



Comune di  
Lastra a Signa

# *INFORMATION MEMORANDUM*

## Villa Caruso Bellosguardo

*Lastra a Signa - Firenze*

Marzo 2018



# ndice

<i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>	<i>4. Descrizione dell'immobile</i>	
<i>1. Indicazioni progettuali</i>		<i>4.1 La Villa</i>	<i>pag.25</i>
<i>1.1 Principi generali</i>	<i>pag. 4</i>	<i>4.2 La Cappella Gentilizia</i>	<i>pag.28</i>
<i>1.2 Nuove funzioni</i>	<i>pag. 6</i>	<i>4.3 L'ex Fattoria, la foresteria ed il magazzino</i>	<i>pag.29</i>
<i>1.3 Schema delle funzioni</i>	<i>pag. 9</i>	<i>4.4 La casa del Custode, le scuderie e l'annesso</i>	<i>pag.32</i>
<i>1.4 Modalità di intervento</i>	<i>pag. 11</i>	<i>4.5 La torretta dei Lumi</i>	<i>pag.35</i>
<i>2. Inquadramento territoriale</i>		<i>4.6 Il Magazzino e centrale termica</i>	<i>pag.36</i>
<i>2.1 Ambito geografico territoriale</i>	<i>pag. 16</i>	<i>4.7 Ex falegnameria ed annessi</i>	<i>pag.37</i>
<i>2.2 Sistema infrastrutturale e logistico</i>	<i>pag. 17</i>	<i>4.8 Le Serre</i>	<i>pag.38</i>
<i>2.3 Turismo</i>	<i>pag. 18</i>	<i>4.9 La limonaia, la serra e il pollaio</i>	<i>pag.39</i>
<i>3. Cenni Storici</i>		<i>4.10 Magazzino e fienile</i>	<i>pag.40</i>
<i>3.1 Il contesto</i>	<i>pag.21</i>	<i>4.11 Il giardino e il parco</i>	<i>pag.41</i>
<i>3.2 La Villa – residenza di Enrico Caruso</i>	<i>pag.22</i>	<i>5. Quadro normativo</i>	
<i>3.3 Il parco e il giardino</i>	<i>pag.24</i>	<i>5.1 Normativa di riferimento</i>	<i>pag.43</i>
		<i>5.2 Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)</i>	<i>pag.44</i>
		<i>5.3 Regolamento Urbanistico (R.U.)</i>	<i>pag.45</i>
		<i>5.4 Piano Strutturale</i>	<i>pag.46</i>
		<i>5.5 MiBACT Carte dei Vincoli</i>	<i>pag.57</i>
		<i>6. Concessione di valorizzazione</i>	<i>pag.58</i>



La cittadina di Lastra a Signa sorge in un territorio di grande fascino, ricco di ville, pievi e boschi, affacciati sui panorami della valle dell'Arno. Il territorio comunale si estende all'estremità sud-ovest della provincia di Firenze, tra le colline ed i fiumi Arno e Pesa. Lastra a Signa offre un vasto patrimonio di beni di interesse culturale-paesaggistico ed una fitta rete di itinerari naturalistici e prelibatezze culinarie dai sapori unici.

In tale contesto si colloca **Villa Caruso Bellosguardo e l'annesso parco**, una delle più importanti residenze storiche del territorio fiorentino, scelta dal famoso **tenore Enrico Caruso** come dimora preferita, che acquistò nel 1906 quando, all'apice della sua carriera, dopo aver visitato la tenuta con la compagna Ada Giachetti ne restò colpito dalla bellezza. Subito dopo ebbero inizio i lavori di ristrutturazione della villa e del giardino, per trasformare la proprietà nella sua residenza privata dove riposarsi tra una tournée e l'altra.

L'Avviso pubblicato dal Comune di Lastra a Signa per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile descritto nel presente Information Memorandum, punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri individuati dal disciplinare di gara.

Il presente Information Memorandum vuole fornire un quadro conoscitivo su «Villa Caruso Bellosguardo», nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, con particolare riguardo alle funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto del valore storico-architettonico dei beni, degli strumenti di tutela ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

Villa Caruso Bellosguardo  
Particolare delle mura



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

**Il progetto presentato dovrà** preferibilmente sviluppare **un'idea di valorizzazione e ri-funzionalizzazione** dell'immobile a cui affiancare anche un'ampia offerta di servizi culturali.

**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 lo sviluppo di forme di servizi fino ad oggi meno diffuse. 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).

### Coerenza con il pregio storico-artistico dell'immobile

In relazione al **valore storico-architettonico e paesaggistico** del bene oggetto dell'avviso, andranno sviluppate **proposte progettuali esclusivamente sulla base di "buone pratiche" di tutela e conservazione**. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno oggetto, ai sensi di legge, di valutazione da parte della competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio e dell'Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di coerenza degli interventi proposti in relazione all'interesse culturale degli immobili e alle 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.





# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 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, rispettando i caratteri di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici, le distanze, il rapporto pieno-vuoto, etc.

### Modello di struttura turistico – culturale e commerciale

**Le proposte progettuali dovranno essere coerenti con il valore testimoniale del bene** interessato e con le attività che si intendono promuovere attraverso il recupero e la ri-funzionalizzazione degli immobili.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme di ospitalità extra - alberghiera, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe, etc. a 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).

### Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

**Le proposte tecniche guarderanno alla reale trasformabilità degli immobili, attraverso interventi edilizi specifici ed altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione.** Le offerte economiche terranno conto dei costi di trasformazione 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 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.



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

### Aspetti generali

*Il progetto punta alla definizione di un programma di recupero che offra una vasta gamma di servizi culturali da affiancare a quelli ricettivi, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del complesso immobiliare e del territorio. Le proposte progettuali dovranno pertanto considerare le reali possibilità di trasformazione degli immobili, della loro tipologia architettonica e del taglio dimensionale, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità.*

*Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le strutture, si riportano di seguito alcune soluzioni considerate puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.*

### Dimora storica

*Edificio di notevole pregio stilistico - architettonico, 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 stilistico, 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.*

### Hotel Design/Boutique/Charme

*Edificio di pregio stilistico, 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.*



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

### Care Hotel

Edifici/complessi di pregio stilistico, 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.

### 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.

### 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 e il tessuto storico:

- ✓ Ostelli, b&b, case per ferie, Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro,
- ✓ Fattorie didattiche, Agriturismi, Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all’ospitalità.

### Attività ricettive di tipo ricreativo

La riprogettazione degli ambienti lascia spazio anche ad attività ricettive di tipo ricreativo (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d’artigianato, etc...), non necessariamente connesse all’ospitalità, dei quali si riportano alcuni esempi:

- ✓ Arte, fotografia, architettura, design, moda, musica, spettacolo,
- ✓ Culto e religioni,
- ✓ 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.



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

*Indirizzi e prescrizioni come da deliberazione n.144 della Giunta Comunale del Comune di Lastra a Signa del 16.11.2017*

<<.....

1. *l'Amministrazione si riserva l'utilizzo e la disponibilità di una stanza sita nella Villa, la cui individuazione verrà concordata con il futuro concessionario, e di porzione del parco per:*
  - *n. 5 eventi annuali promozionali di rappresentanza per un numero massimo di giorni 15 (quindici);*
  - *n. 3 eventi culturali per un massimo di giorni 3 (tre)**nei periodi e nei giorni che saranno determinati secondo la programmazione redatta dal Comune entro il mese di novembre dell'anno precedente;*
2. *mantenimento del museo Enrico Caruso nella attuale collocazione con le seguenti prescrizioni:*
  - *previsione della eventuale possibilità di gestione dell'attività museale da parte del futuro concessionario sulla base degli indirizzi politico amministrativi e culturali forniti sempre ed esclusivamente dal Comune ;*
  - *obbligo di mantenerne l'apertura del Museo per n. 24 ore medie settimanali su base annua;*
  - *mantenimento di una rappresentanza del Comune all'interno del Comitato scientifico dello stesso Museo per almeno n. 2 persone;*
  - *accesso gratuito al Museo e al parco per almeno n. 2 volte all'anno alla cittadinanza residente nella città metropolitana;*
  - *garantire il libero accesso al parco nell'orario di apertura del museo.**Nota: i locali vincolati all'uso museale, così come risultanti dal progetto approvato e finanziato dalla Regione Toscana, e che devono restare tali, sono quelli siti al piano primo (si precisa che i locali siti al piano terra, attualmente vincolati a livello finanziario all'uso museale fino all'anno 2019, potranno, successivamente a tale data, essere oggetto di valorizzazione);*
3. *considerare l'eventuale possibilità di valorizzazione degli oggetti facenti parte del museo della fattoria, lasciandone libera iniziativa al futuro concessionario, anche riguardo alla localizzazione della ricollocazione all'interno del complesso di Villa Bellosguardo;*
4. *obbligo di opere di restauro delle statue presenti e collocate nel parco della Villa (sottoposte a vincolo storico artistico);*

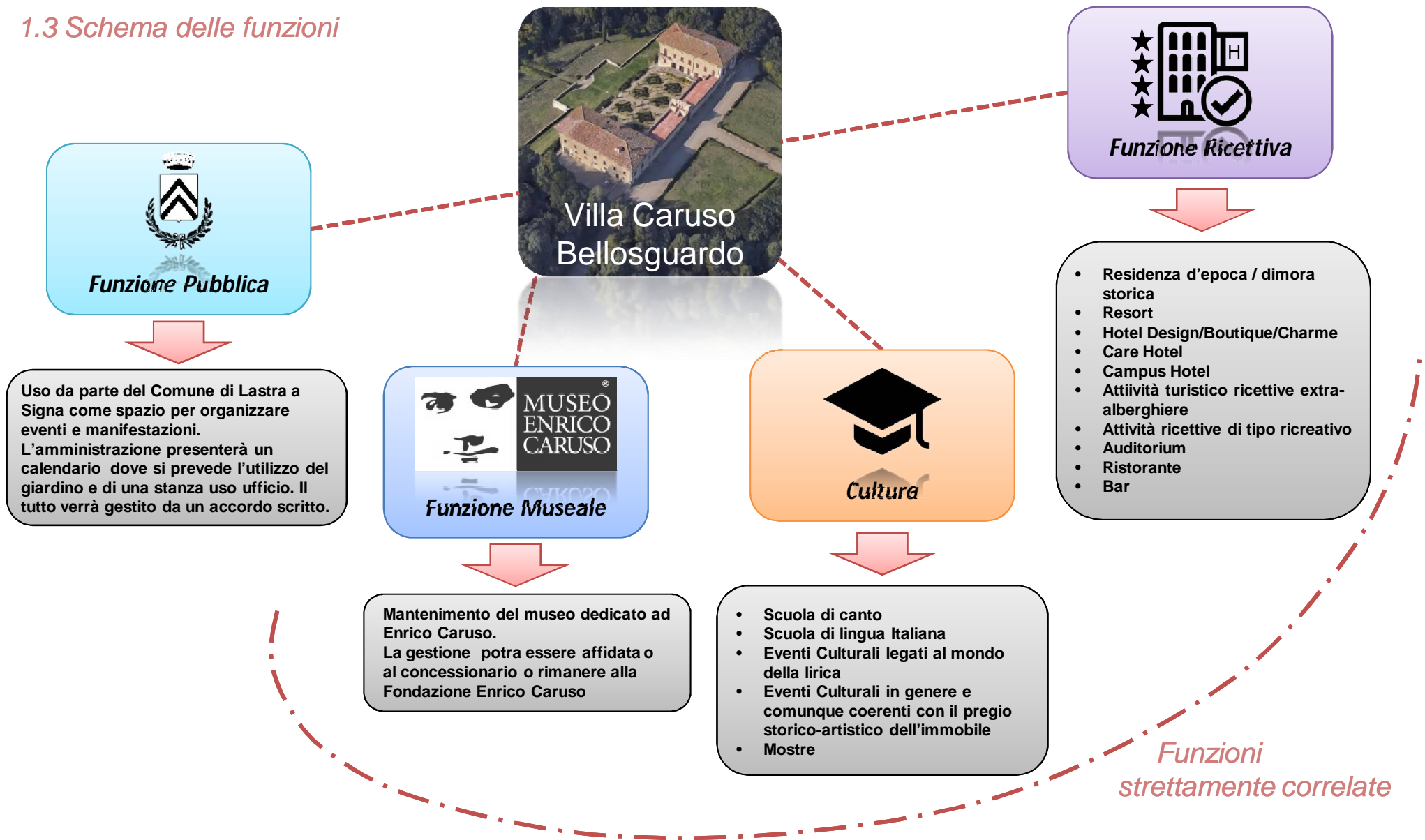
.....>>





# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Schema delle funzioni



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Schema delle funzioni – Ambienti occupati dal Museo di Enrico Caruso

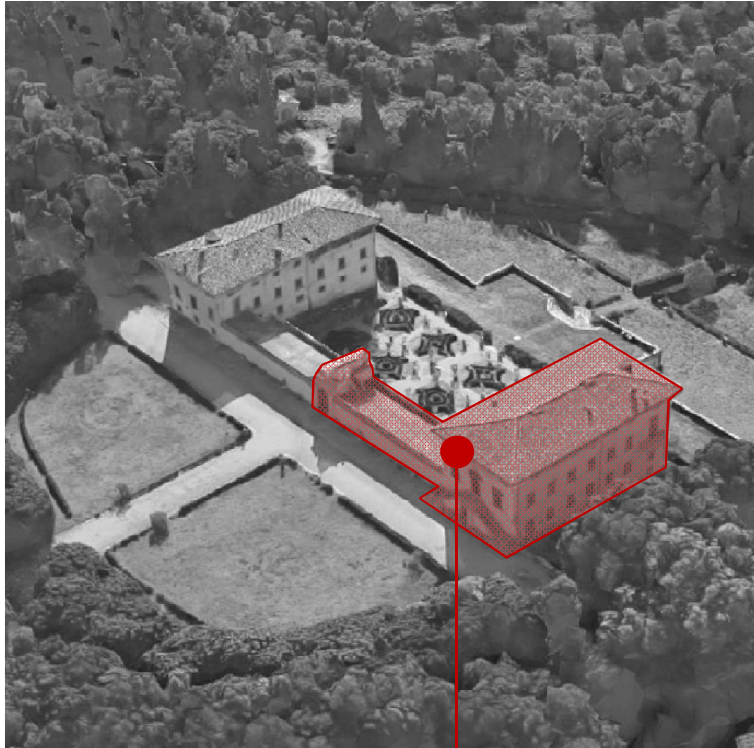
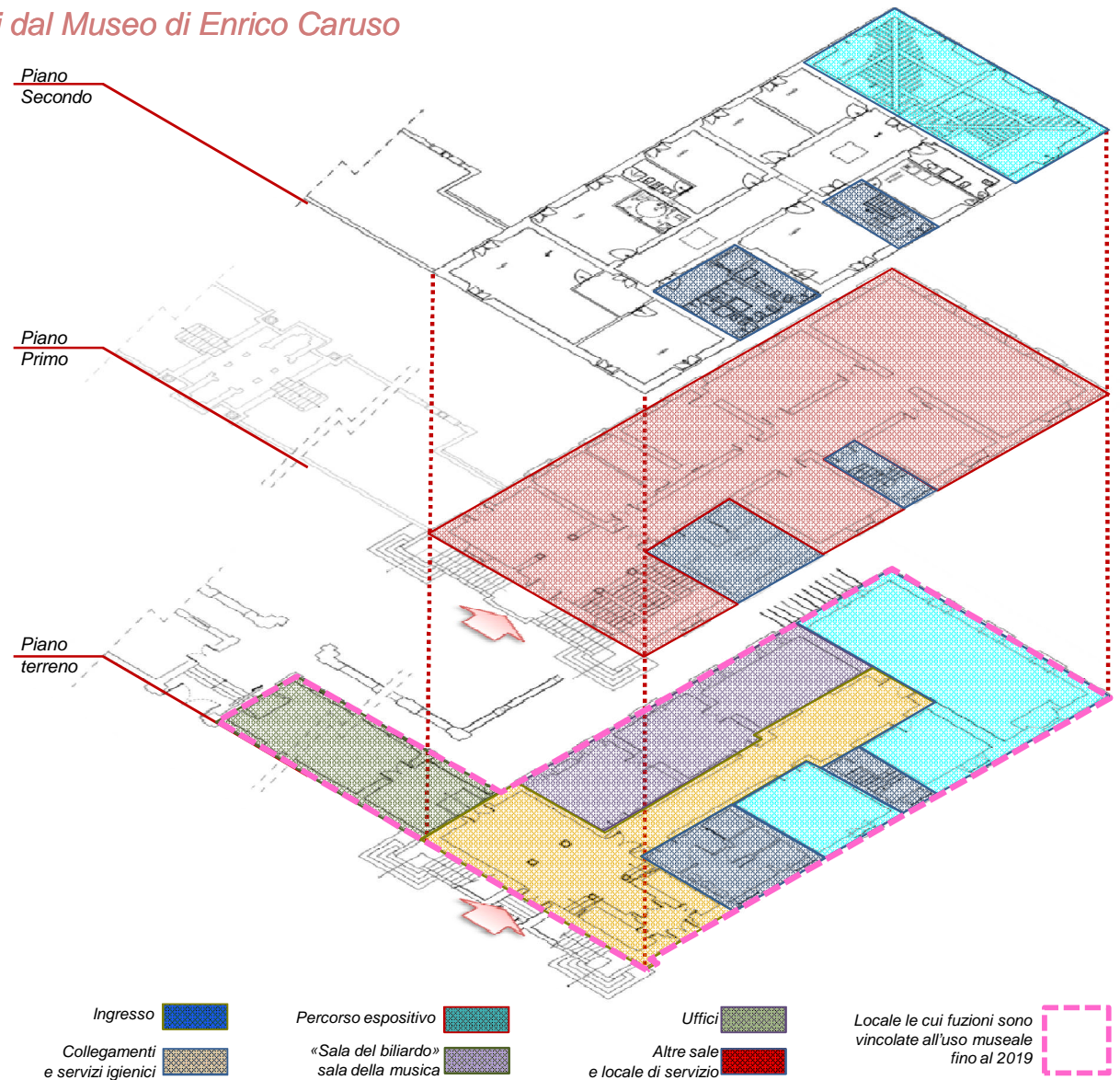


Foto aerea

Locali vincolati all'uso museale  
oggetto dei finanziamenti della  
Regione Toscana

**Nota:** i locali vincolati all'uso museale, così come da progetto approvato e finanziato dalla Regione Toscana e che devono restare tali, sono quelli siti al piano primo. Si precisa che i locali siti al piano terra sono attualmente vincolati a livello finanziario all'uso museale fino al 2019. Successivamente a tale data, potranno essere oggetto di valorizzazione.



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 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 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 nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.*

*In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come la trasformazione funzionale dei manufatti ed il loro eventuale nuovo assetto distributivo ed impiantistico debbano avvalersi, nei limiti del possibile, sia degli opportuni adeguamenti normativi, in materia di standard dimensionali e sicurezza, sia dei principi di minimo impatto, compatibilità e 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 tutela degli immobili che per lo sviluppo dell’idea progettuale in toto, intendendo con ciò la possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto storico, tra costruito d’epoca ed innovazione tecnologica, tra potenzialità architettoniche ed opportunità funzionali.*



# 1. / Indicazioni progettuali

## 1.4 Modalità di intervento

### Tutela e recupero degli immobili storici

*Il recupero e la ri-funzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia delle qualità storiche ed architettoniche degli edifici, alla conservazione dell'integrità degli organismi architettonici, nel rispetto dei loro caratteri morfologici, tipologici e strutturali, nonché degli elementi artistici e decorativi. Soluzioni, quindi, che sappiano guardare alla tutela delle connotazioni originali delle tipologie edilizie presenti, all'uso dei materiali originari e tradizionali del luogo. 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 integrati o a cielo aperto, nonché di eventuali presenze archeologiche. Uno spazio aperto monumentale che possa, quindi, rientrare in relazione con il costruito, comunicando con esso.*

### Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

*L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sul recupero 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'eco-sostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione del grado di trasformabilità degli edifici in relazione alle reali possibilità 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 prevalenti nel monumento, così da garantire omogeneità nel recupero dei singoli manufatti storici e, conseguentemente, dell'intero complesso.*

### Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

*Sarà preferito un approccio progettuale che garantisca la conservazione e la "riconoscibilità" 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 materiale eco-compatibile.*





# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 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 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, per quanto possibile, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché le tracce di elementi significativi stratificatesi nel corso della storia, lasciando comunque evidenza di tali testimonianze pregresse in modo da renderle riconoscibili dal restante organismo architettonico.*

*Sarà preferibile, per quanto possibile, la riparazione di elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le modifiche e le alterazioni acquisite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimoni delle preesistenze storiche e quindi conservabili.*



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 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), 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.*

### Interventi sulle superfici

*Gli interventi di recupero delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla conservazione delle peculiarità dell'edificio storico. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, la strutturazione dell'ipotesi progettuale dovrà tener conto di un'analisi degli elementi lapidei e non, oltre che della letteratura tecnica di eventuali interventi già condotti sulle superfici architettoniche, nell'ottica di specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto successive (livello definitivo ed esecutivo).*



# 1. / Indicazioni progettuali

## 1.4 Modalità di intervento

### Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive e stato 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.

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 testimoni del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

### Soluzioni distributive

contempleranno: la leggibilità delle parti originarie dell'organismo edilizio; 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 e scale antincendio); l'eventuale rimozione delle parti incongrue.

