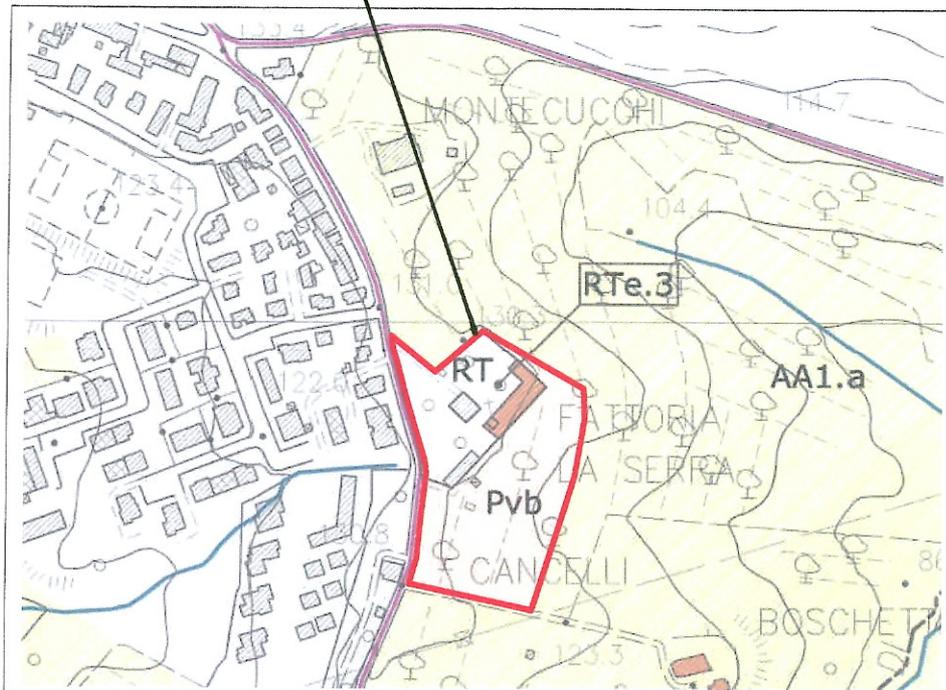


Porzione in oggetto



ESTRATTO - Tav. D
USI DEL SUOLO E MODALITA' DI INTERVENTO
IL TERRITORIO APERTO

SETTORE NORD-EST

scala 1:5000

NOTA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: UTOE 5 – RTe3. Fattoria La Serra

Visto all'art. 39.3 Rte.3 "Fattoria La Serra" e quanto in esso contenuto, si ritiene opportuno rilevare alcune caratteristiche di cui non si è tenuto conto nell'analisi della stessa fattoria.

Di fatto negli ultimi 10/15 anni il complesso edilizio è stato frazionato in più proprietà e in parte ha cambiata la destinazione.

Si rileva inoltre nelle tavole del regolamento urbanistico una inesatta rappresentazione circa la coloritura degli edifici che non tiene conto della rilevanza degli stessi.

In origine il complesso edilizio si componeva di tre porzioni ben definite:

- a) Villa e le sue pertinenze (cappella, magazzino, appartamento di servizio, forno e parco adiacente) porzione campita in rosso nella planimetria allegata sotto lettera "A", la villa in particolare è di notevole rilevanza storica, originaria del secolo XVI°, come meglio rilevato dalle schede elaborate dalla Provincia di Prato "Emergenze Storiche Artistiche" che si allegano alla presente.
- b) Colonica con pertinenze, porzione campita in blu nella planimetria allegata sotto lettera "A";
- c) Locali di pertinenza della Fattoria e più esattamente rimesse e locali utilizzati per l'attività agricola, porzione campita in verde nella planimetria allegata sotto lettera "A";

Attualmente i beni sono stati frazionati e ferma restando la destinazione della Villa Padronale e i suoi annessi, la Colonica, le rimesse e i locali utilizzati per l'attività agricola, hanno cambiato di destinazione e proprietà come di seguito descritto:

1) Villa Padronale e annessi di prop.tà Gest/Angeli Eugenio, ed esattamente la porzione campita in rosso nella planimetria allegata sotto lettera "B" costituita da:

