



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

D.C.C. n. 43 del 23/03/2011

U _05_2014

Piano di Recupero con contestuale variante
al Regolamento Urbanistico della scheda n. 33
"villa Santa Lucia" in Loc. Sargiano

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e norme

ID:

U_05_14_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.



1. OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL RU :

La variante al RU in oggetto, contestuale al piano di recupero, riguarda il complesso immobiliare individuato alla scheda 33 del RU, posto in loc. Sargiano e denominato Villa Santa Lucia e consiste in una diversa modalità di intervento rispetto a quella indicata nella scheda da attuarsi tramite piano di recupero con finalità residenziale.

Il complesso immobiliare attualmente in disuso, è costituito da una villa (ed. 1), da un annesso agricolo (ed. 2) e da una casa colonica (ed. 3). Gli edifici 4 (in muratura con tettoia crollata) e 5 (serra) sono manufatti di nessuna rilevanza, attualmente non presenti nel compendio immobiliare e pertanto non trattati.

L'intervento è finalizzato al recupero ed alla valorizzazione sia degli edifici esistenti (villa, annesso agricolo e relativo resede), che degli elementi del paesaggio (area boscata e terrazzamenti) per i quali è riconosciuto un rilevante valore storico/architettonico ed ambientale.

Il piano di recupero, nell'ottica di una valorizzazione della villa (ed. 1), dell'annesso (ed.2) e del resede nel suo insieme, colloca in posizione appena prossima all'attuale sedime dell'edificio 3, sempre all'interno della scheda normativa 33, tre edifici (due unifamiliari ed una bifamiliare) derivanti da un intervento di sostituzione edilizia avente ad oggetto l'edificio 3 ed alcune superfetazioni dell'edificio 1. L'intervento si propone in tal modo di liberare la visuale dell'ingresso verso la villa senza tuttavia compromettere la vasta e pregevole area di tutela circostante. Il piano di recupero, approfondendo l'analisi dei vari edifici esistenti effettuata dal RU nella scheda di rilievo, mantiene il restauro per gli edifici 1 (villa) e per l'edificio 2 (annesso). Mentre per quanto riguarda l'edificio 3 e 4 (per la parte in muratura) accertata la mancanza di caratteristiche storiche architettoniche tali da giustificare il mantenimento di un intervento protettivo quale il restauro, propone un intervento di sostituzione edilizia a parità di SUL esistente. L'edificio 5 (serra in policarbonato) è demolito. L'intervento migliora la percezione visiva della villa e dell'annesso rispetto al viale di accesso, allontanando le costruzioni derivanti dalla sostituzione edilizia (vedi simulazioni prospettiche). I limiti della scheda 33 di piano costituiscono i limiti per gli interventi edilizi.

2. QUADRO CONOSCITIVO:

DESCRIZIONE FISICA:

Si accede al complesso dalla strada vicinale di Sargiano. Rispetto alla vicinale il complesso è collocato ad una quota notevolmente superiore con un dislivello di circa 20 m ed una pendenza di circa il 10%. Il complesso confina con la proprietà del convento di Sargiano e con il bosco vincolato di Sargiano (ANPIL). L'area circostante è identificabile come oliveto terrazzato con piccole porzioni di vigneto e bosco.

EDIFICIO 1 villa

La villa disposta su tre piani ha caratteristiche formali tipiche della fine dell'800 con il piano terra occupato da vani accessori, il primo piano destinato a zona giorno ed il primo piano a notte. L'edificio è presente al catasto leopoldino (1824) con posizione e dimensioni esattamente sovrapponibili all'attuale relativamente al solo corpo centrale. Nel tempo sembra aver subito numerosi interventi superfetativi. Una crescita diacronica sembra avvalorata sia dalla distribuzione interna, che dagli elementi strutturali dell'edificio (solai in legno nel lato a valle e solai con putrelle di acciaio nella parte a monte).

Le manomissioni all'impianto regolare originario sono:

- sul lato nord est un volume con copertura a terrazza dotato di scala perpendicolare alla facciata per l'accesso diretto al piano primo (ingresso principale);
- sul lato sud ovest un altro volume sempre con copertura a terrazza dotato di una scala laterale per l'accesso al piano primo (ingresso secondario). Sullo stesso fronte è stata realizzata una terrazza a sbalzo assolutamente incongrua;
- sul lato sud est infine è stato realizzato un volume su due piani (primo e secondo) per forma, dimensioni e tipologia completamente estranea alla villa.

La struttura è in muratura portante con intonaco esterno. I solai sono parte in legno e piastrelle di cotto, parte in putrelle e voltine. Infissi in legno. Pavimenti in cotto. Scale in pietra.

Stato di conservazione : risente della mancata manutenzione e dell'abbandono degli ultimi anni. Una porzione della copertura risulta notevolmente danneggiata.

Elementi da tutelare : l'articolazione regolare del corpo di fabbrica principale, e le due facciate nord est e nord ovest. L'impianto generale dell'area di resede, comprendente oltre ai fabbricati (1 e 2), anche la recinzione e le colonne in pietra, i cancelli di accesso, le alberature e tutti gli elementi rilevanti, riportati nella planimetria del 1940.

Elementi da rimuovere : gli elementi incongrui rappresentati dalla porzione sud est e dalla terrazza a sbalzo del lato sud ovest, con conseguente ridefinizione dell'impaginato delle aperture sui prospetti.

Intervento ammesso dal RU : restauro e risanamento conservativo.

Intervento proposto dal pdr : è confermato il restauro e risanamento conservativo, salvo l'intervento sulle superfetazioni da utilizzare nella ricostruzione.

EDIFICIO 2 annesso alla villa

In origine destinato a deposito e rimessa agricola. A pianta rettangolare su due piani per una parte e a doppia altezza per l'altra (retro fabbricato). Sul fronte è stata rilevata una pietra con la data 1891 incisa sopra. Il lato sud ovest è stato ampliato successivamente. I prospetti sono stati modificati a seguito di chiusure e riaperture di alcune finestre/aperture. Il primo piano è accessibile tramite una scala esterna. La struttura è in muratura portante, il solaio in legno e piastrelle di cotto.

Stato di conservazione : pessimo. Il solaio intermedio e la copertura sono danneggiati.

Elementi da tutelare : la regolarità dello sviluppo planimetrico e la facciata principale. Da valutare la parte posteriore.

Elementi da rimuovere : scala esterna e conformazione planimetrica esterna del terreno in modo da liberare i prospetti attualmente parzialmente interrati.

Intervento ammesso dal RU : restauro e risanamento conservativo.

Intervento proposto dal pdr : è confermato il restauro e risanamento conservativo.

EDIFICIO 3 casa colonica

Casa colonica, posta in corrispondenza del cancello di accesso al resede della villa, in destra all'arrivo del viale. La colonica inficia, a parere dei proponenti, la lettura unitaria della villa e del suo resede ed incombe sul viale di accesso. La sua costruzione, almeno per quanto riguarda un primo nucleo dell'edificio successivamente ampliato, potrebbe risalire alla fine del 1800.

Il fabbricato è a pianta rettangolare su due piani, in pietra intonacata. Costituito da due unità immobiliari poste al piano primo con vani accessori al piano terra. All'unità più grande si accede con una scala esterna, realizzata fuori sagoma sul lato est che sul pianerottolo contiene anche un servizio igienico.

Struttura in muratura portante. Solai parte in legno e cotto, parte in putrelle e voltine. Solaio di copertura parte a padiglione e parte a capanna.

Stato di conservazione : pessimo con alcuni solai pericolanti. La copertura è molto danneggiata, le murature presentano grosse lesioni e deformazioni.

Elementi da tutelare : non si rilevano elementi da tutelare stante la tipologia del fabbricato ed il livello di finitura estremamente povero.

Elementi da rimuovere : =

Intervento ammesso dal RU : restauro e risanamento conservativo.

Intervento proposto dal pdr : si propone un intervento di sostituzione edilizia, stante la mancanza di particolari caratteristiche di rilievo dell'edificio.

EDIFICIO 4 annesso e tettoia

Annesso collocato ad ovest della colonica, di recente costruzione, realizzato parte in muratura e parte in lamiera e pali di legno. La porzione in muratura sembra essere esistente in data anteriore al 1967.

Elementi da rimuovere : la parte in lamiera è stata rimossa e non sarà recuperata.

Intervento ammesso dal RU : Manutenzione straordinaria.

Intervento proposto dal pdr : si propone un intervento di sostituzione edilizia, ammettendo il recupero solo della parte in muratura.

EDIFICIO 5

serra di forma semicircolare in policarbonato, posta parallelamente alla colonica sul lato sud. Il manufatto non risulta esistente alla data del 1967.

Elementi da rimuovere : il manufatto è rimosso e non può essere recuperato in quanto non presente nei voli aerei del 1967.

Intervento ammesso dal RU : Ristrutturazione edilizia.

Intervento proposto dal pdr : si propone la demolizione senza recupero.

Legittimità degli edifici : accertato che non esistono pratiche edilizie in archivio, la legittimità degli edifici oggetto di intervento è supportata dalle foto aeree del 1967 e dalla dichiarazione di conformità rilasciata in sede di compravendita.

SISTEMAZIONI ESTERNE:

Il pdr individua due unità minime di intervento :

Unità minima di intervento A : all'interno della quale sono compresi gli edifici 1 e 2 entrambi soggetti a restauro, con demolizione di alcune superfetazioni e riqualificazione degli elementi caratterizzanti l'area, ossia il giardino storico. Realizzazione di una piscina condominiale;

Unità minima di intervento B : all'interno della quale sono demoliti l'edificio 3 e gli annessi 4 e 5, e a parità di Sul esistente, vengono ricostruiti tre nuovi edifici (una bifamiliare e due unifamiliari) in diversa posizione, prossima all'area di sedime dei fabbricati preesistenti; si provvede inoltre alla riqualificazione dei terreni sistemati ad oliveto e vigneto con interventi di ripristino dei terrazzamenti e delle coltivazioni, regimazione idraulica ed allacciamenti alle reti tecnologiche, manutenzione e parziale realizzazione di viabilità pertinenziali anche connesse agli usi agricoli e recinzioni in siepi arbustive supportate da rete metallica.

Descrizione catastale :

Catasto Fabbricati : I fabbricati sono identificati al F.56 Sez.B p.lle 28 e 29. Superficie catastale complessiva compendio immobiliare : 4.739 mq

Catasto Terreni : l'area di intervento è individuata alle p.lle 37, 114, 115, 116, 117, 143, 703, 992. Superficie catastale complessiva : 57.331 mq

Vincoli: parte dell'area di proprietà è compresa all'interno della riserva naturale ANPIL L.R. 56/2000 del Bosco di Sargiano, parte all'interno dell'area vincolate per legge ai sensi dell'art.142. c.1, lett. G del D.l.vo 42/2004, parte all'interno del vincolo da DM 27/03/1970 Fasce laterali della Superstrada Due Mari.

Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) - PTCP proposta inclusione.

Nessuno dei fabbricati è sottoposto a vincolo diretto. L'indicazione di vincolo diretto che emerge dalla carta dei vincoli (1:25.000) è riferita ad immobile di altra proprietà (Dario Bartoli) con toponimo Santa Lucia individuato al foglio 56/B p.lle 49-50.

SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR) 83 Bosco di Sargiano (IT5180015) Tipo sito anche pSIC

CARATTERISTICHE DEL SITO

Estensione : 15,13 ha

Presenza di aree protette. Sito quasi interamente compreso nell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) "Bosco di Sargiano".

Altri strumenti di tutela -

Tipologia ambientale prevalente : Bosco di latifoglie a dominanza di rovere e bosco di sclerofille.

Altre tipologie ambientali rilevanti : Arbusteti e aree edificate.

Principali emergenze

FITOCENOSI

Bosco di rovere del Convento di Sargiano (Arezzo).

Altre emergenze

Il bosco di rovere *Quercus petraea* costituisce la più importante emergenza ambientale del sito. Si tratta, infatti, di un habitat particolarmente raro a livello provinciale e regionale, di notevole valore fitogeografico. Rilevante anche il valore ecologico per il suo ottimo stato di conservazione e per la presenza di elementi arborei di notevole età e dimensioni.

Principali elementi di criticità interni al sito:

Limitata estensione e isolamento della cenosi forestale.

Diffusione di specie esotiche invasive (*Robinia pseudacacia*).

Pericolo di incendi.

Danni alla flora causati da cinghiali.

Principali elementi di criticità esterni al sito

L'elevata antropizzazione delle aree circostanti rende il sito fortemente isolato.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

a) Mantenimento/riqualificazione del bosco di rovere (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

Gestione finalizzata alla conservazione e al miglioramento del bosco di rovere, con interventi selvicolturali atti a permettere l'ulteriore diffusione della rovere (anche favorendo l'incremento della rinnovazione spontanea) (M).

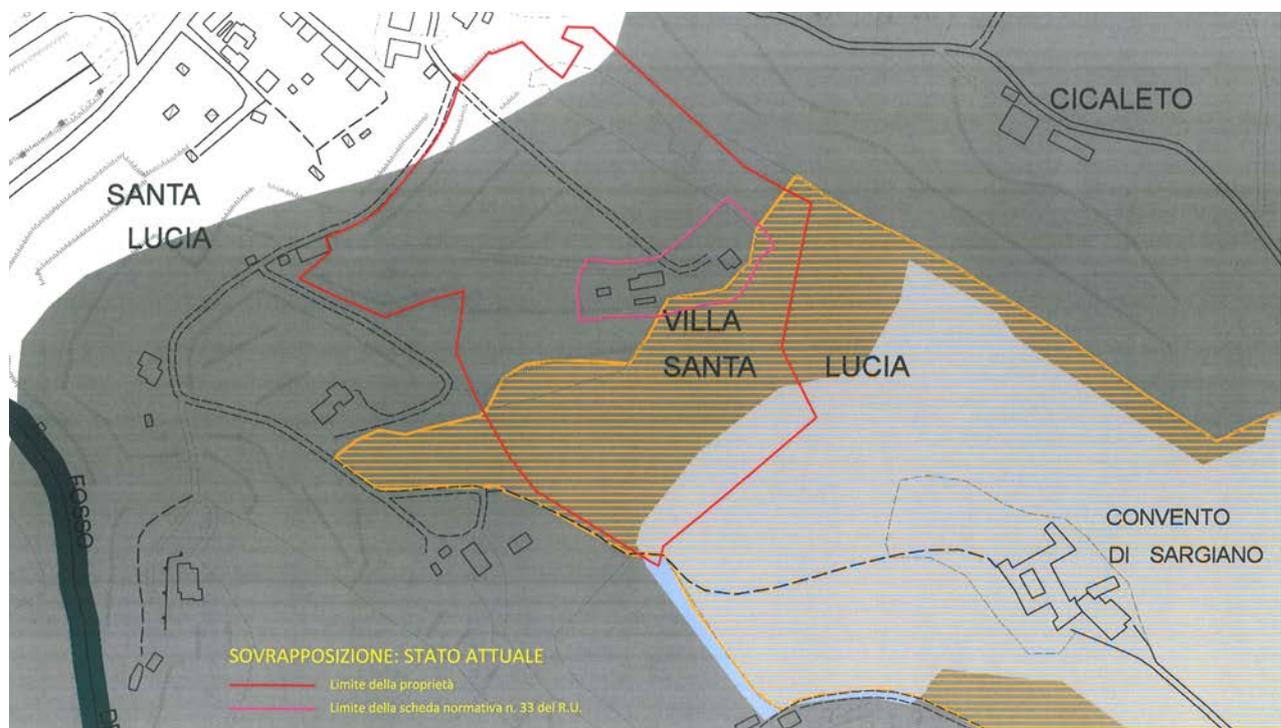
Limitazione della diffusione di specie esotiche (*Robinia pseudacacia*) (M).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito : Scarsa. Sembra sufficiente l'elaborazione di un piano di settore.

Necessità di piani di settore : Appare necessaria la realizzazione di un piano di gestione forestale finalizzato alla conservazione del bosco di rovere.

Note

Il sito in oggetto è inserito nel progetto Carta del Rispetto della Natura della Provincia di Arezzo, i cui obiettivi di tutela sono stati recepiti dallo strumento di Piano Territoriale di Coordinamento.



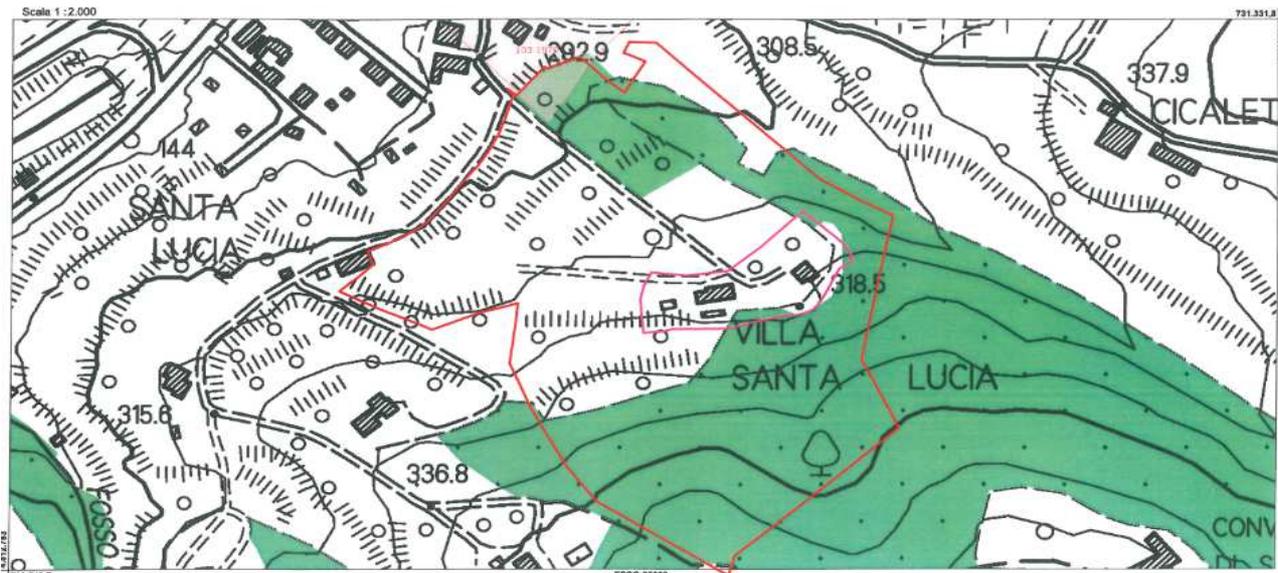
Dal momento che gli interventi previsti dal pdr non incidono con l'area di tutela del Bosco di Sargiano e quindi non possono influire in modo significativo sugli obiettivi generali di conservazione dei siti della rete Natura 2000 e con gli obiettivi specifici del sito che sono il "mantenimento/riqualificazione del

bosco di rovere (M)", non si procede alla redazione della valutazione di incidenza (Pag. 195 del Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 32 del 11.8.2004).

Si ritiene trascurabile la valutazione di tali vincoli, in quanto il pdr non prevede interventi edilizi né di sistemazione di tali aree. Il Pdr infatti non interferisce con l'area ANPIL del Bosco di Sargiano, né con le aree boscate (art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs. 42/00), né con l'area di vincolo DM 27/03/1970 Fasce laterali della Superstrada Due Mari.



Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



SOVRAPPOSIZIONE: STATO ATTUALE

— Limite della proprietà

— Limite della scheda normativa n. 33 del R.U.

Piano strutturale:

C.02 invariati : parte edifici specialistici e ville con relative pertinenze strette (*art. 39 :"per tali edifici il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo"*); parte boschi (*art. 42)...."per tali aree il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione"*); parte Aree terrazzate e ciglionamenti (*art. 43) " per tali aree il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione"*). Il viale di accesso è individuato come viabilità storica.

C.04 a tutela paesistica : edifici specialistici e ville (Articolo 50)

1. Nelle aree individuate nella Tav. C.4a: Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

1. Per tali aree il regolamento urbanistico dovrà prevedere:

a. la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi).

b. le regole e condizioni per la realizzazione di annessi agricoli che potrà essere ammessa solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza;

c. la definizione delle procedure di valutazione per la realizzazione degli annessi agricoli di cui al punto precedente, che dovrà comunque basarsi su:

- analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con

l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso, se minore dell'area di pertinenza;

- definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;

- simulazioni prospettiche delle alternative;

- modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

Parte in aree di interesse ambientale (art. 52)"....in tali aree il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme relative alla conservazione degli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nella loro caratterizzazione formale e tipologica per quanto attiene a: carico insediativo, impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali e sistemazioni esterne, conservazione degli assetti vegetazionali, conservazione di risorse o memorie storiche."

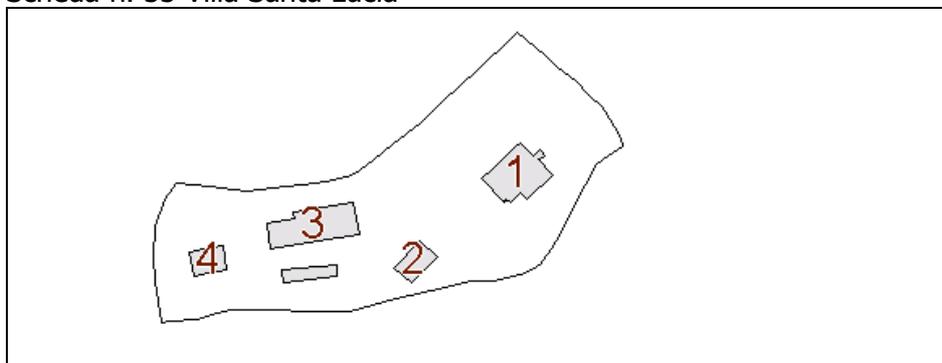
C.04 b : tipi e varianti del paesaggio agrario : sistema territoriale dell'oliveto terrazzato (variante a) (art. 62) " in tali aree il Piano Strutturale non prevede la costruzione di nuove abitazioni rurali."è parte maglia fitta.