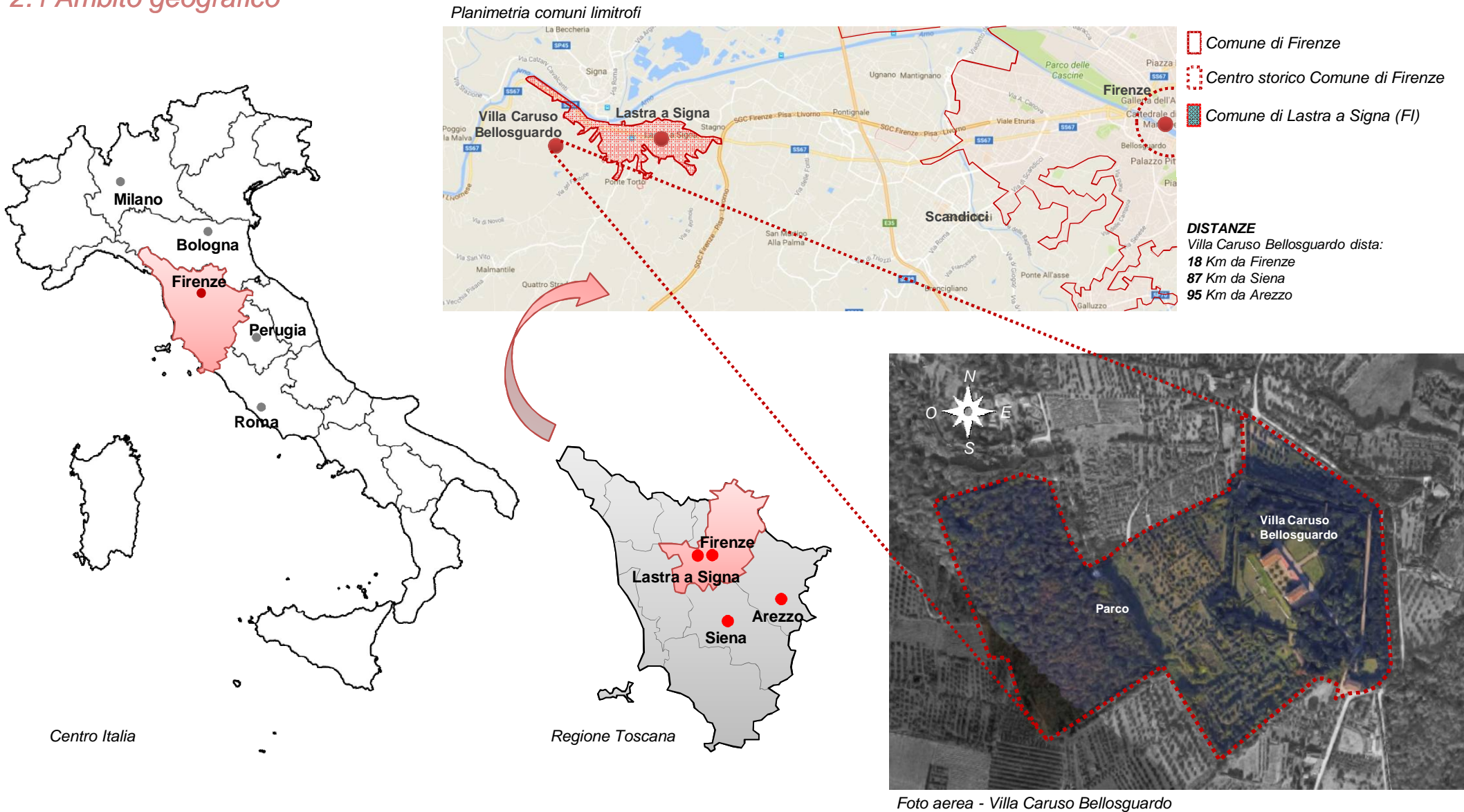
### Soluzioni impiantistiche

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



## 2.1 Inquadramento territoriale

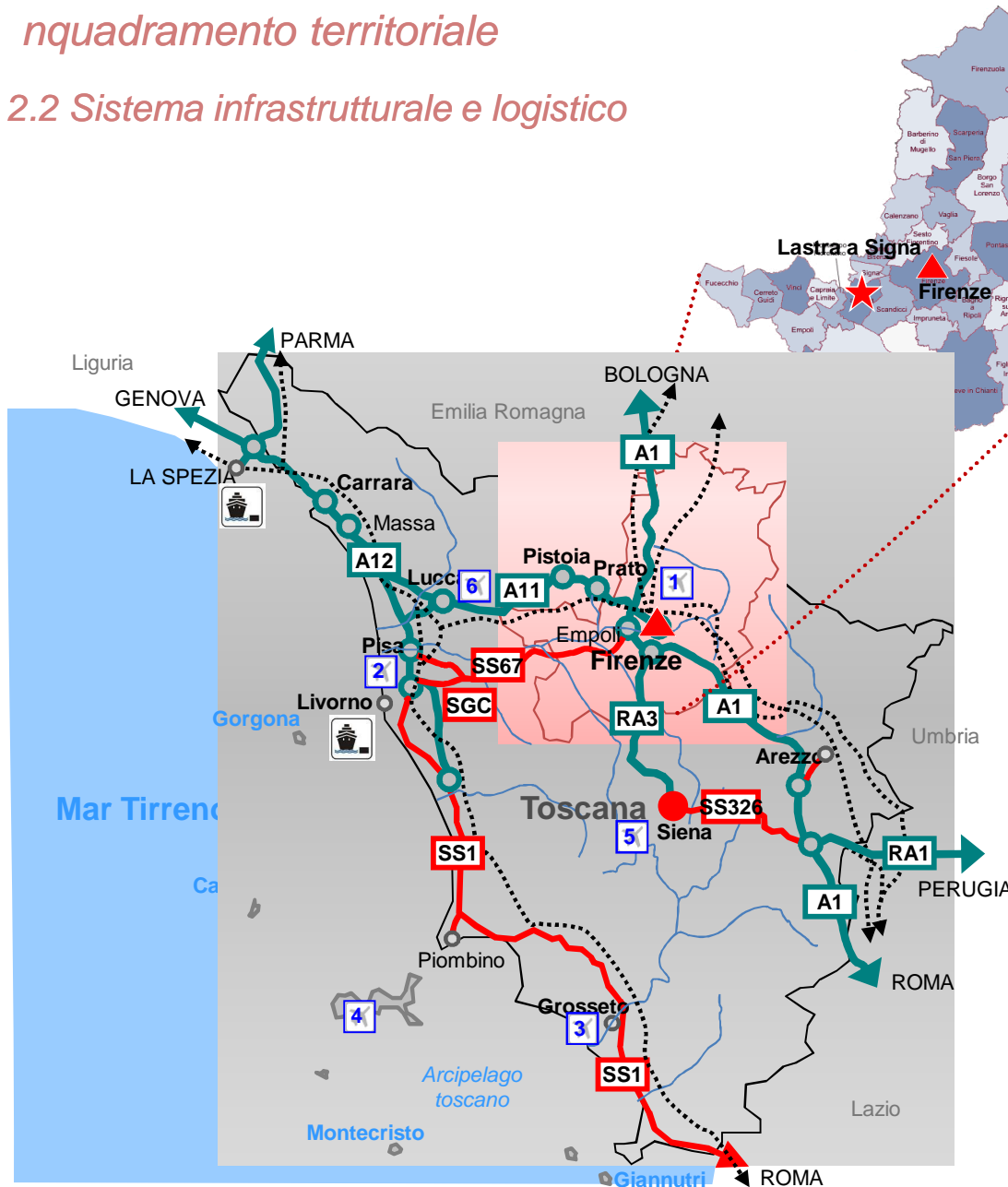
### 2.1 Ambito geografico





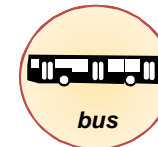
## 2.1 Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



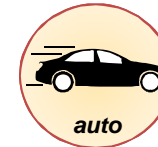
#### LEGENDA

- Lastra a Signa
- Firenze (18 Km)
- Confini regionali
- Provincia di Firenze
- Rete autostradale (A) e/o Raccordi autostradali (RA)
- Svincolo autostradale
- Strade principali: Grande Comunicazione (SGC) e/o Strade Statali (SS).
- Linea ferroviaria principale
- AEROPORTI TOSCANI:
  1. Amerigo Vespucci (FI)
  2. Galileo Galilei (PI)
  3. Grosseto
  4. Isola d'Elba (LI)
  5. Siena
  6. Lucca-Tessignano (LU)
- PORTO PRINCIPALE TOSCANO: Porto di Livorno



bus

**Linee Ataf**—bus urbani-extraurbani n.72-1-2-3,,61,83,94, collegano Lastra a Signa con Firenze, Scandicci, Calenzano, Montelupo e Malmantile.  
**Linee Cap**—bus extraurbano, collega Lastra a Signa con Prato  
**Linea Sita**—bus extraurbano, collega Lastra a Signa con Empoli



auto

**Superstrada FI.PI.LI.** Uscita per Lastra a Signa  
**Autostrada A1 Milano-Napoli** uscita Firenze-Scandicci imbocco della FI.PI.LI. Uscita a Lastra a Signa



treno

**Linea ferroviaria principale Milano-Napoli**  
 Fermata stazione Santa Maria Novella o Campo di Marte, successivamente prendere il regionale per Lastra a Signa o il servizio bus



aereo

**Aeroporto Amerigo Vespucci**  
 (Firenze Peretola) dista 11 km da Lastra a Signa  
**Aeroporto Internazionale Galileo Galilei** (Pisa) dista circa 70 km da Lastra a Signa, raggiungibile con treno o bus.



## 2.1 Inquadramento territoriale

### 2.3 Turismo



Ponte Vecchio - Firenze



Galleria degli Uffizi - Firenze

### Firenze

Fin dal medioevo **Firenze** 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.

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.

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.

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, Ferragamo, Emilio Pucci, 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.





## 2. Inquadramento territoriale

### Lastra a Signa

Foto aerea

Palazzo del  
PodestàSpedale di  
S. AntonioTabernacolo  
Del PodestàChiesa della  
Misericordia

Foto delle mura



**Lastra a Signa** è una cittadina di circa 20.000 abitanti **collocata all'estremità sud-ovest della provincia di Firenze che si estende tra il fiume Arno e il fiume Pesa**, collocata in una posizione strategica e privilegiata, meta per tutti coloro che vogliono visitare le maggiori città d'arte della Toscana e godersi un soggiorno rilassante in aperta campagna. In meno di 30 minuti di tempo è possibile, infatti, raggiungere Firenze e in meno di un'ora città come Siena, San Gimignano, Arezzo, Pisa, Livorno. Anche il clima tipicamente mediterraneo favorisce il soggiorno a Lastra a Signa, con l'alternanza di estati calde e inverni relativamente miti.

**Il borgo di Lastra, di origine medievale** è ubicato in posizione strategica all'intersezione di più rotte commerciali. Per questo motivo e visto i frequenti saccheggi perpetrati da Gian Galeazzo Visconti nel 1397, convinsero la Repubblica fiorentina a intervenire fortificando. I lavori, in parte diretti da Filippo Brunelleschi, non terminarono prima del 1426.

**Le mura di Lastra presentano un impianto a forma di quadrato irregolare**, quasi completamente edificato in piano. La cinta difensiva racchiude una superficie di circa 4 ettari attraversata da due strade: l'antica Via Pisana, da est ad ovest, che conduce dalla porta Fiorentina alla porta Pisana, e un'altra direttrice che corre da nord a sud, fino al cosiddetto "portone di Baccio". Il perimetro murale si presenta quasi ovunque assai irregolare e composto di materiali di diverso tipo; un tempo era intervallato da dieci torri, di cui oggi ne restano visibili solo sette. All'interno delle mura troviamo ancora oggi alcuni edifici degni di nota, come la **chiesa della Misericordia**, lo **Spedale di Sant' Antonio**, il **tabernacolo del Podestà** e il **Palazzo del Podestà**.



Foto Spedale di Sant'Antonio



segue

L'ambiente naturale intorno a Lastra a Signa ha subito nel tempo grandi cambiamenti. Grazie alla sua collocazione su un **asse di trasporto** fluviale di primaria importanza e alla presenza di una sviluppata rete viaria, fin dal XIII secolo è stato sede di attività che hanno modificato i caratteri originali dell'ambiente. Già durante il Basso Medioevo i **boschi lungo le colline** iniziarono ad essere **convertiti in aree coltivabili**, mentre **il legname veniva trasportato attraverso i torrenti fino ai porti sull'Arno per poi raggiungere Firenze e Pisa**. La presenza di **formazioni geologiche rocciose** ha dato origine all'attività di **sfruttamento delle cave di arenaria**, che rifornivano di **pietra serena e pietra forte** molte località della **Toscana**. L'attività estrattiva, le cave di pietra arenaria da cui si ricavano «le lastre», ha sempre caratterizzato in maniera peculiare il paesaggio di Lastra, fino ad ispirarne il toponimo, insieme alla vicinanza con il territorio di Signa.

**Le prime testimonianze di insediamenti** organizzati in questi luoghi **risalgono al primo secolo a.C.**, quando venne fondata una **colonia militare romana** che acquisì importanza, grazie alla vicinanza con una delle principali arterie di comunicazione, la Via Pisana. Nell'Alto Medioevo (570) il dominio dell'area venne acquisito dai Longobardi che cambiarono fortemente l'assetto del territorio.

Tra il IX e il XII secolo nell'area iniziarono a sorgere castelli e borghi fortificati, posti a difesa della città di Firenze e della Via Pisana: tra questi il castello di Malmantile, entrambi eretti agli inizi del XV secolo.

**Nel corso del 1500 Lastra venne profondamente coinvolta nel progetto mediceo di riorganizzazione territoriale, che portò alla nascita della direttrice di sviluppo economico disposta lungo l'Arno**, i cui frutti sono visibili ancora oggi. Sulle rive del fiume si consolidarono numerosi centri abitati, toccati dal traffico dei navicelli, come Ponte a Signa, presso Lastra, che divenne il porto fluviale di Firenze, collegato con quello mediceo di Livorno. **Lastra a Signa divenne un florido centro commerciale e manifatturiero, che raggiunse la sua massima espressione a partire dai primi decenni del 1700, con la produzione dei cappelli di paglia**. Nella 1774 il Granduca Pietro Leopoldo diede vita alla comunità lastrigiana, riunificando i borghi preesistenti sotto un'unica amministrazione.

Nonostante la chiusura dei cappellifici, a seguito della crisi del '29, la fioritura imprenditoriale di Lastra riprese nel secondo dopoguerra, accompagnata dalla produzione agricola.





## 3. Cenni storici

### 3.1 Il contesto



**Il Rinascimento**, che in Firenze e nel suo contado vedrà la sua massima espressione, segnerà marcatamente **tutto il territorio di Lastra a Signa** con un dirompente **fiorire** di fortificazioni, **ville**, **centri d'arte e di cultura**.

Personaggi come **Agnolo Pandolfini**, **Filippo Brunelleschi**, **Leon Battista Alberti**, **Galileo Galilei** e molti altri **abiteranno a lungo palazzi, ville e canoniche di Lastra a Signa** inserendo questo territorio in un grande movimento culturale che ne disegnerà splendidamente il paesaggio e i modi di vita. **Le cinte murarie** della Lastra e di Malmantile che, insieme allo Spedale di S. Antonio, **richiamano l'opera di Brunelleschi** si uniscono agli interventi architettonici di Leon Battista Alberti nella Chiesa di S. Martino di cui era rettore, all'interno di un percorso ideale costellato da altre preziosissime testimonianze rinascimentali.

**L'avvento al potere dei Medici e l'inizio di un periodo di relativa pace permise a molti personaggi di un certo rilievo la costruzione della propria dimora all'esterno delle mura cittadine.** Ben presto le **colline di Lastra a Signa** videro la **nascita di numerose ville e residenze di campagna** che ancora oggi ne caratterizzano l'aspetto.

La Villa Pandolfini a Ponte a Signa, la Villa delle Selve, progettata da Baccio D'Agnolo e da Bartolomeo Ammannati, e, soprattutto, **Villa Bellosguardo** rappresenteranno magnificamente **l'ideale abitativo dell'epoca riuscendo, ancora oggi, a mostrare l'essenza di un pensiero filosofico la cui conoscenza è doverosa per una migliore comprensione della nostra storia.**

Dettaglio della zona della villa Bellosguardo con il parco e il giardino





### 3. Cenni storici

#### 3.2 La villa – residenza di Enrico Caruso

Vista del giardino all'italiana



**Al centro del colle di Bellosguardo sorge la villa, circondata dal grande parco, col quale condivide le stesse regole architettoniche che ne hanno ispirato la costruzione.**

La proprietà fu **acquisita nel 1541 dall'abate Alessandro di Pandolfo Pucci e ristrutturata**, tra il 1585 e il 1595, secondo il gusto ricercato dell'epoca. L'edificio, con due corpi di fabbrica rettangolari e paralleli, congiunti da un lungo muro, fu decorato con un raffinato ciclo di pitture, oggi perduto, che si estendeva sulla facciata e nelle sale interne, connotate dall'abate con significati morali e spirituali. Alla sua morte, **nel 1612, la proprietà confluì in un altro ramo della famiglia, quello di Niccolò di Saracino, che trasformò la tenuta in una villa-fattoria toscana.**

**Nel 1672 Bellosguardo venne ereditata dal marchese Roberto di Giulio Pucci che si dedicò all'ampliamento delle proprietà per adattarla alla nuova estetica barocca.** Nei decenni successivi i Pucci continuarono a curare la tenuta, fino agli inizi dell'Ottocento quando Bellosguardo attraversò un periodo di decadenza economica. Il conte Giuseppe di Agostino Campi, ciambellano del Granduca di Toscana, acquistò la proprietà nel 1858, conservandola per il cinquantennio successivo.

continua

Foto aerea



1672  
1° Ampliamento  
«Ex Fattoria»

1910  
2° Ampliamento  
«Loggiato»

1585-1595  
Impianto originario  
«La Villa»





Busto di Enrico Caruso e ritratto di Ada Giachetti



Enrico Caruso con i figli – foto dell'epoca



segue

Nel 1890 la villa pervenne in successione alla famiglia Protonotari che a loro volta la vendettero **nel 1906 al grande tenore napoletano Enrico Caruso** e tanto fu conquistato dallo splendido panorama e dalla pace di questi luoghi che elesse l'antica villa lastrigiana a sua residenza principale in Italia dove visse con la compagna Ada Giachetti ed i figli. Tra una tournée e l'altra, oltre a riposarsi in quella che a ragione poteva definirsi una vera oasi di pace, era riuscito a stabilire **rapporti di stima e amicizia con la popolazione del posto**. Ancora oggi si ricordano gli episodi di generosità dimostrata da Caruso verso i contadini delle Selve o le serate passate nel centro della Lastra presso la trattoria Sanesi. **Quando Caruso cantava, sembra che si sentisse anche dall'altra sponda dell'Arno**, tutti i contadini della campagna circostante la sua villa interrompevano il lavoro in segno di rispetto e per ascoltare la bellezza della sua voce. **E fu proprio la generosità verso il popolo del suo paese adottivo che lo spinse ad avviare il restauro e l'ampliamento della villa**. Pochi anni dopo il 1910 una grande crisi economica colpì il settore della paglia, che in quei tempi era l'attività prevalente di tutto il territorio delle Signe, portando miseria e disoccupazione ovunque. Il Sindaco e molti cittadini si rivolsero a Caruso per avere aiuto e lui ordinò l'ingrandimento della sua villa dando lavoro ad oltre trecento operai. **Per ringraziarlo, alla fine dei lavori, fu costruita una colonna in pietra serena con la dedica di chi aveva lavorato per lui**. L'architetto Rodolfo Sabatini (impegnato nel cantiere delle Poste a Firenze in via Pellicceria) ebbe l'incarico di riprogettare la villa con una concezione che ne valorizzasse le particolari qualità scenografiche: con un grande porticato venivano di fatto uniti i due corpi della villa e della fattoria in un insieme di grande effetto. L'eleganza della nuova struttura veniva sottolineata da un portico centrale che, sormontato da un orologio, si apriva sul giardino all'italiana e sulla parte meridionale del parco. Interventi murari e di falegnameria, opera degli artigiani delle Signe, resero la villa nuovamente come un luogo di vera meraviglia cui la presenza di Caruso dava ulteriore splendore. In questa residenza Caruso sarebbe vissuto, non senza qualche dispiacere, sino al 1921, anno della sua morte. Gli eredi di Caruso lasciarono Bellosguardo negli anni Venti vendendo l'intera proprietà a Giuseppe de Micheli, un imprenditore che si adoperò per la gestione ed il mantenimento della Villa. Bellosguardo cambiò più volte proprietario fino al 1995, quando venne acquisita dal Comune, che la trasformò in un centro di formazione e studio sulla musica e la lirica, imperniato sulla figura di Caruso.



### 3. Cenni storici

#### 3.3 Il parco e il giardino



Il Parco  
Monumento dedicato a  
Enrico Caruso

Il giardino all'italiana



Il visitatore che arriva per la prima volta a Bellosguardo resta colpito dall'imponenza della villa e in particolare dalle suggestioni che il parco e il giardino riescono a infondere. Il parterre, costruito sugli schemi del **"giardino all'italiana"** dal Tribolo su indicazione dell'abate **Alessandro Pucci** è adorno di agrumi e di essenze arboree.

**Sculpte e colonnati in pietra serena** fanno da cornice ai vasi di limone ed alle siepi il cui disegno fu fatto riorganizzare a suo tempo dal **Conte De Micheli**. Al centro del giardino, proprio davanti al grande arco di entrata, è stata posta una fontana con tipico gioco d'acqua.

