



# 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

Variante U\_17\_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

## Variante U\_17\_2014

Variante al RU per la modifica della Scheda n. 112  
"Villa Colle Allegro" loc. Patrignone

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: U\_17\_14\_EC\_02

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Sindaco  
**avv. Giuseppe Fanfani**

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Arch. Roberto Calussi**

Garante della Comunicazione  
**Dott.ssa Cecilia Agostini**

## A. OBIETTIVI E FINALITA'

### Piano di recupero:

In data 3/04/2014 prot. 39165 (P.U. 17/2014) e s.m.i. è pervenuta all'A.C. una richiesta di Piano di recupero in variante al RU della Villa di Colle Allegro - Patrignone, normata nel RU dalla scheda n. 112.

La richiesta è presentata dal Sig. Giovan Battista Gori in qualità di legale rappresentante della Ditta Graziella Immobiliare srl proprietaria del complesso immobiliare. I progettisti incaricati del piano di recupero sono l'Arch. Emanuele Svetti e l'Arch. Alessandro Morvidoni.

La variante al RU è contestuale all'approvazione del piano di recupero e segue la procedura di cui agli artt. 17, 69 e 73 della L.R. 1/05.



### Descrizione sintetica:

La Villa di Colle Allegro sorge sulle pendici di una collinetta insulare, in prossimità dell'abitato di Patrignone, formatasi nella piana alluvionale dell'Arno individuata come geotopo di valore rilevante anche nelle carte del Piano Strutturale (tavv. B21 risorse naturali e C.04 tutele strategiche).

Il complesso è costituito da una villa seicentesca con cappella privata ed alcuni edifici di nessun rilievo architettonico, realizzati nel tempo a servizio della struttura.

### Edificio principale

La villa a pianta rettangolare, con un corpo centrale più alto e due laterali più bassi, risulta compatta ed imponente. Il prospetto principale è enfatizzato dalla simmetria semplice delle aperture, dalla composizione volumetrica e dall'alternanza cromatica creata dagli infissi scuri sul colore giallo paglierino dell'intonaco. Il primo livello è caratterizzato da un grande portone di ingresso ad arco ellittico e da sei piccole aperture equidistanti; al secondo livello è presente un finestrone con balaustra sorretto da peducci finemente lavorati, in ferro battuto, sovrastato da uno stemma lapideo con corona - probabilmente l'arme della famiglia - raffigurante una testa d'ariete; tale configurazione si ripete anche superiormente, nell'altana, con la sequenza delle tre aperture simmetriche dotate di ringhiera.

La villa di Colle Allegro venne realizzata nella seconda metà del '600 secondo i coevi dettami di comfort che presupponevano saloni di rappresentanza e appartamenti privati al piano nobile, stanze per la servitù e guardaroba al secondo piano, proprio come per i palazzi cittadini. Il piano terreno fu invece prevalentemente dedicato ad un uso produttivo, per alloggiare i servizi

necessari alla fattoria: fin dall'origine le funzioni di questo immobile non erano infatti unicamente dedicate allo svago e alla villeggiatura dei proprietari, ma anche incentrate sullo sfruttamento agricolo del territorio circostante, il quale era suddiviso in poderi, alcuni gestiti direttamente dalla fattoria, altri affidati a mezzadri che risiedevano con la propria famiglia nelle case coloniche di proprietà della 'villa-fattoria'.

Il corpo principale della villa (edificio 1) è affiancato da una serie di edifici contraddistinti dal n. 2 al n. 13 nella tavola di rilievo del pdr, in parte schedati nella scheda di rilievo n. 112 del RU, facenti parte della medesima proprietà, con scarsa o nessuna rilevanza architettonica come si evince dalla documentazione grafica e fotografica allegata al pdr e alla scheda del RU.

### Sistemazioni esterne

Di particolare interesse oltre all'edificio principale risultano il parco romantico posto sul lato ovest, caratterizzato da alcune alberature rigogliose, da un canneto e da una fascia costituita da lecci e roverelle costituente l'antica "ragnaia" che si pone come forte diaframma fra la proprietà e la piana antistante. Particolarmente suggestivo inoltre è il passaggio nascosto posto al di sotto di una piccola piramide che collega il parco ai fondi della villa. Lungo la strada vicinale che diparte dalla strada comunale, il parco è separato da un imponente muro di cinta realizzato con tradizionale sistema "a secco".

Sul lato Sud-Est invece è collocato un giardino all'italiana con ninfeo, fontana e vasca in pietra per la raccolta delle acque. Il giardino all'italiana risulta contornato da vari annessi superfetativi che costituiranno oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione.

### Obiettivi e finalità dell'intervento di recupero:

Gli obiettivi del piano di recupero sono:

- a) recupero a fini abitativi e di rappresentanza per la Ditta Graziella Group del complesso immobiliare, attraverso un intervento di ripristino dell'impianto originario della villa e del suo intorno che ne esalti la composizione simmetrica e la collocazione collinare;
- b) la riproposizione, per gli spazi esterni, della configurazione planimetrica, mai realizzata compiutamente, desunta da una planimetria del '600. In tale planimetria la villa era posta in posizione centrale rispetto al giardino pertinenziale scompartito da 12 riquadri (aiuole fiorite o vegetazione sempre verde) affiancato da una zona a bosco selvatico e da un terreno olivato;
- c) restauro dell'edificio n.1 (villa) e ristrutturazione edilizia limitata dell'edificio n. 9 (cantina) e degli edifici 12 e 13 (ali laterali della villa) sia attraverso il consolidamento strutturale e l'adeguamento degli edifici al contenimento dei consumi energetici, sia attraverso la regimazione delle acque meteoriche, che attualmente, insinuandosi nelle fratture collinari presenti, raggiungono le strutture del fabbricato principale causandone il degrado fisico;
- d) eliminazione sia dal punto di vista architettonico che ambientale delle superfetazioni e degli elementi successivamente aggiunti che hanno alterato l'immagine originaria del complesso;
- e) realizzazione delle attrezzature funzionali (garage, spa, locali tecnici etc.) al nuovo utilizzo complementare alla residenza, ossia la funzione di rappresentanza della Ditta Graziella Group;
- f) riqualificazione delle sistemazioni esterne (giardino all'italiana e parco romantico caratterizzato da essenze rigogliose, anche esotiche), regimazione delle acque, realizzazione di viabilità di servizio interne alla proprietà;
- g) ecosostenibilità dell'intervento attraverso il riutilizzo delle acque regimate, di sonde geotermiche e pompe di calore.

### Interventi urbanistico edilizi

In sintesi il piano di recupero presentato prevede:

il restauro del corpo principale della villa n. 1, la ristrutturazione limitata degli edifici 9, 12 e 13 e la demolizione degli edifici nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, (interni alla scheda) e di due edifici esterni alla scheda (n.10 e n.11), di nessun rilievo architettonico, oltre alcune porzioni superfetative della villa, e la ricostruzione di un nuovo edificio (fabbricato N) a parità di SUL. Si propone la collocazione di questa nuova costruzione nella parte tergale della villa, parzialmente interrata ed integrata/collegata tramite terrazzamenti, giardini pensili e ballatoi con la struttura principale.

All'interno di tale edificio saranno ricavati a piano terra/ interrato i locali per l'intrattenimento e la cura del corpo (SPA), sul sottostante piano interrato un parcheggio pertinenziale e locali tecnici con accesso tramite una rampa collocata esternamente al muro perimetrale del complesso immobiliare. E' prevista inoltre la realizzazione di una nuova viabilità che partendo dalla viabilità longitudinale, circostrive completamente la villa nella parte a monte.

I locali per l'intrattenimento e la cura del corpo saranno integrati da alcune piscine, una delle quali, già esistente e ricavata nella roccia, sarà adeguatamente restaurata.

#### Interventi sulle sistemazioni esterne

L'intervento di recupero ha per oggetto anche la riqualificazione delle sistemazioni esterne che costituiscono uno degli elementi di pregio del complesso. Il parco circostante la villa sarà organizzato come giardino all'italiana, reinterpretato in chiave moderna, nella parte tergale dell'edificio, in corrispondenza della SPA, come parco naturale delimitato da muri di cinta in pietra, salvaguardando le specie autoctone ed impiantate nel corso del tempo, nella parte frontale.

In tale parte frontale è prevista la realizzazione di riquadri di vegetazione ed un terrazzamento con riporto di terreno. Tutto intorno al complesso immobiliare sarà realizzata una viabilità perimetrale.

Il restauro dei giardini della villa permetterà di recuperare varie alberature e vari arbusti, nonché vari alberi da frutto, che saranno rimessi a dimora in aree aperte finitime alla villa.

Nel parco anteriore tutte le alberature presenti saranno sottoposte a potatura di riforma.

Saranno altresì abbattute alcune alberature che presentano evidenti problemi di instabilità o che non appartengono all'originario impianto del giardino, che è stato pesantemente alterato con l'introduzione di specie estranee senza alcun criterio estetico e distributivo. Nel giardino tergale e laterale, verranno rimosse (trapiantate) tutte le alberature presenti, fatta eccezione dei cipressi. Alcune alberature ivi presenti saranno abbattute (pini domestici). Sul retro della Villa infatti sono presenti tre grossi esemplari di pino domestico (*Pinus pinea*) che per le notevoli dimensioni raggiunte in altezza, costituiscono un evidente pericolo per la Villa nonché per tutte le costruzioni accessorie e per il muro di recinzione in pietra.

L'intervento comprende inoltre la regimazione ed il ripristino del sistema dei fossi scolanti verso il Fosso delle Strosce, affluente del Fiume Arno.

La proprietà (Graziella Farm) si estende oltre il perimetro strettamente individuato dal piano di recupero e comprende al suo interno terreni agricoli (parco agricolo) ed un boschetto con un roccolo per l'uccellazione.

Si prevede il recupero ambientale anche dell'area esterna al piano di recupero con finalità prevalentemente agricola, integrata da ulteriori funzioni legate alla fruizione antropica, paesaggistica ed estetica (seminativi) oltre che produttiva (uliveto, orto e frutteto).