C.04 c : tutele strategiche aree agricole speciali : aree agricole sottoposte a tutela paesistica (art. 67)

C.06 : sistemi, sottosistemi ed ambiti territoriali : parte V2 aree di transizione pedecollinare (art. 80); parte V5 capisaldi del verde ambito V5.1 verde territoriale (art. 87)... " il Piano Strutturale non prevede la costruzione di nuove abitazioni rurali."

Regolamento urbanistico:

Scheda n. 33 Villa Santa Lucia



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Manutenzione straordinaria

Edificio n° 5 (serra): Ristrutturazione edilizia

Nella planimetria di riferimento manca il n. 5. La scheda menziona la serra in policarbonato (5) e l'annesso con tettoia (4) mentre non ha rilevato un annesso già presente nel catasto di impianto .

Nella scheda di rilievo sono evidenziati i seguenti elementi:

3.1 Elementi da conservare e tutelare

L'articolazione planivolumetrica del corpo originario della villa, compatto e regolare, e l'impaginato delle aperture che, seppur modificate nel tempo in particolare a piano terra, mantengono l'allineamento verticale nei vari fronti.

3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare

Il volume addossato alla villa rompe la compattezza dell'impianto dell'edificio. Si segnala inoltre la tettoia in lamiera giustapposta al fronte, sicuramente incongrua.

L'area esterna al perimetro della scheda, interessata dal piano di recupero, è individuata come :

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari
Zone territoriali omogenee	E zone destinate ad usi agricoli
Tipi e varianti di paesaggio	rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato
Tutele	S tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville
Invarianti	aree terrazzate e ciglionamenti
	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Una parte dei terreni è interessata anche dalla maglia fitta.

3. VARIANTE AL RU :

La variante al RU proposta consiste in una diversa modalità di intervento rispetto a quella indicata nella scheda da attuarsi tramite piano di recupero con finalità residenziale. In particolare :

STATO SOVRAPPOSTO Scheda n. 33 Villa Santa Lucia

Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo con demolizione delle superfetazioni del prospetto sud est e terrazza a sbalzo del prospetto sud ovest

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: ~~Restauro e risanamento conservativo~~ sostituzione edilizia

Edificio n° 4: sostituzione edilizia della porzione in muratura ~~Manutenzione straordinaria~~

Edificio n° 5 (serra): ~~Ristrutturazione edilizia~~ demolizione senza ricostruzione

Piano di recupero approvato con DCC n. _____ del _____.

4. PROGETTO:

Il piano di recupero analizza in maniera adeguata la coerenza dell'intervento con il delicato contesto di riferimento. L'ambito di trasformazione coincide con quello della scheda di rilievo, mentre i nuovi fabbricati T1, T2 insistono nell'area di sedime dei fabbricati preesistenti. Nell'ambito esterno al perimetro della scheda saranno realizzati interventi di ripristino dei terrazzamenti e delle coltivazioni, interventi di regimazione idraulica e di allacciamento alle reti tecnologiche, manutenzione e realizzazione di viabilità pertinenziali anche connesse agli usi agricoli e recinzioni in siepi arbustive supportate da rete metallica.

L'intervento prevede la realizzazione di n. 4 unità abitative residenziali di consistenza pari a 105 mq ciascuna distribuite su piano seminterrato, piano primo e sottotetto (n.1 bifamiliare e n.2 unifamiliari). Altezza massima 6,50 m.

L'intervento è condotto a parità di Sul esistente. La sostituzione interessa per intero l'edificio 3 e l'edificio 4 solo per la parte in muratura. In tutto si considerano esistenti circa 450 mq che vengono quasi interamente ricostruiti.

Le nuove unità abitative risultano disimpegnate attraverso uno spazio centrale, al quale si propone di accedere mediante ripristino della viabilità interna esistente derivata direttamente dal viale centrale di accesso.

5. COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA A).

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.

Nella formazione degli atti di governo del territorio ossia piano strutturale, piano operativo e piani attuativi, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del PIT occorre :

a) fare riferimento agli **indirizzi per le politiche**, ossia alla sezione 5 della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e val di chiana con particolare riguardo ai punti :

- n.1 (erosione del suolo)
- n.3 (paesaggio montano e altocollinare Alpe di Poti);
- n.4 (centri, nuclei ed aggregati storici, ambientali e paesistici);
- n.6 (ridisegno della maglia agraria)
- n.5 (mantenimento valori identitari)
- n.8 (pianura di Quarata-Pratantico e Battifolle, pianura circostante il Canale maestro della Chiana, aree di pertinenza fluviale dell'Arno, pianura tra Pieve al Toppo e S. Zeno);
- n.9 (permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle);
- n.10 (superfici permeabili e recupero delle strutture industriali dismesse);
- n.13 (salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante);
- n.14 (tutela del paesaggio della bonifica);
- n.15 (attività estrattive nella Piana di Quarata);
- n.16 (equilibrio idrogeologico)
- n.18 (inserimento infrastrutture volumi e attrezzature fuori scala, frammentazione territorio agricolo, ulteriori saldature SR71);
- n.20 (ecosistemi fluviali);
- n.21 (patrimonio forestale bosco di Sargiano);
- n.22 (aree protette Ponte Buriano e Penna);
- n.23 (castelli e fortificazioni, borghi storici collinari, parchi e giardini storici, sistema ville-fattoria, rete delle pievi di crinale).

b) applicare le direttive ossia la sezione 6.1 OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA

Obiettivo 1

Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

Orientamenti:

salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;

favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

Orientamenti:

Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:

la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;

la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoletto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);

le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";

a pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");

la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;

le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;

1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.

Orientamenti:

tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

Obiettivo 2

Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole
Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico

Orientamenti:

contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

Orientamenti:

in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

Obiettivo 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Orientamenti:

In particolare tutelare:

i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),

i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana);

i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);

il sistema delle ville-fattoria;

la rete delle pievi di crinale;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

Orientamenti:

nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

In riferimento agli indirizzi per le politiche ed esaminati gli obiettivi di qualità e le direttive correlate, si conclude che la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto risulta coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in particolare :

rispetto all'obiettivo 1 l'intervento non modifica i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle).

rispetto all'obiettivo 2 l'intervento si propone la tutela del paesaggio agricolo tradizionale, con particolare riguardo all'oliveto terrazzato, ripristinando la tessitura agraria e le strutture esistenti attualmente in stato di abbandono quali terrazzamenti e gradonature con muretti a secco.

Le modifiche proposte non interferiscono in maniera significativa con la sistemazione attuale dei terreni.

In particolare, relativamente al sistema delle alberature, si prevede:

– il restauro del giardino storico della villa con il recupero delle alberature monumentali esistenti ed il ripristino delle caratteristiche del giardino ottocentesco, limitatamente alla porzione esclusa dal vincolo delle aree boscate;

- il recupero del viale di ingresso, dei terrazzamenti e dell'oliveto secondo il disegno originario ottocentesco, con modalità e criteri agronomici tipici dell'agricoltura biologica;
- una gestione del terreno agricolo, collegata al complesso della villa, in un criterio di restauro del continuum villa-fattoria.

rispetto all'obiettivo 3 l'intervento si propone la tutela dell'integrità morfologica, dei caratteri storici identitari, delle visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione oltre al mantenimento della relazione tra il sistema insediativo storico ed il tessuto dei coltivi tradizionali, come nel caso in esame, l'olivicoltura terrazzata.

L'impatto visivo del complesso dei fabbricati, anche nello stato modificato, risulta fortemente mitigato dal sistema delle alberature, come si evince dalle foto nn. 2,3,4 e 5 della documentazione fotografica allegata, nonché dalla tav. 07 per quanto riguarda l'inserimento ambientale.

Le tipologie e finiture dei nuovi edifici sono previste in conformità ai materiali e tonalità di colore totalmente compatibili con la zona di riferimento. L'intervento di sostituzione edilizia sarà improntato alla massima compatibilità ambientale, con criteri di comfort ambientale e sicurezza sismica, diversamente irraggiungibili nel recupero di manufatti edilizi di scarso valore e profonda compromissione strutturale come nel caso della colonica esistente (edificio 3)

c) applicare gli obiettivi specifici relativi ai **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE** ossia all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

La variante riguarda il territorio extraurbano pertanto non si effettua alcuna verifica per gli obiettivi specifici sopra richiamati.

DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

d) applicare le direttive contenute nella disciplina dei beni paesaggistici ossia le aree tutelate per legge (art. 142 Codice): **Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici** ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e delle aree di notevole interesse pubblico : **Allegato 3B Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** sezione 4 ai sensi dell'art. 136 e **Allegato H Aree di interesse archeologico** ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera m.

e) rispettare le **prescrizioni d'uso** relative ai beni paesaggistici.

L'area in oggetto ricade in parte in area sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 142 comma 1 lettera g del Codice "boschi") pertanto occorre effettuare una verifica della conformità alle prescrizioni relative.

Dal momento che nelle aree identificate come aree boscate non sono previsti interventi, non è effettuata la verifica di coerenza con le prescrizioni dettate per l'area di vincolo nell'Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice):

Si ritiene l'intervento proposto sia compatibile con le prescrizioni del PIT di cui all'Articolo 12 Allegato 8 B - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227(art.142. c.1, lett. g) Codice).

CONCLUSIONI GENERALI : la variante al Regolamento Urbanistico è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto fa riferimento agli indirizzi per le politiche, dà corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana e rispetta le prescrizioni d'uso contenute nelle disciplina statutaria del PIT.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con D.C.P. n° 72 del 16/05/2000 trova presupposto e verifica in via generale nella coerenza tra il Piano Strutturale

del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

6. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA B)

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

L'intervento proposto non comporta variante al Piano strutturale.

Il piano di recupero in variante al RU risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 NTA PS), obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 NTA PS), e non è in contrasto con le disposizioni del sistema/ambito di riferimento V2 aree di transizione pedecollinare in quanto trattasi di un intervento di recupero oltre che del patrimonio edilizio esistente (scheda 33 del RU), dell'ampio resede di riferimento caratterizzato da oliveto terrazzato e piccole porzioni boschive.

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

La presente variante al regolamento Urbanistico consiste in interventi diversi da quelli indicati nella scheda n. 33 da attuarsi tramite piano di recupero con finalità residenziale.

La presente variante risulta coerente con i principi e le linee fondamentali della variante organica alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 23/7/2013, aventi ad oggetto la razionalizzazione del tessuto urbanistico, il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del nuovo consumo di suolo, lo sviluppo del rapporto pubblico/privato e di incentivazione della ripresa del settore edilizio.

COERENZA AL VIGENTE PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA : approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005). La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la destinazione dell'area è coerente con la classe di classificazione acustica (CLASSE III - aree di tipo misto).

7. PRINCIPI GENERALI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA C).

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

8. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA D).

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 l'area ricade nel TERRITORIO NON URBANIZZATO in quanto la stessa, inquadrata nel sottosistema/ambito parte V2 aree di transizione pedecollinare (art. 80), parte V5 capisaldi del verde ambito V5.1 verde territoriale (art. 87), risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

Trattandosi di trasformazione che non comporta impegno di suolo non edificato, ma recupero del patrimonio edilizio esistente (sostituzione edilizia all'interno dell'ambito della scheda 33), anche se posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, si procede: per la variante al RU ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/14, per il piano attuativo (piano di recupero) ai sensi dell'art. 111 della stessa legge.