**Il parco** rappresenta una delle parti più interessanti di questo complesso monumentale, in quanto mantiene ancora oggi gran parte della sua **struttura cinquecentesca** con flora lussureggiante e **opere in pietra e sculture, commissionati a Giuseppe Santelli e alla sua bottega dai vecchi proprietari Pucci alla fine del 1600.**





## 4. Descrizione degli immobili

### 4.1 La villa

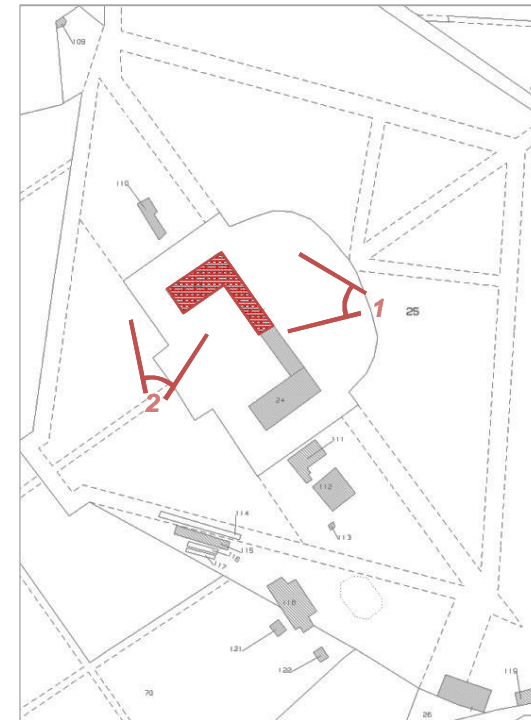


1-Prospetto principale ingresso



2-Terrazzo su giardino all'italiana

**DESCRIZIONE:** Questa porzione dell'edificio rappresenta l'impianto originale dell'antica Villa Pucci dalle dimensioni abbastanza contenute secondo le esigenze tipiche di un religioso, come l'abate Alessandro Pucci, che aveva rivolto le sue attenzioni soprattutto al parco. L'impianto originario fu ampliato aggiungendo un grande portico coperto con il fine di unire i due corpi di fabbrica per farne una struttura unica. Al centro del portico un arco con orologio si apre sulla suggestiva visione del giardino all'italiana della villa contornato dalle colline di Malmantile. Una scalinata in pietra serena conduce direttamente al primo piano della villa dove un grande portone, sormontato dallo stemma dei De Micheli, immette in una prima sala, caratterizzata da colonne ed architetture in pietra serena. Numerose stanze, oggi con funzioni espositive, si aprono ai lati di un corridoio che porta ad un grande salone con soffitto e pavimento in legno dal quale è possibile accedere alla terrazza del piano nobile affacciata sul giardino all'italiana e sul parco. Il piano terra, al quale si accede scendendo una grande scalinata, ricalca praticamente la struttura del piano superiore con un salone utilizzato come sala da pranzo. Nel seminterrato della villa si trovano le cucine ed altri locali di servizio. Il secondo piano, abitabile ha come destinazione d'uso foresteria.



Mappa catastale

Vista aerea



#### CONSISTENZA – Villa

#### S.u.l. mq

Piano interrato / seminterrato	333
Piano ammezzato	75
Piano terreno + loggiato	650
Piano primo	485
Piano secondo	440
<b>Superficie Utile Lorda complessiva</b>	<b>1.983</b>

#### DATI CATASTALI

#### Comune di Lastra a Signa

Catasto Fabbricati	
Foglio	12
Particella	23
Subalterno	201
Categoria	A/8

#### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale** – Occupato dal Museo e dalla associazione Enrico Caruso

**Stato manutentivo** - Buono

**Vincoli** - l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).





# Planimetrie e documentazione fotografica

Foglio 12, p.la 23, sub. 201

Giardino all'italiana

Piano Terra



1-Ingresso al museo



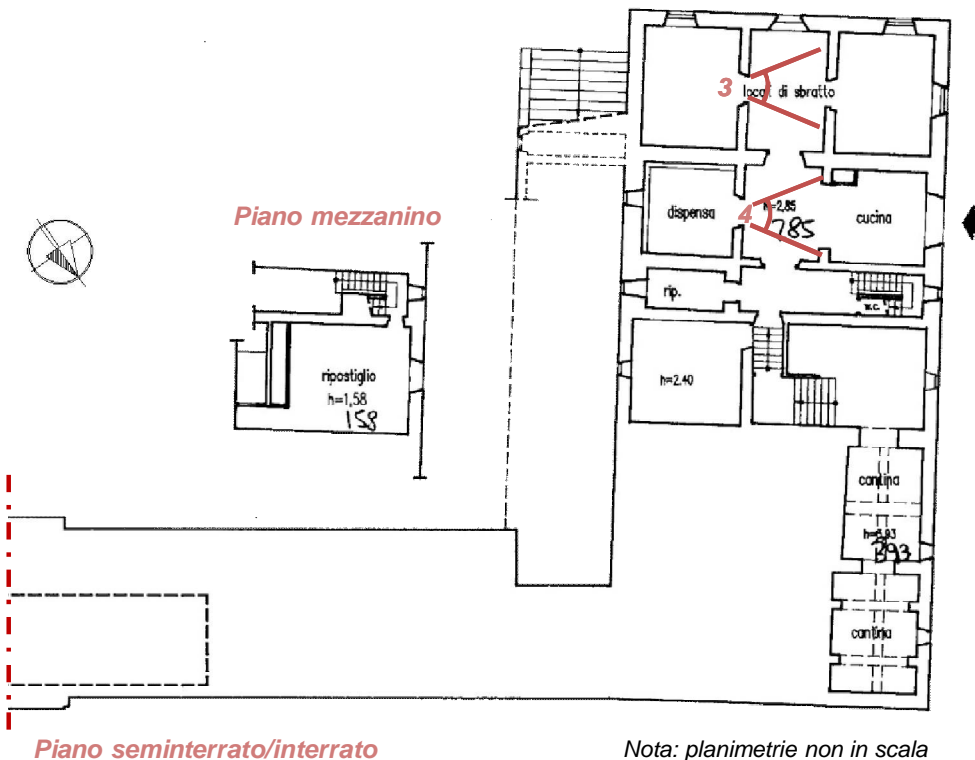
2-Sala della musica - Loggiato



3-Bar



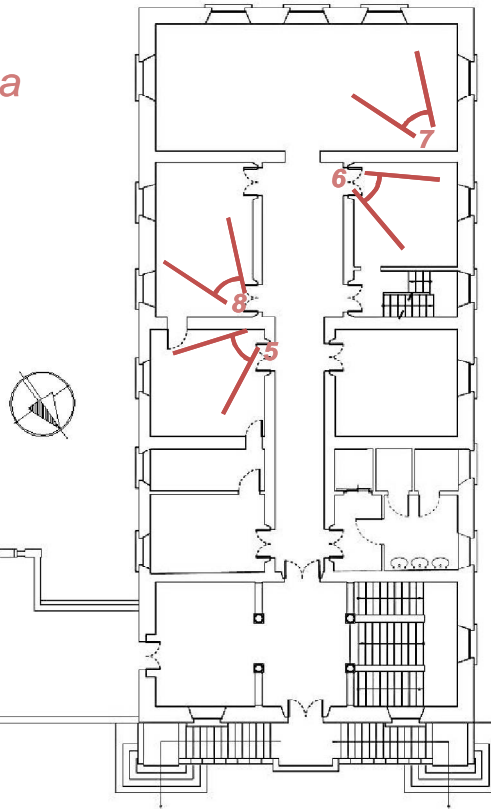
4-Cucina



# Planimetrie e documentazione fotografica



5-Camera da letto di Caruso



Piano primo



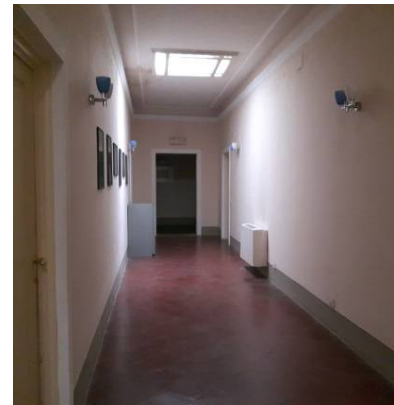
6-Vestito di scena



7-Sala del museo



8-Sala del museo



10-Corridoio

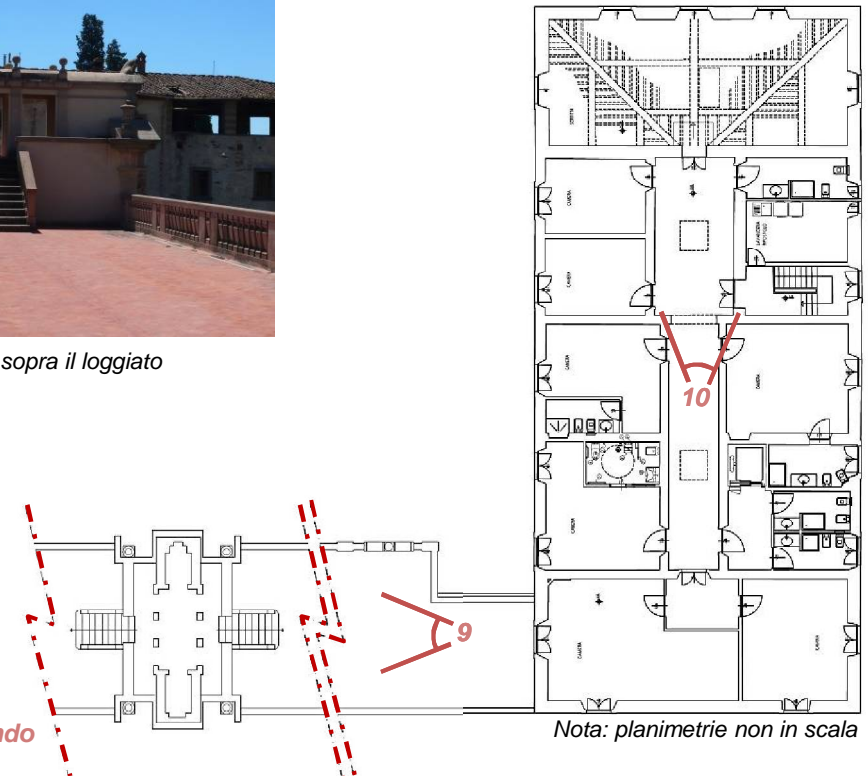


11-Camere uso foresteria



9-Terrazzo sopra il loggiato

Foglio 12, p.lla 23, sub. 201



Piano secondo

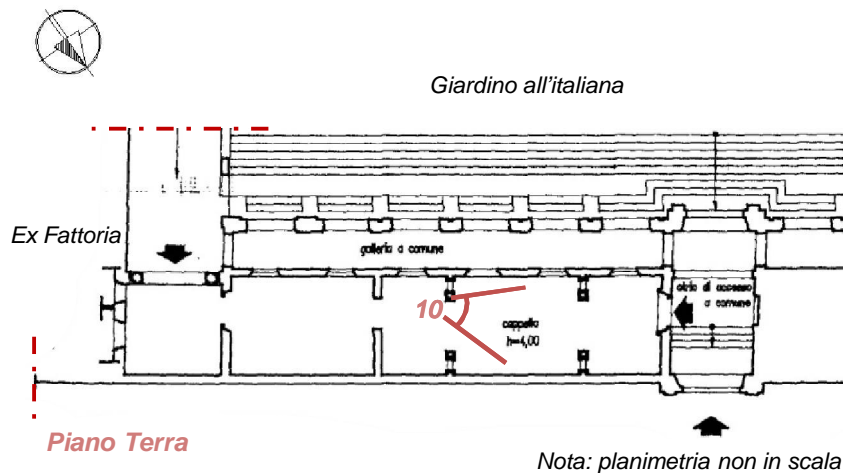
Nota: planimetrie non in scala



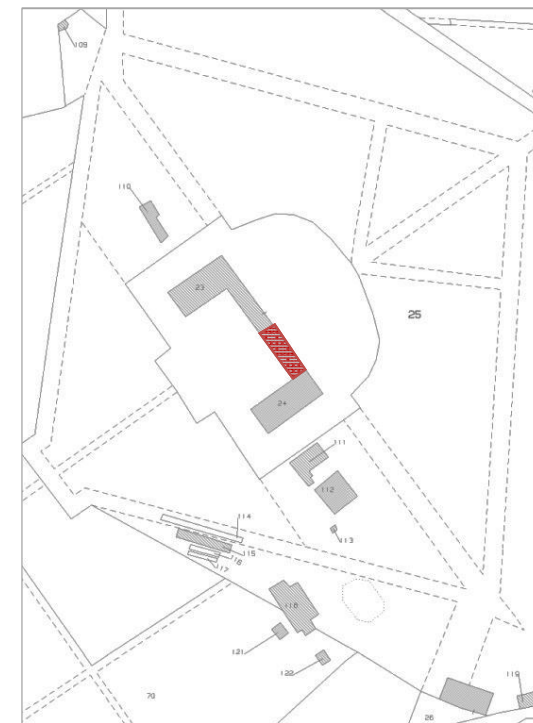


## 4. Descrizione degli immobili

### 4.2 La Cappella gentilizia



10-Cappella con soffitto dipinto



Mappa catastale

Vista aerea



**DESCRIZIONE:** la cappella gentilizia fu fatta costruire da Enrico Caruso nell'ala sinistra del lungo porticato che unisce la villa alla fattoria, attualmente ha perso ogni caratterizzazione religiosa soltanto il soffitto, commissionato dal conte Giuseppe De Micheli al pittore Arcangeli negli anni '50, conserva un'immagine sacra e precisamente una Madonna in gloria. La vecchia cappella gentilizia viene oggi utilizzata come sede della Biblioteca Botanica Amatoriale ed è arredata con mobili di pregio. Fra gli arredi vi sono alcuni pezzi, oggi restaurati, realizzati nei primi del '900. Negli spazi adiacenti si trovano le altre strutture della biblioteca botanica con un salotto botanico ed un giardino di inverno.

#### CONSISTENZA

Loggiato	S.U.L. (mq)
Piano terreno	176
<b>Superficie Utile Lorda parziale</b>	<b>176</b>
S.U.L. parziale villa	1.983
S.U.L. parziale loggiato	176
<b>S.U.L. complessiva</b>	<b>2189</b>

#### DATI CATASTALI

<b>Comune di Lastra a Signa</b>	
Catasto Fabbricati	
Foglio	12
Particella	23
Subalterno	1
Categoria	A/8

#### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale** - Libero  
**Stato manutentivo** - Buono  
**Vincoli** - l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).



## 4. Descrizione degli immobili

### 4.3 Ex Fattoria – la foresteria



1-Facciata ingresso principale alla villa



2-Facciata sul giardino all'italiana

**DESCRIZIONE:** Questa ala dell'attuale complesso di Villa Bellosguardo è denominata «ex fattoria» fu costruita circa un secolo dopo e rappresentava un qualcosa a se stante con una struttura molto diversa dalla villa (descritta nel paragrafo precedente). Fu l'architetto Rodolfo Sabatini, su indicazione di Caruso, che ingrandì il corpo della fattoria dandole le stesse dimensioni e rendendola simmetrica alla villa. Pur uniformandosi esteticamente e volumetricamente, la fattoria mantiene le sue funzioni principali mischiando elementi legati al mondo contadino con le strutture più proprie di una residenza padronale. Se dall'esterno può risultare difficile distinguere fra le due ali la fattoria dalla parte destinata a residenza, internamente le funzionalità erano ben distinte e le attività di magazzino e di cantina occupavano gran parte degli spazi fatti ingrandire da Enrico Caruso. Attualmente questo è lo spazio che necessita dei maggiori interventi di restauro. Grandi saloni ed un'alta terrazza coperta costituiscono luoghi in cui è evidente la possibilità di nuovi sviluppi e di nuove attività.

#### CONSISTENZA – Ex fattoria

Piano interrato	30
Piano terreno	190,5
Piano primo	250
Piano secondo	259
Piano secondo - loggiato	190,5
<b>S.U.L. complessiva</b>	<b>920</b>

#### DATI CATASTALI

##### Comune di Lastra a Signa

Catasto Fabbricati	
Foglio	12
Particella	24
Subalterno	201
Categoria	A/8

#### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale** - Libero

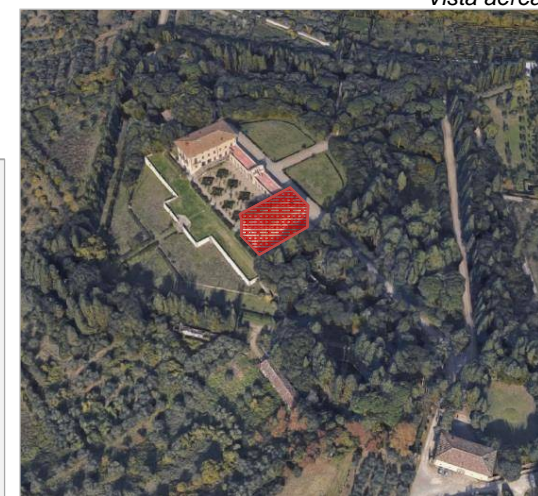
**Stato manutentivo** - Mediocre

**Vincoli** - l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).



Mappa catastale

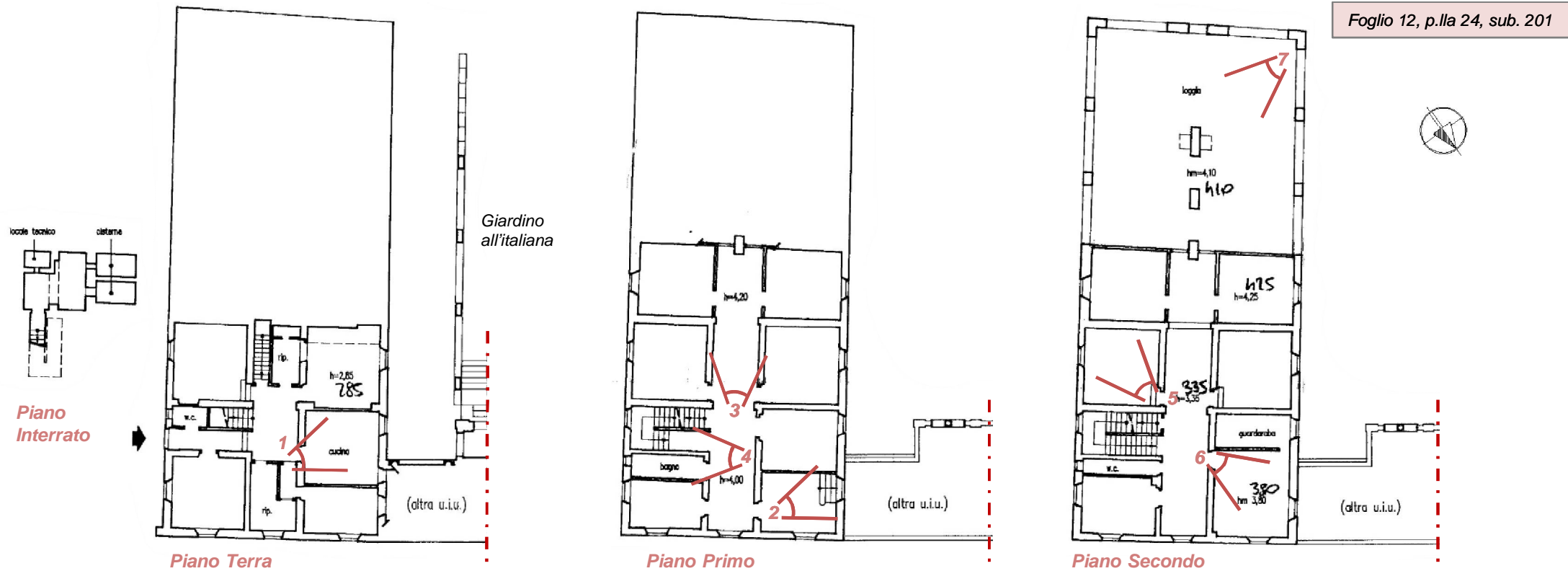
Vista aerea





Planimetrie catastali  
e documentazione fotografica

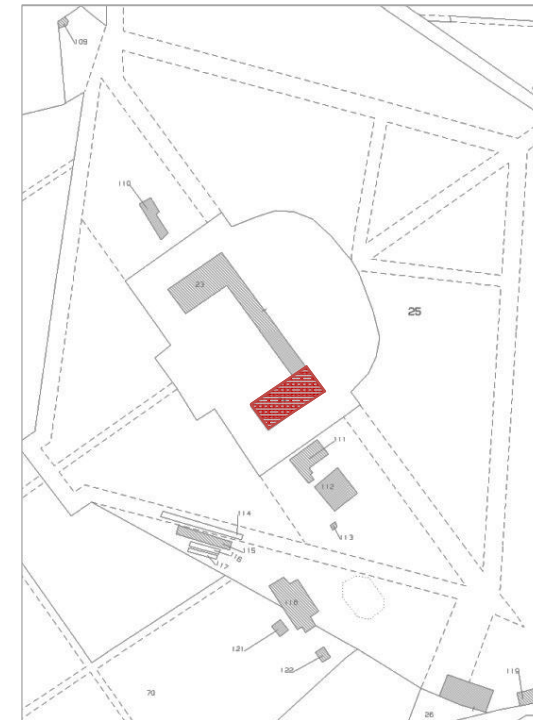
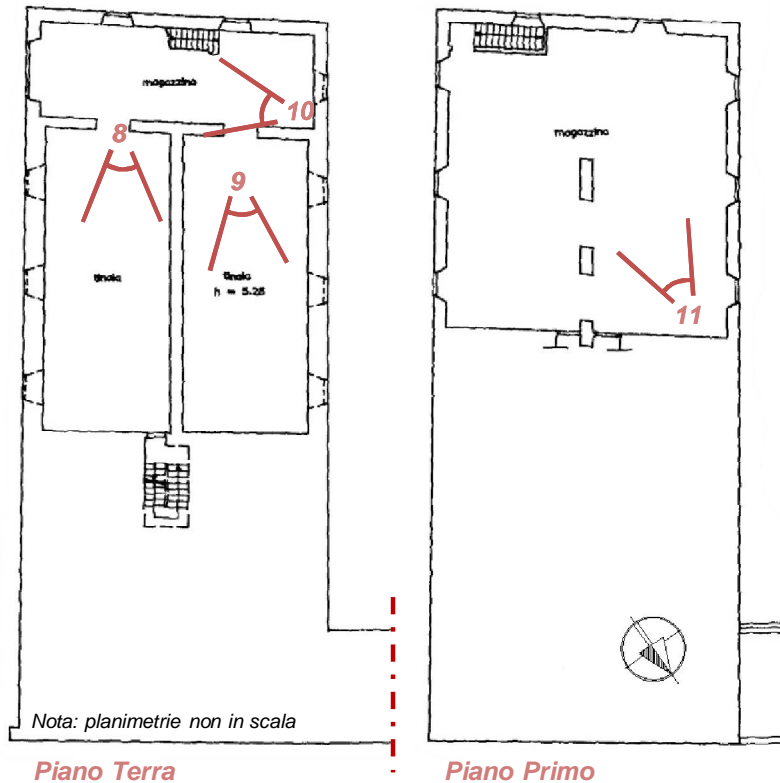
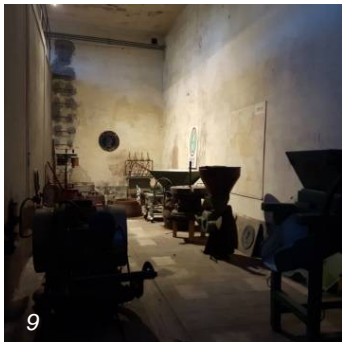
Nota: planimetrie non in scala





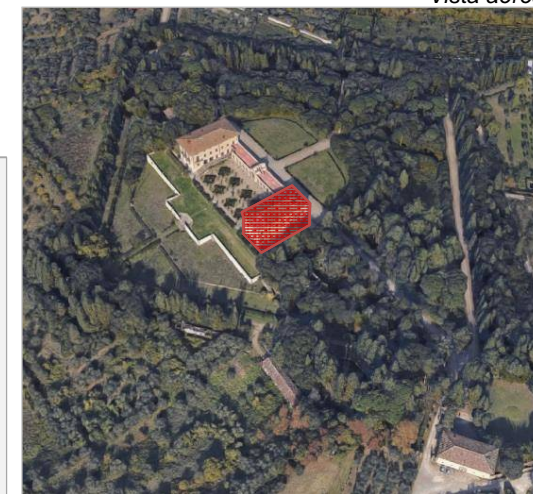
### 3. Descrizione degli immobili

#### Ex Fattoria – il magazzino



Mappa catastale

Vista aerea



**DESCRIZIONE:** Nell'edificio denominato «ex fattoria» una parte del piano terra e del piano primo sono occupati da ambienti ad uso magazzino che attualmente accolgono il museo della Fattoria (verrà spostato in altra struttura estranea alla villa). Il museo è dedicato alla civiltà contadina e si estende su due grandi sale al piano terra collegato, con una scala, ad un grande vano (200 mq circa) posto al piano superiore. Da entrambi i piani si accede anche al resto dell'edificio.

#### CONSISTENZA

Magazzino ex fattoria	S.U.L. (mq)
Piano terreno	274,5
Piano primo	203,5
<b>S.U.L. complessiva</b>	<b>478</b>

#### DATI CATASTALI

Comune di Lastra a Signa	
Catasto Fabbricati	
Foglio	12
Particella	24
Subalterno	202
Categoria	C/2

#### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale** - Libero  
**Stato manutentivo** - mediocre  
**Vincoli** - l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014).



## 4. Descrizione degli immobili

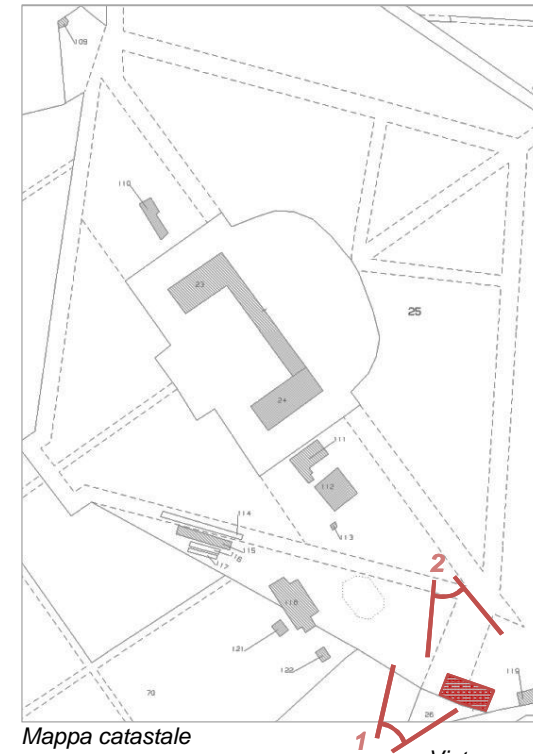
### 4.4 Casa del custode e le scuderie



1- Casa del custode – prospetto principale



2- Casa del custode – prospetto lato parco



Mappa catastale

Vista aerea

**DESCRIZIONE:** in posizione marginale e rispetto alla villa, posta al confine della tenuta a fianco dell'ingresso secondario è posto l'edificio che ospita la casa del casiere al piano primo divisa in due unità abitative e le scuderie al piano terra. Di impianto simmetrico l'edificio presenta tre ingressi distinti per le rispettive unità immobiliari una su ogni lato. Gli ambienti risultano essere in buono stato manutentivo e verranno consegnati liberi da ogni cosa. L'immobile, come la villa, è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004.

#### CONSISTENZA – Casiere S.u.l. mq

##### Sub.200 – cat. A/4

PT 56,5mq – P1 153,5mq 210

##### Sub.201 – cat. C/2

PT 184mq 184

##### Sub.202 – cat. A/4

PT 25,5mq – P1 123,5mq 149

#### DATI CATASTALI

Comune di Lastra a Signa C.F.

Casa del casiere

F. 12 P.Ila 26 Sub. 200 Cat. A/4

F. 12 P.Ila 26 Sub. 201 Cat. C/2

F. 12 P.Ila 26 Sub. 202 Cat. A/4

#### INFORMAZIONI UTILI

Uso attuale - Libero

Stato manutentivo - buono

Vincoli - l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 .





Planimetrie catastali  
e documentazione fotografica

Nota: planimetrie non in scala

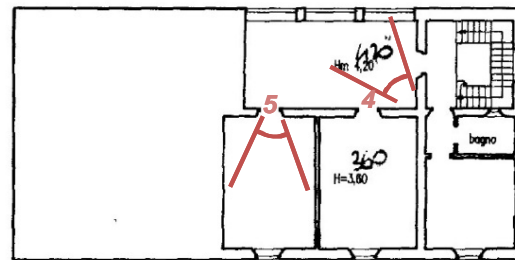


2

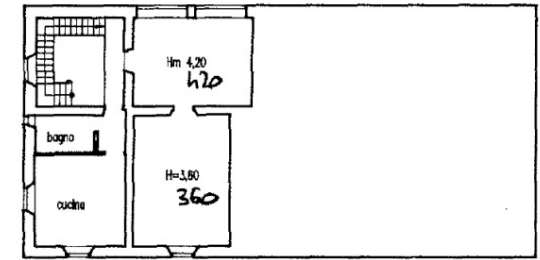
3

4

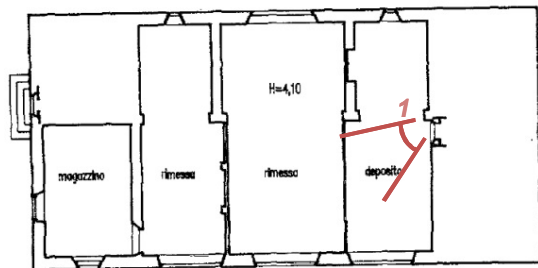
5



Piano Primo

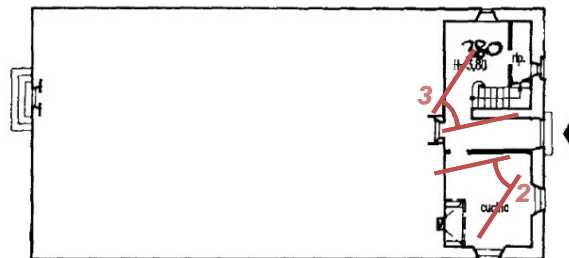


Piano Primo



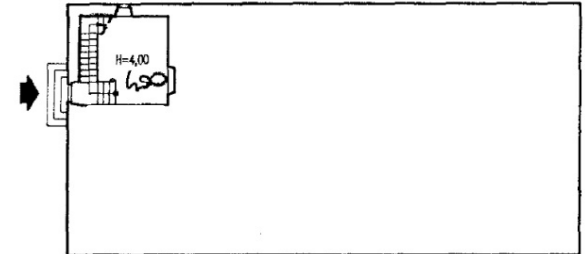
Piano Terra

Foglio 12, p.la 26, sub. 201



Piano Terra

Foglio 12, p.la 26, sub. 200



Piano Terra

Foglio 12, p.la 26, sub. 202

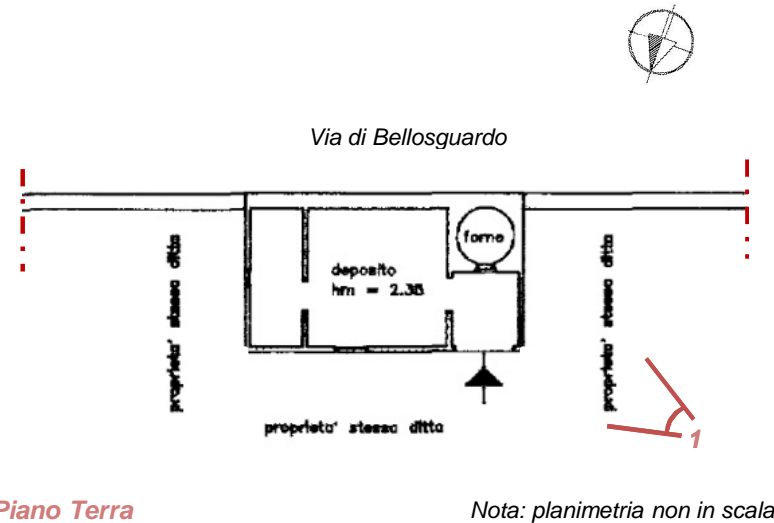


# 4. Descrizione degli immobili

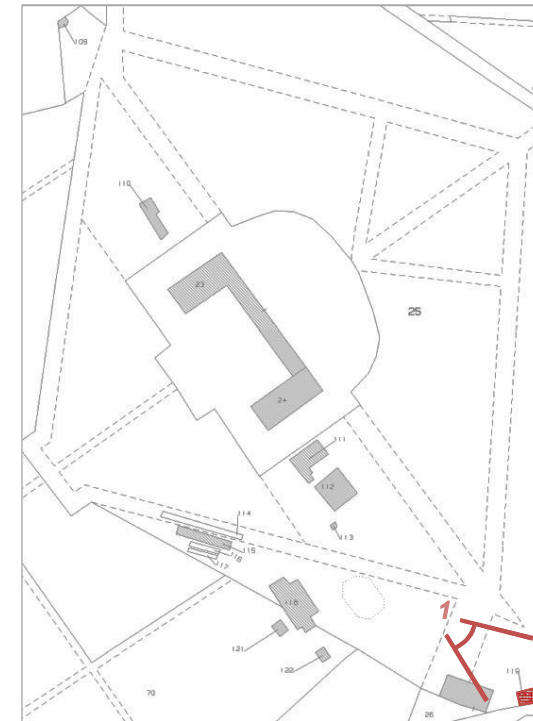
## Annesso alla casa del custode



1-Foto dal casa del casiere



**DESCRIZIONE:** a fianco dell'edificio del casiere scuderie, si trova un piccolo annesso attualmente accatastato come C/2 usato come deposito e fornito di un forno in pietra



Mappa catastale

Vista aerea



### CONSISTENZA

Annesso	S.U.L. (mq)
Piano terreno	37

### DATI CATASTALI

Comune di Lastra a Signa C.F.  
Annesso  
F. 12 P.IIa 119 Cat. C/2

### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale** - Libero  
**Stato manutentivo** - buono  
**Vincoli** - insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico come immobili e aree di notevole interesse pubblico. Parte III, art. 136 Codice dei beni Culturali



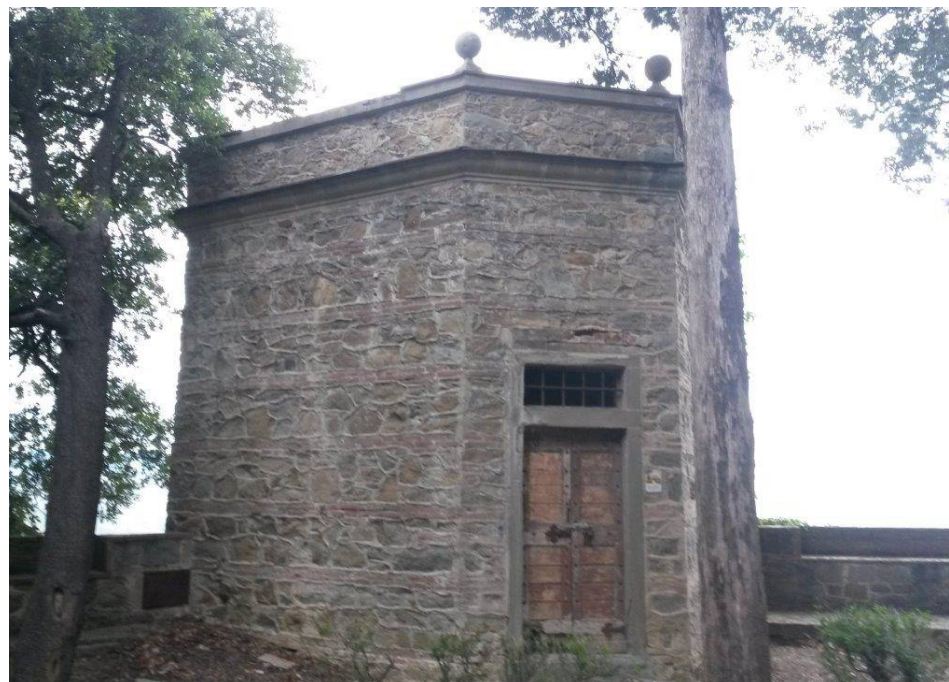


## 4. Descrizione degli immobili

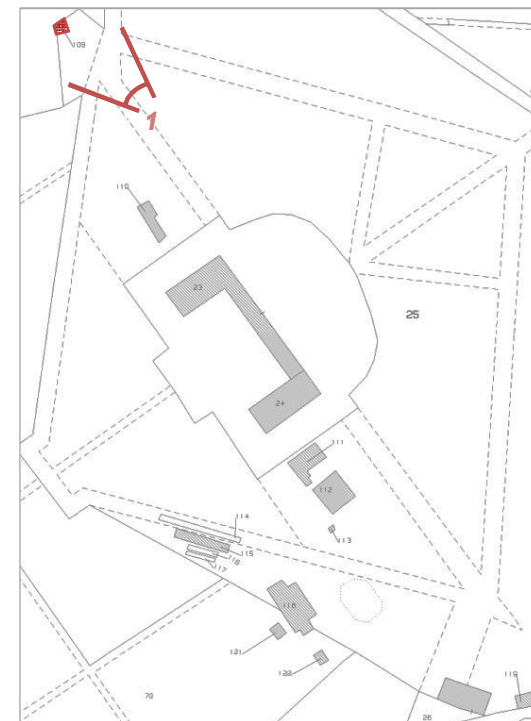
### 4.5 La torretta dei Lumi



Nota: planimetria non in scala



1- Foto generale



Mappa catastale

Vista aerea



**DESCRIZIONE:** situata in posizione panoramica, la torretta dei Lumi si poggia sul muro di terrazzamento a nord del parco. E formata da un unico vano di circa 16 mq con doppia finestratura.

#### CONSISTENZA

Torrino	S.U.L. (mq)
Piano terreno	16

#### DATI CATASTALI

Comune di Lastra a Signa

Catasto Fabbricati

Foglio 12

Particella 109

Categoria C/2

#### INFORMAZIONI UTILI

Uso attuale - Libero

Stato manutentivo - Buono

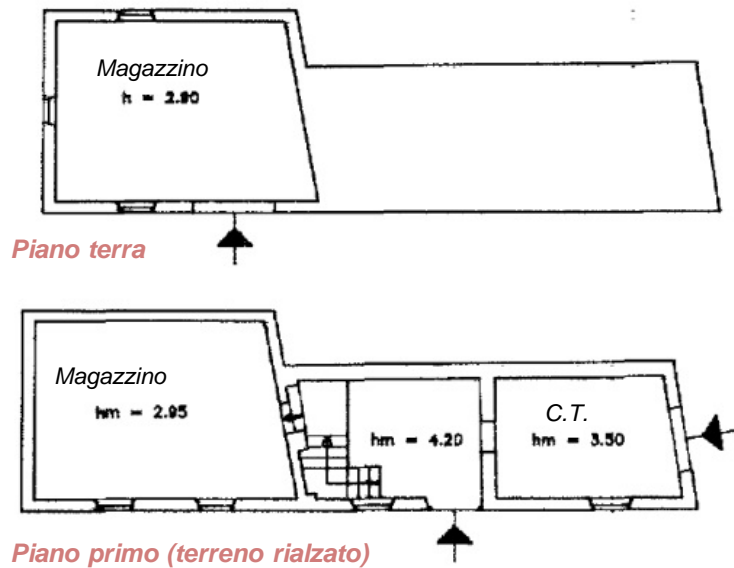
Vincoli – insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico come immobili e aree di notevole interesse pubblico. Parte III, art. 136 Codice dei beni Culturali





# 4. Descrizione degli immobili

## 4.6 Magazzino e Centrale Termica



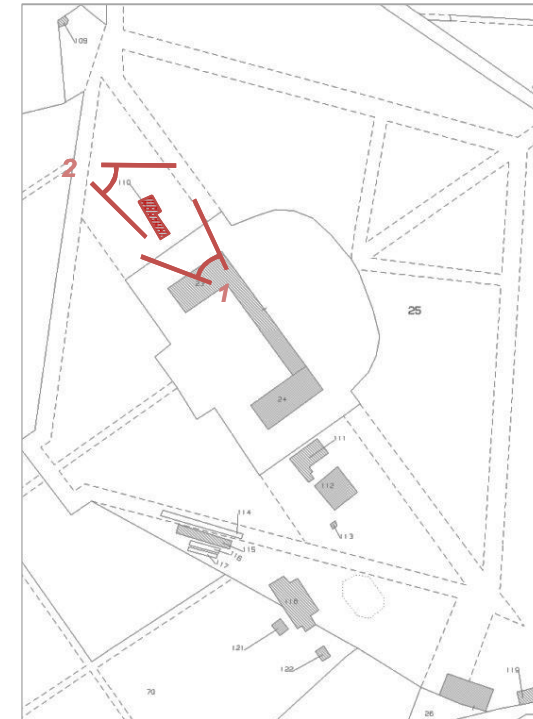
**DESCRIZIONE:** Sul lato



1- Foto generale



2- Foto generale



Mappa catastale

Vista aerea



### CONSISTENZA

Loggiato	S.U.L. (mq)
Piano terreno	46,5
Piano primo (terreno rialzato)	93
<b>S.U.L. complessiva</b>	<b>139,5</b>

### DATI CATASTALI

Comune di Lastra a Signa	
Catasto Fabbricati	
Foglio	12
Particella	110
Categoria	C/2

### INFORMAZIONI UTILI

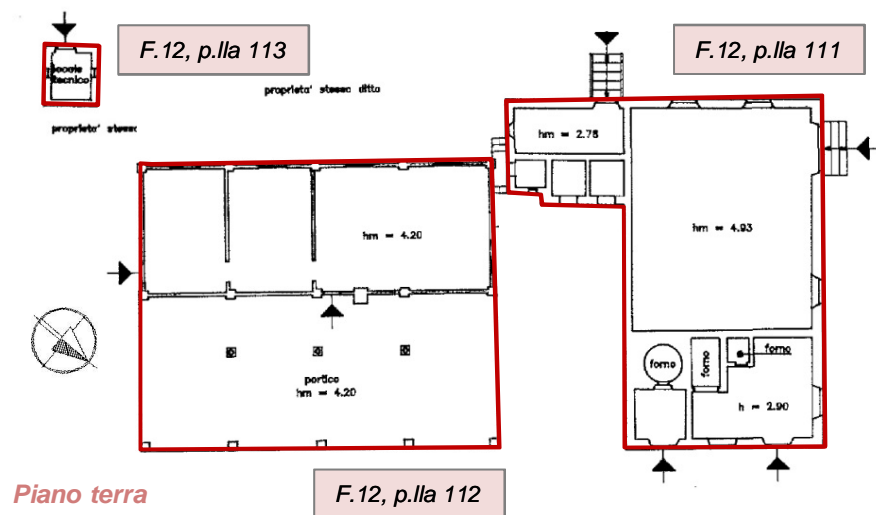
**Uso attuale** - Museo Enrico Caruso  
**Stato manutentivo** - Buono  
**Vincoli** - insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico come immobili e aree di notevole interesse pubblico. Parte III, art. 136 Codice dei beni Culturali



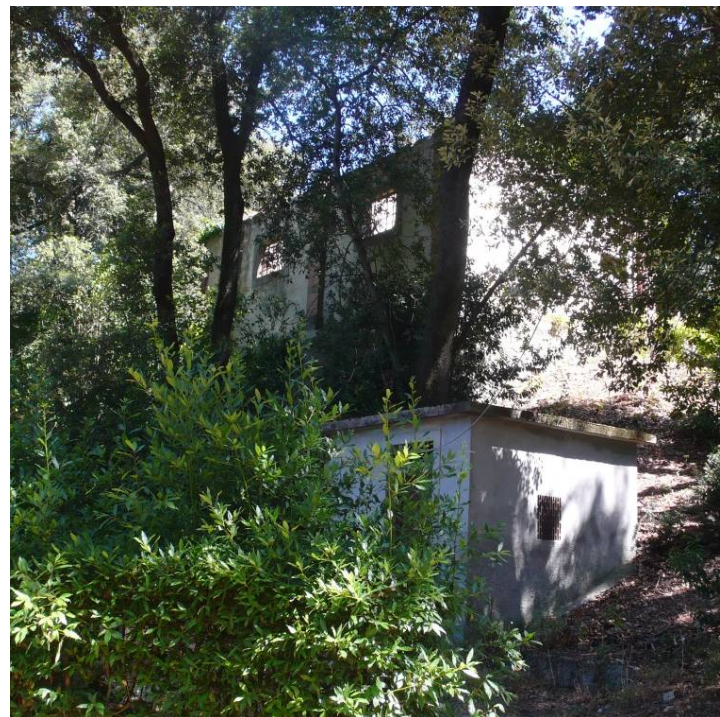


# 4. Descrizione degli immobili

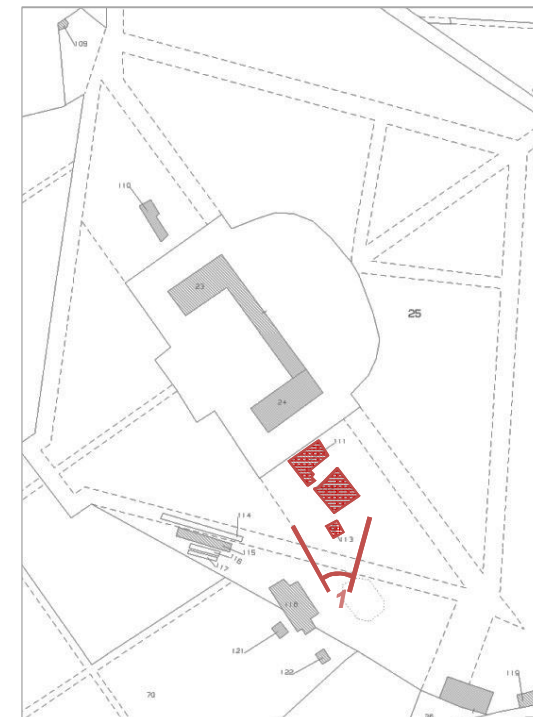
## 4.7 Ex falegnameria e annessi



Nota: planimetria non in scala



1- Foto generale



Mappa catastale

Vista aerea



**DESCRIZIONE:** a breve distanza dalla villa si trovano un serie di edifici denominati ex falegnameria, che si articolano su due corpi di fabbrica, una grande loggia coperta in parte tamponata (p.lla 112), ed un piccolo fabbricato denominato «chiosco pompa». Attualmente sono in disuso ed in parte privi delle coperture. Gli immobili hanno scarso valore architettonico ma risultano vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali Parte III art. 136 in quanto immobili e aree di notevole interesse pubblico inseriti all'interno di un'area sottoposta a vincolo monumentale

### CONSISTENZA

Loggiato	S.U.L. (mq)
Ex falegnameria 1 PT	162,5
Ex falegnameria 2 PT (+ loggiato)	112(+85,5)
Chiosco pompa	6,5
<b>S.U.L. complessiva(+loggiato)</b>	<b>281 (+85,5)</b>

### DATI CATASTALI

**Comune di Lastra a Signa C.F.**  
**Ex falegnameria 1 - F. 12 P.la 111 Cat. C/2**  
**Ex falegnameria 2 - F. 12 P.la 112 Cat. C/2**  
**Chiosco pompa - F. 12 P.la 113 Cat. C/2**

### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale - Libero**  
**Stato manutentivo - pessimo**  
**Vincoli** – insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico come immobili e aree di notevole interesse pubblico. Parte III, art. 136 Codice dei Beni Culturali

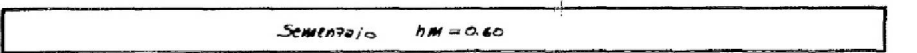




# 4. Descrizione degli immobili

## 4.8 Le serre

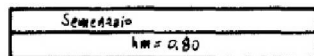
P.Ila 114



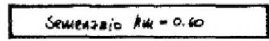
P.Ila 115

Piani Terra

Piani seminterrato



P.Ila 116



P.Ila 117



Nota: planimetria non in scala



1- Serra principale



Mappa catastale

Vista aerea



**DESCRIZIONE:** a sud della Villa, sono ubicati una serie di edifici in passato adibiti a serre. L'immobile principale (p.Ila 115) è caratterizzato da una struttura portante in muratura, su cui poggia la struttura leggera in metallo e vetro, materiali che caratterizzano il resto degli edifici. Gli immobili, in disuso ed ormai fatiscenti, hanno scarso valore architettonico ma tuttavia risultano vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali Parte III art. 136 in quanto immobili e aree di notevole interesse pubblico inseriti all'interno di un area sottoposta a vincolo monumentale.

### CONSISTENZA

### S.u.l. mq

#### Serra

PT 102mq + P-1 16,5mq

118,5

#### Semenzaio 1

75,5

#### Semenzaio 2

31

#### Semenzaio 3

16,5

### DATI CATASTALI

Comune di Lastra a Signa C.F.

Serra - F. 12 P.Ila 115 Cat. C/2

Semenzaio 1 - F. 12 P.Ila 114 Cat. C/2

Semenzaio 2 - F. 12 P.Ila 116 Cat. C/2

Semenzaio 3 - F. 12 P.Ila 117 Cat. C/2

### INFORMAZIONI UTILI

Uso attuale - Libero

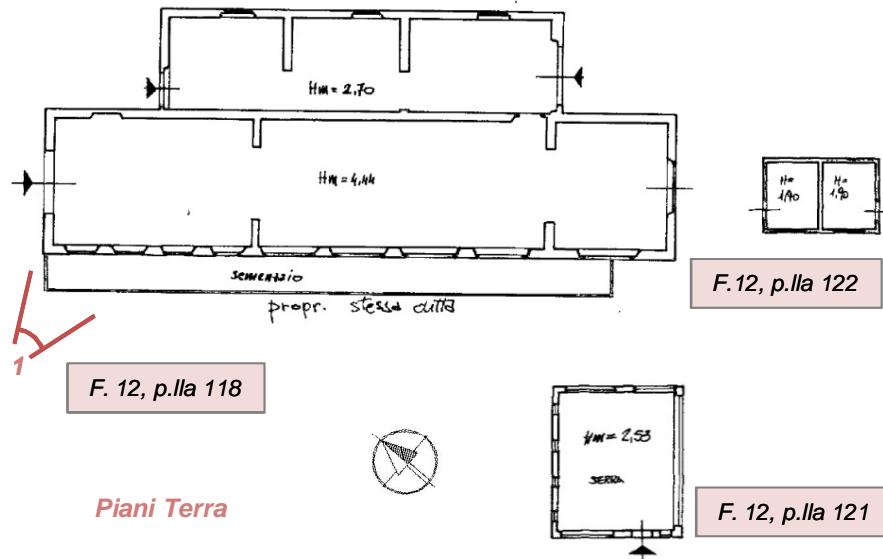
Stato manutentivo - pessimo

**Vincoli** – insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico come immobili e aree di notevole interesse pubblico. Parte III, art. 136 Codice dei Beni Culturali




## 4. Descrizione degli immobili

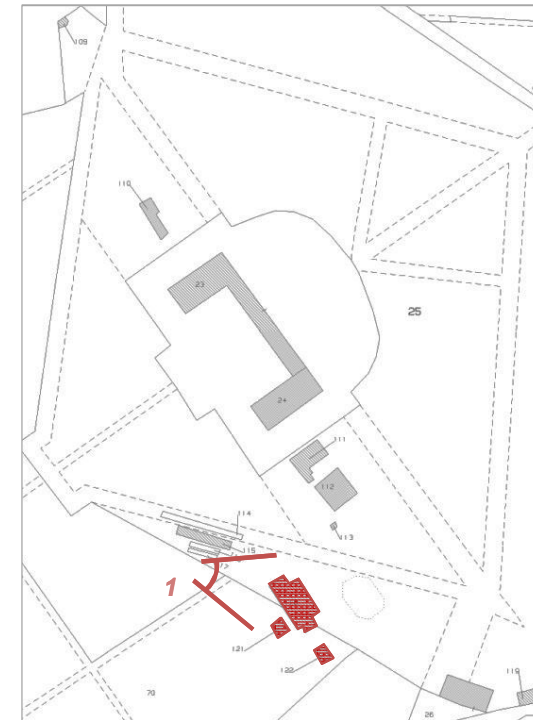
### 4.9 Limonaia serra e pollaio



Nota: planimetria non in scala



1- Limonaia



Mappa catastale

Vista aerea



**DESCRIZIONE:** posta a sud della Villa si trova la Limonaia un edificio su di un unico livello composto da due grandi vani, il più ampio presenta sul lato sud ampi finestroni. lo stato manutentivo è pessimo come i due immobili più piccoli, la serra (p.lla121) ed il pollaio (p.lla 122). Gli immobili, in disuso ed ormai fatiscenti, hanno scarso valore architettonico ma tuttavia risultano vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali Parte III art.136 come immobili e aree di notevole interesse pubblico inseriti all'interno di un area sottoposta a vincolo monumentale.

CONSISTENZA	S.u.l. mq
<b>Limonaia</b>	
Piano terra + semenzaio	260+44
<b>Serra</b>	
Piano terra	39,5
<b>Pollaio</b>	
Piano terra	17,5

DATI CATASTALI
Comune di Lastra a Signa C.F.
<b>Limonaia</b> - F. 12 P.lla 118 Cat. C/2
<b>Serra</b> - F. 12 P.lla 121 Cat. C/2
<b>Pollaio</b> - F. 12 P.lla 122 Cat. C/2

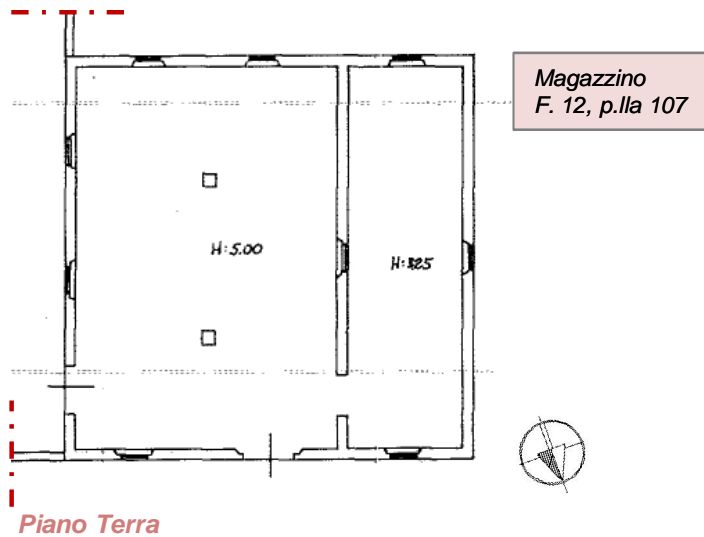
INFORMAZIONI UTILI
<b>Uso attuale</b> - Libero
<b>Stato manutentivo</b> - pessimo
<b>Vincoli</b> — insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico come immobili e aree di notevole interesse pubblico. Parte III, art. 136 Codice dei beni Culturali



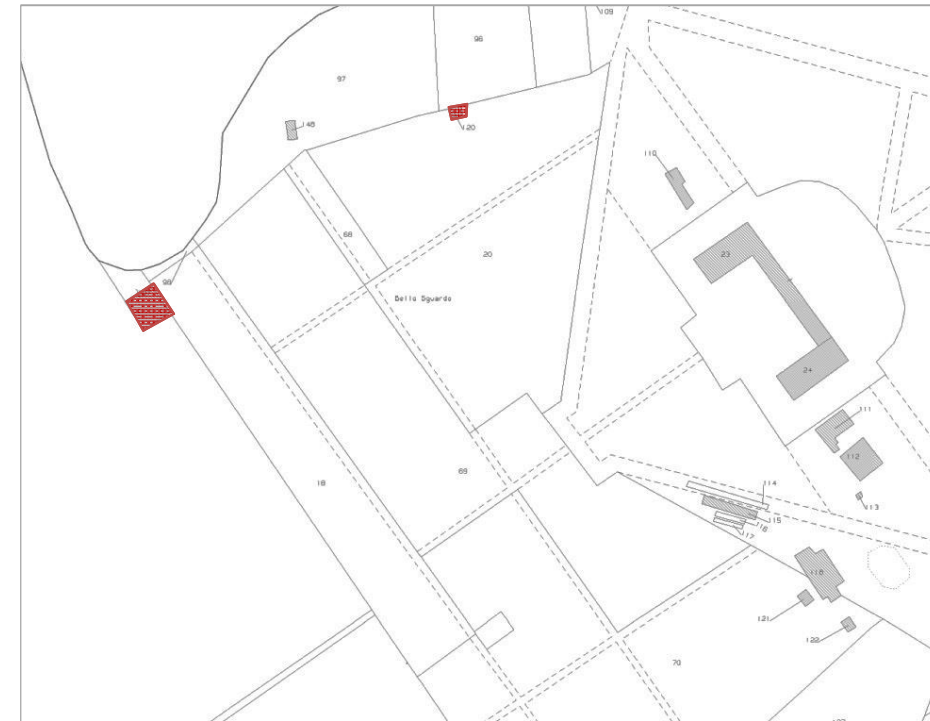
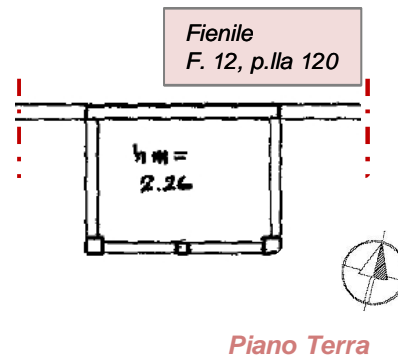


## 4. Descrizione degli immobili

### 4.10 Magazzino e fienile



Nota: planimetria non in scala



Mappa catastale

Vista aerea



**DESCRIZIONE:** Il magazzino (p.la 107), di ampie dimensioni si sviluppa su di un unico livello ed è suddiviso in due vani. Il fienile (p.la 120) posto più a nord rispetto alla Villa è di piccole dimensioni. Gli immobili hanno scarso valore architettonico, tuttavia risultano vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali Parte III art.136 come immobili e aree di notevole interesse pubblico inseriti all'interno di un'area sottoposta a vincolo monumentale.

CONSISTENZA	S.u.l. mq
Magazzino	223,5
Fienile	18

#### DATI CATASTALI – Comune di Lastra a Signa C.F.

Magazzino - F. 12 P.la 107 Cat. C/2

Fienile - F. 12 P.la 120 Cat. C/2

#### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale** - Libero

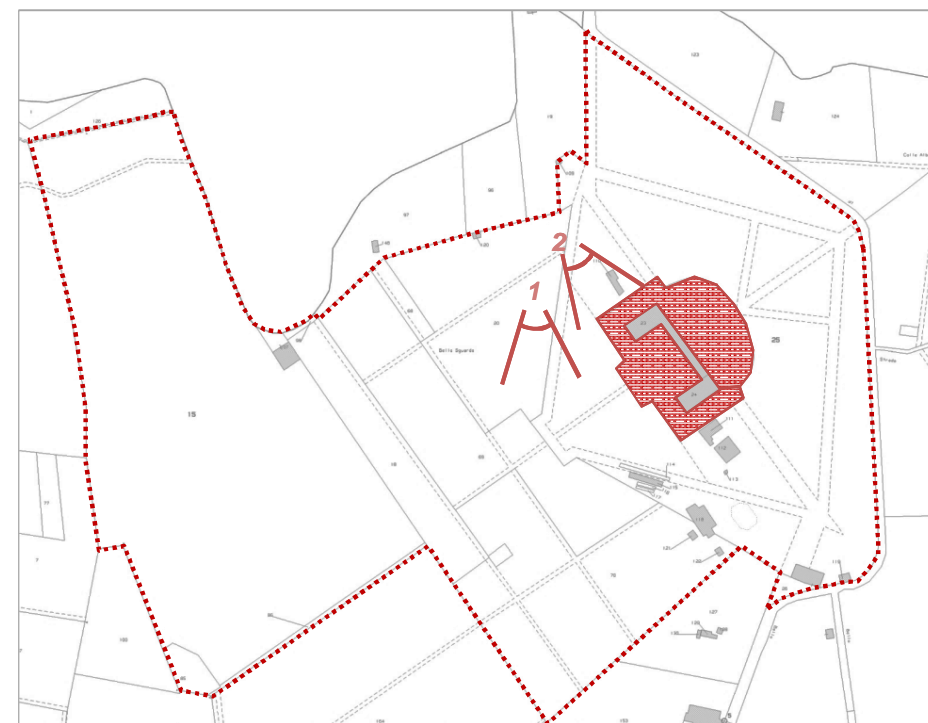
**Stato manutentivo** - pessimo

**Vincoli** – insiste su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico come immobili e aree di notevole interesse pubblico. Parte III, art. 136 Codice dei Beni Culturali



# 4. Descrizione degli immobili

## 4.11 Il giardino e il parco



Mapa catastrale

Vista aerea



### CONSISTENZA

Parco

### S.u.l.

18 ettari

### DATI CATASTALI – N.U.C.T.

N.U.C.T. - F. 12 P.IIa 15,18,20,25,68,69,70,85,86,98

### INFORMAZIONI UTILI

**Uso attuale** - Libero

**Stato manutentivo** - pessimo

**Vincoli** – l'area è stata ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).





## 4. *Descrizione degli immobili*

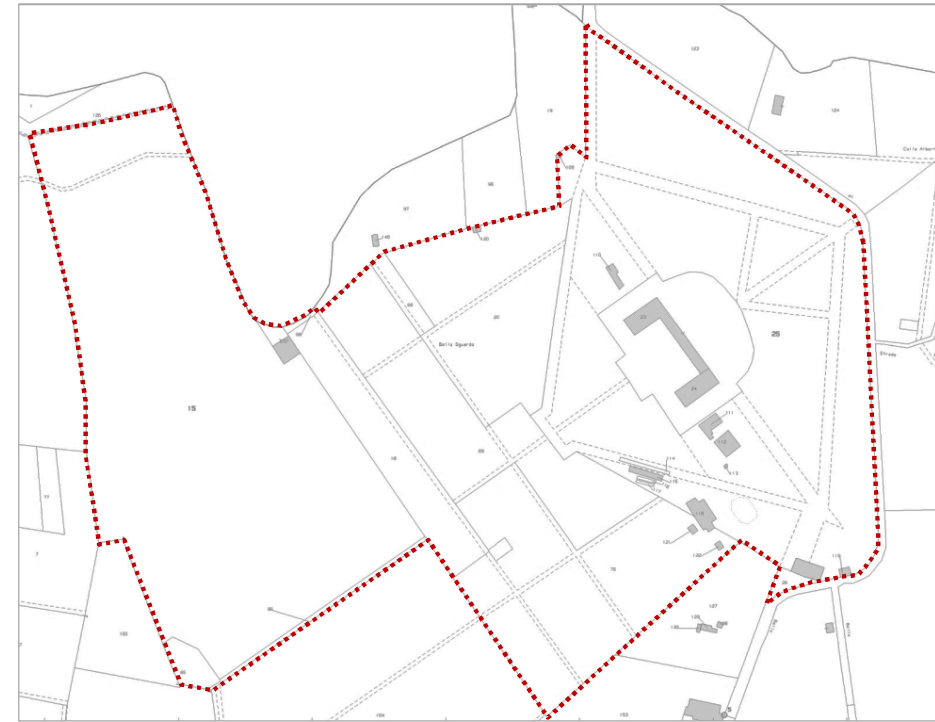
**DESCRIZIONE:** Il Giardino - A circondare la Villa è stato realizzato il parterre che è la principale espressione filosofica del giardino rinascimentale e come tale in esso la natura viene ordinata ed edificata secondo le regole architettoniche della simmetria e della geometria.

Si tratta di uno dei rari esempi toscani di giardino tardo rinascimentale, commissionato da Alessandro Pucci dopo l'acquisto della proprietà nel 1541.

Strutturato secondo le teorie cinquecentesche, che consideravano villa e giardino come poli organici, il giardino presenta tutte le componenti canoniche dell'epoca, organizzate in settori geometrici e simmetrici, e arricchite da vasche e fontane, piante sempreverdi, statue e raffigurazioni di animali esotici, dalla forte valenze allegorica.

La seconda importante stagione artistica per il giardino di Bellosguardo iniziò nel 1672, quando la proprietà passò al marchese Roberto di Giulio Pucci, che fece realizzare nuovi percorsi e punti di sosta, impreziositi da fontane, grotte e statue. A lui si deve inoltre l'allargamento dei viali, l'allestimento del giardino di agrumi, la costruzione della fontana del Tritone e l'installazione delle figure poste all'ingresso principale.

Oggi il giardino si presenta al visitatore in tutta la sua antica bellezza, arricchito inoltre di alcuni percorsi botanici specifici.



Mappa catastale





## 5. Quadro normativo

### 5.1 Normativa di riferimento

#### Normativa regionale di riferimento

L.R. per il Governo del Territorio, 10 novembre 2014 n. 65 (B.U.R.T. n. 53, parte prima, del 12 novembre 2014)

L.R. per il Turismo, 23 marzo 2000 n. 42 (Testo Unico sul Turismo) modificata dalle LL.RR. n. 14/2005, n. 65/2010 e n. 74/2012 (Testo Unico Coordinato delle L.R. 42/2000, 14/2005, 65/2010 e 74/2012).

#### Strumenti di pianificazione regionale

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) Ambito di paesaggio n°6 (Firenze-Prato-Pistoia).

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

Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico: integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, atto approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 (Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale PIT con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65)

#### Strumenti di pianificazione provinciale

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) S.T. Area Fiorentina.  
approvato nel 1998, ai sensi della L.R. 5/95 e successiva variante (anno 2013)

#### Pianificazione comunale

Piano strutturale con relative Norme tecniche di attuazione:

adottato con deliberazione C.C. n. 59 del 02/09/2002, approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003 e rettificato con deliberazione C.C. n. 28 del 26/04/2004. Lo strumento urbanistico è diventato efficace dalla pubblicazione sul BURT il 16/06/2004 e successive varianti (anni: 2008-2009-2013-2017).