#### **B. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

##### Individuazione catastale piano di recupero :

NCEU F. 37 Sez. A p.IIe nn. 45, 46, 48, 49, 139, 206, 1054, 1067, 1068, 1069;

NCT F. 37 Sez. A p.IIe 1072, 1073 e F. 35 Sez. A p.IIa 1380.



Piano strutturale:

C.02 : edifici specialistici e ville con relative pertinenze strette (art. 39); altri edifici di antica formazione, viabilità storica tangente.



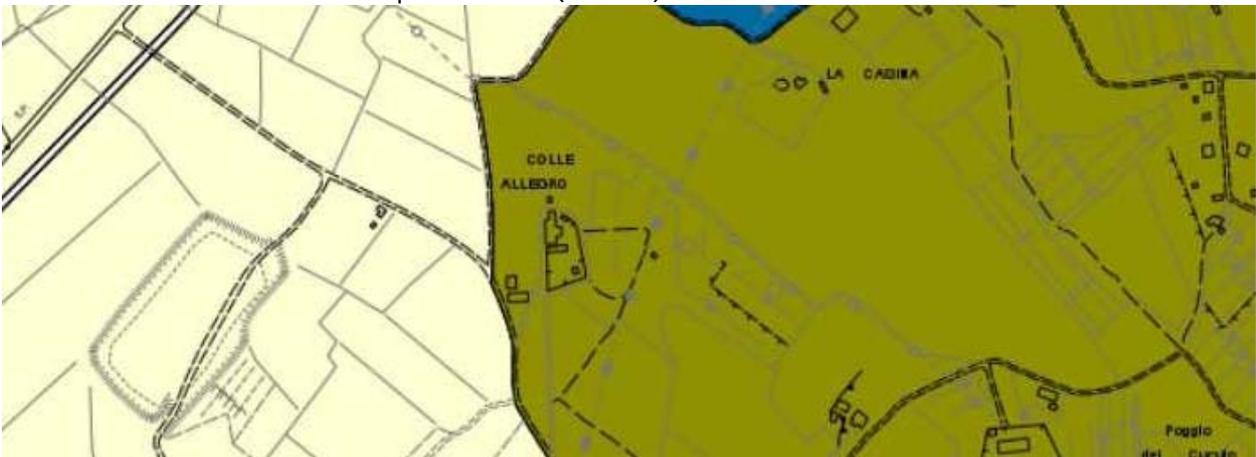
C.04 a : edifici specialistici e ville (art. 50) e geotopi di valore rilevante (art. 53)



C.04 b : tipi e varianti del paesaggio agrario : rilievi insulari all'interno della pianura (art. 64)

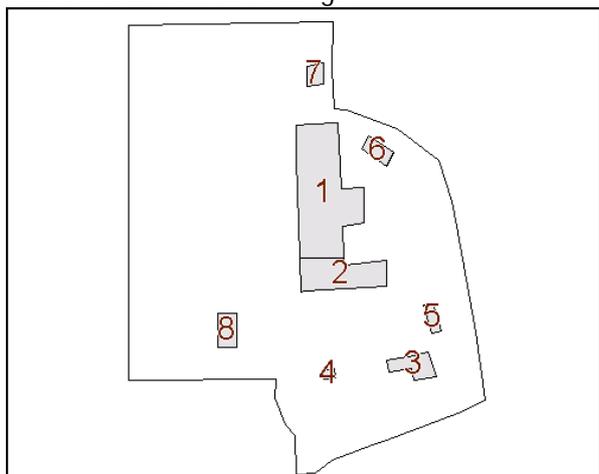
C.04 c : =

C.06 : V2 aree di transizione pecollinare (art. 62)



Regolamento urbanistico:

Scheda normativa edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio  
112 Villa Loc. Colle Allegro



- Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo
- Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo
- Edificio n° 3: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero
- Edificio n° 4: Manutenzione straordinaria
- Edificio n° 5: Manutenzione straordinaria
- Edificio n° 6: Manutenzione straordinaria
- Edificio n° 7: Restauro e risanamento conservativo
- Edificio n° 8: Manutenzione straordinaria

L'area esterna alla scheda ma interna al piano di recupero è così individuata:

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 - g: rilievi insulari all'interno della pianura
Tutele	S tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville
Tutele	geotopi
	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Gli edifici di cui alle p.IIe 45, 1054, esterni alla scheda sono individuati dal RU come

Altri edifici di antica formazione edifici di valore limitato

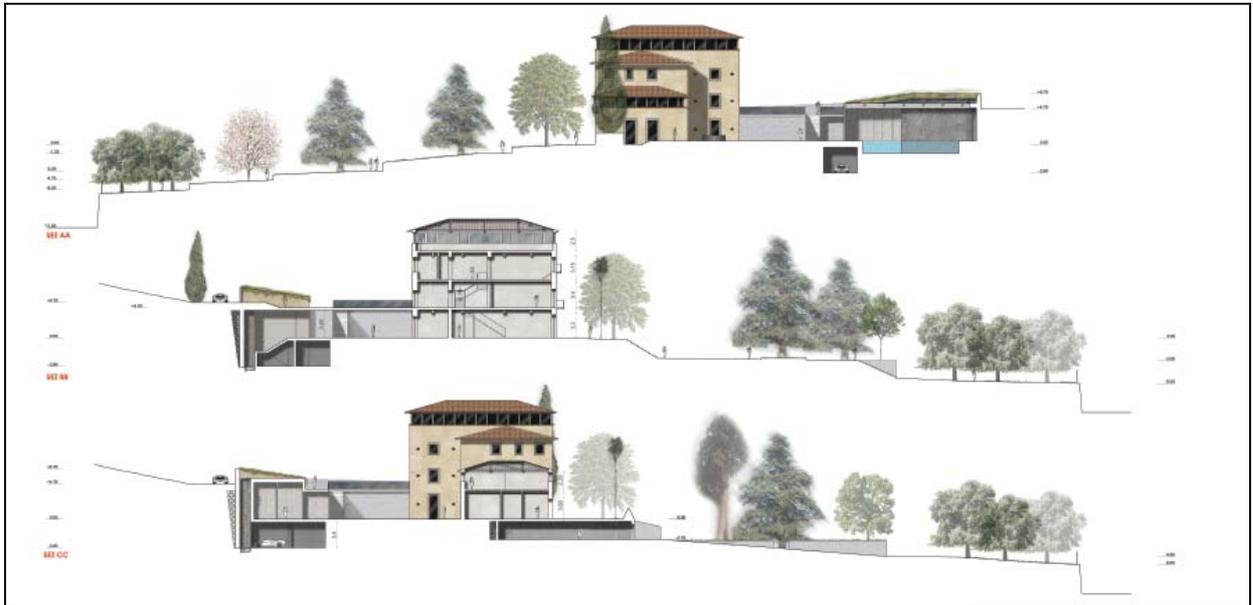
Ai sensi dell'art. 75 sono vincolati al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia limitata.

L'edificio di cui alla p.IIa 1069 non risulta vincolato ad alcun intervento specifico.

Motivazioni alla variante

La scelta di ricostruire la Sul demolita, nella parte tergale della villa verso la collina e le sistemazioni esterne proposte, pur comportando significativo movimenti di terra, consente altresì:

**1. la salvaguardia dell'impatto visivo del complesso.** Considerato che la villa è ubicata in un rilevato ed è quindi visibile da gran parte della pianura alluvionale circostante, la realizzazione di volumi per la maggior parte interrati e che non modificano l'attuale morfologia del terreno, rappresenta sicuramente un elemento di pregio dell'intervento proposto. L'intervento prevede inoltre l'eliminazione di tutti i volumi superflui che nel tempo sono stati realizzati nel resede con un evidente risultato formale di razionalizzazione e regolarizzazione dell'intorno della villa.



Il nuovo edificio sarà integrato alla collina tramite lo sviluppo di alcuni terrazzamenti, giardini pensili e ballatoi. Sarà ad un solo piano fuori terra sul fronte verso la villa con tetto giardino a copertura. La collocazione richiama la conformazione originaria del complesso così come appare nella pianta del 1600, dove la Villa figurava adornata da un giardino regolare sul fronte principale e da uno spazio retrostante, di carattere probabilmente privato, che non presentava alcun edificio fuori terra.

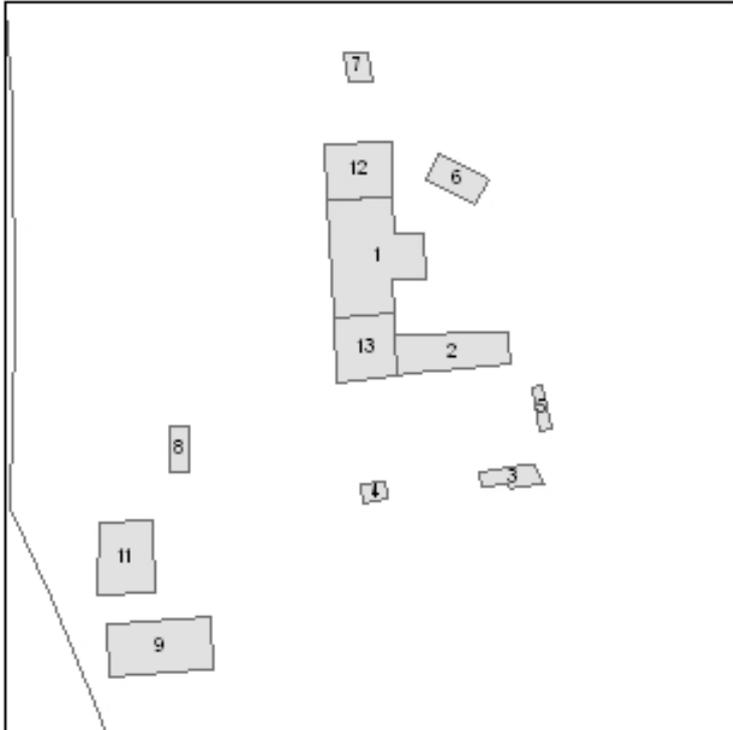
## **2. il risanamento degli edifici.**

Nel progetto è prevista la realizzazione di opere di drenaggio delle acque di corrivazione superficiale e di prima infiltrazione provenienti dalla collina posta a monte della villa e che attualmente provocano effetti di umidità di risalita con relativo stato di degrado delle murature del fabbricato. I drenaggi realizzati con lo scopo principale di salvaguardare le fondazioni della villa, attualmente interessate da umidità e acqua di risalita, dovranno essere posizionati ad una profondità tale da intercettare tutte le acque di monte e dovranno essere posti all'interno di uno sbancamento importante. La profondità dell'acqua rilevata nei piezometri risulta molto influenzata dalle precipitazioni meteoriche, infatti i valori minimi (circa 6 m) sono susseguenti a periodi piovosi. Le opere di drenaggio e lo scannafosso saranno idoneamente dimensionati e permetteranno l'intercettazione di tutte le acque provenienti dalla collina. Queste ultime saranno deviate e collettate, tramite un piccolo canale interrato, all'interno di vasche di decantazione e di accumulo per il recupero delle stesse ad uso irrigazione ed altro a servizio della villa. Le acque in eccesso verranno restituite al reticolo superficiale senza creare zone di ristagno o di difficile deflusso delle acque. Il sistema drenante eviterà inoltre l'insorgere di spinte dovute a sovrappressioni indotte dalla presenza di acqua di infiltrazione.