9. TERRITORIO RURALE AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA E).

La presente variante, esterna al territorio urbanizzato, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

10. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 LR.65/14 (ART.18 COMMA 2 LETTERA F).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti 3 e 4 della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente quanto segue:

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Considerato che il provv. n.2912 del 29/09/2015 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico.

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante introduce una diversa modalità di intervento sugli edifici esistenti all'interno della scheda n. 33 rispetto a quanto previsto dalla stessa scheda del RU, non si evidenziano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010. Si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti significativi sul paesaggio, quanto una valorizzazione di tutti gli elementi rilevanti dell'ambito di intervento. Nel dettaglio si evidenzia che:
 - non sono previste modifiche significative alla sistemazione attuale dei terreni;
 - le tipologie e le finiture dei nuovi edifici derivanti dall'intervento di sostituzione edilizia, per materiali e tonalità di colore, sono compatibili con il contesto agricolo in cui si collocano;
 - l'impatto visivo di tali edifici sarà fortemente mitigato dalla presenza di alberature esistenti e di progetto che prevede il restauro del giardino storico della villa con il recupero delle alberature monumentali esistenti e la ricostruzione delle caratteristiche del giardino ottocentesco;
 - il recupero del viale di ingresso, dei terrazzamenti e dell'oliveto secondo il disegno ottocentesco con modalità e criteri agronomici tipici dell'architettura biologica;
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti. Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

Il Responsabile del Procedimento
Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Giovanni Baldini

Comune di Arezzo

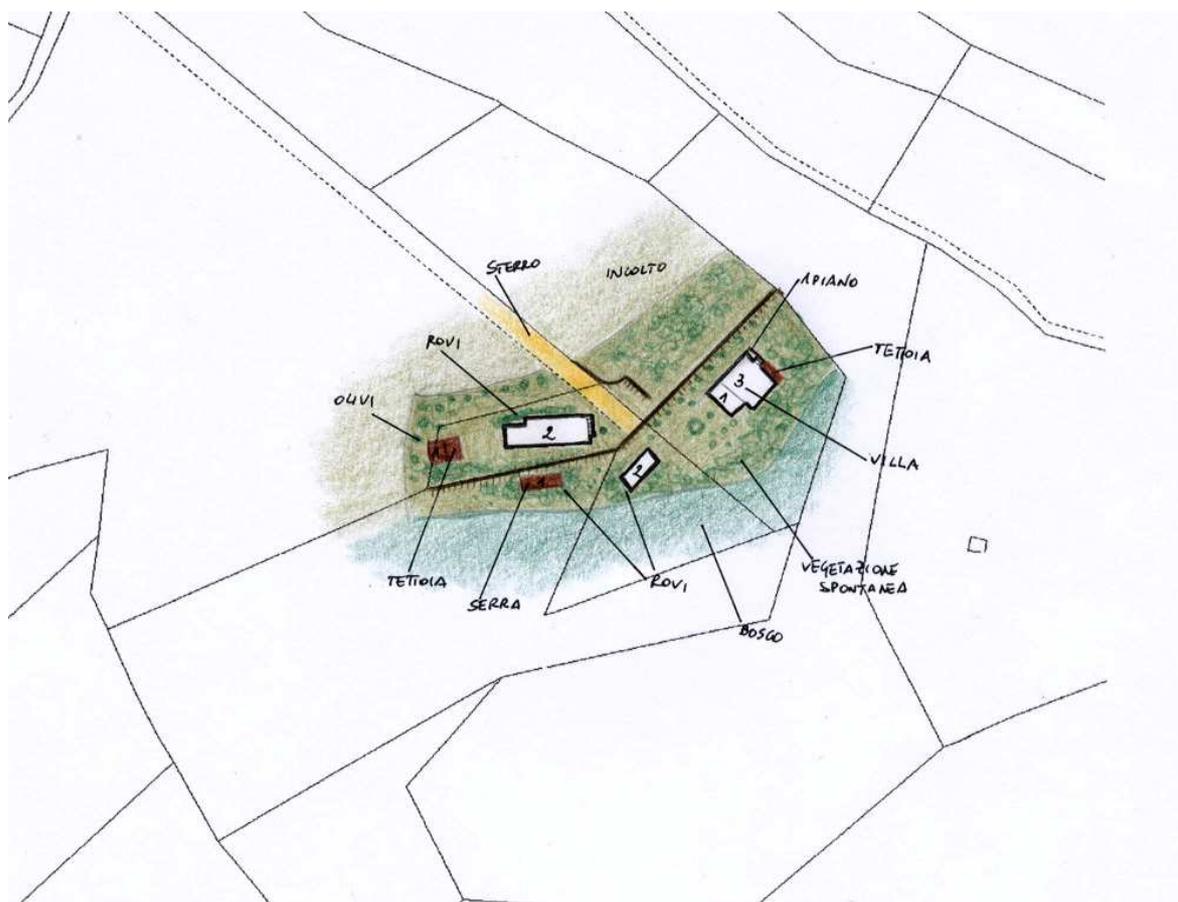
Nuclei e case sparse: scheda di rilievo

Scheda n° 33

Toponimo: Villa Santa Lucia

Indirizzo: Loc. Sargiano, 27

Data di rilievo e foto: 26/01/2006



ZONE EDIFICATE

- Edifici residenziali
- Attività agricole
- Servizi
- Ricettivo
- Attività commerciali

- Industria/Artigianato
- Complessi direzionali
- Manufatti
- Edifici dismessi
- n° Numero piani

ZONE NON EDIFICATE

- Orto
- Pascolo
- Vigneto
- Prato
- Bosco
- Oliveto
- Incolto
- Frutteto
- Seminativo
- Alberatura

- Siepe
- Recinzione
- Muro/di contenimento
- Scarpatia/Ciglione
- Acqua
- Area non pavimentata
- Area pavimentata
- Asfalto
- Parcheggio
- Deposito a cielo aperto

INFORMAZIONI GENERALI

Tipo: villa/casa padronale e casa/e colonica/e
Posizione: mezza costa

Rapporto con la viabilità: a fondo cieco
Accessibilità
Tipo Strada: sterro
Qualità: buona

Reti
Acqua potabile: non rilevato
Luce: si
Riscaldamento: non rilevato
Fognatura: non rilevato
TV: antenna
Telefono: non rilevato

Destinazione d'uso prevalente disuso
Numero edifici rilevati 5

SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Articolazione volumetrica:

Il complesso, in disuso, è costituito da una villa (1), una casa colonica e tre annessi. La villa presenta un corpo di fabbrica di tre piani e a pianta rettangolare, al quale è stato addossato, per più di metà del fronte sud-est, un volume di ridotte dimensioni e di costruzione più recente. Nel prospetto principale a nord-est è presente un corpo scala con rampa ortogonale al fronte, da cui si accede all'ingresso principale posto al primo piano. A fianco della rampa sono giustapposte due strutture, ad ovest un volume accessibile dall'interno, ad est una tettoia in lamiera quasi crollata. Nel retro a piano terra è presente un corpo di fabbrica, lungo tutta la lunghezza del fronte, con copertura a terrazzo accessibile tramite una scaletta ad L posta nell'angolo sud dell'edificio e collegato anche ad un piccolo terrazzo ricavato di fronte al volume giustapposto alla villa. In linea alla villa, verso sud, è presente l'annesso 2, un volume a pianta rettangolare su due livelli con scala esterna parallela al fronte sud-est. Fuori dall'area di pertinenza esclusiva della villa è presente una colonica con corpo allungato, sempre a pianta rettangolare e su due livelli, con scala esterna addossata al fronte est. Completano il complesso due annessi di costruzione più recente rispetto agli altri fabbricati, l'edificio 4 in muratura ad un piano con giustapposta una tettoia in lamiera, in parte crollata, ed una serra in policarbonato collocata in un terrazzamento a sud.

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

Il complesso è in un evidente stato di abbandono per cui anche gli spazi aperti risultano incolti. L'area, di forma irregolare, è suddivisa in una zona di pertinenza della villa, dove sorge anche l'annesso 2, delimitata da muro di cinta con ingresso posto in posizione centrale nel lotto e raggiungibile tramite un vialetto a sterro da nord-ovest, e da un'altra zona, ad ovest, dove sono collocati gli altri edifici. Tutta l'area è infestata da piante spontanee, che in parte ricoprono anche gli edifici.

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

Edificio n°	Tipo
1	EDIFICIO PRINCIPALE
2	ANNESSE - EDIFICIO DI SERVIZIO
3	EDIFICIO SECONDARIO
4	ANNESSE - EDIFICIO DI SERVIZIO
5	ANNESSE - EDIFICIO DI SERVIZIO

Edificio n° 1

Edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare
Orientamento del fronte principale: nord-est
Numero piani: 3.0
Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso, nei piani superiori: disuso
Destinazione d'uso originaria: residenza
Numero delle unità abitative: 1

Edificio n° 2

annesso in muratura di antico impianto
Numero piani: 2.0
Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso, nei piani superiori: disuso
Destinazione d'uso originaria: incerta

Edificio n° 3

Edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare
Numero piani: 2.0
Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso, nei piani superiori: disuso
Destinazione d'uso originaria: residenza
Numero delle unità abitative: 1

Edificio n° 4

annesso in muratura di recente costruzione
Numero piani: 1.0
Destinazione d'uso attuale: disuso
Destinazione d'uso originaria: annesso agricolo con piu' funzioni

Edificio n° 5

baracca
Numero piani: 1.0
Destinazione d'uso attuale: disuso
Destinazione d'uso originaria: serra

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI

EDIFICIO n° 1

2.1 Condizioni generali:		mediocre
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	Ubicazione: Tipologia e materiali: Alterazioni:	interni ed esterni Addossata al fronte principale è presente una struttura che forma, all'altezza del primo piano, un terrazzo che corre lungo l'intero fronte. Al terrazzo si accede attraverso una rampa di scale perpendicolare e posta perfettamente al centro. L'intera struttura è in muratura di pietra ordinaria a differenza dei parapetti che sono in mattoni, ma che in origine dovevano essere intonacati come tutto il resto. I gradini sono formati da elementi lisci in pietra con la pedata modanata a toro, sempre in pietra è realizzata la cimasa dei parapetti. no
2.3 Coperture	Tipo: Materiali manto: Materiali gronda: Alterazioni: Note:	a padiglione coppi e tegole lastre di pietra no Nel sottogronda è presente un cornicione realizzato con mattoni opportunamente sagomati.
2.4 Scatola muraria	Materiali: Intonaco: alterazioni:	non rilevabile si no
2.5 Aperture	Tipo distribuzione: Tipo apertura: Alterazioni: Note:	Regolare, è presente una gerarchizzazione tra i vari livelli maggiormente evidente nel fronte nord-ovest dove al primo piano sono presenti dei finestroni. Fatto salvo l'accesso principale, che è arcato, tutte le altre aperture sono architravate. Le finestre e i finestroni del piano terra e primo piano sono perimetrate da mostre in pietra liscia che contornano il vano negli stipiti e sull'architrave mentre il davanzale, di spessore più ridotto, è modanato all'esterno. Le finestre del secondo piano hanno davanzali come quelle dei piani inferiori ma qui le mostre sono disegnate nell'intonaco. forma e/o dimensioni Le aperture del fronte sud-ovest sono prive di mostre ed è presumibile che quelle del secondo piano siano state trasformate in finestroni a seguito della costruzione di un terrazzo.
2.6 Infissi	Tipo e materiali: Oscuramento prevalente:	Non rilevabili. persiane in legno
2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle	Tipo: Note:	portico, terrazzo/balcone Addossato al retro è presente un portico coperto con una copertura piana, che costituisce un ampio terrazzo

facciate

accessibile dal primo piano. Il terrazzo è sostenuto da pilastri tra i quali sono state installate delle vetrate. Il parapetto del terrazzo è costituito da una ringhiera metallica sostenuta da colonnette. Il terrazzo è inoltre accessibile da una scala esterna realizzata con elementi sagomati in pietra che conduce anche al marciapiede a sud-est. Sul fronte sud-ovest, al livello del secondo piano, è presente un terrazzo con ringhiera in metallo.