- piano terra destinato a zona giorno di circa mq. 185,00;
- piano primo destinato a zona notte di circa mq. 185,00;
- piano secondo colombaia di circa mq. 30,00;
- piano interrato locali ad uso cantine di circa mq. 340,00;

Annessi:

- locale rimessa di circa mq. 70,00 posto nella parte a valle e individuato con lettera "a", sempre nella planimetria allegata sotto lettera "B";
- appartamento di servizio di circa mq. 100,00 posto a sinistra rispetto alla villa individuato con lettera "b" sempre nella planimetria allegata sotto lettera "B";
- cappella di circa mq. 30,00 posta a sinistra rispetto alla villa individuato con lettera "c" sempre nella planimetria allegata sotto lettera "B";
- locale forno di circa mq. 25,00 posto a sinistra rispetto alla villa individuato con lettera "d" sempre nella planimetria allegata sotto lettera "B";

E' annesso alla villa parco per una superficie di circa mq. 3200, oltre a piccolo appezzamento di terreno esterno al parco di circa mq. 650,00 il tutto individuato con lettera "e" sempre nella planimetria allegata sotto lettera "B";

2 – Fabbricati di proprietà Rafanelli/Pasquinelli e precisamente:

a) Fabbricato Colonico di prop.tà Rafanelli Simone, ad uso Bed&Breakfast che si sviluppa su due piani per un totale di mq. 420,00 circa, oltre a loggia esterna di mq. 50,00 circa e piscina prospiciente la stessa loggia;

b) Porzione degli ex-locali di pertinenza della fattoria di Prop.tà Pasquinelli Piera, destinata a civile abitazione, posta al di sotto degli annessi di pertinenza della villa descritti al precedente punto 1 lettere a,b,c, e d, distribuita su di un unico piano di circa mq. 220,00;

Il tutto come meglio evidenziato con campitura di colore verde nella planimetria allegata sotto lettera "B";

E' compreso nelle due proprietà terreno circostante per una superficie complessiva di circa mq. 12.000,00 delimitato in colore verde nella medesima planimetria;

3 - Porzione degli ex-locali di pertinenza della fattoria di Prop.tà Michelagnoli Margherita destinata a civile abitazione ed esattamente quella campita in giallo nella planimetria allegata sotto lettera "B", distribuita su di un unico piano di circa mq. 140,00 oltre soppalchi di circa mq. 65,00 e terreno circostante delimitato in colore giallo di circa mq. 9.650,00;

4 - Porzione degli ex-locali di pertinenza della fattoria di Prop.tà Guidoreni destinata a civile abitazione ed esattamente quella campita in blu nella planimetria allegata sotto lettera "A", distribuita su di un unico piano di circa mq. 250,00 oltre soppalchi di circa mq. 80,00 e terreno circostante delimitato in colore blu di circa mq. 14.000,00;

Tutto ciò premesso vista la situazione attuale e visto il valore storico e architettonico degli edifici si ritiene quanto segue:

a) Distribuzioni dei 30 posti letto, attribuendo:

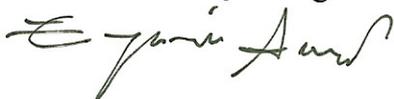
- n° 20 posti letto alla Villa padronale e sue pertinenze porzione campita in colore rosso nella medesima planimetria allegata sotto lettera "B";
- n° 10 posti letto alla colonica destinata a Bed&Breakfast che comprende anche porzione degli ex-locali di pertinenza della fattoria, porzioni campite in colore verde nella medesima planimetria allegata sotto lettera "B";

b) gli edifici individuati ai punti 3 e 4, sono attualmente a carattere residenziale e a mio parere detta destinazione dovrebbe mantenersi nel tempo;

c) Premesso che sotto il profilo logico la piscina si sarebbe dovuta assegnare alla Villa Padronale e quindi nell'ambito del parco;

Preso atto che una piscina è già esistente nella proprietà destinata ad Bed&Breakfast, si richiede di poter eseguire all'interno del parco eventuali elementi di arredo ivi compresa una piccola vasca o piscina ad uso ragazzi che sia complementare a quella già esistente.