### Variante al Regolamento Urbanistico

L'intervento proposto si pone in variante al RU per i seguenti aspetti :

1. diversi interventi ammessi all'interno della scheda (in rosso gli interventi in variante)



### **STATO MODIFICATO**

Edificio n° 1 : Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo - sostituzione edilizia

Edificio n° 3: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero- sostituzione edilizia

Edificio n° 4: Manutenzione straordinaria- sostituzione edilizia

Edificio n° 5 : Manutenzione straordinaria- sostituzione edilizia

Edificio n° 6: Manutenzione straordinaria - sostituzione edilizia

Edificio n° 7: Restauro e risanamento conservativo - sostituzione edilizia

Edificio n° 8: Manutenzione straordinaria - Edificio non più esistente di cui non è previsto il recupero.

Edificio n° 9: Ristrutturazione edilizia di tipo limitato

Edificio n° 10: sostituzione edilizia

Edificio n° 11: sostituzione edilizia

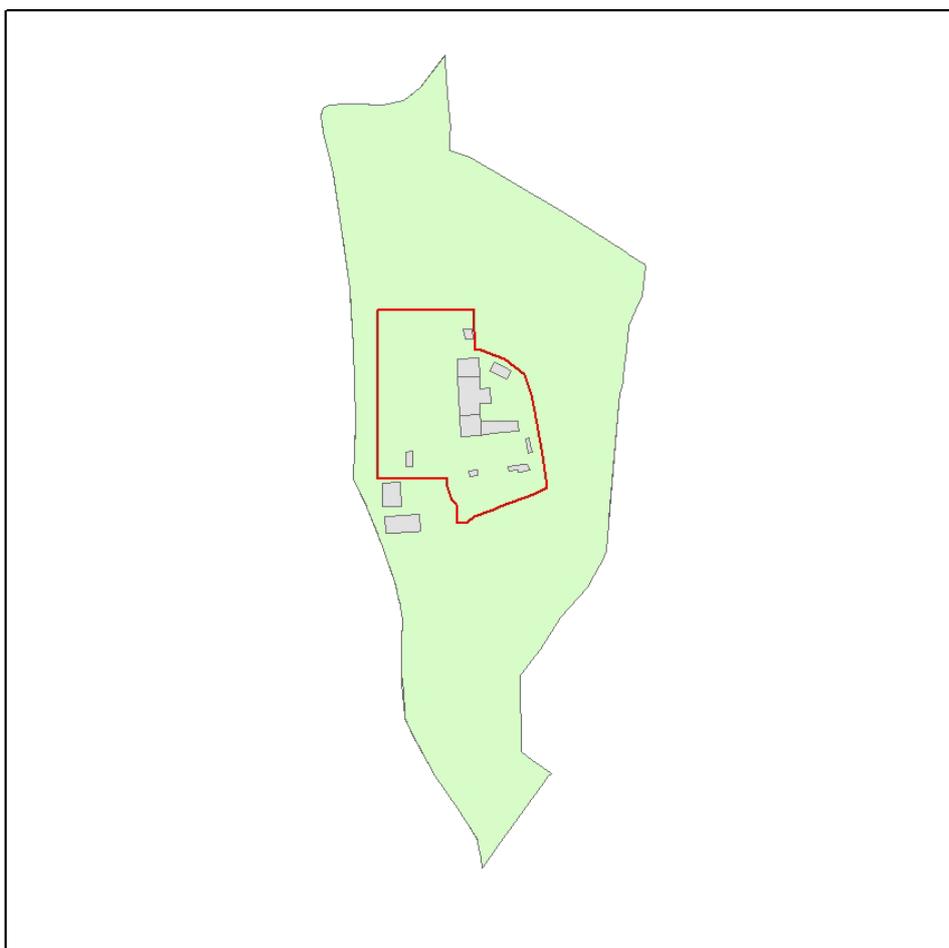
Edificio n° 12: Ristrutturazione edilizia di tipo limitato

Edificio n° 13: Ristrutturazione edilizia di tipo limitato

E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale interrata, con altezza netta massima m. 3,50, che non costituisce SUL, accessibile tramite una rampa collocata esternamente al muro di cinta perimetrale del complesso.

EDIFICIO	DESTINAZIONE D'USO	INTERVENTO AMMESSO DAL RU VIGENTE		INTERVENTO PROPOSTO
<b>1</b>	VILLA	RE/RC	SCHEDA 112	RE
<b>2</b>	LIMONAIA	RE/RC	SCHEDA 112	SE
<b>3</b>	APPARTAMENTO PISCINA	RIL	SCHEDA 112	SE
<b>4</b>	SERRA	MS	SCHEDA 112	SE
<b>5</b>	RIMESSA	MS	SCHEDA 112	SE
<b>6</b>	RIMESSA	MS	SCHEDA 112	SE
<b>7</b>	FIENILE	RE/RC	SCHEDA 112	SE
<b>8</b>	EDIFICIO NON PIU' ESISTENTE	MS	SCHEDA 112	=
<b>9</b>	CANTINA	RE/RIL	ANTICA FORMAZIONE	RIL
<b>10</b>	RIMESSA		ZONA AGRICOLA	SE
<b>11</b>	CASA FELICE	RE/RIL	ANTICA FORMAZIONE	SE
<b>12</b>	PORZIONE VILLA	RE/RC	SCHEDA 112	RIL
<b>13</b>	PORZIONE VILLA	RE/RC	SCHEDA 112	RIL

2. modifica del perimetro della scheda comprendendovi anche gli edifici 9, 10 e 11 e la sistemazione esterna prevista;



3. modifica dell'altezza netta massima dell'autorimessa pari a m. 3,50, ed esclusione della stessa dal calcolo della SUL;
4. accesso al garage tramite una rampa collocata esternamente al muro di cinta perimetrale del complesso;
5. movimenti di terra per la realizzazione del nuovo edificio e per la riprofilatura del giardino frontistante la villa.
6. nuove aperture e modifica di quelle esistenti con particolare riferimento alle aperture continue con colonne nella villa e nelle ali laterali, modificando significativamente i prospetti pur garantendo un carattere unitario e compiuto dei fronti.

#### Valutazione coerenza interna ed esterna della variante al PS e la RU

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 punto 2 L.R. 01/05 che recita:

*2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:*

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;*
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.*

Per quanto riguarda il punto a) coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e alle eventuali normative vincolistiche presenti si rileva quanto segue:

**Coerenza con il P.I.T. regionale** : la valutazione di coerenza è redatta sulla base della Delibera di Consiglio Regionale n. 58 del 1/07/2014 "Integrazione del Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 n. 1" e ai sensi dell'art. 38 Misure generali di salvaguardia all'interno del quale è specificato che, dalla data di approvazione della delibera sopra richiamata, le varianti al RU non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito e gli atti di governo del territorio sono adottati nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PIT.

Esaminata la scheda di Ambito di Paesaggio n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana e visti gli obiettivi di qualità e direttive per le seguenti invarianti:

#### **Invariante 1 : I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

Negli indirizzi per le politiche a tutela di questa invariante è scritto : "Nei sistemi agricoli collinari, sono fondamentali gli indirizzi volti alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo. Nei sistemi con suoli permeabili è quindi necessario incoraggiare la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante, la massima copertura del suolo, facilitata dalle condizioni climatiche, la progettazione di sistemazioni idraulico-agrarie capaci di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici. In questi sistemi, è anche importante scoraggiare gli eccessivi rimodellamenti dei versanti, inutili e spesso forieri di instabilità idrogeologica".

#### **Invariante 2 : I caratteri ecosistemici del paesaggio**

Tra le criticità è segnalato : "A nord di Arezzo i processi di urbanizzazione seguono lo sviluppo dei principali assi stradali, con particolare riferimento alla SP1, alla SR 71 e alla SP44, in una pianura caratterizzata anche dall'edificato residenziale sparso e dalla elevata densità dei siti estrattivi attivi o abbandonati (Pianura di Quarata).

Mentre negli indirizzi per le politiche a tutela di questa invariante è scritto :

"Per le vaste pianure alluvionali sono da ostacolare i processi di ulteriore consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture, evitando i processi di saldatura dell'urbanizzato e mantenendo, o riqualificando, i varchi e le direttrici di connettività esistenti. Ciò con particolare riferimento al mantenimento delle residuali aree non ancora edificate tra la pianura di Quarata e di Pratantico e quella di Battifolle (Direttrice di connettività da ricostituire), anche mitigando l'effetto delle infrastrutture stradali, al mantenimento delle aree

agricole nella pianura di Arezzo circostante il Canale Maestro della Chiana e il torrente Castro, nelle aree di pertinenza fluviale del Fiume Arno e in quelle tra Pieve al Toppo e San Zeno (Direttrice di connettività da riqualificare).