2.8 Superfettezioni

Tipo: varie
Note: Addossato al fronte sud-est è stato realizzato, in epoche non recenti, un volume intonacato che si estende per l'intera altezza del fabbricato, mentre nel fronte sud-ovest, in corrispondenza del secondo piano, è stato costruito un terrazzo in aggetto con ringhiera in ferro a spartiti semplici.

EDIFICIO n° 2**2.1 Condizioni generali:**

mediocre

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori

Ubicazione: esterni
Tipologia e materiali: Addossata al fronte sud-est è presente una scala realizzata con elementi a sbalzo costituiti da blocchi sagomati inseriti nella muratura. Il sottoscala è stato tamponato con una muratura in mattoni intonacata. La scala è dotata di una ringhiera a spartiti semplici.
Alterazioni: no

2.3 Coperture

Tipo: a capanna
Materiali manto: marsigliesi
Materiali gronda: mattoni e/o mezzane
Alterazioni: no

2.4 Scatola muraria

Materiali: pietra ordinaria
Intonaco: si
alterazioni: no
Note: Nell'intonaco sono ancora presenti i resti di una decorazione. Sul retro, dai punti in cui l'intonaco si è distaccato, emerge una muratura in mattoni a testimonianza di un ampliamento successivo.

2.5 Aperture

Tipo distribuzione: Regolare.
Tipo apertura: Sono generalmente arcate anche se con diverse forme e dimensioni, originariamente le cornici dovevano essere interamente intonacate. Gli archi sembrano realizzati tutti in mattoni mentre in alcuni casi gli stipiti sono formati da blocchi unici di pietra squadrata.
Alterazioni: tamponature
Note: Nel fronte sud-ovest erano presenti tre aperture di uguali dimensioni, con arco a sesto acuto, ma in epoca non recente le due laterali sono state tamponate.

2.6 Infissi

Tipo e materiali: Sono presenti portoni in legno a due ante con doghe

Oscuramento prevalente: orizzontali e un infisso ad ante in legno e vetro.
assente

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate Tipo: assenti

2.8 Superfettezioni Tipo: assenti

EDIFICIO n° 3

2.1 Condizioni generali: mediocre

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori

Ubicazione: esterni

Tipologia e materiali: Addossata al fronte est è presente una scala costituita da una rampa con tettoia sul pianerottolo di sbarco. L'intera struttura è intonacata, mentre i gradini sono formati da blocchi squadrati di pietra.

Alterazioni: modificati rispetto allo stato originario

Note: Le scale sembrano aver subito interventi che ne hanno alterato l'aspetto originario, in particolare per quanto riguarda il parapetto realizzato con una muratura a nido d'ape in mattoni.

2.3 Coperture

Tipo: padiglione-capanna

Materiali manto: coppi e tegole

Materiali gronda: mattoni e/o mezzane

Alterazioni: no

2.4 Scatola muraria

Materiali: pietra ordinaria

Intonaco: si

alterazioni: no

2.5 Aperture

Tipo distribuzione: Non molto regolare.

Tipo apertura: Generalmente le aperture sono architravate ma con dimensioni molto diverse. A piano terra, su entrambi i lati lunghi, sono presenti finestre ad altezza ridotta. Gran parte dei profili delle aperture sono intonacati ma in quelle dove l'intonaco si è distaccato si notano elementi costitutivi formati da blocchi unici di pietra squadrati e inseriti a filo della muratura.

Alterazioni: vari tipi di alterazione

Note: A piano terra sono state realizzate delle ampie aperture con architravi in travi di ferro, mentre in altri punti si notano delle tamponature totali o parziali.

2.6 Infissi

Tipo e materiali: In legno a due ante

Oscuramento: scuri interni

prevalente:

Note: Le finestre del piano terra, con altezza ridotta, hanno inferriate a spartiti semplici.

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate

Tipo: assenti

2.8 Superfettezioni

Tipo: assenti

SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

3.1 Elementi da conservare e tutelare

L'articolazione planivolumetrica del corpo originario della villa, compatto e regolare, e l'impaginato delle aperture che, seppur modificate nel tempo in particolare a piano terra, mantengono l'allineamento verticale nei vari fronti.

3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare

Il volume addossato alla villa rompe la compattezza dell'impianto dell'edificio. Si segnala inoltre la tettoia in lamiera giustapposta al fronte, sicuramente incongrua.

SEZIONE 6 - REPORT FOTOGRAFICO

Punti di vista

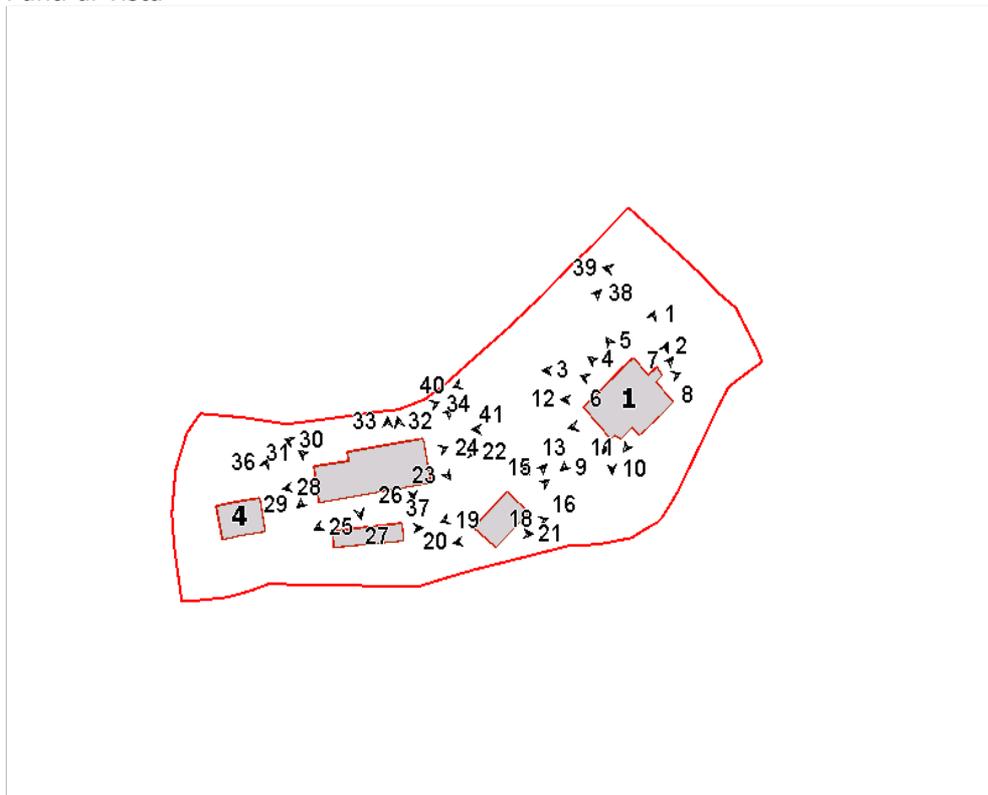


Foto n° 1 (edificio 1)



Foto n° 2 (edificio 1)



Foto n° 3 (edificio 1)



Foto n° 4 (edificio 1)



Foto n° 5 (edificio 1)



Foto n° 6 (edificio 1)



Foto n° 7 (edificio 1)



Foto n° 8 (edificio 1)



Foto n° 9 (edificio 1)



Foto n° 10 (edificio 1)



Foto n° 11 (edificio 1)



Foto n° 12 (edificio 1)



Foto n° 13 (edificio 1)



Foto n° 14 (edificio 1)



Foto n° 15 (edificio 2)



Foto n° 16 (edificio 2)



Foto n° 17 (edificio 2)

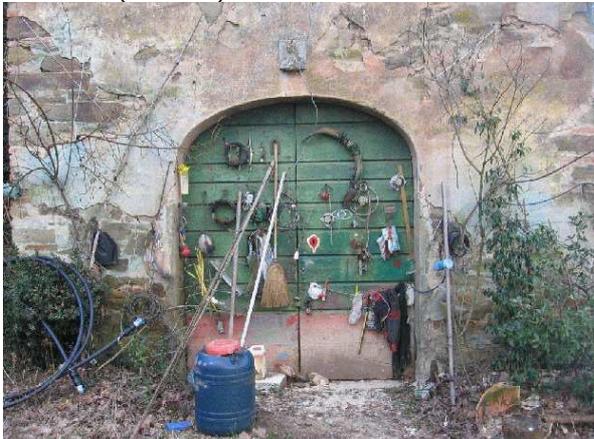


Foto n° 18 (edificio 2)



Foto n° 19 (edificio 2)



Foto n° 20 (edificio 2)

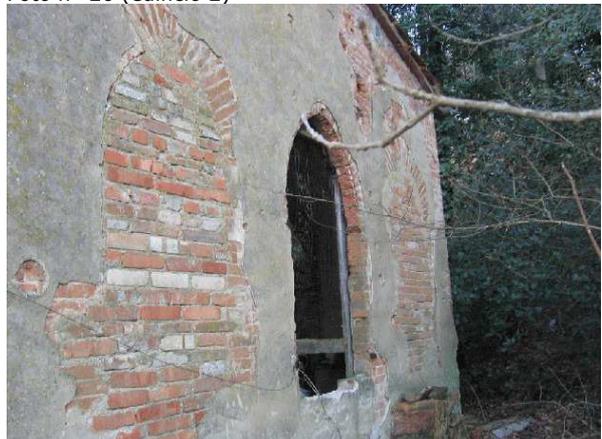


Foto n° 21 (edificio 2)



Foto n° 22 (edificio 3)



Foto n° 23 (edificio 3)



Foto n° 24 (edificio 3)



Foto n° 25 (edificio 3)



Foto n° 26 (edificio 3)



Foto n° 27 (edificio 3)



Foto n° 28 (edificio 3)



Foto n° 29 (edificio 3)



Foto n° 30 (edificio 3)



Foto n° 31 (edificio 3)



Foto n° 32 (edificio 3)



Foto n° 33 (edificio 3)



Foto n° 34 (edificio 3)



Foto n° 35 (edificio 3)



Foto n° 36 (edificio 4)



Foto n° 37 (edificio 5)



Foto n° 38



Foto n° 39

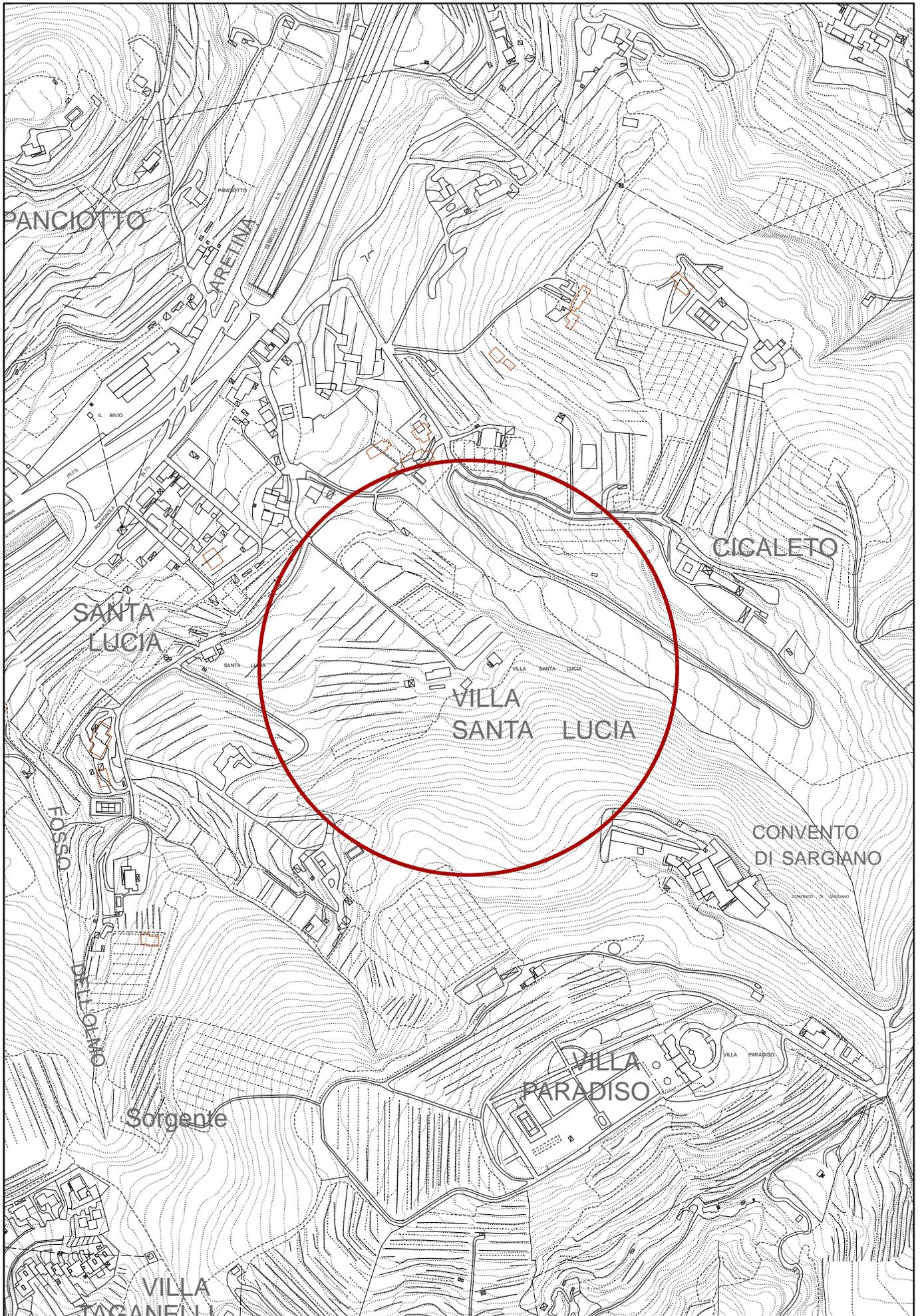


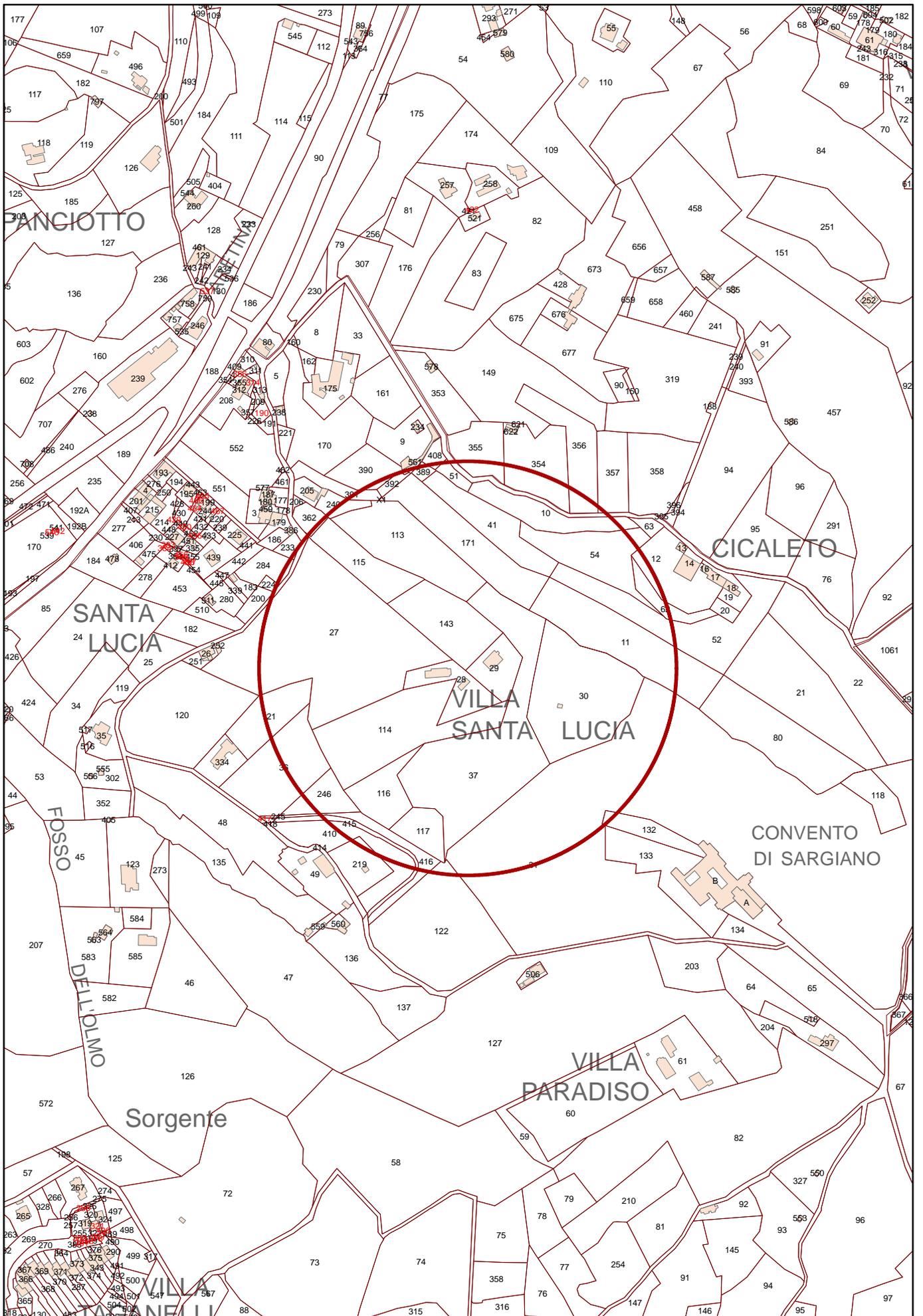
Foto n° 40



Foto n° 41





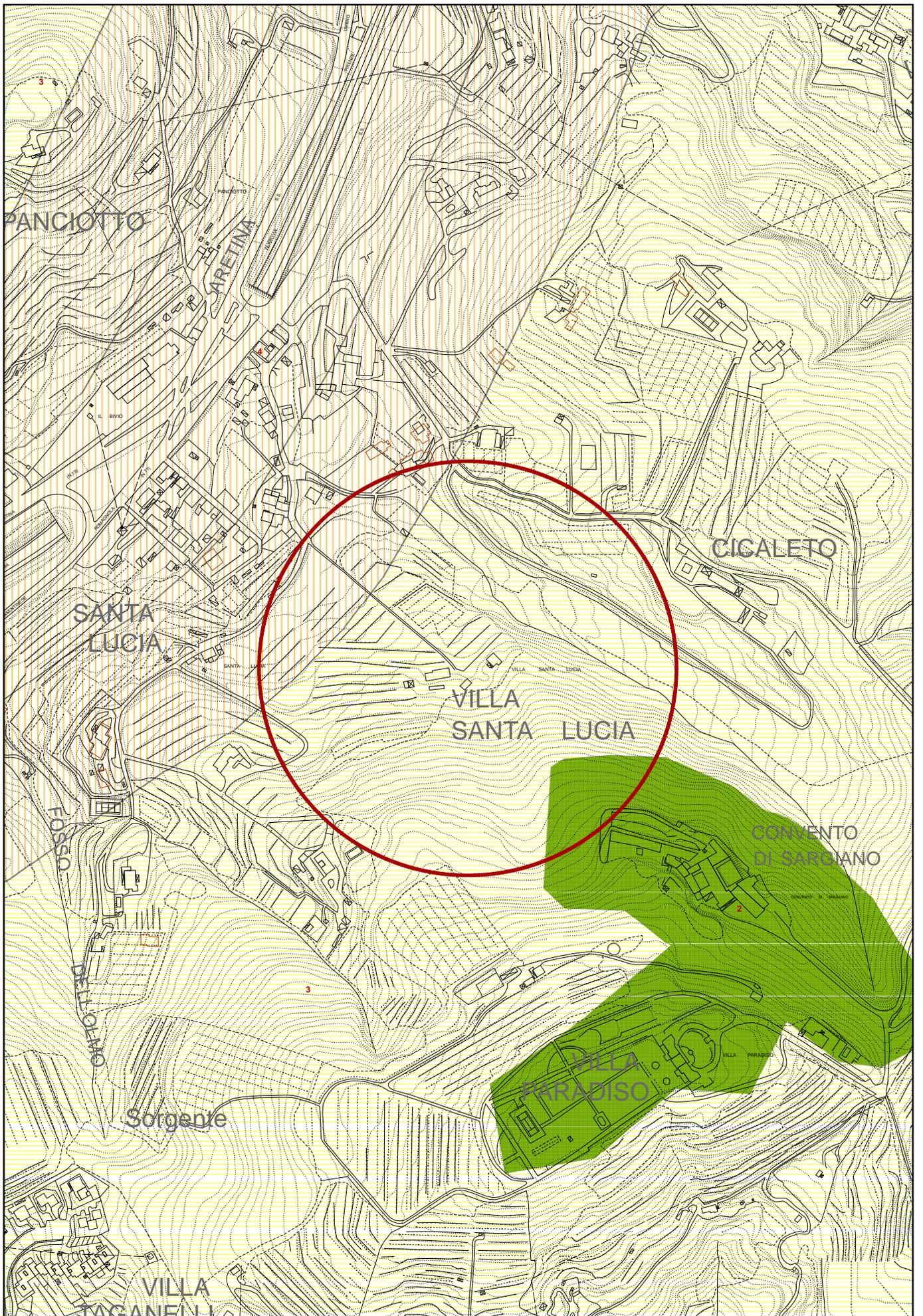


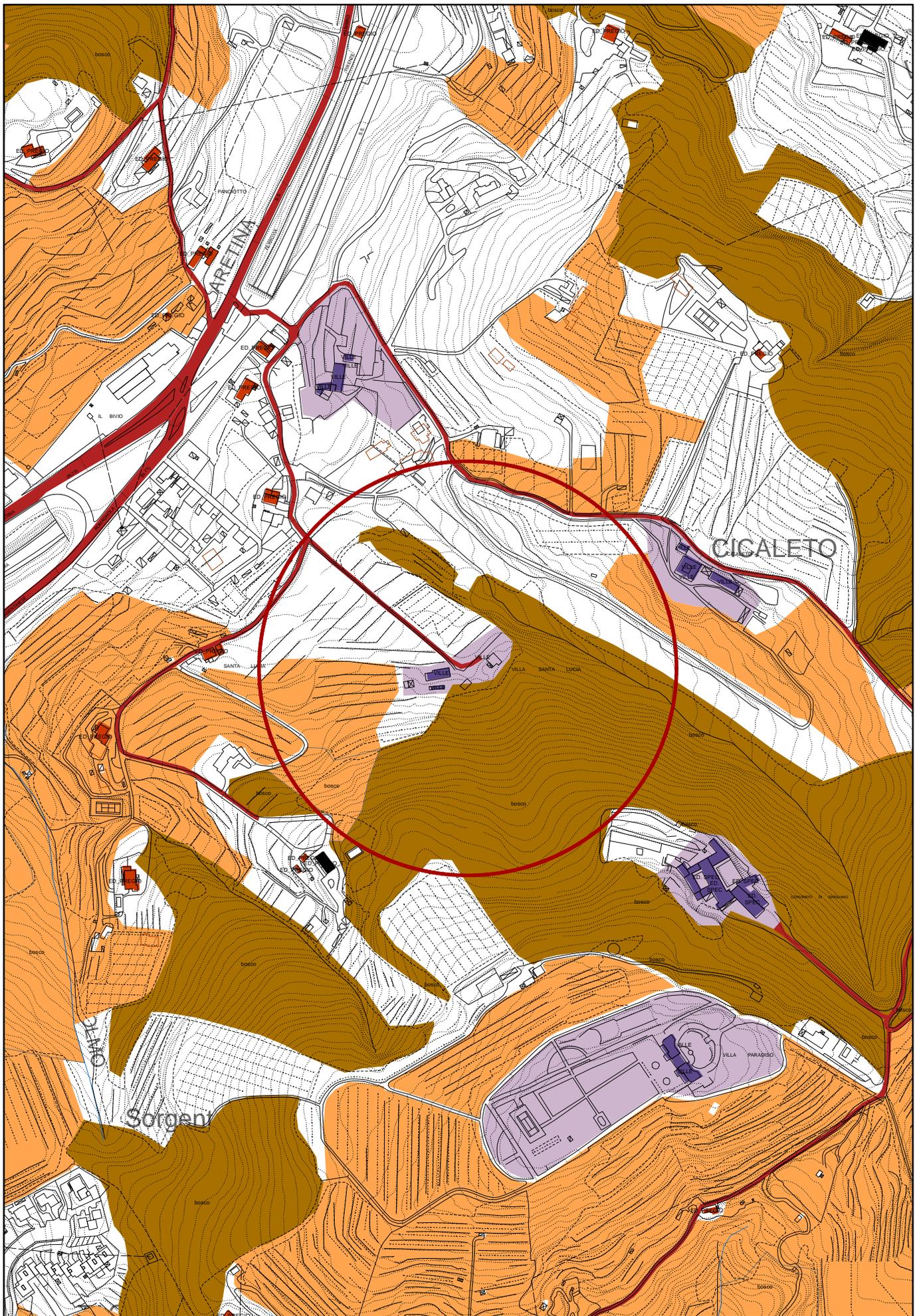


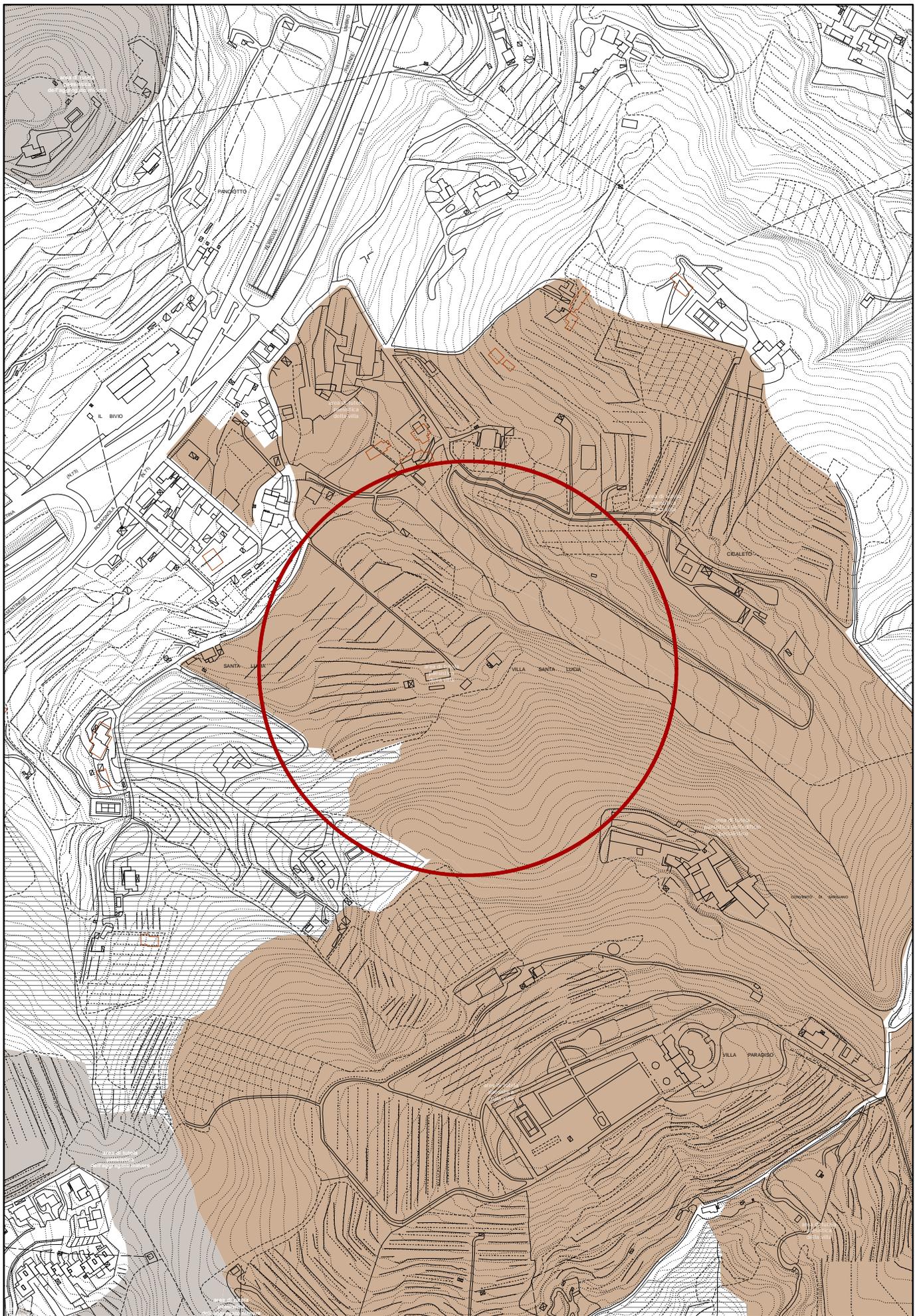
U_05_2014

ORTOFOTO 2013

1:5.000

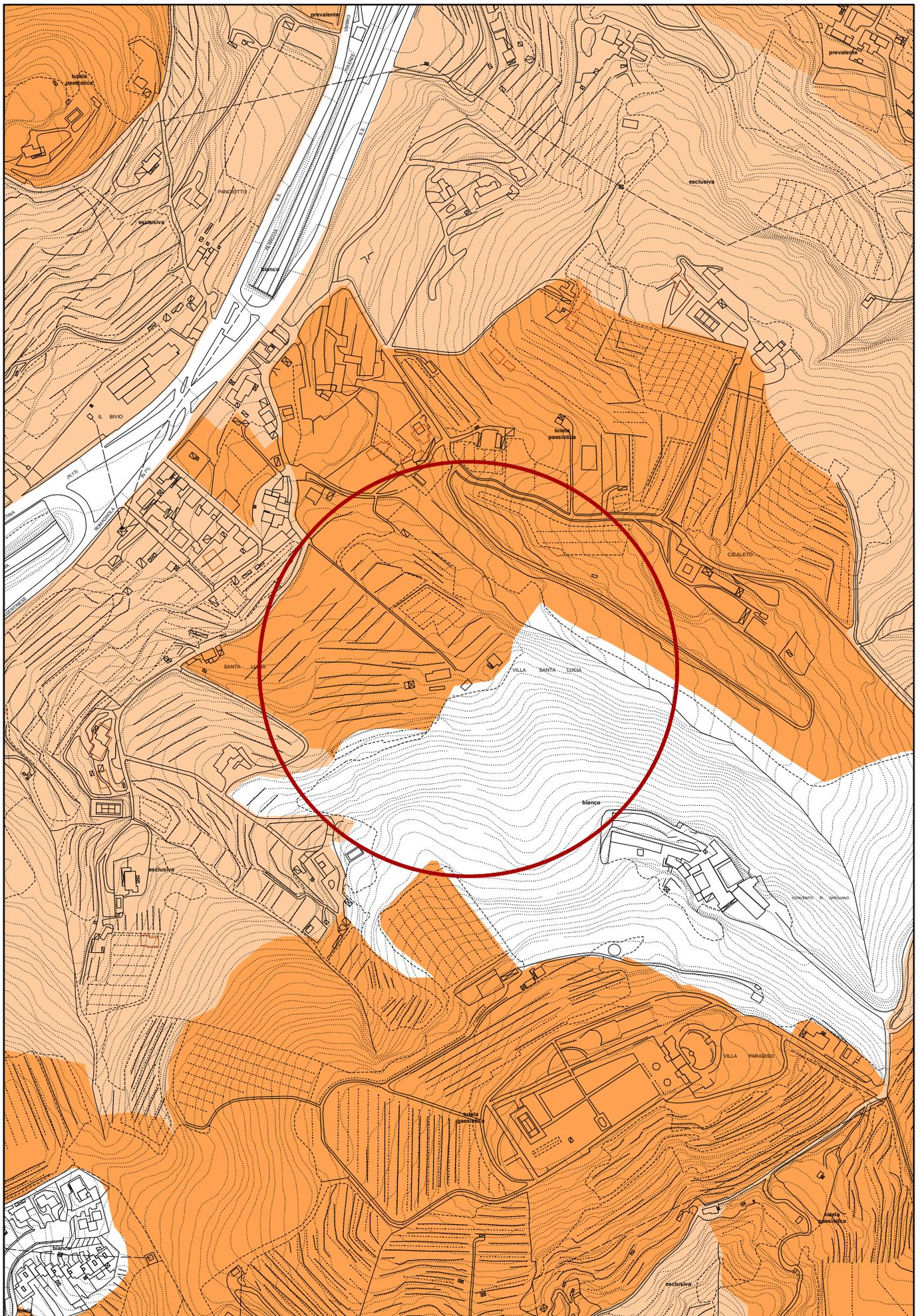


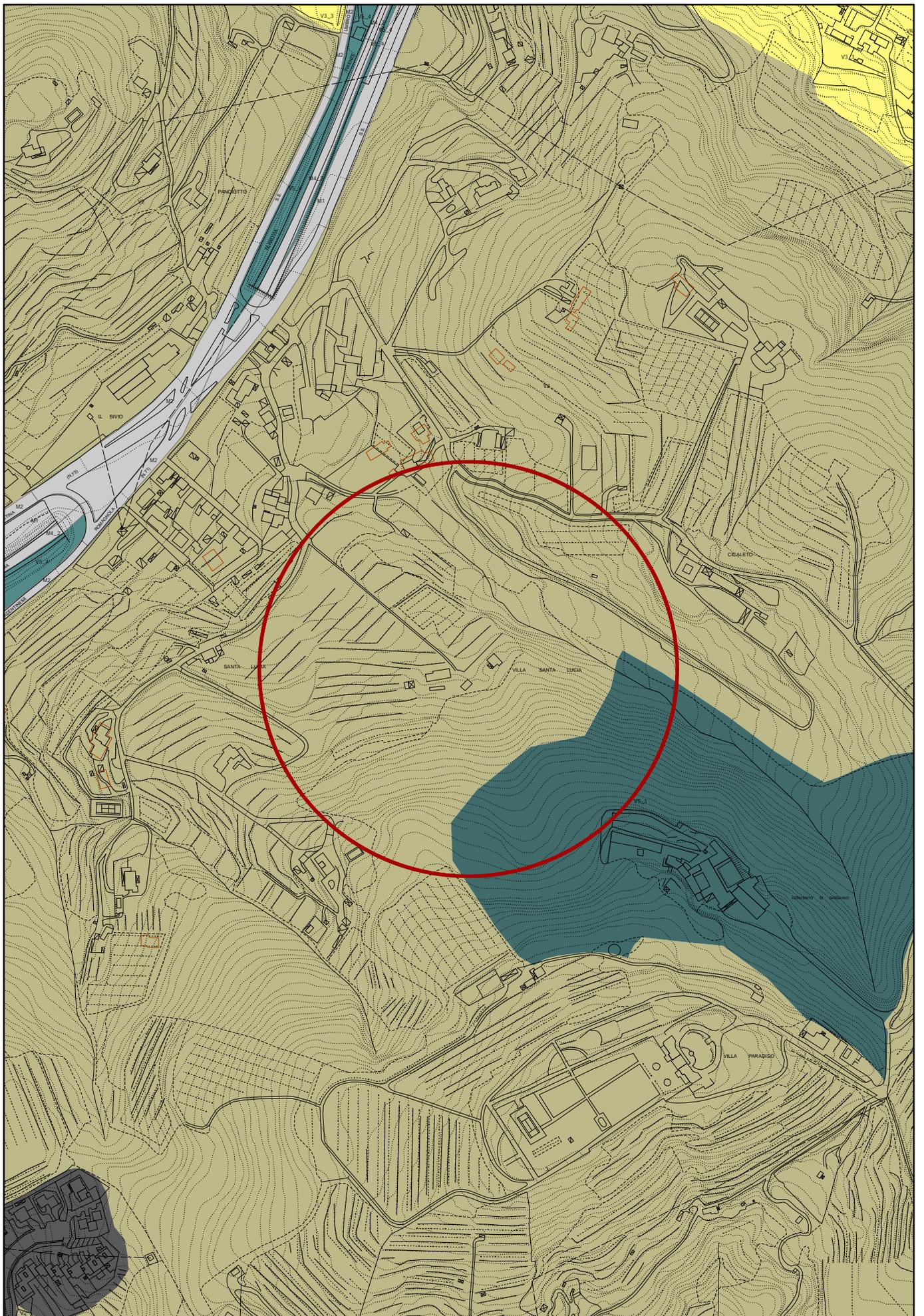


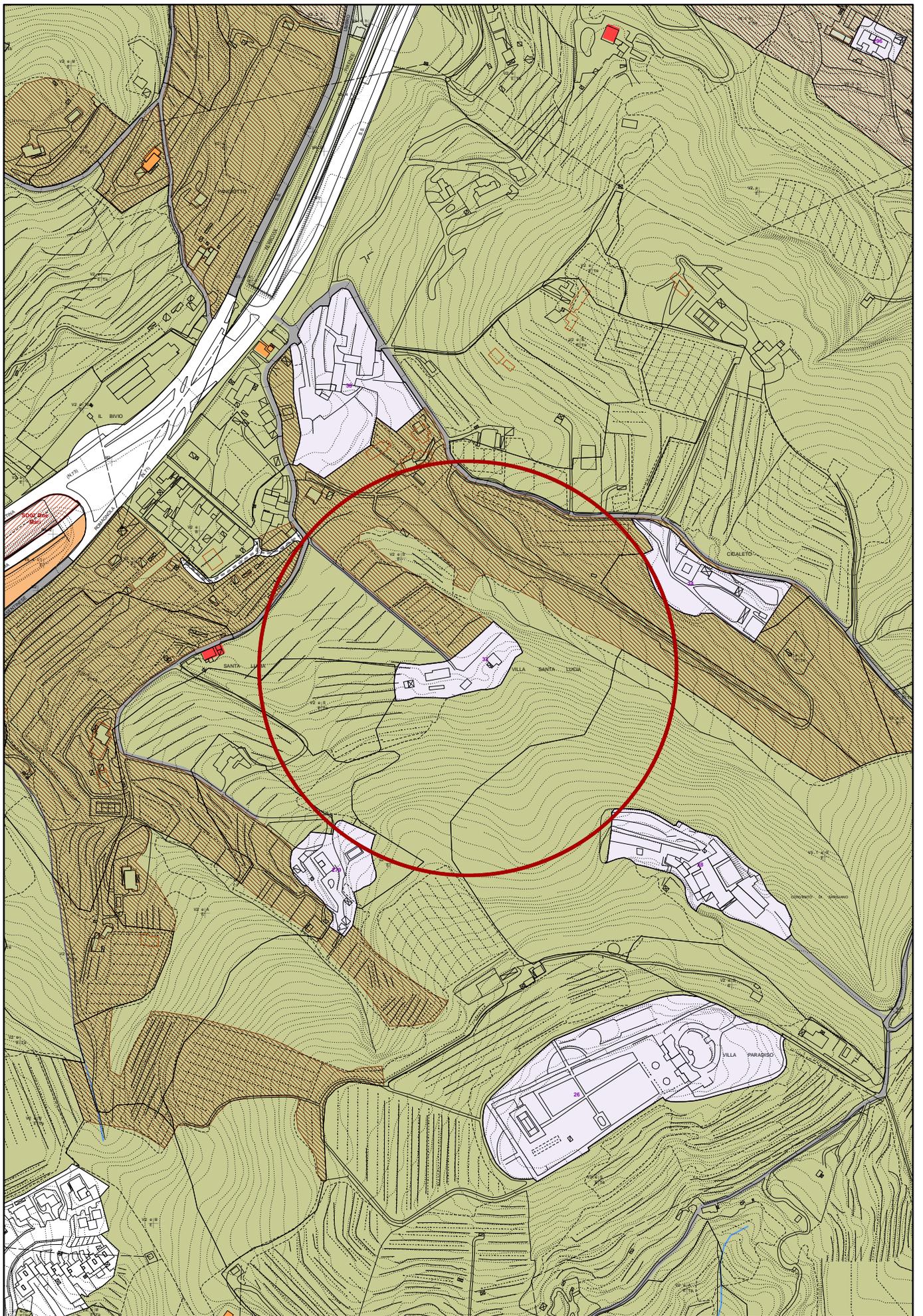




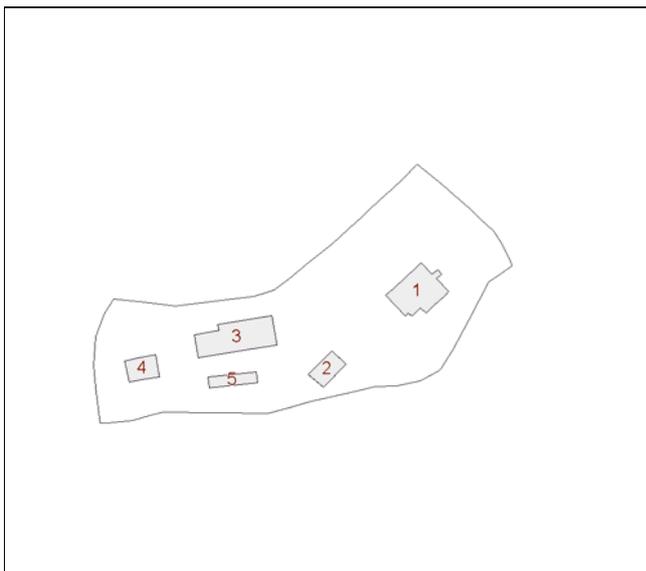
U_05_2014 PIANO STRUTTURALE: C04B TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO 1:5.000







Scheda n°33 Villa Santa Lucia



STATO ATTUALE

Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Manutenzione straordinaria

Edificio n° 5: Ristrutturazione edilizia

STATO SOVRAPPOSTO

Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo con demolizione delle superfetazioni del prospetto sud est e terrazza a sbalzo del prospetto sud ovest

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: ~~Restauro e risanamento conservativo~~ Sostituzione edilizia

Edificio n° 4: ~~Manutenzione straordinaria~~ Sostituzione edilizia della porzione in muratura

Edificio n° 5: ~~Ristrutturazione edilizia~~ Demolizione senza ricostruzione

Piano di recupero approvato con DCC n. _____ del _____.

STATO MODIFICATO

Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo con demolizione delle superfetazioni del prospetto sud est e terrazza a sbalzo del prospetto sud ovest

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Sostituzione edilizia

Edificio n° 4: Sostituzione edilizia della porzione in muratura

Edificio n° 5: Demolizione senza ricostruzione

Piano di recupero approvato con DCC n. _____ del _____.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo