GEN 1954
Palazzo Pitti - Telef. 292174 - 24.856

All'Intendenza di Finanza
F I R E N Z E

Prot. N. 34 Class. A. 185 Esp. a lett. _____

OGGETTO: Firenze - Immobile denominato "Istituto SS.An
nunziata.

96411
102296 *Rip. 1-1-54*

A seguito della lettera 68983 del 18/2/53, si dichiara che l'immobile denominato Istituto della SS.An= nunziata e situato in località Via del Poggio Imperia= le in Firenze, riveste carattere artistico, storico e paesistico compresi i poderi annessi e che pertanto rientra fra i beni di demanio pubblico a norma dell'art.882 Cod.Civ.

IL SOPRINTENDENTE
(Alfredo Barbacci)
[Signature]

1125

Ro.

3. Immobili

3.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Normativa regionale di riferimento

L.R. per il Governo del Territorio, 3 gennaio 2005 n. 1 (B.U.R.T. 12 gennaio 2005)

L.R. per il Turismo, 23 marzo 2000 n. 42 (Testo Unico sul Turismo) modificata dalla L.R. n. 14/2005 (Testo Unico Coordinato delle L.R. 42/2000 e 14/2005).

Strumenti di pianificazione regionale

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)

Approvato dal Consiglio regionale il 24 luglio 2007 con delibera n. 72 e pubblicato sul Burt n. 42 del 17 ottobre 2007.

Strumenti di pianificazione provinciale

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
approvato nel 1998, ai sensi della L.R. 5/95

Variente di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
adottata con Deliberazione del C.P. n. 29 del 20/02/2012 approvata ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 1/2005 con Deliberazione del C.P. n. 1 del 10/01/2013.

continua

53

3. Immobili

3.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

segue

Nuova pianificazione comunale

Piano Strutturale (PS)

Approvato con deliberazione del C.C. n. 2011/C/00036 del 22.06.2011 (pubblicazione sul BURT n. 31 del 03.08.2011)

Variante al Piano Strutturale (PS)

Avvio del procedimento di formazione con Deliberazione della Giunta Comunale 2013/G/00017 (Proposta n. 2013/00028)

Regolamento Urbanistico (RU)

Avvio del procedimento di formazione con Deliberazione della Giunta Comunale 2013/G/00017 (Proposta n. 2013/00028)

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - Rapporto ambientale

Adottata con deliberazione n. 2011/C/00036 del 22 giugno 2011 ai sensi della L.R. n.10. del 12 febbraio 2010

Riferimenti al P.R.G. – variante generale

Variante Generale - Piano Regolatore Generale (PRG)

Approvata con delibera CC n. 141 del 9.2.1998 (pubblicata sul B.U.R.T. n. 8 del 25.2.1998)

Norme Tecniche di attuazione (NTA), della Variante Generale al PRG aggiornate nel 2013: cfr. artt. 15, 16, 25, 45, 46 e 49.

Regolamento Edilizio (RE): cfr. artt. 15, 25, 169 e 170

Approvato con delibera del C.C. n. 91 del 19 aprile 1999 (proposta n. 442)

Modificato con delibera del C.C. n. 40 del 23 luglio 2012 (proposta n. 345)

Altri strumenti di pianificazione e/o programmazione

Patto per lo Sviluppo Locale (PASL)

Sottoscritto l'11 aprile 2007 da Regione Toscana, Provincia e Comune di Firenze.

continua

54

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO STRUTTURALE – RELAZIONE GENERALE

3.12.3 - Sistemi territoriali

(...)

L'invariante del paesaggio collinare comprende l'arco collinare che corona l'insediamento urbano, con una sostanziale analogia fra il versante nord e sud per forme di uso del suolo e grado di intensa antropizzazione. Obiettivo della tutela è la salvaguardia e la valorizzazione delle specificità storiche e ambientali del territorio rurale tra cui: tracciati viari, edifici (ville suburbane, edifici rurali, borghi e nuclei storici), assetti agricoli tipici della struttura mezzadrile, che comprendono colture miste e oliveti terrazzati. ... L'eccezionale valore delle ville medicee di Castello e La Petraia, Careggi, Poggio Imperiale e Boboli, candidate ad essere iscritte nella lista del patrimonio mondiale posto sotto la tutela dell'UNESCO, impone un doveroso controllo di un ampio intorno (buffer zone) al fine di eliminare e non introdurre oggetti di disturbo (installazioni impiantistiche, pannelli fotovoltaici, ecc.). Le strade vicinali (viabilità storica e percorsi storici di matrice rurale) dovranno essere mantenute, in controtendenza alle numerose privatizzazioni attivate fino ad oggi, per preservare la permeabilità del territorio rurale, tutelando al contempo i manufatti e le sistemazioni che costituiscono gli elementi del paesaggio storico (muri a retta e di cinta, cippi miliari, edicole votive, filari alberati).

(...)

Le ville medicee di Castello, La Petraia, Careggi e Poggio Imperiale, candidate ad essere iscritte nella lista del patrimonio mondiale posto sotto la tutela dell'UNESCO, rappresentano elementi di eccellenza sui quali occorre puntare pensando ad una adeguata informazione, accessibilità anche autonoma del visitatore e all'offerta di servizi di supporto. Su questo aspetto, sulla capacità informativa, sugli orari di apertura, sulla facile accessibilità, su una segnaletica innovativa occorre scommettere per riuscire ad implementare e diversificare l'offerta culturale.

Accoglienza a Firenze può significare introdurre anche nuove elementi di attrattività che possano conciliare l'interesse del turista, creando ulteriori occasioni per prolungare la permanenza in città con quella legata più propriamente al tempo libero di chi vive la città intesa in senso lato.

continua

55

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

REGOLAMENTO URBANISTICO , AVVIO DEL PROCEDIMENTO – RELAZIONE

(...)

Per quanto concerne invece la disciplina delle destinazioni d'uso, il PRG 1998 rimane generico affidando l'approfondimento della specifica tematica ad un apposito ulteriore strumento individuato agli **artt.5 e 6 della LR 39/1994 (*)** con unico preciso indirizzo che si evince dall'art. 8 delle NTA del PRG (**).

(*) LR 39/1994 (B.U.R.T. 1-6-1994, n.37) - "Disposizioni regionali per l'attuazione della L. 28.02.1985, n. 47 in materia di variazioni essenziali e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili " (con le modifiche apportate dalla L.R.5/95):

Art. 5: Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 6: Adempimenti particolari.

()** Art. 8 NTA del PRG: "Mutamento della destinazione d'uso" (rif. Tessuti Urbani Consolidati, Centro Storico monumentale e Centri Storici minori)

PRG / VARIANTE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

TITOLO II, CAPITOLO II - ZONE "A", CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 15 - Zone Omogenee "A"

15.1 - Le zone omogenee A sono costituite dai tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio Comunale ed articolate secondo i seguenti ambiti organici:

A1 - Edifici monumentali, notificati ex D.Lgs. n. 490/99.

A2 - Centro storico entro le Mura

A3 - Centro storico fuori le Mura (costituito dal tessuto così come definito nella cartografia di Piano)

A4 - Centri storici minori

A5 - Nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio costituiti da edifici ed aree di classe 0, classe 1, classe 2 e classe 8 esterni ai perimetri individuati nei punti precedenti.

continua

56

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

Art. 16 - Classi di edifici

16.1 I singoli immobili, complessi edilizi e aree di pertinenza, ai fini degli interventi ammissibili sui medesimi, sono distinti nelle seguenti classi:

(...)

Classe 8 - Edifici e/o complessi isolati, con i relativi annessi, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario.

(...).

Art. 25 - Edifici di classe 8

25.1 - Sono edifici di classe 8 gli edifici e complessi isolati, aventi particolare interesse tipologico e /o documentario.

In tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 (vedi art. 7 punto 7.1) nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici storicizzati.

25.2 - Ogni intervento negli edifici di classe 8 è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, corredato da analisi storico-critica e da analisi della consistenza degli edifici, delle sue pertinenze e, ove esista, del patrimonio arboreo di quest'ultime.

25.3 - Le aree di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature.

(...).