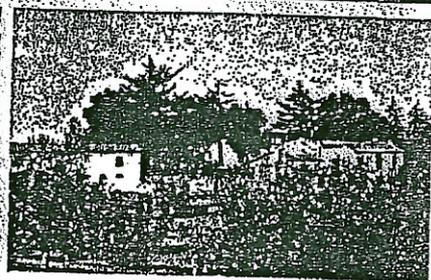
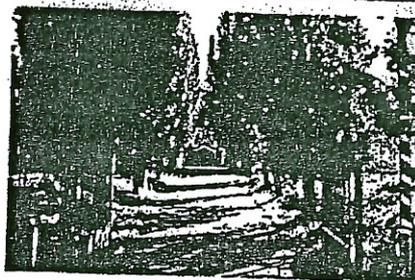
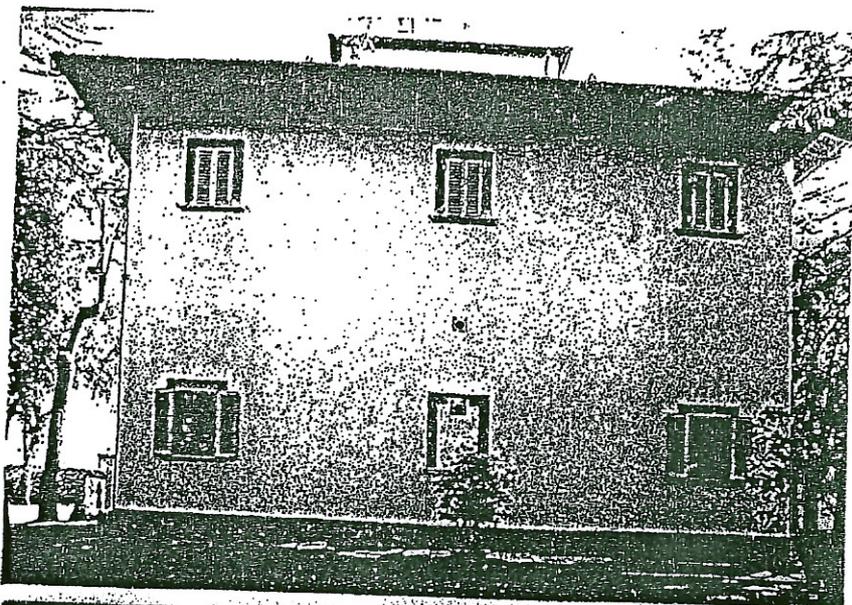
La proprietà
Soc. Gest / Angeli Eugenio



Il Tecnico
Geom. Fotani Alessandro



Poggio a Caiano, 12 dicembre 2013



ACCESSIBILITÀ

- A ottimo - sul percorso
- B buono - chiaramente individuabile
- C medio - individuabile con opportune indicazioni
- D scarso - raggiungibile solo pedonalmente
- E nullo - accesso interdetto

FRUIBILITÀ

- A ottimo - aperto al pubblico
- B buona - visitabile orari definiti / su richiesta
- C medio - visibile solo dall'esterno
- D scarso - visibile solo parzialmente
- E nullo - visibile solo a distanza

STATO DI CONSERVAZIONE

- A ottimo - perfetto stato di conservazione
- B buono - restauri rigorosi
- B1 buono - abbandonato ma turisticamente fruibile
- C medio - restauri corretti
- D scarso - restauri impropri - cambio di destinazione
- E pessimo - in rovina o iriconoscibile per ristruttur.

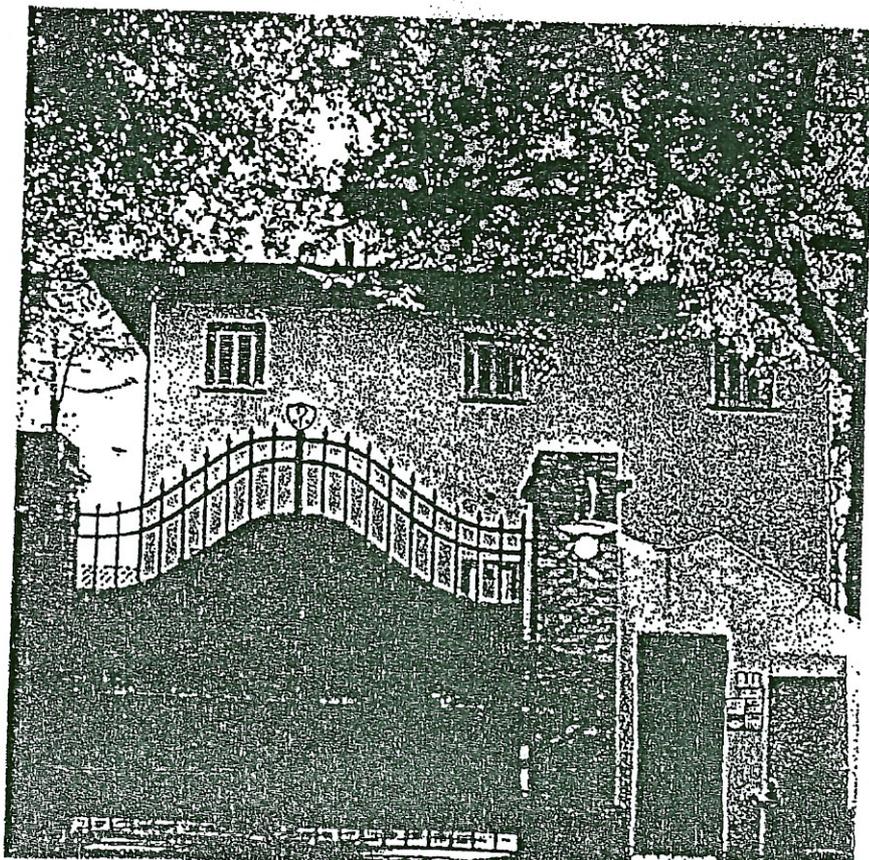
INTERVENTI DI SEGNALETICA TURISTICA

Marcatore puntuale con targa litica
variante - bianca - con icona tipo VIL3
posizionamento: sul muro di lato al cancello

VILLA LA SERRA

SECC. XVI - XVIII - XIX

compatto blocco con torretta
sorto nel Cinquecento
su preesistenze
poi trasformato
cappella del XVII secolo



41 VILLA LA SERRA

SECC. XVI, XVIII-XIX

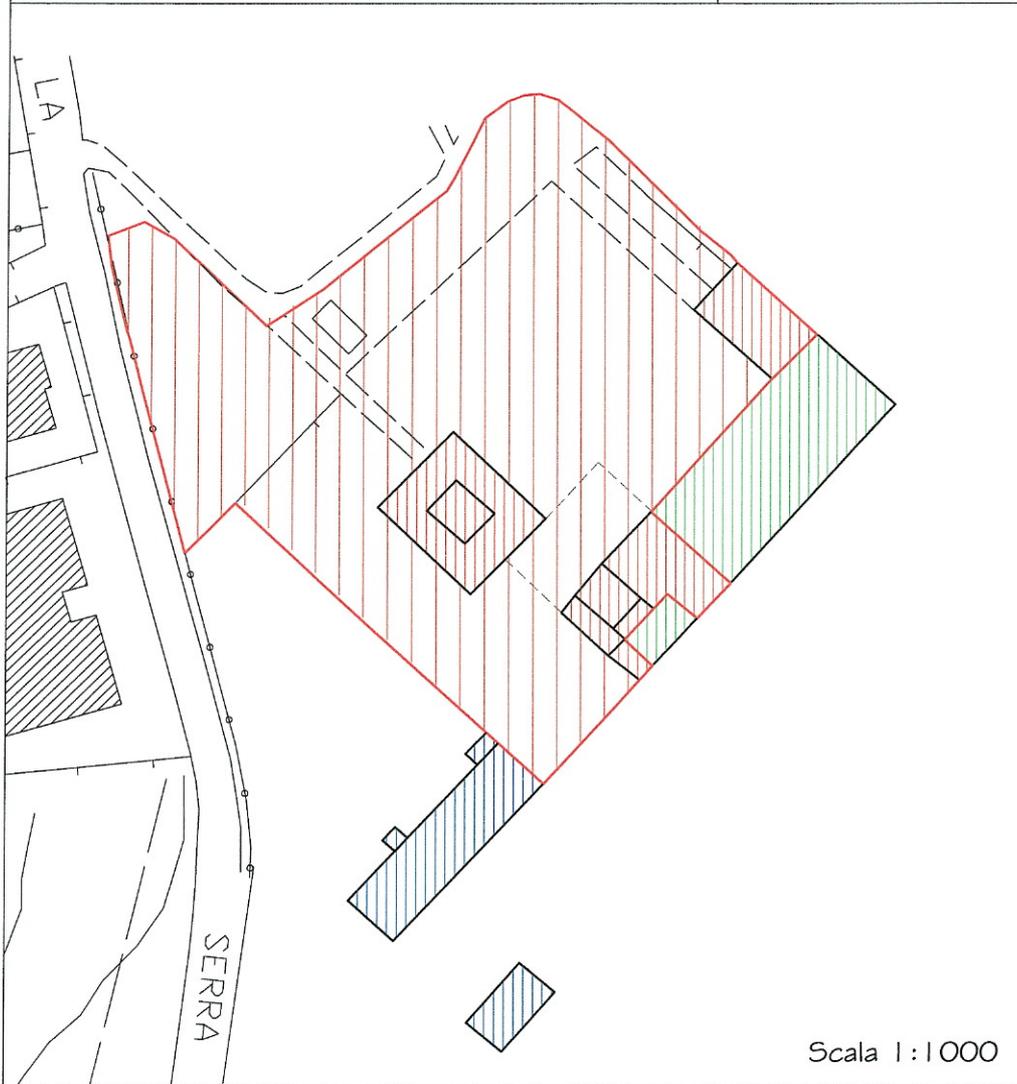
Compatto blocco con torretta sorto nel Cinquecento su preesistenze, poi trasformato; cappella del XVII secolo.

Villa La Serra

Da via Carmignanesè, che collega i due comuni della zona, si stacca via della Serra; lungo la quale è posto l'omonimo abitato di recente sviluppo. Un bell'edificio colonico (nn. 16-20) con torretta mozzata faceva parte della tenuta di Villa La Serra, che sorge poco oltre, sulla sinistra, nascosta in un folto di cipressi, lecci e pini. La villa fu forse edificata, su preesistenze (doveva essere in quest'area una "corte" documentata dal X secolo), dai Mazzinghi, che ne erano proprietari nel XV secolo, ma è più probabile che la trasformazione in villa, si debba agli Allegri, che la possedevano nel 1534 (nel plantario dei Capitani di Parte, della fine di quel secolo, è già distinta con l'attuale nome, e sembra proprietà degli Agli, ma nei pressi sono ancora beni degli Allegri); risulta poi nel primo quarto del Seicento dei Giuliani, che ne mantennero il possesso finché, intorno al 1815, passò al monastero di San Niccolò a Prato. L'edificio (al n. 11), è un blocco parallelepipedo di compatta volumetria, al centro del quale emerge una torretta. La struttura, e la disposizione delle rare aperture (modificate) su due piani, sono quelle dell'edificio cinquecentesco, malgrado le trasformazioni.

Il fronte principale ha portale centrale centinato con mostra liscia, sormontato da un balconcino del tardo Settecento; le semplici aperture rettangolari si dispongono in assi regolari, che si ripetono sugli altri lati (il fianco sinistro ha finte finestre al piano terreno); anche il fronte posteriore, di tipo cinquecentesco, ha quattro assi di finestre e portale centinato a bugne lisce al centro. All'interno le sale si affacciano su un vasto salone passante, in posizione centrale; le cantine sono in volta. Gli annessi colonici si dispongono di fianco alla villa, in un corpo allungato che comprende anche la cappella, costruita agli inizi del Seicento e dedicata alla Madonna del Rosario. La facciata a capanna ha un portale rettangolare a bugnato rustico e spigoli bugnati, l'interno è in volta (il dipinto con la *Madonna del Rosario* e l'altare ligneo ad edicola, dei primi del Seicento, che ornavano l'altare sono attualmente nella chiesa del Monastero di San Niccolò a Prato).

ALLEGATO "A" PLANIMETRIA STATO ORIGINARIO



Scala 1:1000

Legenda

-  Villa e pertinenze
-  Colonica
-  Locali di pertinenza della Fattoria