### **Invariante 3 : Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

Negli indirizzi per le politiche a tutela di questa invariante è scritto :

“Gli indirizzi per le politiche di questo ambito sono finalizzati prioritariamente ad evitare l’ulteriore consumo di suolo nelle aree della piana di Arezzo e della Val di Chiana e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo storico, ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Arezzo e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento...(omissis) In collina, l’obiettivo principale riguarda la tutela dell’integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti; nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; contenendo le ulteriori espansioni e l’urbanizzazione diffusa lungo i crinali: con particolare riferimento ai centri allineati sui versanti opposti della Val di Chiana ....

Tutelare, inoltre, l’integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- 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, Badia al Pino);
- 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.

È necessario, inoltre, riqualificare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, evitando la separazione fra edificio e fondo agricolo e privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all’agricoltura” .

### **Invariante 3 : I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

Negli indirizzi per le politiche a tutela di questa invariante : “Per i tessuti a oliveto tradizionale (morfotipo 12) di grande pregio storico-testimoniale, paesistico ed ecologico, l’indicazione principale è il sostegno al mantenimento delle colture che, spesso terrazzate, assolvono anche a un essenziale ruolo di contenimento dei versanti” .

Infine tra gli “Obiettivi di qualità e direttive”, in relazione all’intervento in oggetto si riscontrano particolarmente significativi i seguenti:

**3.2** - tutelare l’integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- 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, Badia al Pino);
- 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;

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

l'olivicoltura terrazzata (in particolare nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana);

Tutto ciò premesso, si conclude pertanto che il piano di recupero in variante al RU in oggetto è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, adottato con DCRT 58 del 1/07/14, in quanto :

1. non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana ;
2. non interessa beni paesaggistici di cui all'art. 136 (aree di notevole interesse pubblico) e art. 142 (aree tutelate per legge).

**Coerenza con il P.T.C. provinciale** approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000 : la coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo 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.

Durante l'analisi delle strutture insediative nella schedatura delle ville e giardini (scheda n. CI 07/01 Vi 07 a) redatta dalla Provincia in occasione del PTCP con valore di Piano paesistico al complesso in esame è stato attribuito :

Valore architettonico/urbanistico intrinseco : eccezionale

Valore paesistico : buono.

All'epoca del rilievo lo stato di conservazione dell'immobile fu giudicato buono e lo stato di alterazione dell'intorno integro.

Nello specifico la variante in oggetto si ritiene compatibile con la direttiva prevista dall'art. 25 del PTCP sulle emergenze geologiche in quanto la "deroga" alla tutela integrale del geotopo è limitata all'area di intervento oggetto di piano di recupero. Pertanto la variante non introduce un'indiscriminata possibilità di intervento su tutte le aree individuate dallo strumento urbanistico come emergenza geologica (geotopo). Mentre a valle di uno studio approfondito ed una valutazione preliminare delle alternative il piano di recupero ha proposto l'intervento in oggetto, ossia la demolizione di tutti gli elementi superfetativi e la collocazione delle superfici a servizio della nuova funzione del complesso immobiliare sulla parte retrostante della villa. Dalle considerazioni precedentemente esposte e dagli elaborati che compongono il piano di recupero è possibile affermare che l'intervento opera su un complesso edilizio di particolare valenza architettonica e paesistica procedendo ad un recupero degli assetti esterni originari ed alla "ripulitura" degli elementi superfetativi rispetto alla villa. Si può sostenere pertanto che la collocazione del nuovo edificio sull'area retrostante la villa ha sicuramente un minore impatto percettivo ed ha minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico e ambientale ad essa collegato.

In tal senso è possibile affermare la coerenza dell'intervento proposto, quindi della variante al RU ad esso collegata, con le direttive per la città e gli insediamenti urbani di cui all'art. 13 del PTC che al comma 5 lettera e) recita:

***e) In ogni caso potranno essere ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti necessari per una sua corretta fruizione; in caso di aziende agricole esistenti all'interno delle aree di pertinenza potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.***

L'intervento previsto consentirà l'utilizzo del complesso immobiliare sia come residenza dei proprietari che come luogo di rappresentanza della Ditta stessa, effettuando pertanto sulla villa ed il suo intorno un intervento di restauro radicale che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentirà l'utilizzo secondo una nuova destinazione d'uso.

L'intervento non comporta consumo di nuovo suolo trattandosi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti in cui è stato riscontrato un degrado derivante dall'abbandono (socioeconomico)

e dall'azione degli agenti atmosferici e causato dalla mancata regimazione delle acque (fisico). Detto intervento concorre alla riqualificazione del sistema insediativo e dell'assetto territoriale nel suo insieme oltre che al recupero del degrado ambientale e funzionale esistente. In conclusione, in base alle valutazioni sopraesposte si ritiene la variante al RU proposta coerente con il PTC.

**Coerenza con il Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007: non si riscontra la necessità di variare lo strumento urbanistico comunale. La variante proposta si ritiene coerente con gli obiettivi di tutela previsti dallo strumento urbanistico in quanto prevede una diversa perimetrazione dell'area di pertinenza della villa, conseguente ad un maggiore livello di approfondimento degli studi.

La variante al RU è coerente con le prescrizioni del PS, con particolare riferimento al geotopo di valore rilevante, in quanto gli interventi, disciplinati da apposito piano di recupero, prevedono:

- il recupero degli edifici e degli spazi aperti di maggior pregio;
- l'eliminazione degli edifici fuorvi terra privi di valore testimoniale architettonico;
- la costruzione di nuovi volumi derivanti da sostituzione edilizia per la maggior parte interrati collocati nella parte tergale della villa e pertanto non percepibili visivamente;
- il progetto concorre alla riqualificazione di un complesso insediativo di pregio anche dal punto di vista paesaggistico e percettivo.

**Coerenza con il Regolamento Urbanistico:** alla tavola Usi e modalità di intervento il R.U. inserisce il complesso della Villa di Colle Allegro nella scheda 112. La variante consente di calibrare in maniera opportuna gli interventi ammessi sui fabbricati in funzione degli obiettivi del recupero.

L'intervento comporta la demolizione e ricostruzione di tutti gli edifici presenti nell'ambito di intervento fatta eccezione della villa e della cantina (edificio 9). Gli edifici demoliti non hanno particolare pregio architettonico e non necessitano pertanto di alcun intervento protettivo. In tal senso si ritiene ammissibile anche la demolizione del fienile (edificio n. 7), attualmente vincolato al restuaro, trattandosi di manufatto agricolo che rappresenta una modesta testimonianza storica.

E' coerente con le finalità del RU anche la maggior altezza dell'autorimessa pari a 3,50 in quanto interrata e collocata a monte nella parte tergale della villa. Così come risulta compatibile la rampa di accesso all'autorimessa stessa in quanto collocata esternamente al muro perimetrale del complesso edilizio.

Il progetto di recupero complessivo, pur non configurandosi come un restauro conservativo filologico, trae ispirazione da alcuni documenti della villa seicenteschi e ottocenteschi (planimetrie e viste), da esempi coevi di ville toscane in merito all'inserimento delle logge e prevede l'accostamento di elementi contemporanei derivati dall'inserimento dei volumi interrati e seminterrati a servizio della villa.

# PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA PROVINCIA DI AREZZO

RESPONSABILE: Prof. Arch. G.F. Di Pietro

UFFICIO DEL PIANO PAESISTICO: Arch. Ft. G. Goretti - A. Navalesi - A. Polcri - M.L. Sogli - S. Sorini

## ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE SCHEDATURA DELLE VILLE E GIARDINI

TOPONIMO ..... VILLA DI COLLE ALLEGRO  
 COMUNE ..... Arezzo  
 UNITÀ AMBIENTALE .....