Art. 43 - Strutture turistico ricettive

43.1 - Le strutture turistico ricettive, comprendono ai sensi delle recenti disposizioni regionali, le seguenti tipologie:

- 1) alberghi;
- 2) residenze turistiche alberghiere;
- 3) campeggi;
- 4) aree di sosta.

43.2 - Sulle strutture turistico-ricettive esistenti ricadenti all'interno del Centro Storico monumentale, del Centro Storico fuori le mura, dei Centri Storici minori, del Parco delle Colline e del Parco dell'Arno, sono consentiti gli interventi previsti dalla classificazione degli immobili interessati, con la possibilità, in tale ambito, di poter accorpare strutture ricettive contigue. Nell'ambito di dette perimetrazioni, sono inoltre ammessi gli interventi volti alla riqualificazione delle strutture ricettive esistenti nonché al loro adeguamento alle normative vigenti.

(...).

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

PRG / VARIANTE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: CAPITOLO V: ZONE "E", AGRICOLE (v. artt. 45, 46 e 49)

Art. 45 - Articolazione delle zone E in sottozone

45.1 - La zona omogenea "E", a prevalente destinazione agricola, è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. ed è destinata all'esercizio delle attività di cui all'art. 2 della Legge Regionale 14 aprile 1995 n. 64 e successive.

45.2 - Nell'ambito della zona omogenea "E" si distinguono le seguenti sottozone:

- sottozona "E1": agricola di particolare interesse culturale;
- (...).

Art. 46 - Sottozona E1: agricola di particolare interesse culturale

46.1 - La sottozona "E1", individuata nelle cartografie del P.R.G., comprende le aree collinari del territorio comunale, parte del più vasto sistema storico ed ambientale della collina fiorentina che costituisce, nel suo insieme, una "unità ambientale" meritevole di attenta tutela, caratterizzata da un equilibrio mirabile fra natura dei luoghi e opera dell'uomo, arricchita dalla presenza di edifici e manufatti di grande interesse storico-artistico e documentario.

46.2 - Nella sottozona "E1" non sono ammesse nuove edificazioni.

46.3 - Negli interventi che riguardano la sottozona "E1", è prescritto il mantenimento delle sistemazioni del terreno, delle vegetazioni esistenti di alto e medio fusto e delle colture tradizionali.

Per gli edifici non classificati compresi nella sottozona "E1" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 per gli edifici con datazione anteriore al 1942 e fino alla ristrutturazione R3 per gli edifici più recenti.

Nella planimetria di piano sono riportati gli edifici, complessi e manufatti di particolare interesse storico, artistico e/o documentario per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti per le classi 0, 1, 2, 8.

46.4 - Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree scoperte che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità.

continua

58

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

I progetti relativi agli interventi suddetti devono essere corredati da adeguata documentazione fotografica.

46.5 - Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche di cui all'art. 10 "Uso delle risorse naturali" delle presenti Norme.

46.6 - E' vietata la installazione di condotte aeree, di piloni, di antenne ripetitrici di grande dimensione. Sono invece ammessi interventi di mantenimento e di adeguamento delle condotte aeree esistenti.

46.7 - Sono vietate le colture florovivaistiche e le serre, ad eccezione di quelle stagionali, smontabili. Sono vietati gli allevamenti di tipo industriale e gli interventi di nuova viabilità privata non finalizzati alle attività agricole.

46.8 - L'installazione di serre stagionali potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco ai sensi del comma 12 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Art. 49 - Parco storico della collina fiorentina e Parco dell'Arno

49.3 - Parco Storico della Collina

a) Salvo diversa previsione delle presenti norme, all'interno del perimetro del "Parco Storico della Collina" non sono ammesse nuove edificazioni e gli interventi ammessi nelle sottozone "E1" ed "E2" sono soggetti alle specifiche limitazioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

b) (...)

c) I progetti degli interventi che non rispettino i limiti di cui al precedente art. 45, comma 45.3 nonché al precedente punto b), dovranno essere accompagnati da uno studio di impatto ambientale in forma semplificata che contenga gli elementi di cui all'art. 12, comma 2°, della Legge Regionale 18 aprile 1995 n. 68. La valutazione di detto studio è affidata alla C.E.I. comunale.

d) Gli interventi privati, anche se non comportanti nuove costruzioni, che per l'entità o la natura della alterazione siano assimilabili a quelli di cui alle zone "F" e "G" potranno essere ammessi solo con la stessa procedura prevista per i medesimi al comma precedente.

e) L'abbattimento o la sostituzione delle alberature esistenti è ammessa solo previa autorizzazione del Dirigente responsabile.

(...).

continua

59

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

49.5 - Incentivi per le sottozone E1 ed E2.

a) Ai fini del mantenimento e del corretto uso del patrimonio culturale ed ambientale delle sottozone E1 ed E2, e nell'ambito di appositi programmi, tesi a fornire un quadro di riferimento unitario di attuazione delle politiche territoriali, tramite la predisposizione di specifiche azioni di valorizzazione delle risorse del paesaggio integrate con le iniziative della Provincia, individuando forme e modalità di intervento e fonti finanziarie; il Comune promuoverà la stipula di apposite convenzioni con i proprietari. Tali convenzioni potranno prevedere anche la concessione di adeguati incentivi - in conto capitale o in conto interessi - per il mantenimento e/o il ripristino delle opere di sistemazione del terreno e dei terrazzamenti, della vegetazione esistente e della viabilità minore e privata e per la conversione dell'agricoltura in senso biologico secondo le normative CEE, nonché per la manutenzione, il risanamento conservativo ed il restauro degli edifici di valore storico e documentario. Nella stessa convenzione saranno disciplinati sia l'uso pubblico di determinati percorsi e di aree di sosta chiaramente individuate, sia la visita, anche a pagamento, di edifici di particolare interesse storico e delle relative pertinenze.

49.6 - L'Amministrazione Comunale si impegna alla conservazione ed al restauro delle pavimentazioni stradali realizzate con lastricati in pietra di tradizione locale, nonché al mantenimento delle strade comunali e vicinali non asfaltate.

49.7 - E' ammessa l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, non soltanto per attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura e per la residenza, ma anche per attività culturali, di agriturismo, purché siano compatibili con i caratteri degli edifici e dei luoghi.

continua

60

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

REGOLAMENTO EDILIZIO: Allegato "C"

CRITERI INTERPRETATIVI ED APPLICATIVI DI ALTRE NORME VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

Applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG devono essere applicate in base ai seguenti **criteri interpretativi**:

(...)

Art. 15 - Zona omogenea A (*) vedi art. 15 NTA

Gli immobili che costituiscono l'ambito organico A5* (nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio), anche quando ubicati in zona omogenea "E", costituiscono a tutti gli effetti zona omogenea "A" e pertanto ai medesimi non si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 64/1995.

(...).

Art. 25 - Classe 8

L'obbligo del progetto unitario, nel caso di edifici suddivisi in più unità immobiliari, è da intendersi come obbligo di redigere una progettazione che valuti il singolo progetto all'interno dell'intero complesso e ne dimostri la complessiva compatibilità sulla base di un'analisi storico-critica estesa all'edificio.

CAPITOLO XX : NORME FINALI E TRANSITORIE: Art. 194 - Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso, in conformità a quanto disposto dall' art. 59 della L.R.1/2005, si articolano nelle seguenti categorie:

- (...)

- Turistico-ricettive: rientrano nella destinazione d'uso turistico-ricettiva le imprese turistiche sia alberghiere che extra-alberghiere di cui al Titolo II della L.R. 42/2000, così come modificata dalla L.R. 14/2005, con le sole eccezioni espressamente indicate dalla legge regionale;

-(...).

CAPITOLO XXII: NORME DI SPECIALE TUTELA

Art. 169 - Speciale tutela della zona omogenea "A" e delle zone agricole di valore ambientale

1. Nell'ambito della zona omogenea "A" e nelle zone agricole di particolare valore ambientale (sottozone "E1" ed "E2" del vigente PRG) è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

2. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

continua

61

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

3. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
 4. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la destinazione d'uso di intervento prevista per l'edificio, i progetti devono prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbe inserirsi.
 5. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo.
- (...).

- Art. 170 - Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso nella zona omogenea "A"

1. Nell'ambito della zona omogenea "A", e nelle zone B1 sature in accordo con le indicazioni di cui all'art. 8 delle NTA del PRG, è favorito il mantenimento ed il recupero della funzione residenziale e delle attività a questa funzionali, intese come dotazione di servizi pubblici e privati ed attrezzature di carattere sociale.
2. Le limitazioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici costituenti l'ambito organico **A5** (nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio).
3. Al fine di incentivare tali indicazioni, in attesa di specifica ed organica disciplina delle funzioni ordinarie ai sensi degli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005, si individuano, in funzione della compatibilità con la disciplina di cui all'art. 8 della NTA, le seguenti **categorie di funzioni**:
 - categorie privilegiate
 - categorie vietate
 - categorie tollerate

(...)

 - le attività diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano fiorentino (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive nei limiti previsti dallo specifico Piano di Settore, attività direzionali pubbliche, attività culturali e attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse, ecc.);

(...).

- 4. Si intendono come **categorie privilegiate** il complesso della funzione residenziale, dei servizi primari alla residenza e delle attività tradizionali e tipiche del Centro storico di Firenze, in base alla seguente esemplificazione:
 - si intende come attività residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, purché gli usi diversi i

continua

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

siano compatibili con la residenza e non superino il 35% della superficie utile dell'unità stessa e comunque i 30 mq., anche con più interventi successivi, computando a tali fini esclusivamente gli spazi effettivamente utilizzati per uso diverso, escludendo ingressi a comune e disimpegni;

– le attività diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano fiorentino (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive nei limiti previsti dallo specifico Piano di Settore, attività direzionali pubbliche, attività culturali e attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse, ecc.);

– si intendono come servizi primari alla residenza le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

5. Si intendono come **categorie vietate** le attività incompatibili con la funzione residenziale, quali:

- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 250 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
- depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti;
- allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

6. Si intendono comprese nella **categoria di funzioni tollerate** le destinazioni d'uso diverse da quelle comprese nella categoria di funzioni privilegiate e da quelle comprese nella categoria di funzioni vietate.

7. In attuazione di quanto disposto dall'art. 8 delle NTA nella zona omogenea "A" sono ammesse soltanto le seguenti variazioni di destinazione d'uso:

- i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione compresa nella categoria di funzioni vietate verso una funzione compresa nella categoria delle funzioni privilegiate o comunque tollerate;
- da una funzione compresa nella categoria delle funzioni tollerate verso un'altra funzione compresa nella medesima categoria ovvero compresa nella categoria delle funzioni privilegiate;
- i mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse funzioni comprese all'interno della categoria delle funzioni privilegiate;

8. Sono invece **espressamente vietati**:

- i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati a sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate;
- i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati a sostituire una funzione compresa nella categoria delle funzioni privilegiate verso una funzione compresa

continua

3. Immobili

3.6 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

nella categoria di funzioni tollerate o vietate;

- i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati a sostituire una funzione compresa nella categoria delle funzioni tollerate verso una funzione compresa nella categoria di funzioni vietate;
- i mutamenti di destinazione d'uso tra funzioni comprese all'interno della categoria delle funzioni vietate; gli interventi che prevedano unicamente il mantenimento di funzioni vietate in atto sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 199 del presente Regolamento.

COMUNE DI FIRENZE – DIREZIONE URBANISTICA
PROTOCOLLO N. 33809 del 24.07.2013

Oggetto: risposta a Vostra richiesta in merito ad ammissibilità nuove funzioni per l'immobile denominato “Podere Colombaia”.

Con la nota sopraindicata l'Amministrazione Comunale di Firenze ha espresso parere di non contrasto con le attuali previsioni urbanistiche su quanto indicato in generale al Cap.1 §1.4 “Nuove funzioni” (ad esclusione del campeggio) ed in particolare al Cap.1 §1.5 “Nuove Funzioni Podere Colombaia – il progetto Podere Colombaia” della presente Information Memorandum.

continua

64

4. Strumenti e iter di Valorizzazione

4.1 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La recente L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Strumenti e iter di Valorizzazione

4.2 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'invito ad offrire, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze territoriali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere del MiBAC e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e del MiBAC, dovranno comunque conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.