Regolamento Urbanistico (RUC) L.R. n.01/2005:

adottato con deliberazione C.C. n. 40 del 27/09/2006 e approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008, che è diventato efficace dal 10/09/2008 e successive integrazioni (anni 2011-2013-2015).

Norme tecniche regolamento urbanistico: artt. 3, 36

Norme tecniche Appendice 2: schede 15, 21, 25, 26

Regolamento Edilizio (RE):

Adottato con delibera C.C. n. 96 del 30/10/1968 e delibera G.R. 11121 del 16/10/1974 giunto alla variante 9 approvata con delibera C.C. n. 07 del 26/02/2015

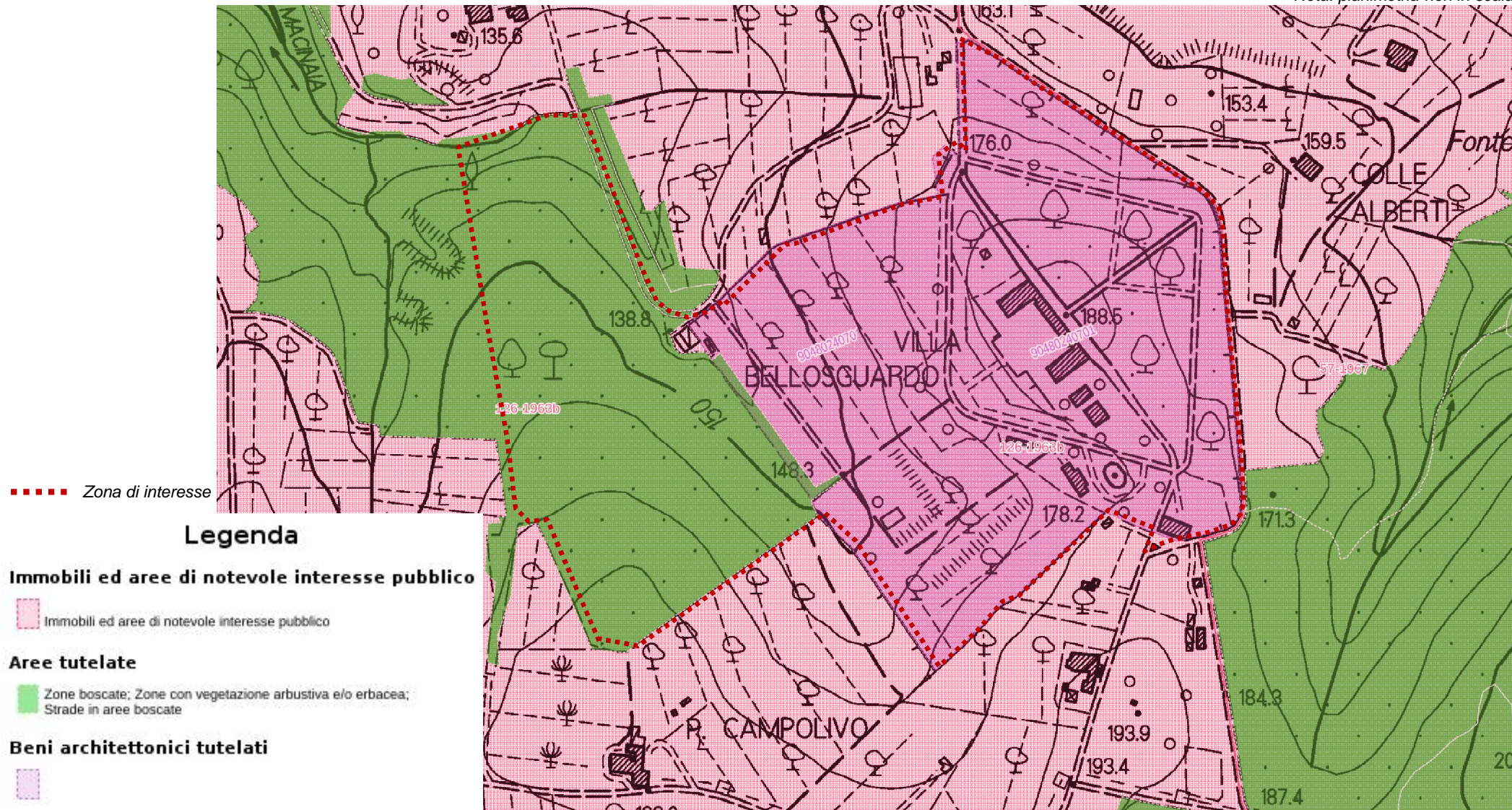




## 5. Quadro normativo

### 5.2 Piano di indirizzo territoriale (PIT)

Nota: planimetria non in scala



CTR 1:10.000 black

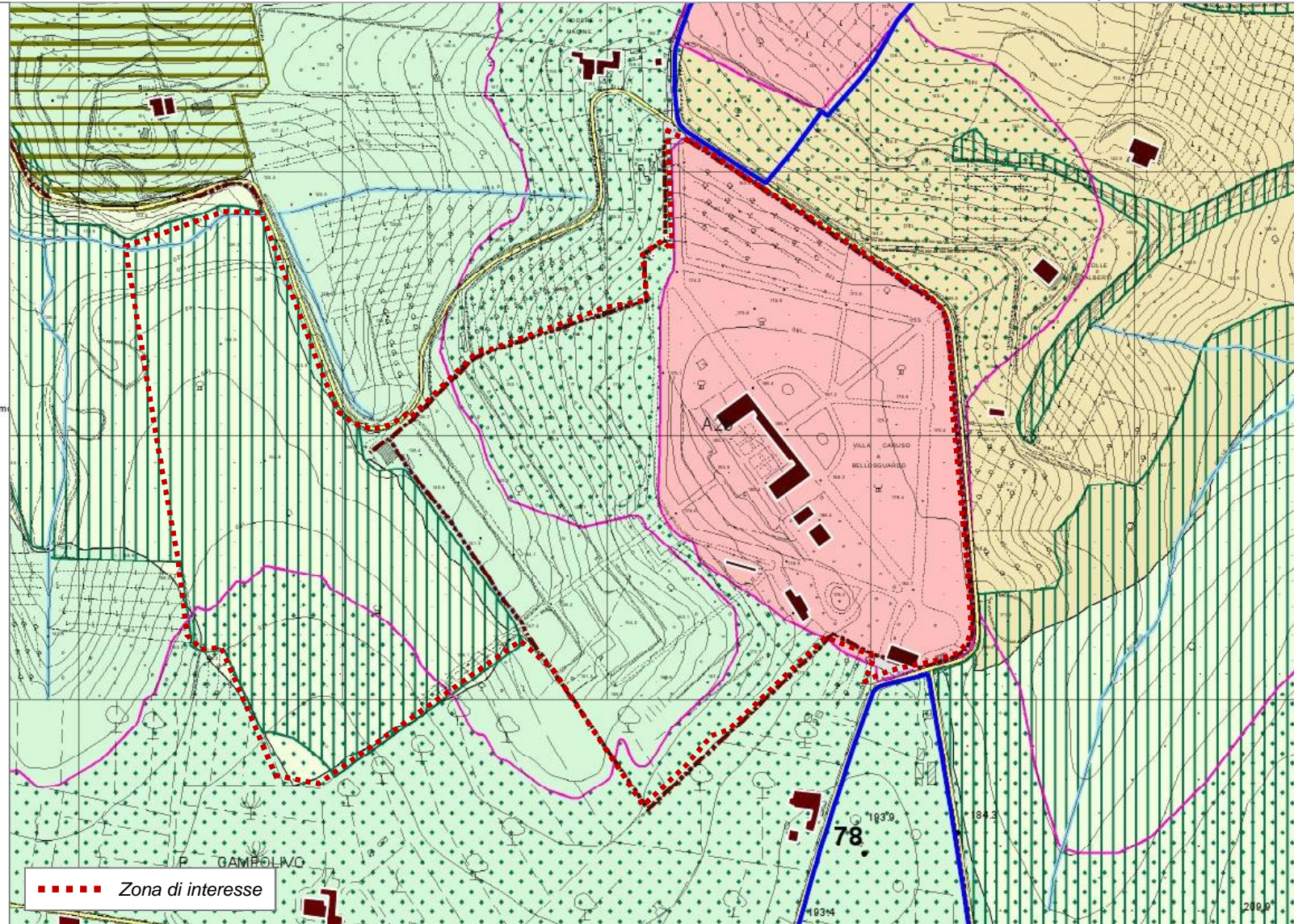
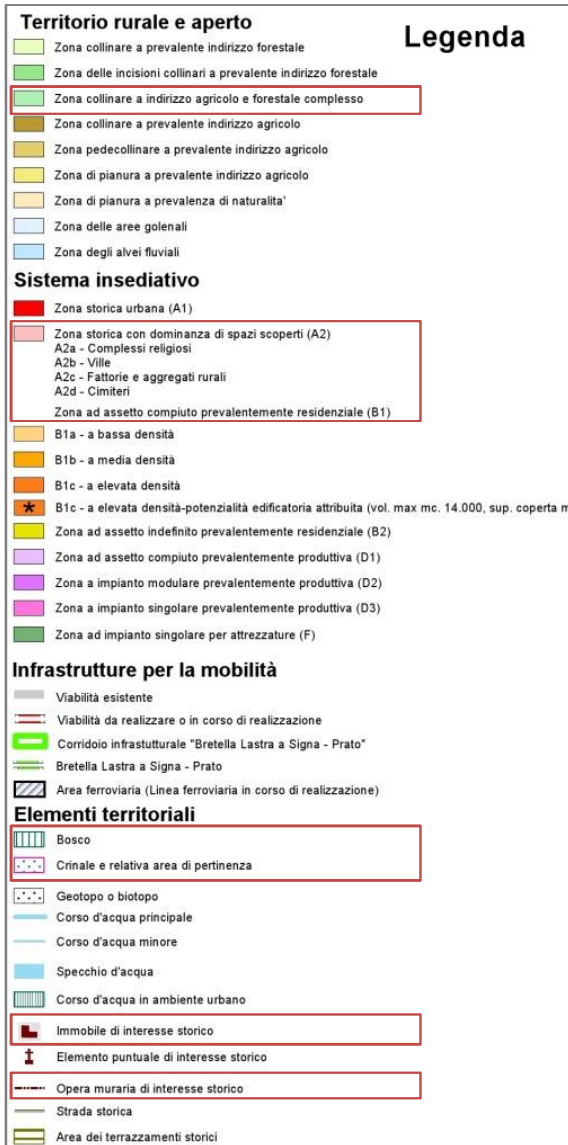




# 5. Quadro normativo

## 5.3 Regolamento Urbanistico – Tav 1A \_Assetto del territorio

Nota: planimetria non in scala





# 5. Quadro normativo

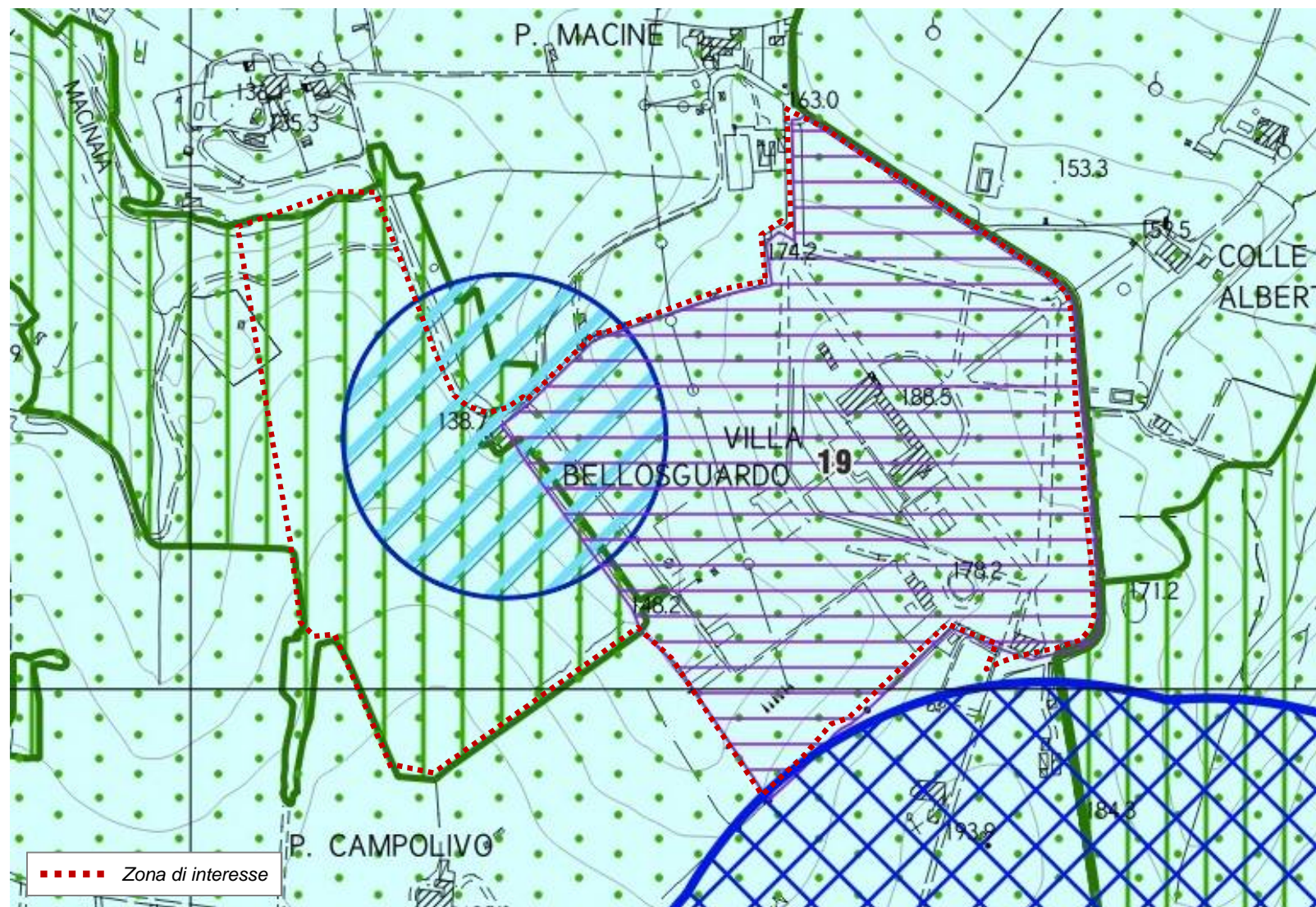
## 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

### Tav 1\_Vincoli Sovraordinati

Nota: planimetria non in scala

#### Legenda

	Beni culturali (Parte II Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	Beni paesaggistici - immobili e aree di notevole interesse pubblico (Parte III - art. 136 - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - territori contigui ai laghi (Parte III - art. 142 c. 1 lett. b - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Parte III - art. 142 c. 1 lett. b - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - foreste e boschi (Parte III - art. 142 c. 1 lett. g - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	Zone territoriali omogenee B escluse dai Beni paesaggistici - aree tutelate per legge (art. 142 c. 2 - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23
	Vincolo idrogeologico per legge - boschi (art. 37 L.R. 39/2000)
	Area con possibilità di presenza di vincolo idrogeologico per legge aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione
	Area con possibilità di presenza di beni paesaggistici per legge aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione
	Casse di esondazione di tipo A e B (Autorità di Bacino - Piano riduzione rischio idraulico D.P.C.M. 5.11.99)
	Punti di captazione acquedottistica
	Zona di rispetto delle acque destinate a consumo umano erogate mediante impianto di acquedotto (art. 94 D. Lgs. 152/2006)
	Area di inizio letalità di stabilimento a rischio di incidente rilevante (D. lgs. 334/199)
	Area di elevata letalità di stabilimento a rischio di incidente rilevante (D. lgs. 334/199)
	Impianto e zona di rispetto cimiteriale (art. 338 R.D. 1265/1934, art. 57 DPR 285/1990)
	Fascia di rispetto impianti di depurazione (Del. Com. Ministri 04/02/1977 All. IV art. 1)
	Fascia di rispetto ferroviario (art. 49 DPR 753/1980)
	Stazioni radio base
	Elettrodotti 132 Kv
	Elettrodotti 380 Kv
	Cabine di trasformazione elettrica AT (Dpa m14 dal centro delle sba)





# 5. Quadro normativo

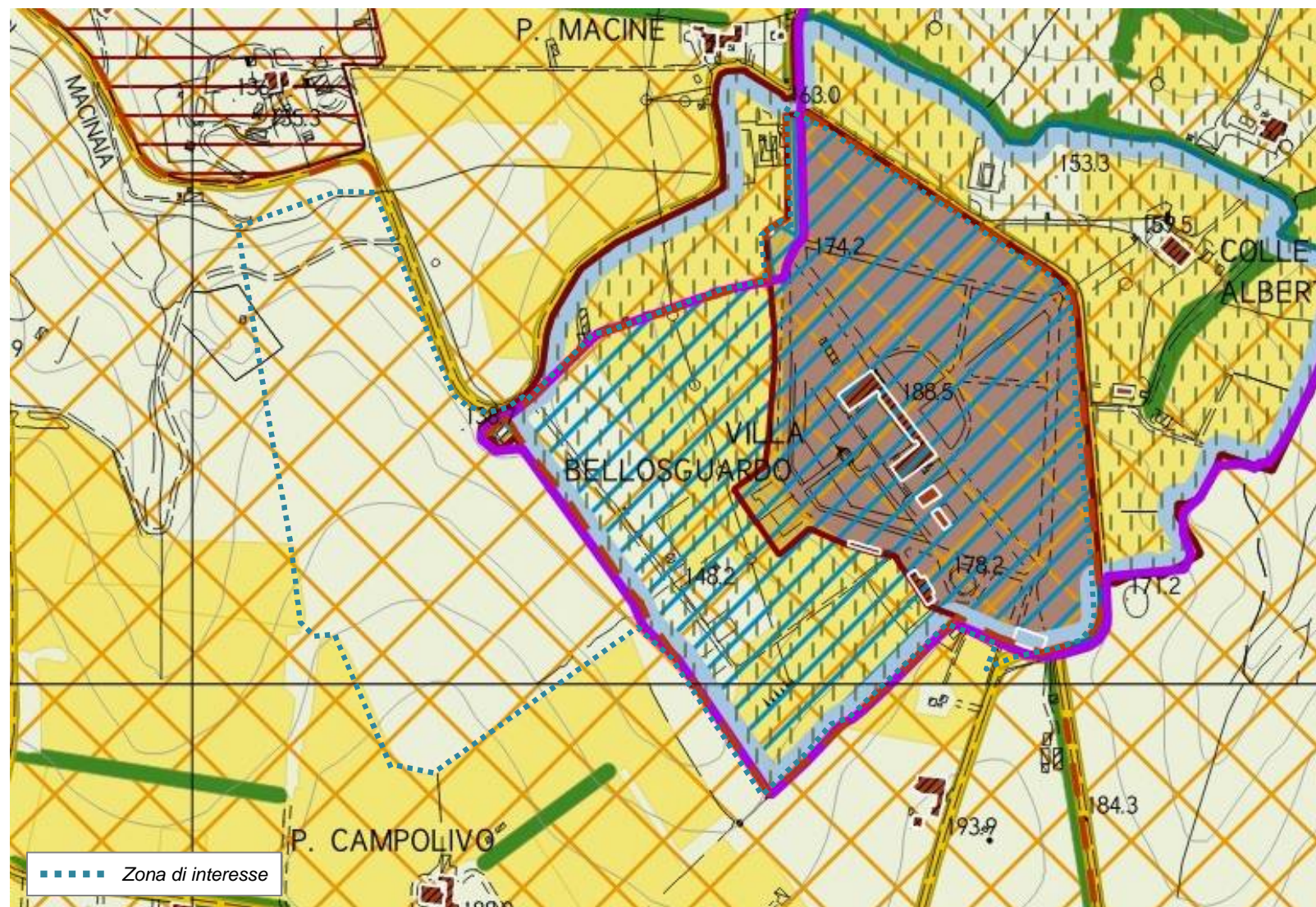
## 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

### Tav 2\_Tutele del territorio

Nota: planimetria non in scala

#### Legenda

- Confine comunale
- Zona reperimento materiali ornamentali storici
- Aree di escavazione dismesse
- Aree di escavazione storiche
- Area a denominazione di origine protetta (DOP) e a indicazione geografica protetta (IGP) art. 7 c. 3 LR 11/2011
- Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale art. 7 c. 1 LR 11/2011
- Aree interne a con visivi e panoramici art. 7 c. 1 LR 11/2011
- Beni culturali (Parte II Codice dei beni culturali e del paesaggio)
- Centri storici
- Nuclei storici
- Aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) dei beni culturali ricadenti all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico
- Intorno territoriale (ambito di pertinenza) dei centri e nuclei storici
- Ambito panoramico
- Viabilità storica
- Unità di interesse storico
- Terrazzamenti di interesse storico
- Opere murarie di interesse storico
- Assetti agrari tradizionali nelle aree art.136 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- Geotopo e biotopo
- Biotopo
- Geotopo puntuale
- Formazioni arboree e arbustive
- Contesti fluviali di fiumi e torrenti
- Corridoi ecologici e zone umide





## 5. Quadro normativo

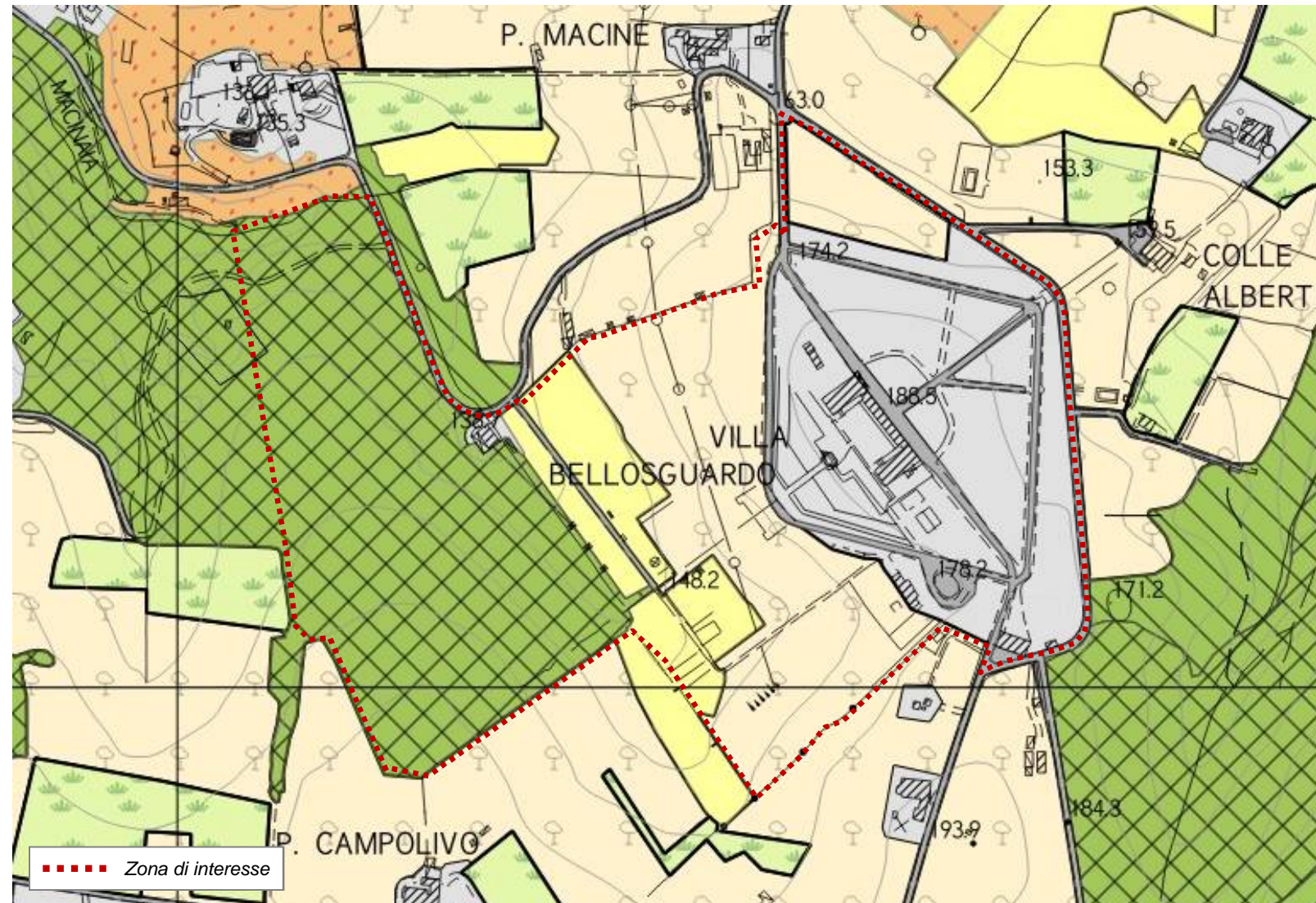
### 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

#### Tav 4\_ Uso del suolo

Nota: planimetria non in scala

#### Legenda

- Confine comunale
- Ambiti artificiali
- Strade, ferrovie e infrastrutture
- Impianti fotovoltaici
- Serre
- Seminativi
- Frutteti
- Vigneti
- Arboricoltura
- Oliveti
- Prati stabili
- Colture temporanee associate a colture permanenti
- Sistemi culturali e particolari complessi
- Boschi di conifere
- Boschi di latifoglie
- Boschi misti di conifere e latifoglie
- Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- Corpi idrici





## 5. Quadro normativo

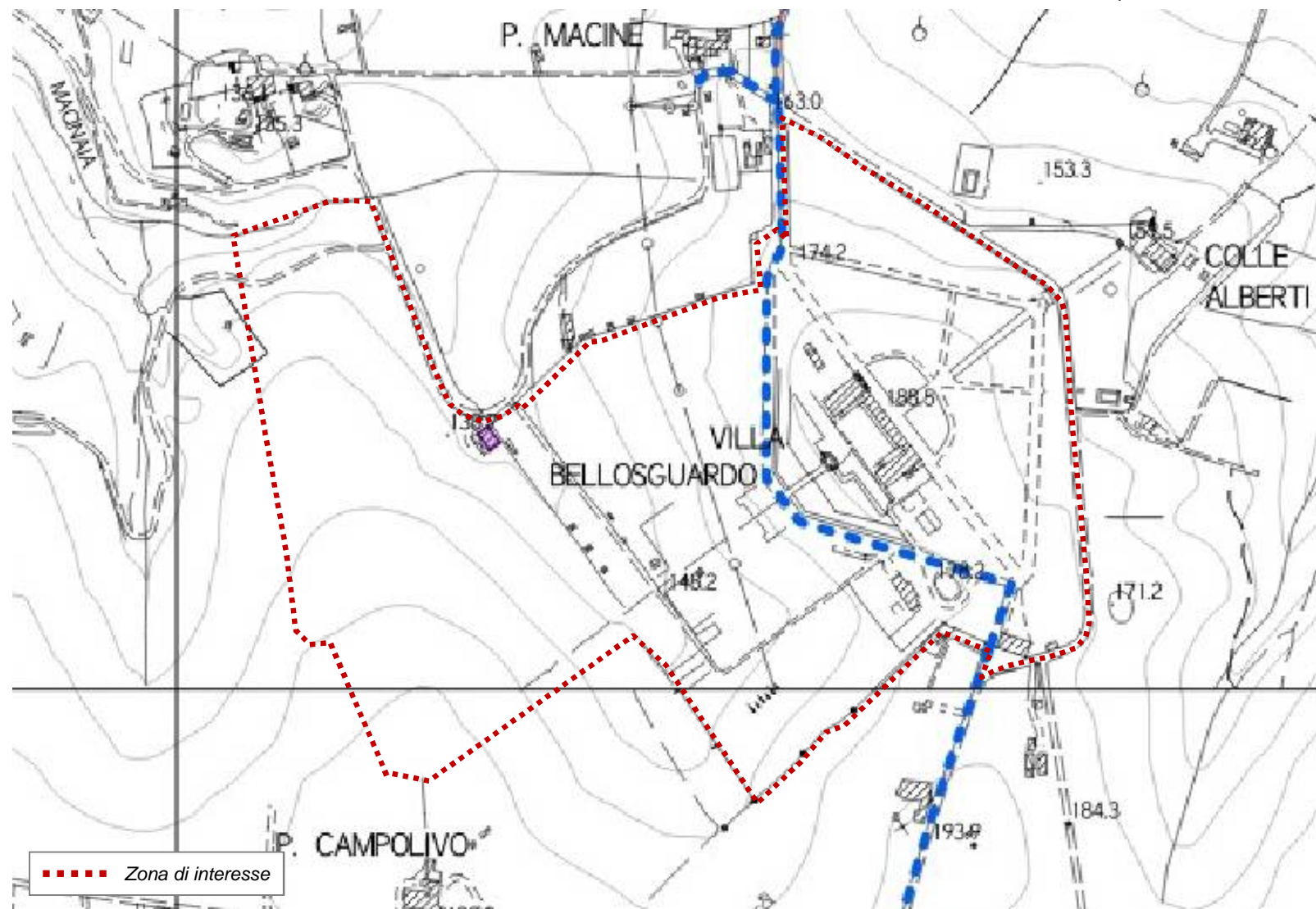
### 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

#### Tav 5\_Reti e Criticità

Nota: planimetria non in scala

##### Legenda

- Confine comunale
- Rete per il trasporto del gas
- Rete fognaria
- Rete acquedottistica
- Cabine di trasformazione elettrica AT
- Elettrodotti 132 Kv
- Elettrodotti 380 Kv
- ⊙ Impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazioni L. 36/2001 Dpcm 87/2003 LR 49/2011
- Impianti cimiteriali
- Impianti di depurazione
- Stabilimento a rischio di incidente rilevante D. lgs. 334/199
- ▨ Aree percorse dal fuoco L. 353/2000
- ▤ Distributori di carburante
- Ferrovia
- Viabilità primaria (SGC Firenze-Pisa-Livorno, SS 67, SP 12, SP 72)
- ▲ Siti interessati a procedimenti di bonifica (D. Lgs. 152/2006)



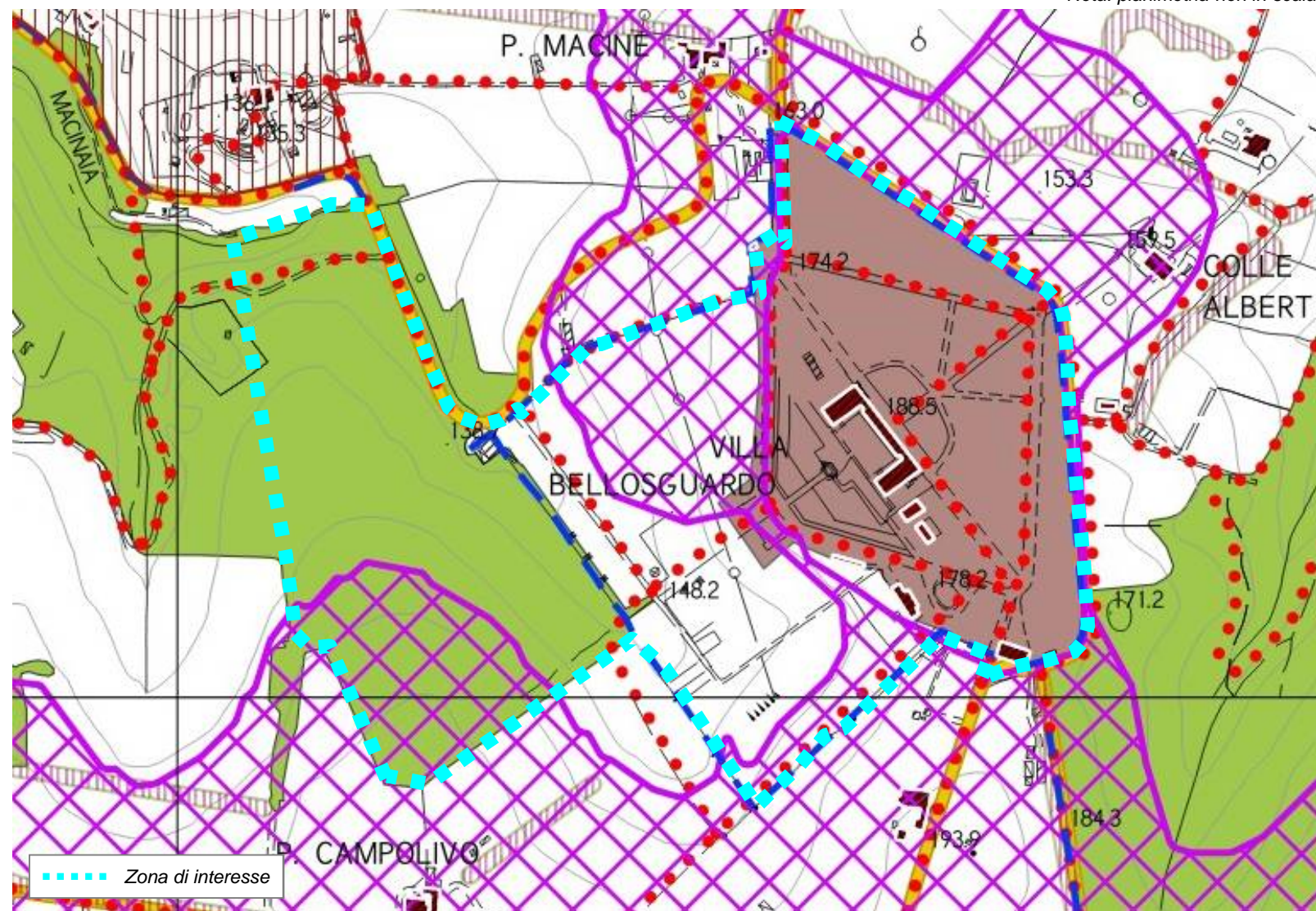


## 5. Quadro normativo

### 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

#### Tav 6\_Statuto del Territorio

Nota: planimetria non in scala





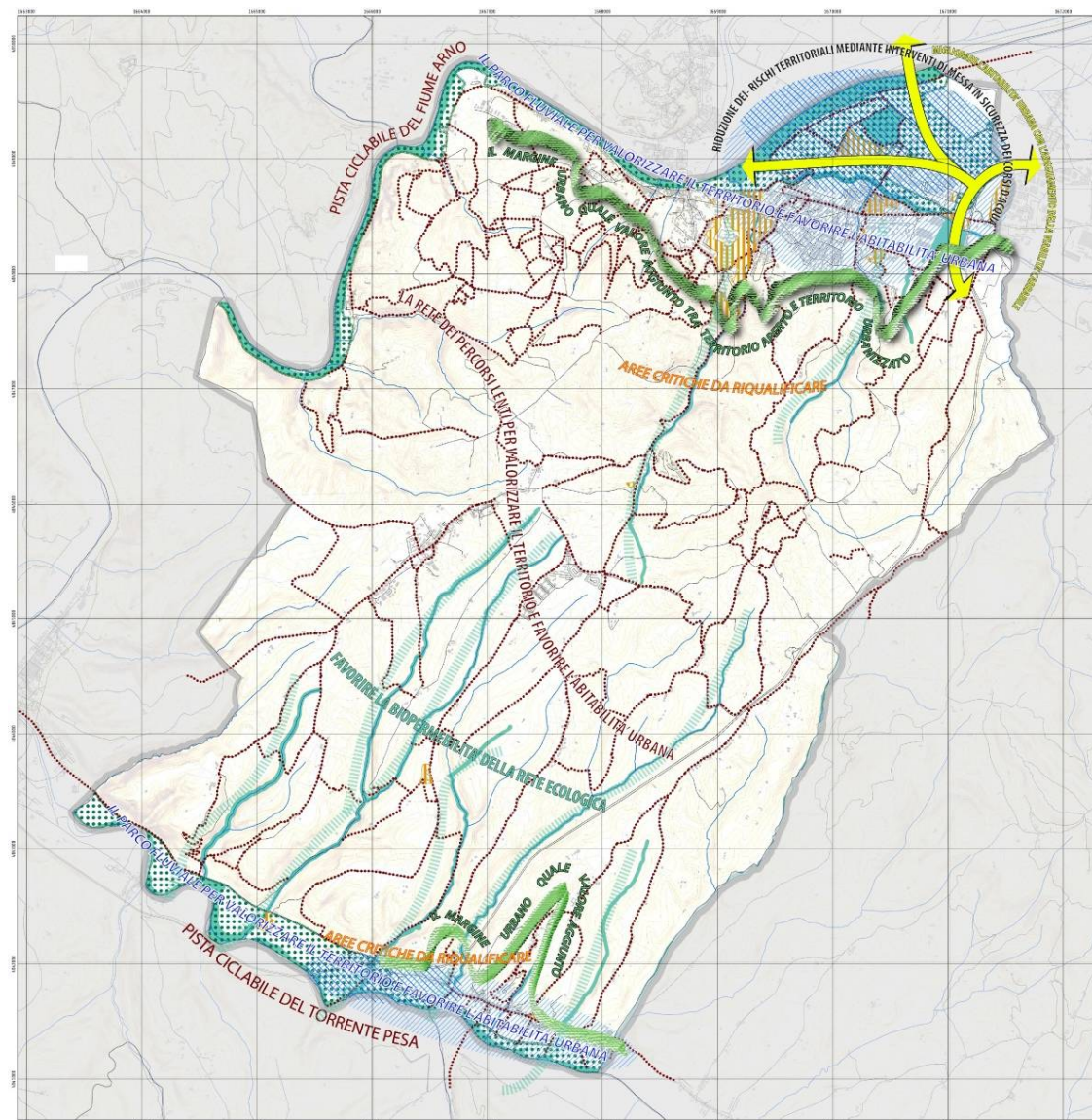
## 5. Quadro normativo

### 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

#### Tav 7\_Strategie di piano

##### Legenda

-  Rischio idraulico residuo
-  Rischio idraulico eliminato
-  Margine urbano
-  Reti e corridoi ecologici
-  Mobilità lenta (fonte processo di partecipazione "percorso comune")
-  Mobilità carrabile
-  Strada Statale 67-Tosco Romagnola
-  Parchi fluviali
-  Aree critiche



Nota: planimetria non in scala





# 5. Quadro normativo

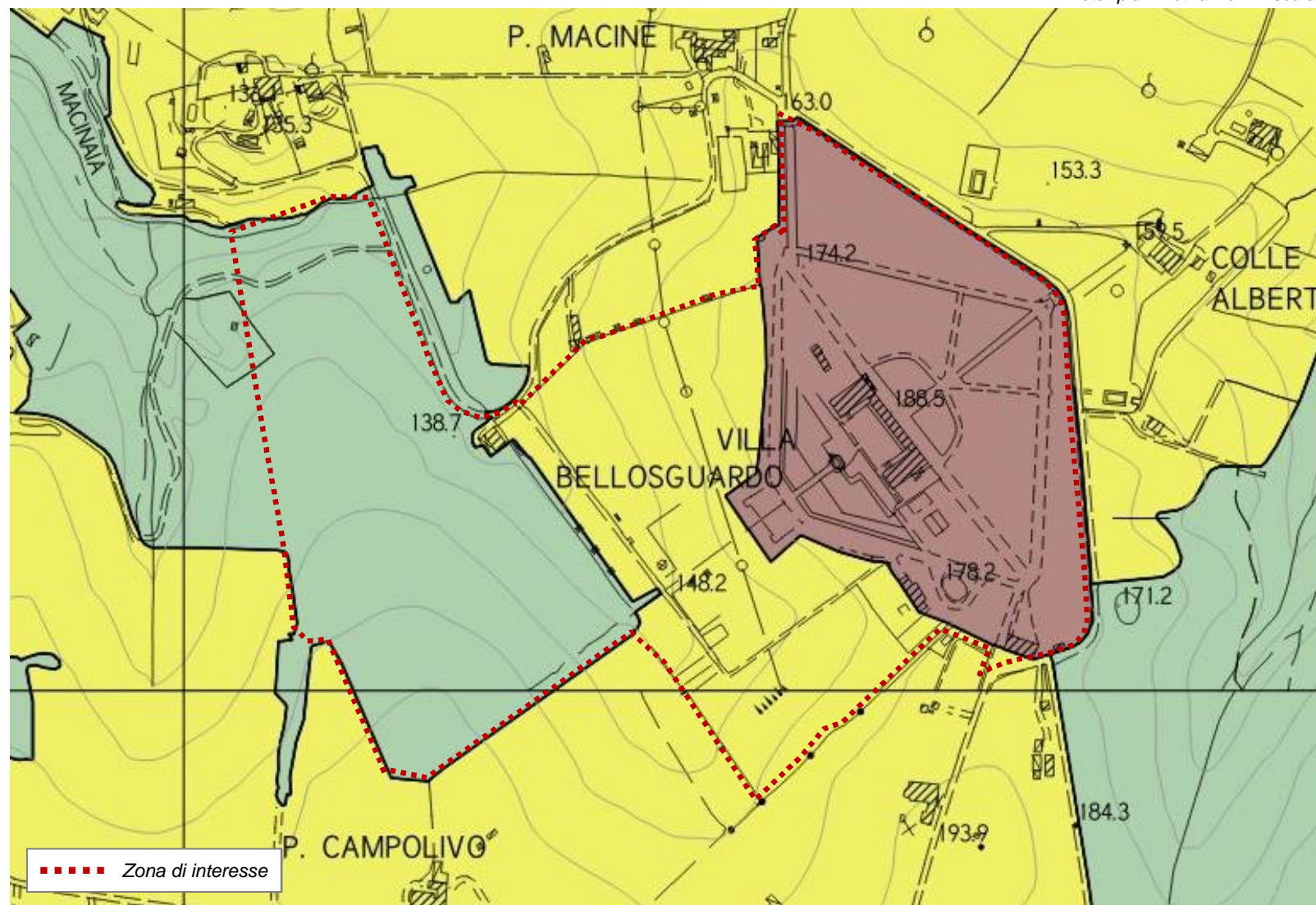
## 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

### Tav 8\_Articolazione del territorio

Nota: planimetria non in scala

#### Legenda

- Confine comunale
- Territorio urbanizzato**
  - - - Limite territorio urbanizzato
  - Centri storici
  - Aree ad assetto compiuto
  - Aree ad impianto singolare
  - Aree ad assetto indefinito
- Territorio rurale**
  - Nuclei storici
  - Nuclei rurali
  - Aree agricole
  - Aree boscate
  - Aree ad elevato grado di naturalità
  - Ambiti periurbani
  - Aree con funzione non agricola
  - Viabilità primaria
  - Corridoio infrastrutturale Lastra a Signa - Prato
  - ↔ Attraversamento del capoluogo alternativo alla ss67
  - 🚲 Pista pedociclabile
  - Trekking
  - Aree Critiche
  - Parco fluviale
  - Attrezzature di rilievo sovracomunale di progetto  
C= Centro visita e informazione; E= Impianti di produzione e distribuzione energia
  - \* Area oggetto di art.35 della L.R. 65/2014, esaminata in data 02/12/2016 dalla Conferenza di copianificazione ex art.25 della L.r.65/2014 con esito favorevole



## 5. Quadro normativo

### 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

#### Allegato A\_Elementi percettivi

Nota: planimetria non in scala

##### Legenda

Insedimenti storici



Centri



chiusa e Masso della Gorfolina | geotopo

manufatti legati al sistema delle acque

ex mulino

briglia, imbarcadero

casotto

Elementi percettivi puntuali

punti di vista di interesse panoramico | belvedere

punti di vista di interesse panoramico lungo la viabilità

Elementi percettivi lineari



passerella

ponte

Aree vincolate

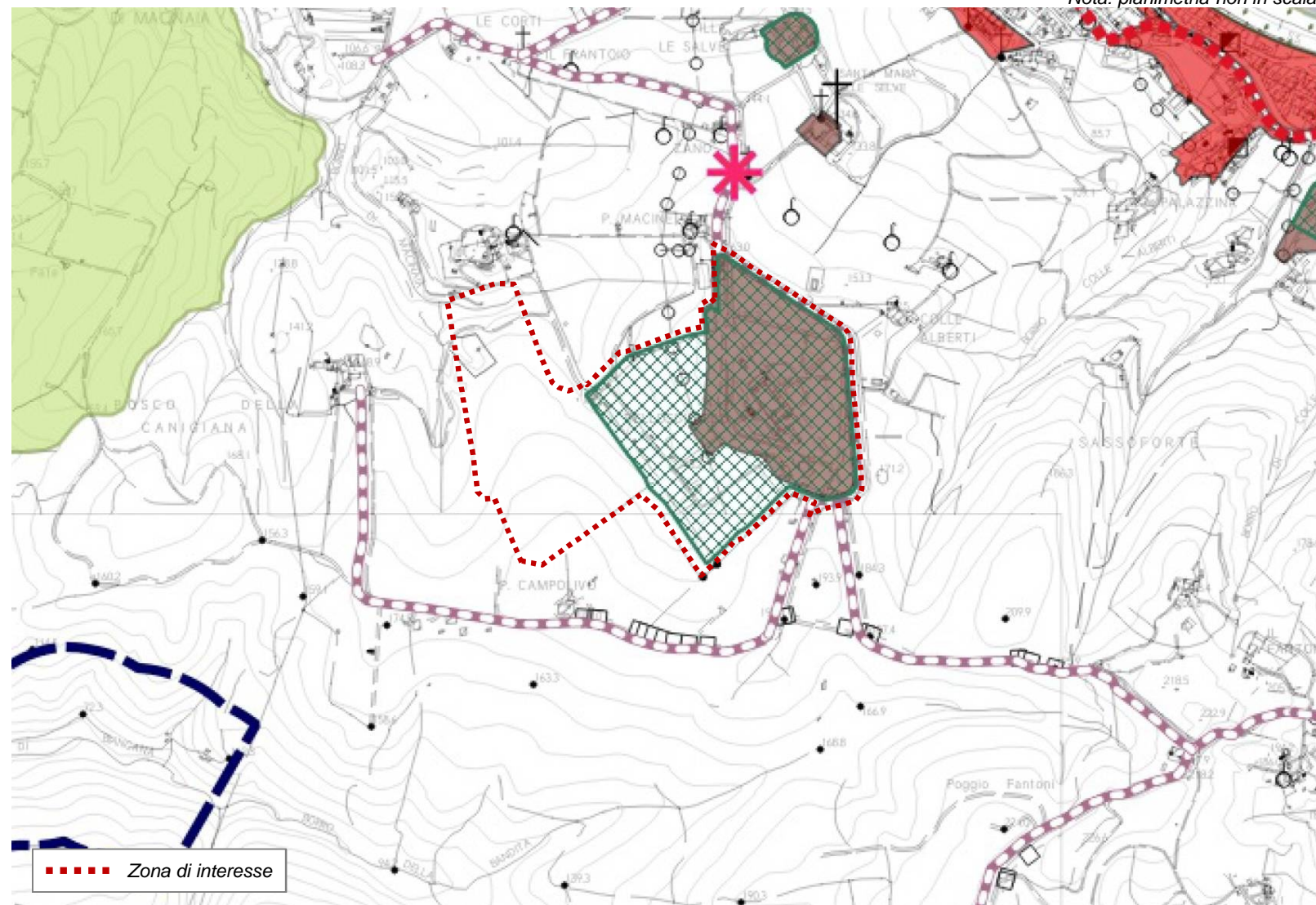
art.136 del Dlgs 42/2004

art.142. c.1 lett c) del Dlgs 42/2004

Contesto fluviale (art.16 PIT-PPR)

Ambito panoramico

Zona di interesse





## 5. Quadro normativo

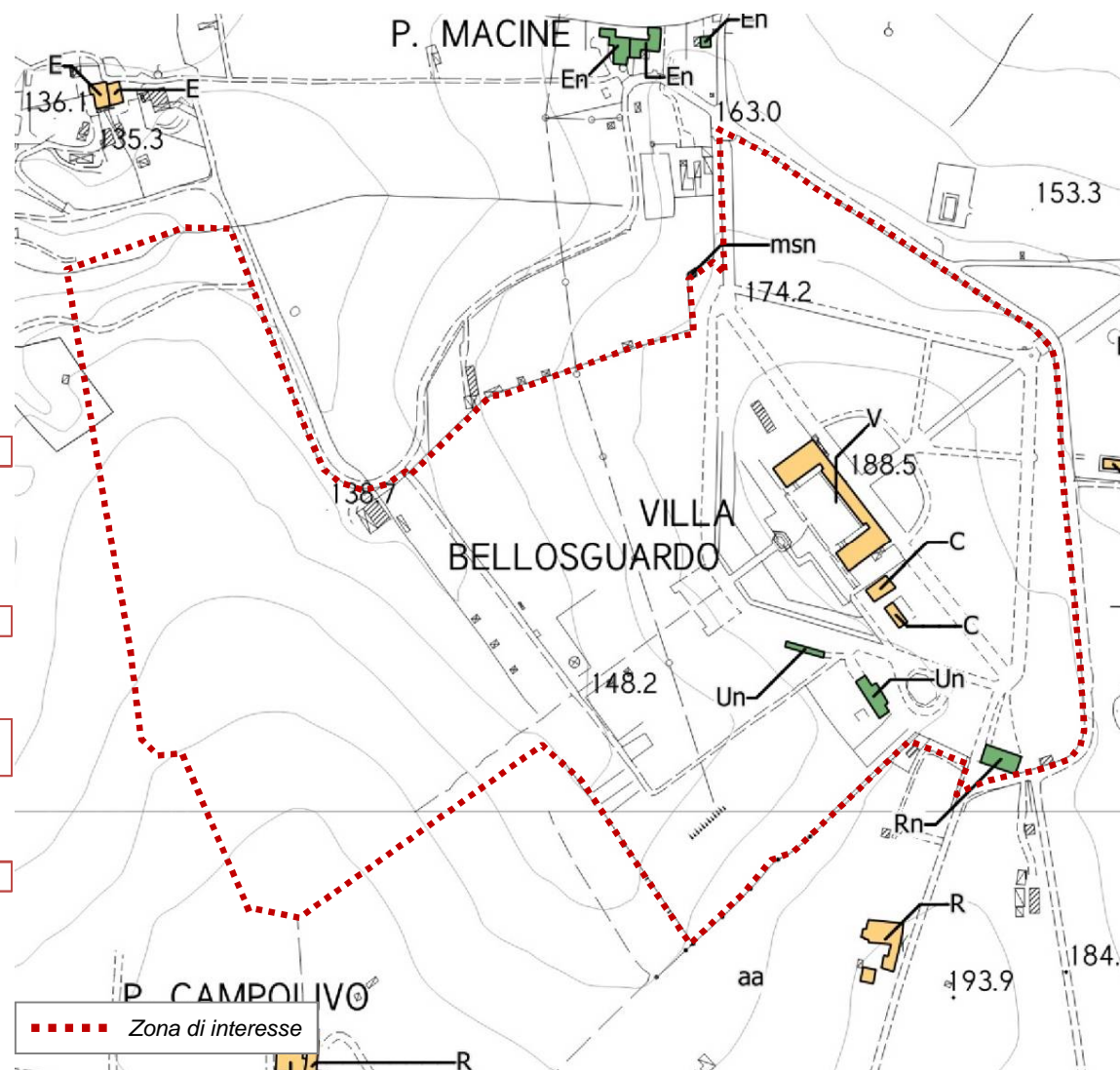
### 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

#### Allegato B\_Unità' di interesse storico

Nota: planimetria non in scala

#### Legenda

Sigla	Categorie Tipologiche
A, A1	Unità edilizia di base residenziale prenovescentesca originaria a fronte monocellulare
B, B1	Unità edilizia di base residenziale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare
D	Unità edilizia di base residenziale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a fronte pluricellulare
f/r	Unità edilizia di base residenziale prenovescentesca oggetto di fusioni o/e ristrutturazioni
T	Unità edilizia di base residenziale prenovescentesca trasformata
K	Unità edilizia prenovescentesca a capannone
An, A1n	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare
Bn	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare
Cn	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare
Dn	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione in linea
N	Unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale
Kn	Unità edilizia novecentesca a capannone
Nc	Unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento
C	Elemento edilizio non codificato
cm	Cinte murarie
U	Unità edilizia speciale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
M	Unità edilizia speciale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
MC	Unità edilizia speciale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
S	Unità edilizia speciale prenovescentesca a impianto singolare o non ripetuto
Un	Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
Mn	Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
MCn	Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
Sn	Unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto
V, Vn	Unità edilizia residenziale prenovescentesca o novecentesca isolata villa
R, Rn	Unità edilizia residenziale prenovescentesca o novecentesca isolata rurale
E, En	Unità edilizia residenziale prenovescentesca o novecentesca isolata o in piccole aggregazioni
aa, aan	Annesso agricolo prenovescentesco o novecentesco
x, xn	Ruderi prenovescenteschi o novecenteschi
ms, msn	Manufatti singoli prenovescenteschi o novecenteschi



## 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

### Allegato B\_Unità' di interesse storico

#### V, Vn - Unità edilizia residenziale prenovecentesca o novecentesca isolata villa

Per unità edilizia residenziale prenovecentesca, più raramente novecentesca, isolata villa, si intende l'unità edilizia residenziale, prenovecentesca, o novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.

Tipo edilizio caratterizzato da:

- impianto generalmente caratterizzato e gerarchizzato secondo un fulcro centrale, corte, o assiale, sala centrale, sala centrale passante;
- fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- profondità di edificazione pari a due o più moduli o cellule;
- altezza di edificazione da due a tre piani;
- composizione del prospetto frequentemente assiale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre;
- affacci liberi su quattro lati;
- frequente presenza di portico, porticato, loggia, torre, torretta, altana, colombaia;
- muratura frequentemente mista pietra/cotto, tetto a falde in tegole e coppi;
- frequenti paramenti in pietra, quali portali, cornici, soglie, marcapiani, sottogronde, stemmi gentilizi; angoli dell'edificio in pietra o finta pietra e, negli edifici novecenteschi, balaustre in graniglia, parapetti in legno o in ferro;
- cancelli in ferro e inferriate alle finestre;
- presenza di giardino, giardino all'italiana, parco, oliveto, frutteto, pomaio, e simili, di spazi esterni quali resedi lastricati panoramici nonché di elementi architettonici e decorativi, quali statue, fontane, pozzi;
- frequente presenza di annessi in muratura, annesso agricolo, fienile (con grigliato in cotto e porta ad arco a tutto sesto al primo piano fuoriterza), stalla, di frequente per cavalli, frantoio, porcilaia, e simili.

Presente anche come trasformazione di edificio rurale padronale, di casa colonica, e simili. Presente talvolta nella trasformazione/ristrutturazione in appartamenti, non sempre recente.

#### R, Rn - Unità edilizia residenziale prenovecentesca o novecentesca isolata rurale

Per unità edilizia residenziale isolata rurale si intende l'unità edilizia prenovecentesca, più raramente novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, presente, per lo più, in area extraurbana, generalmente isolata, la cui datazione storica di costruzione, confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939 è documentata, nelle unità edilizie prenovecentesche, dal permanere di elementi architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi edilizi rurali prenovecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.

Tipo edilizio caratterizzato da:

- altezza di edificazione da due a, più raramente, tre piani;
- affacci generalmente liberi su quattro lati;
- muratura generalmente in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
- frequente presenza di contrafforti o muri a scarpa di rinforzo;
- frequente presenza di elementi quali portico, tettoia in muratura, forno, pozzo, torre, torretta, loggia;
- assai frequenti le cornici in pietra di porte e finestre, meno frequenti le soglie in pietra;
- presenti stemmi e immagini in ceramica o in terracotta, più raramente in pietra;
- presenza di spazi scoperti pavimentati in pietra, pietra comune, cotto, quali resedi, aie, belvedere, e simili;
- presenza di giardino rustico, orto, prato, oliveto, bosco, vigneto, serre, voliere;
- presenti annessi minori;
- cancelli in ferro, inferriate alle finestre.

Presente di frequente come trasformazione residenziale di case coloniche o complessi colonici (casa - fienile - tinaia) o di fattorie, scuderie, limonaie, e anche, raramente, di case signorili.

#### C - Elemento edilizio non codificato

Per elemento edilizio non codificato si intende il manufatto edilizio non classificabile come unità edilizia stante l'assenza di caratteristiche strutturali, distributive e compositive, nonché la frequente incongruità di collocazione nel lotto.

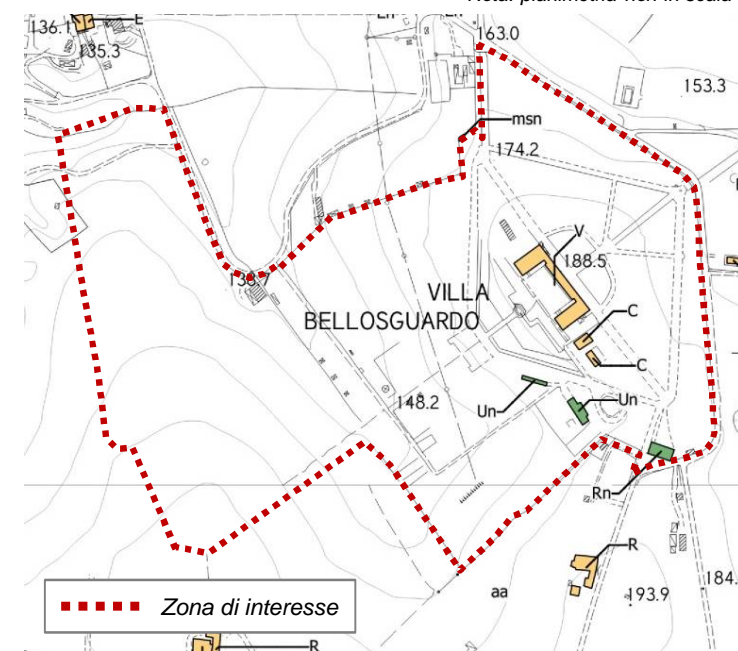
#### Un - Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese, nelle sale di ritrovo e per spettacolo, nei padiglioni espositivi, nei teatri.

#### ms, msn - Manufatti singoli prenovecenteschi o novecenteschi

Per manufatti edilizi singoli, prenovecenteschi o novecenteschi, si intendono i manufatti o i reperti isolati, di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali manufatti cimiteriali, cappelle, fontane, tabernacoli, pilastri, statue, stemmi, immagini e simili, in pietra, mattoni, ceramica e terracotta.

Nota: planimetria non in scala





## 5. Quadro normativo

### 5.4 Piano Strutturale (variante adottata dicembre 2017)

Tav Pericolosità geologica D.P.G.R. n.53/R del 25 ottobre 2011

Nota: planimetria non in scala



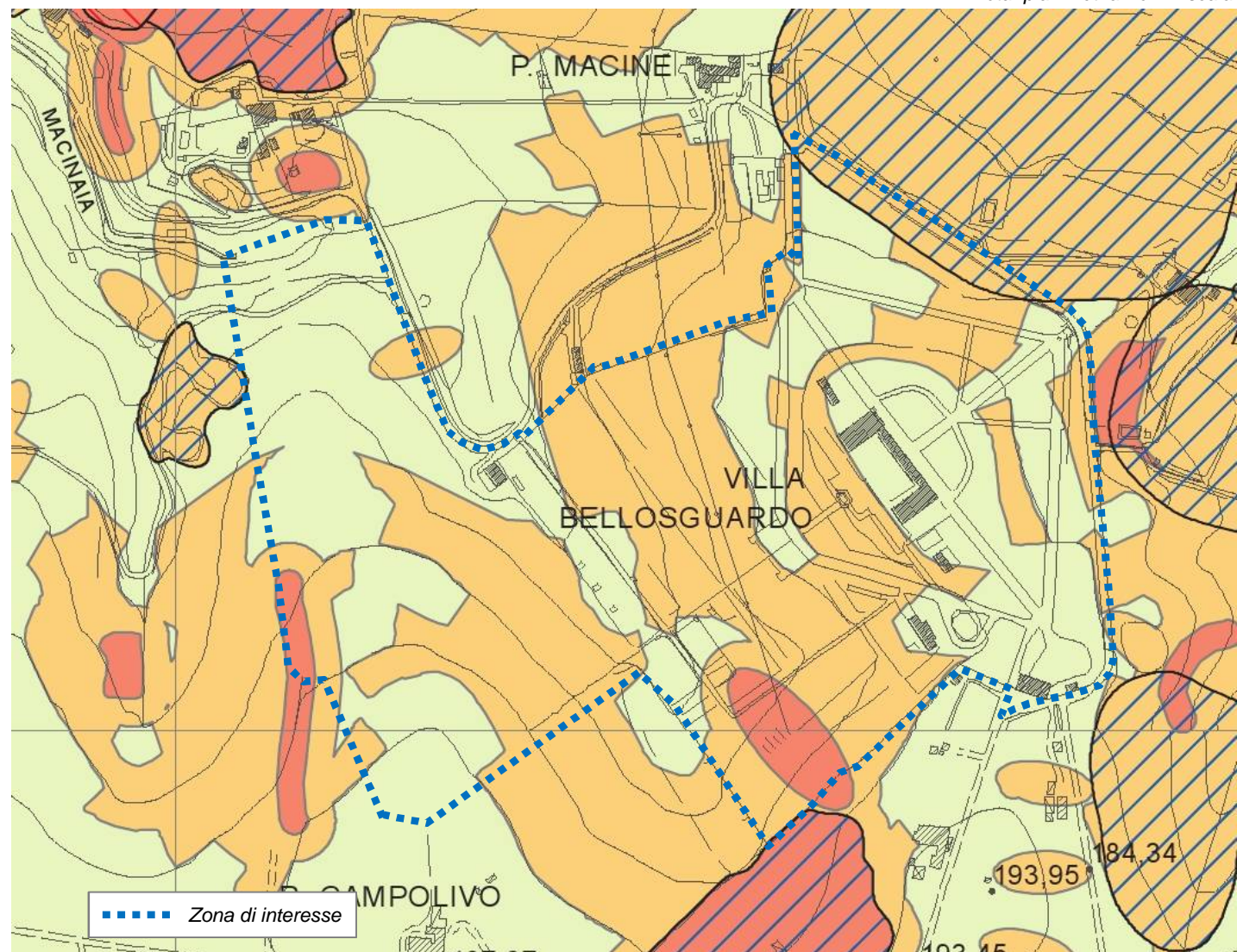
**G1 Pericolosità geologica bassa (G.1)**  
Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Limite area oggetto di approfondimento a scala maggiore

Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico (Autorità di Bacino Fiume Arno)

P.F.4 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

P.F.3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata






## 5. Quadro normativo

### 5.5 MiBACT – Carta dei Vincoli

**Nota:**  
*Il vincolo storico artistico, evidenziato in rosso, oltre che agli immobili è esteso anche alle sculture, alle monumentali fontane e alle scalinate, nonché al parco storico monumentale*

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	
Carta dei Vincoli	
Denominazione	VILLA DI BELLOSGUARDO GIA' PROTONATRI
Identificativo bene	90480240701
	
Tipo di vincolo	Architettonico
Descrizione del vincolo	
Tipologia del bene	villa
Comune	LASTRA A SIGNA
Località	
Indirizzo	VIA DI BELLOSGUARDO N 32
Estremi catastali originali	NCEU F.12 p. 23,24,25,26,18,20,68,69,70,
Zona di rispetto	No
Data istituzione	1995/10/13
Legge di istituzione	<a href="#">Legge 1 giugno 1939, n. 1089</a> "Tutela delle cose d'interesse artistico e storico" - (G.U. 8 agosto 1939, n. 184) VILLA GIA' PROTONOTARI CAMPI (VIA DI BELLOSGUARDO, 32) <a href="#">Prov. 1 Settembre 1913 - (cod.RT:01152920115292)</a> VILLA BELLOSGUARDO GIA PROTONOTARI CAMPI (VIA BELLOSGUARDO, 32) <a href="#">Prov. 30 Ottobre 1995 - (cod.RT:01152930115297)</a>
Provvedimenti	
Validazione MiBAC:	(*)

(\*) Avvertenza: per l'attestazione dei vincoli architettonici rivolgersi alla competente Soprintendenza





## 6. 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 il Comune, 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, il Comune di Lastra a Signa rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate.*

*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 nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.*

*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.*



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Lastra a Signa **TOUR****Comune di Lastra a Signa**

Piazza del Comune, 17 - 50055 Lastra a Signa (FI)

Centralino tel. 055/59611 - contact center 055055

e-mail: [info@comune.lastra-a-signa.fi.it](mailto:info@comune.lastra-a-signa.fi.it)Website: [www.comune.lastra-a-signa.fi.it](http://www.comune.lastra-a-signa.fi.it)**Ufficio Informazioni Turistiche**

Piazza del Comune, 15 – 50055 Lastra a Signa (FI)

tel.+39 055.8725770 / +39 055.8743245

e-mail: [ufficioturistico@comune.lastra-a-signa.fi.it](mailto:ufficioturistico@comune.lastra-a-signa.fi.it)Website: [www.lastraontour.it](http://www.lastraontour.it)*Fonti delle informazioni riportate nel presente information memorandum: dal sito del Comune di Lastra a Signa,*