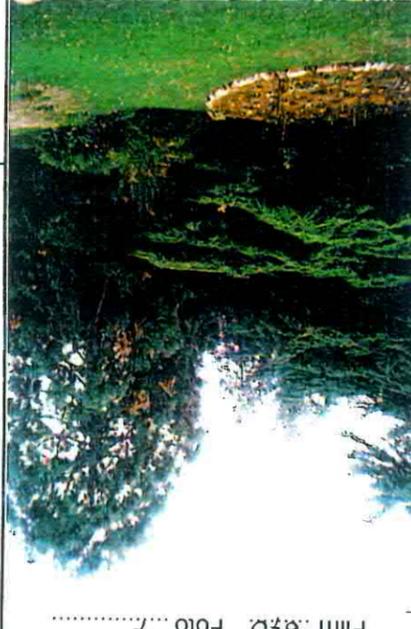
SCHEDA  
 CI 07 / 01  
 VI 07 a



Film 6.70 Foto 11



Film 6.70 Foto 6



Film 6.70 Foto 7



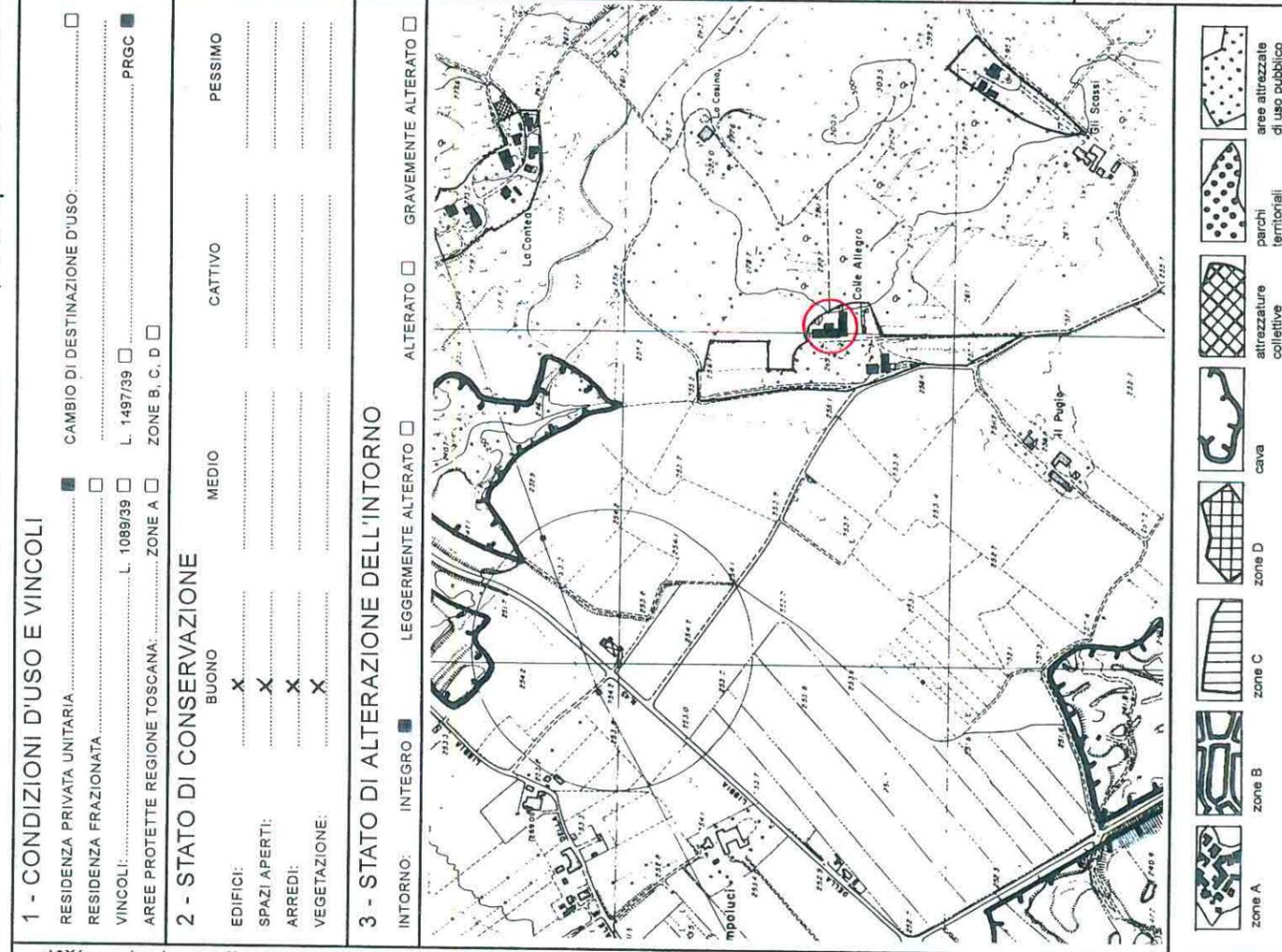
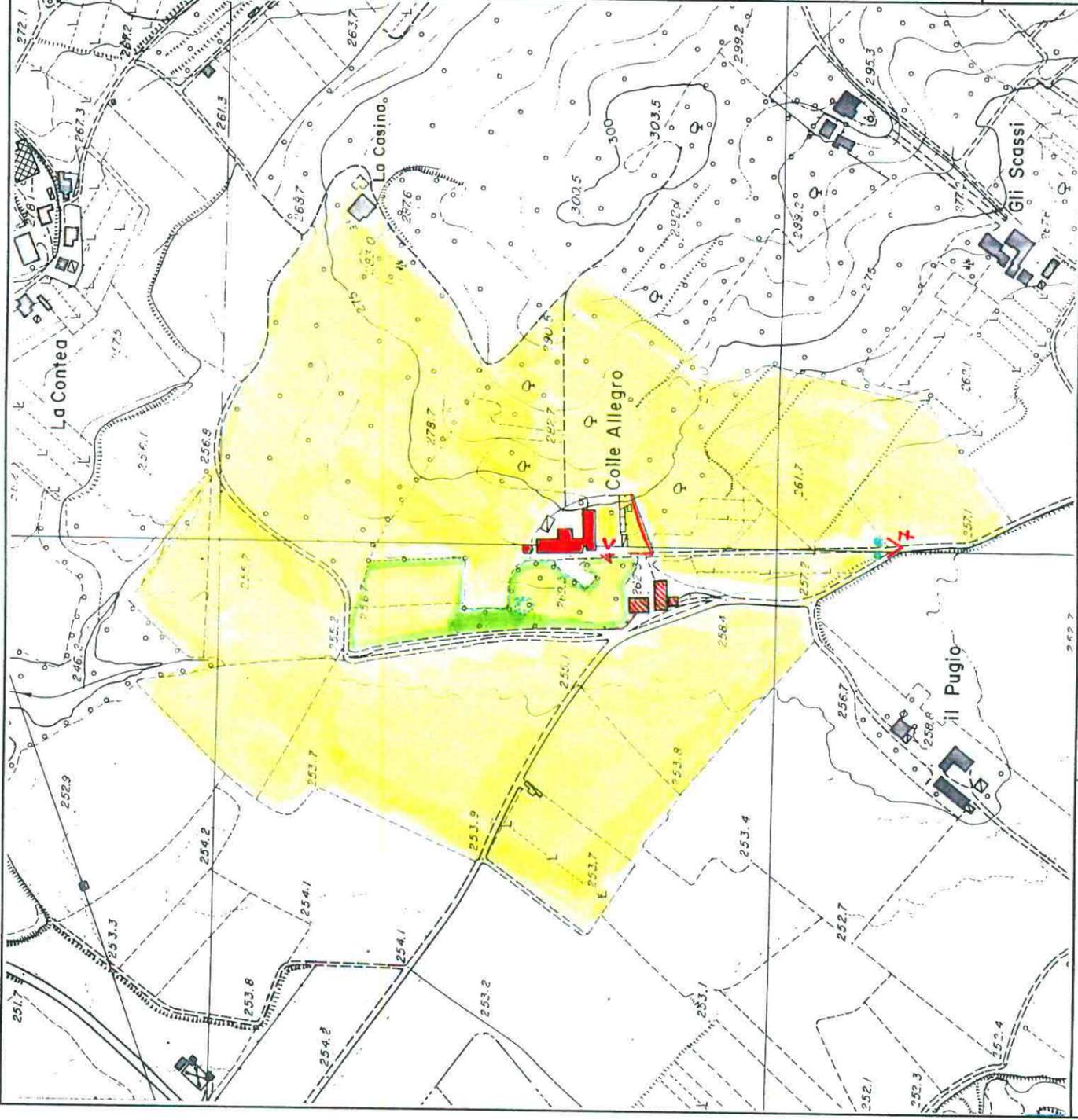
Film 6.70 Foto 8

p.v. N. 1

p.v. N. 2

p.v. N. 3

p.v. N. 4



<p><b>1 - CONDIZIONI D'USO E VINCOLI</b></p> <p>RESIDENZA PRIVATA UNITARIA: <input type="checkbox"/> CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: <input type="checkbox"/></p> <p>RESIDENZA FRAZIONATA: <input type="checkbox"/></p> <p>VINCOLI: L. 1089/39 <input type="checkbox"/> L. 1497/39 <input type="checkbox"/> PRGC <input type="checkbox"/></p> <p>AREE PROTETTE REGIONE TOSCANA: ZONE A <input type="checkbox"/> ZONE B, C, D <input type="checkbox"/></p>	<p><b>2 - STATO DI CONSERVAZIONE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>EDIFICI:</td> <td>BUONO</td> <td>MEDIO</td> <td>PESSIMO</td> </tr> <tr> <td>SPAZI APERTI:</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ARREDI:</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VEGETAZIONE:</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	EDIFICI:	BUONO	MEDIO	PESSIMO	SPAZI APERTI:	X			ARREDI:	X			VEGETAZIONE:	X			<p><b>3 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTERNO</b></p> <p>INTERNO: INTEGRO <input type="checkbox"/> LEGGERMENTE ALTERATO <input type="checkbox"/> ALTERATO <input type="checkbox"/> GRAVEMENTE ALTERATO <input type="checkbox"/></p>
EDIFICI:	BUONO	MEDIO	PESSIMO															
SPAZI APERTI:	X																	
ARREDI:	X																	
VEGETAZIONE:	X																	

- ELEMENTI ARCHITETTONICI**
- 1. VILLA
  - 2. CAPPELLA
  - 3. LIMONAIA
  - 4. FONTANA
  - 5. GROTTA
  - 6. NINFEO
  - 7. PESCHIERA
  - 8. PISCINA
  - 9. POZZO
  - 10. SERRA
  - 11. VOLIERA
- TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI**
- 12. GIARDINO FORMALE
  - 13. PRATO ... t. parco
  - 14. POMARIO
  - 15. ORTO
  - 16. SPECCHIO D'ACQUA
  - 17. VIALE ALBERATO
  - 18. ROCCOLO
  - 19. BARCO
- ELEMENTI DI ARREDO**
- MURO DI CINTA
  - CANCELLATA
  - GAZEBO
  - NICCHIA
  - PERGOLA
  - STATUE
  - TERRECOTTE
- SPECIE ARBOREE PREVALENTI**
- CIPRESSI ... LEGGI ... PALME
  - ROSMETTO DI BAMBUI
  - PINO ... SECOLARE

NOTE

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA PROVINCIA DI AREZZO**

RESPONSABILE: Prof. Arch. G.F. Di Pietro

UFFICIO DEL PIANO PAESISTICO: Arch./ti G. Goretti - A. Navalesi - A. Polcri - M.L. Sogli - S. Sorini



Film 670. Foto 10



Film 670. Foto 9

**ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE  
SCHEMATIZZAZIONE DELLE VILLE E GIARDINI**



Film 661. Foto 13-14

**TOPONIMO VILLA DI COLLE ALLEGRO  
COMUNE Arezzo  
UNITA' AMBIENTALE**



Film 661. Foto 12

**SCHEDA**

CI 07 / 01  
Vi 07 a1

p.v. N. 5

p.v. N. 6

p.v. N. 7

p.v. N. 8

**1 - CONDIZIONI D'USO E VINCOLI**

RESIDENZA PRIVATA UNITARIA  CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:   
 RESIDENZA FRAZIONATA   
 VINCOLI: L. 1089/39  L. 1497/39  PRGC   
 AREE PROTETTE REGIONE TOSCANA: ZONE A  ZONE B, C, D

**2 - STATO DI CONSERVAZIONE**

EDIFICI:	BUONO	MEDIO	CATTIVO	PESSIMO
SPAZI APERTI:				
ARREDI:				
VEGETAZIONE:				

**3 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTERNO**

INTERNO: INTEGRO  LEGGERMENTE ALTERATO  ALTERATO  GRAVEMENTE ALTERATO

**ELEMENTI ARCHITETTONICI**

- 1. VILLA
- 2. CAPPELLA
- 3. LIMONAIA
- 4. FONTANA
- 5. GROTTA
- 6. NINFEI
- 7. PESCHIERA
- 8. PISCINA
- 9. POZZO
- 10. SERRA
- 11. VOLIERA

**TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI**

- 12. GIARDINO FORMALE
- 13. PRATO
- 14. POMARIO
- 15. ORTO
- 16. SPECCHIO D'ACQUA
- 17. VIALE ALBERATO
- 18. ROCCOLO
- 19. BARCO

**ELEMENTI DI ARREDO**

- MURO DI CINTA
- CANCELLATA
- GAZEBO
- NICCHIA
- PERGOLA
- STATUE
- TERRECOTTE

**SPECIE ARBOREE PREVALENTI**

.....  
 .....  
 .....

**NOTE**

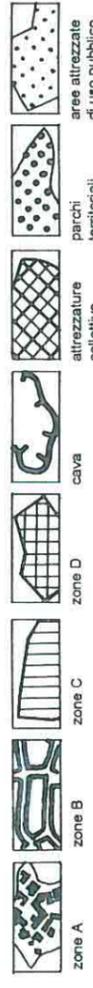
.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

**VALORE ARCHITETTONICO/  
URBANISTICO INTRINSECO**

MEDIO   
 BUONO   
 ECCEZIONALE

**VALORE PAESISTICO**

MEDIO   
 BUONO   
 ECCEZIONALE



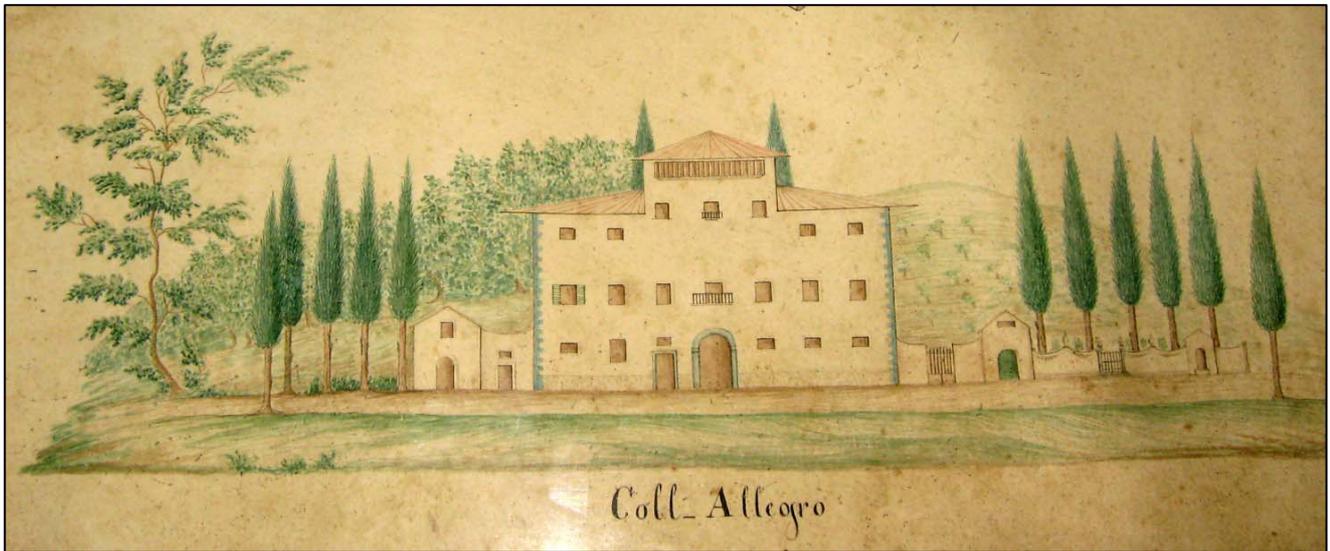
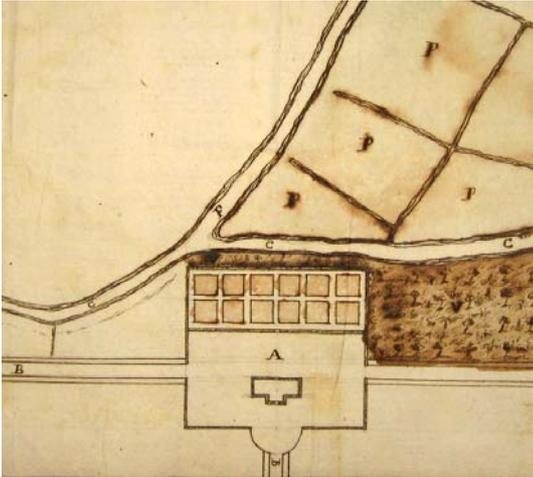
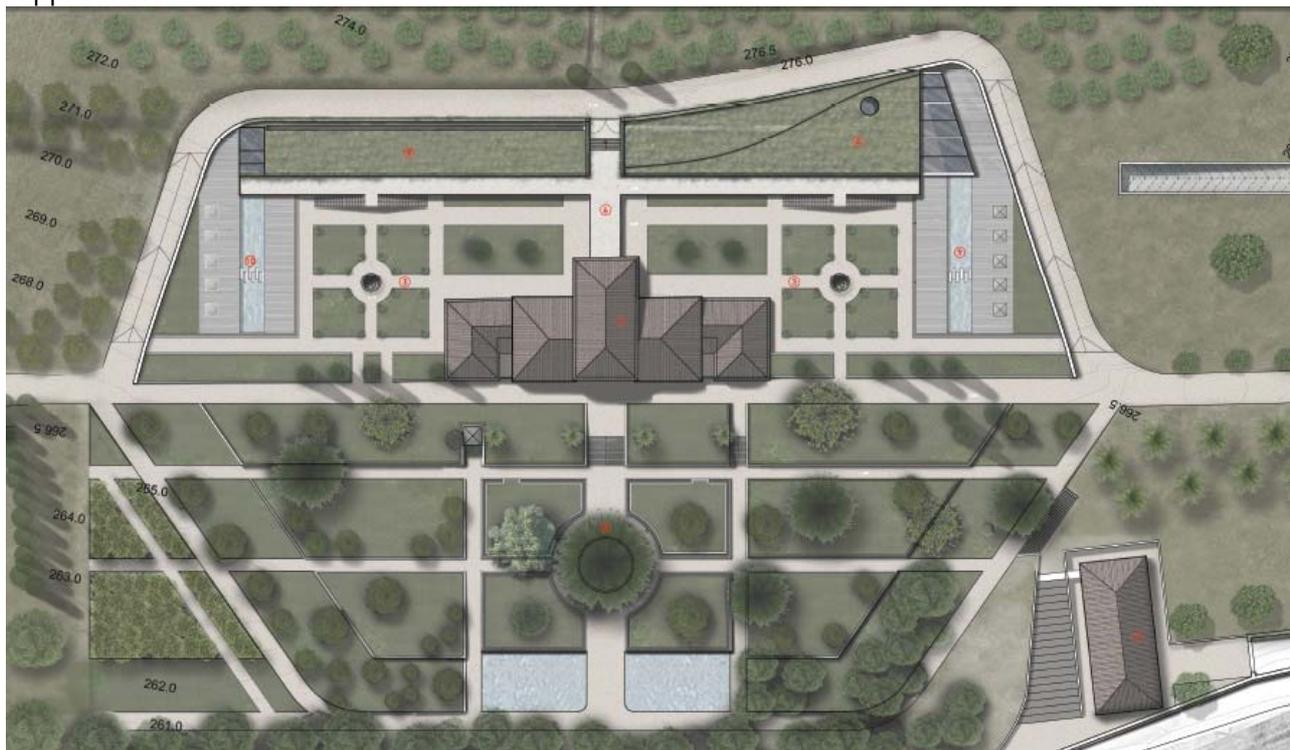


Fig. 3- Villa medicea di Careggi a Firenze, dettaglio.

Fig. 4- Villa Montalto La Quiete a Campi Bisenzio.

Con questa impostazione progettuale la villa assumerà una funzione residenziale e di rappresentanza.



Anche l'intervento, previsto sui prospetti della villa e sulle due ali laterali, di apertura di una loggia sotto la copertura, è ispirato da una cartografia di epoca Leopoldina, già presente all'interno della Villa. A tale proposito si rinvia alla relazione tecnica del piano di recupero all'interno della quale si illustrano vari esempi di logge belvedere presenti in numerose ville fiorentine dal Quattrocento in poi.

In conclusione la variante al RU proposta riguardante i seguenti aspetti :

**scheda normativa:** diversi interventi ammessi all'interno della scheda e modifica del perimetro della scheda;

**parametri :** modifica dell'altezza netta massima dell'autorimessa pari a m. 3,50, ed esclusione della stessa dal calcolo della SUL;

**sistemazioni esterne:** accesso al garage tramite una rampa e nuova viabilità interna, significativi movimenti di terra per la realizzazione dell'edificio N e per la riprofilatura del giardino fronteggiante la villa;

**interventi edilizi :** nuove aperture e modifica di quelle esistenti nella villa e nelle ali laterali; si ritiene coerente con le finalità generali dello strumento di pianificazione comunale in quanto consente il recupero di un complesso immobiliare di pregio per una destinazione d'uso compatibile ed elimina il degrado ambientale e funzionale riscontrato.

**Vincoli sovraordinati:** nella zona interessata dagli interventi non sono presenti vincoli sovraordinati.

Per quanto riguarda il punto b): **la valutazione degli effetti** che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana viene condotta analizzando ogni singolo aspetto:

**effetti a livello paesaggistico:** la demolizione e ricostruzione dei fabbricati di nessun valore architettonico che sono stati realizzati nelle adiacenze della villa, in posizione a questa retrostante e per la maggior parte interrati, costituisce un indubbio elemento di pregio rispetto all'inserimento paesaggistico dell'intervento. La collocazione del nuovo edificio sull'area retrostante la villa avrà sicuramente un minore impatto percettivo ed avrà minori effetti di

alterazione rispetto al complesso architettonico e ambientale ad esso collegato. In tal modo la villa ritroverà la simmetria dell'impianto originario e la sua collocazione collinare predominante. Vista la natura stessa del progetto, si può dunque concludere che **l'impatto fisico** degli interventi previsti sul paesaggio sarà sicuramente positivo e migliorativo dell'esistente;

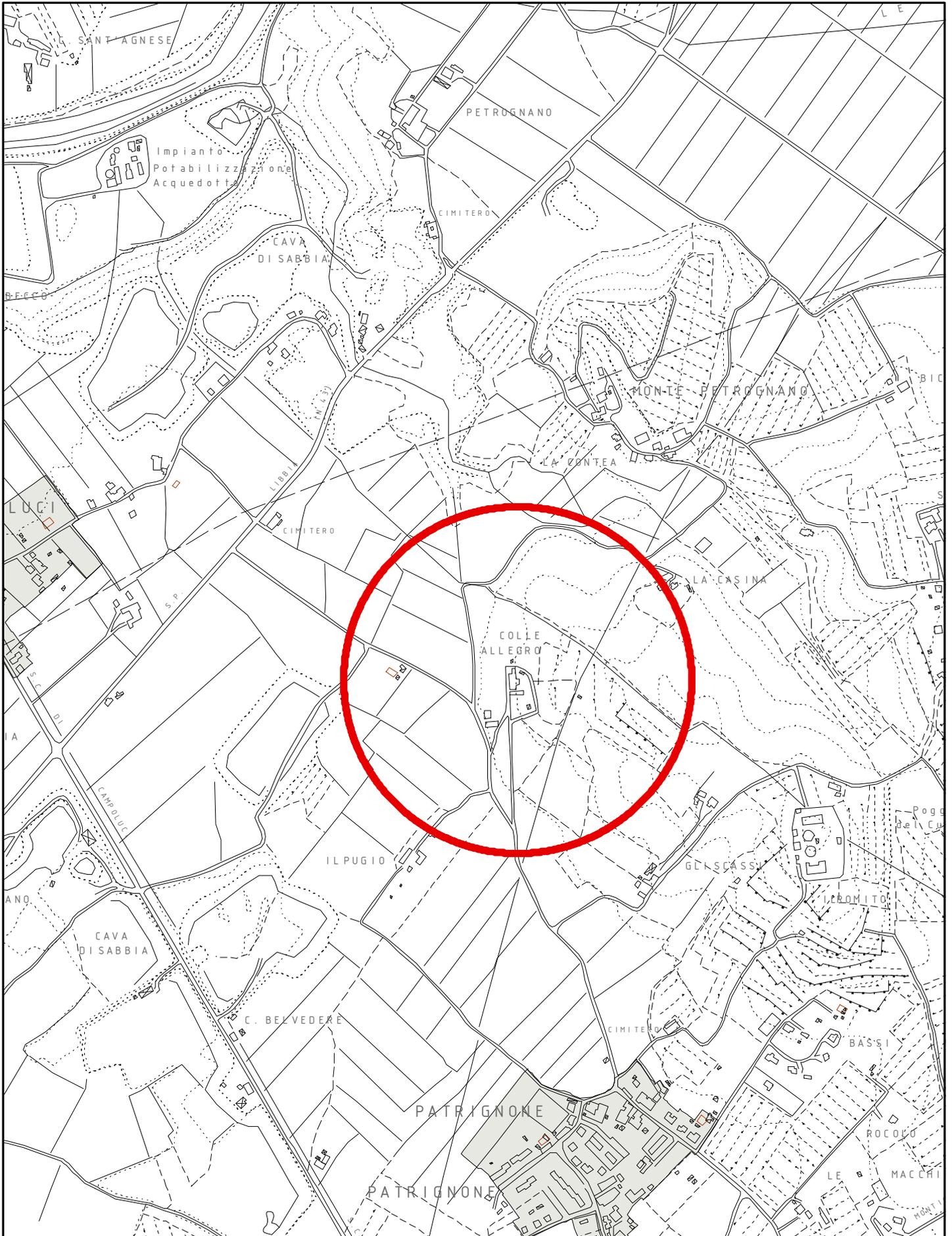
**effetti a livello territoriale, economico e sociale:** L'impatto sul territorio della villa una volta recuperata non avrà una particolare incidenza sul sistema della viabilità o su altre variabili fisiche del territorio;

**effetti a livello socio-economico:** L'impatto sui parametri economici territoriali sarà di notevole rilievo costituendo fonte di lavoro diretta in fase di cantiere per ditte e fornitori del territorio comunale operanti nel settore edilizio ed un volano economico nella fase di gestione anche per le attività di rappresentanza legate al Graziella Group.

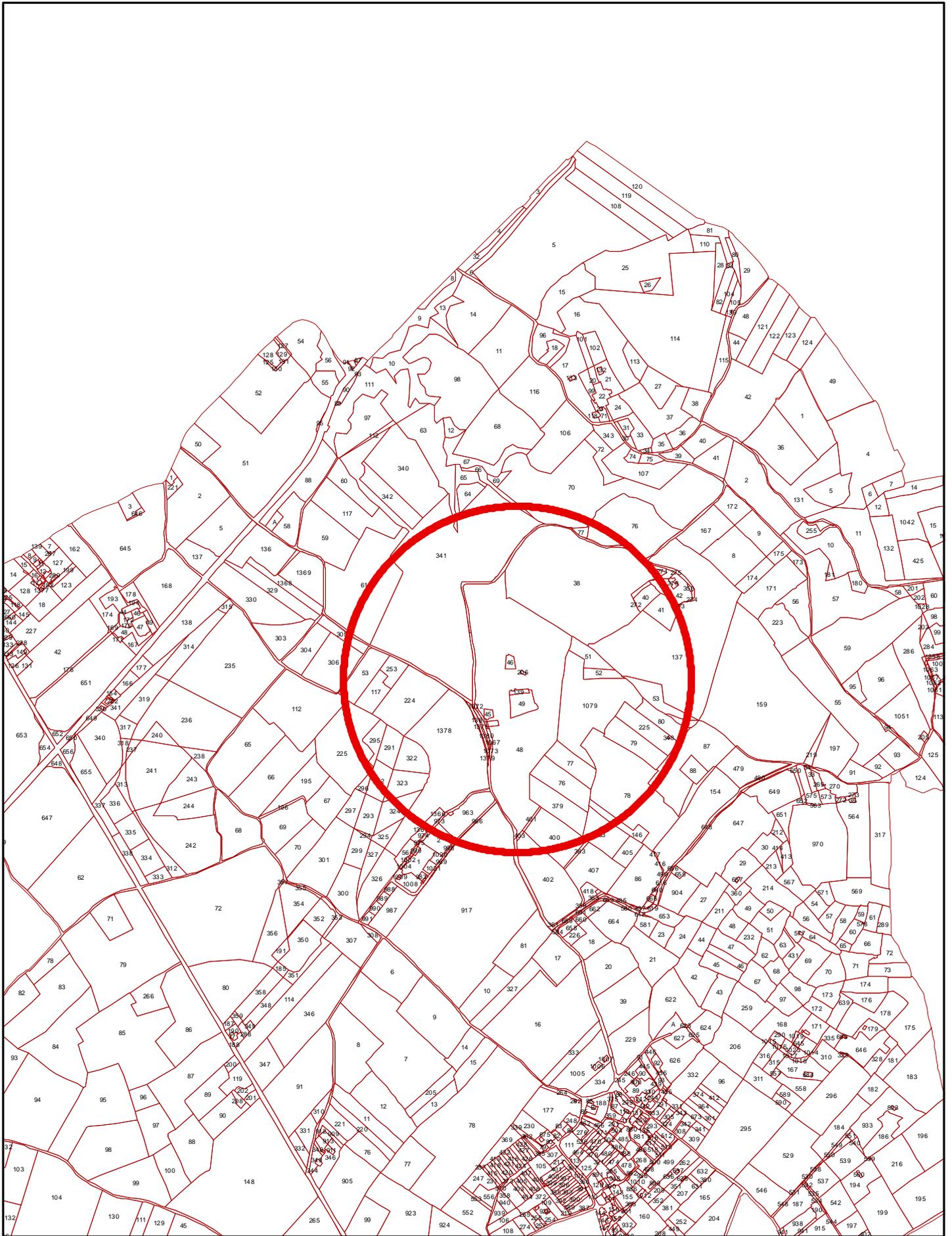
**effetti a livello della salute umana:** l'impatto sulla salute umana sarà nullo.

In conclusione è possibile pertanto affermare che la presente variante non produrrà effetti negativi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e non produrrà alcun effetto sulla salute umana.

Il Direttore del Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Arch. Roberto Calussi



U\_17\_2014  
CTR



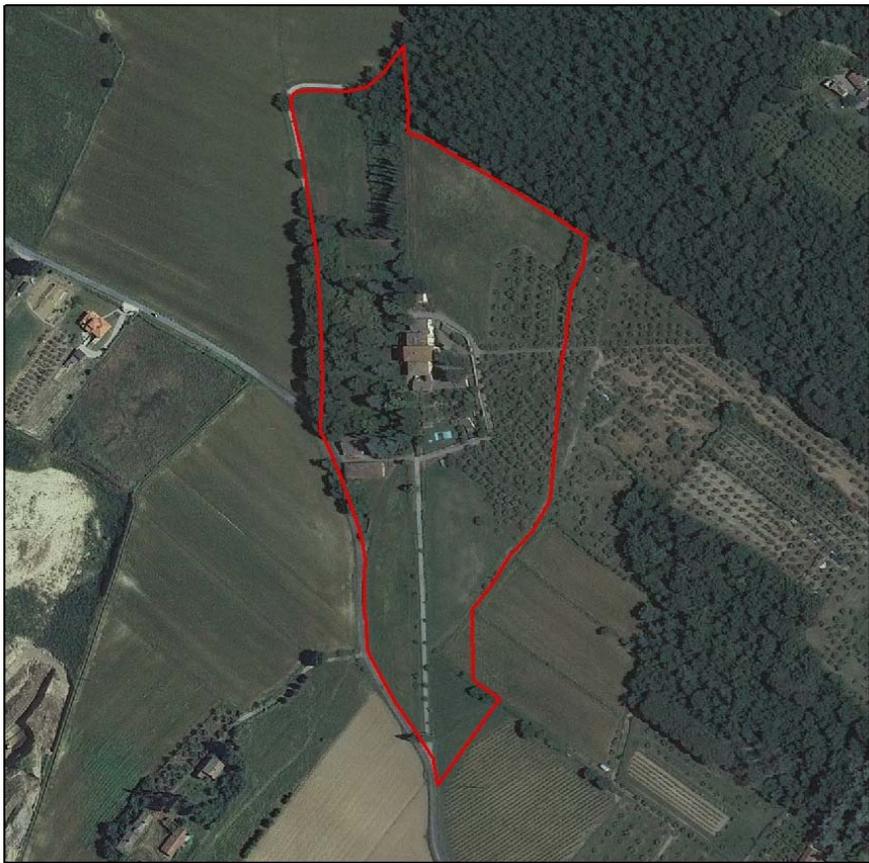
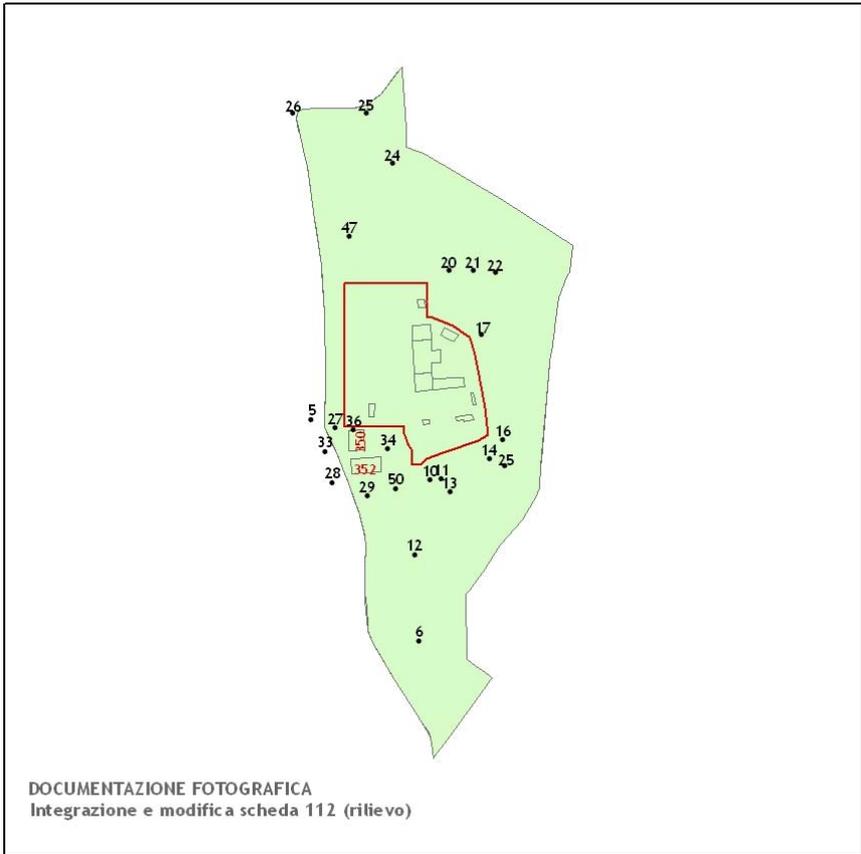
U\_17\_2014  
CATASTO



U\_17\_2014  
ORTOFOTO 2010







EDIFICIO DI ANTICA FORMAZIONE N° 350



EDIFICIO DI ANTICA FORMAZIONE N° 352





5



6



10



11



12



13



14



16



17



20



21



22



24



25



26



27



28



29



33



34



36

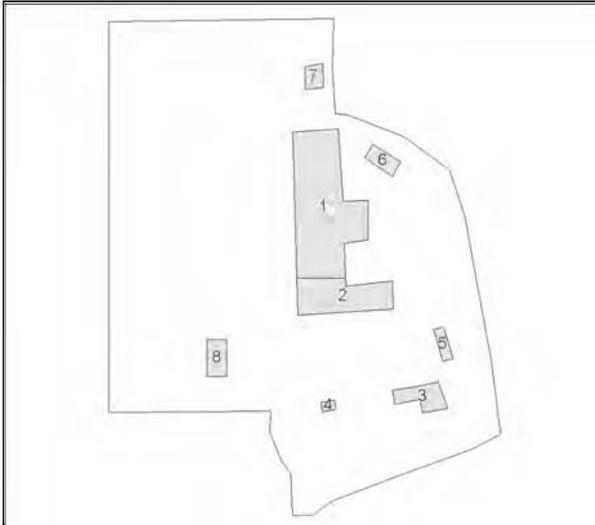


47



50

## Scheda n°112 Villa Loc. Colle Allegro



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 4: Manutenzione straordinaria

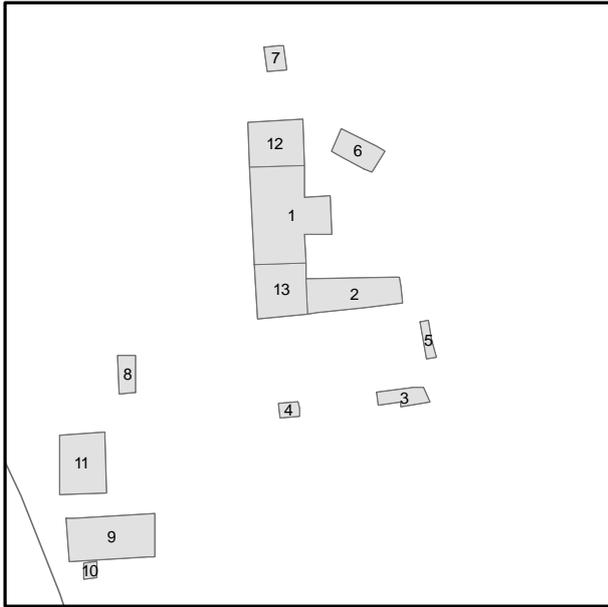
Edificio n° 5: Manutenzione straordinaria

Edificio n° 6: Manutenzione straordinaria

Edificio n° 7: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 8: Manutenzione straordinaria

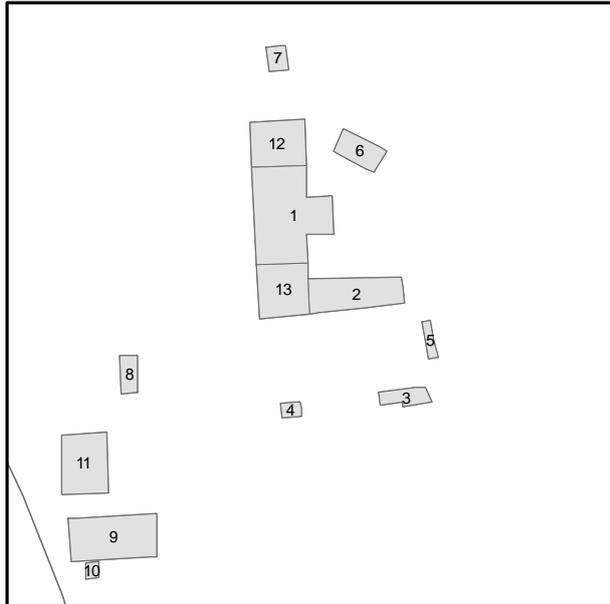
U\_17\_2014  
**REGOLAMENTO URBANISTICO  
STATO ATTUALE**



- Edificio n° 1: **Restauro e risanamento conservativo**  
Edificio n° 2: ~~Restauro e risanamento conservativo~~ - **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 3: ~~Ristrutturazione edilizia di tipo leggero~~ - **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 4: ~~Manutenzione straordinaria~~ - **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 5: ~~Manutenzione straordinaria~~ - **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 6: ~~Manutenzione straordinaria~~ - **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 7: ~~Restauro e risanamento conservativo~~ - **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 8: ~~Manutenzione straordinaria~~ - *(Edificio non più esistente di cui non è previsto il recupero)*  
Edificio n° 9: **Ristrutturazione edilizia di tipo limitato**  
Edificio n° 10: **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 11: **Sostituzione edilizia**  
Edificio n° 12: **Ristrutturazione edilizia di tipo limitato**  
Edificio n° 13: **Ristrutturazione edilizia di tipo limitato**

**E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale interrata, con altezza netta massima m. 3,50, che non costituisce SUL, accessibile tramite una rampa collocata esternamente al muro di cinta perimetrale del complesso.**

Scheda n° 112 Villa Loc. Colle Allegro



- Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo
- Edificio n° 2: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 3: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 4: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 5: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 6: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 7: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 8: *(Edificio non più esistente di cui non è previsto il recupero)*
- Edificio n° 9: Ristrutturazione edilizia di tipo limitato
- Edificio n° 10: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 11: Sostituzione edilizia
- Edificio n° 12: Ristrutturazione edilizia di tipo limitato
- Edificio n° 13: Ristrutturazione edilizia di tipo limitato

E' ammessa la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale interrata, con altezza netta massima m. 3,50, che non costituisce SUL, accessibile tramite una rampa collocata esternamente al muro di cinta perimetrale del complesso.

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo