

INDICE

<u>PREMESSA</u>	Pg.04
<u>CONTENUTI ED ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</u>	Pg.05
<u>RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE</u>	Pg.09
<u>LE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE</u>	Pg.11
<u>Verifica dimensionamento R.U.</u>	Pg.12
<u>Verifica dotazione minima attrezzature e servizi</u>	Pg.14
<u>Verifica aree a parcheggio</u>	Pg.16
<u>Verifica aree per l'istruzione ed attrezzature di interesse comune</u>	Pg.20
<u>Verifica aree a parco e per il giuoco e lo sport</u>	Pg.24
<u>Valutazioni di corrispondenza delle azioni di rilevante trasformazione di assetto del territorio alle prescrizioni e gli indirizzi del Piano Strutturale</u>	Pg.27
<u>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</u>	Pg.46
<u>IL TERRITORIO EXTRAURBANO</u>	Pg.51
<u>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	Pg.54
<u>LA PEREQUAZIONE URBANISTICA</u>	Pg.55
<u>AREE DI RISPETTO DELLE VILLE, DEI CENTRI, DEI NUCLEI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO ED AMBIENTALE</u>	Pg.57
<u>NORME E PREVISIONI PARTICOLARI</u>	Pg.58
<u>ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO</u>	Pg.59

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico costituisce il primo atto di governo del territorio del Comune di Cortona. Esso è il primo strumento urbanistico formato in attuazione alla nuova legge urbanistica regionale (L.R.5/95 poi modificata con la L.R.1/2005). Il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona è in tutto coerente con il Piano Strutturale che, quale strumento della pianificazione territoriale, ha determinato la componente strategica, le invarianti e gli indirizzi generali di conformazione del territorio.

Il presente Regolamento Urbanistico, quale atto di governo del territorio, definisce il quadro operativo, giuridico ed amministrativo.

CONTENUTI ED ELABORATI DEL R.U.

Il Regolamento Urbanistico contiene, secondo quanto indicato nell'art. 55 della L.R. 1/2005:

- a)- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b)-la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio.

Il Regolamento Urbanistico è costituito oltre che dalla presente relazione dai seguenti elaborati:

- normativa tecnica di attuazione;
- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, costituita da elaborati in scala 1:2000 per i centri, le frazioni ed i nuclei ed in scala 1:10000 per il territorio extraurbano/agricolo. Detti elaborati contengono il perimetro aggiornato dei centri edificati;
- disciplina della perequazione con schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti;
- fattibilità geologica-idraulica degli interventi, relazione e schede di fattibilità, studio idrologico idraulico e geologico
- programma di intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- disciplina degli interventi di trasformazione degli edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano;

Gli elaborati grafici sono costituiti da:

TAV	SCALA	LOCALITÀ
1	2.000	Cortona
2a	2.000	Camucia
2b	2.000	Camucia
3a	2.000	Terontola
3b	2.000	Terontola
4	2.000	Fratta
5	2.000	Mercatale
6	2.000	Montecchio
7	2.000	Monsigliolo
8	2.000	Centoia
9	2.000	Tavernelle
10	2.000	Pergo
11	2.000	Pietraia
12	2.000	Chianacce
13	2.000	San Lorenzo
14	2.000	Sviluppi Lineari
15	2.000	Montanare

16	2.000	Fratticiola
17	2.000	Farneta
18	2.000	Borghetto

19	2.000	Cignano
20	2.000	Montalla
21	2.000	Ossaia
22	2.000	Riccio
23	2.000	Creti
24	2.000	Mezzavia
25	2.000	Fossa del Lupo
26	2.000	Teverina
27	2.000	Vallone
28	2.000	Ferretto
29	2.000	Ronzano
1/4	10.000	Quadrante 1/4
2/4	10.000	Quadrante 2/4
3/4	10.000	Quadrante 3/4
4/4	10.000	Quadrante 4/4

La disciplina della perequazione “schedatura degli ambiti delle aree e dei comparti” è costituita da:

Zone AP xxx n	Numero	Totale
Camucia	4	
Pergo	2	
Montanare	1	
Montalla	1	
Fratta	1	
Tavarnelle	1	
<i>Totale</i>		
Zone Bc xxxn		
Camucia	14	
Terontola	6	
Monsigliolo	1	
Pergo	4	
Pietraia	2	
SviluppiLineari	1	
Montanare	1	
Riccio	2	
Fossa del Lupo	1	
Vallone	1	
Fratta	1	
San Lorenzo	3	
Farneta	2	
Montecchio	6	
Centoia	3	
Chianacce	1	
Fratticiola	1	
Creti	1	
Mezzavia	2	
Ronzano	2	
Mercatale	4	
Tavarnelle	4	
<i>Totale</i>		<i>63</i>
Zone Br xxxn		
Camucia	3	
Pergo	2	
Montalla	1	
Ossaia	1	
Vallone	1	
San Lorenzo	1	
Montecchio	1	
Tavarnelle	1	
<i>Totale</i>		<i>11</i>
Zone C xxx n		
Camucia	11	
Terontola	8	
Monsigliolo	1	
Pergo	3	
Pietraia	2	
SviluppiLineari	1	
Borghetto	2	

Montalla	1	
Ossaia	1	
Riccio	1	
Fratta	4	
San Lorenzo	3	
Farneta	1	
Montecchio	3	
Centoia	2	
Chianacce	2	
Fratticciola	1	
Cignano	2	
Mercatale	3	
Tavarnelle	3	
<i><u>Totale</u></i>		55
Zone D xxxn		
Terontola	1	
Pietraia	1	
Vallone	4	
Totale		6
Zone Dc xxxn		
Camucia	2	
Terontola	2	
Totale		4
Zone Dt xxxn		
Camucia	5	
Terontola	2	
Pietraia	1	
Vallone	3	
Totale		11
Zone Er xxxn		
Camucia	1	
Montanare	1	
Montecchio	1	
Riccio	1	
Fossa del Lupo	1	
<i><u>Totale</u></i>		5
Zone F xxxn		
Camucia	1	
<i><u>Totale</u></i>		1
Totale		166

RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE

Il presente Regolamento Urbanistico contiene i profili attuativi, le disposizioni normative, i limiti e le quantità di sviluppo previste in assoluta coerenza con i contenuti del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico, in quanto parte operativa del piano, definisce l'esatta localizzazione, quantità e qualità degli interventi e delle azioni che discendono dalle Strategie contenute nel Piano Strutturale, coerentemente con lo Statuto dei luoghi e le invariati strutturali assunte in sede di approvazione del P.S.

Le volumetrie di edilizia residenziale di nuova previsione ipotizzate con il P.S. ammontano, complessivamente a 416.000 m³ (l'articolo 3.3.1 del P.S. riportava erroneamente la cifra di 407.000 in quanto, non era stata conteggiata la volumetria di 9.000 di Montanare, oggetto di modifica in sede di accoglimento delle osservazioni al P.S.)

Per quanto riguarda il produttivo il P.S. ipotizza nuovi sviluppi per un totale di 90.000 mq.

Gli interventi previsti per i nuovi insediamenti erano divisi per ciascuna UTOE così come risulta dalle seguenti tabelle:

Residenziale

U.T.OE.	PREVISIONE P.S.
CAMUCIA	125.000 mc
TERONTOLA	90.000 mc
FRATTA	27.000 mc
MERCATALE	25.000 mc
MONTECCHIO	15.000 mc
MONSIGLIOLO	12.000 mc
CENTOIA	10.000 mc
TAVARNELLE	5.000 mc
PERGO	10.000 mc
PIETRAIA	10.000 mc
CHIANACCE	9.000 mc
SAN LORENZO	8.000 mc
SVILUPPI LINEARI	8.000 mc
MONTANARE	9.000 mc
FRATTICCIOLA	5.000 mc
FARNETA	5.000 mc
BORGHETTO	4.000 mc
CIGNANO	4.000 mc
MONTALLA	5.000 mc
OSSAIA	5.000 mc
RICCIO	4.000 mc
CRETI	4.000 mc
MEZZAVIA	4.000 mc
FOSSA DEL LUPO	4.000 mc
TEVERINA	4.000 mc
RONZANO	3.000 mc
GINEZZO	2.000 mc
Totale	416.000 mc

Produttivo

U.T.OE.	PREVISIONE P.S.
TERONTOLA	10.000 mq
PIETRAIA	20.000 mq
VALLONE	60.000 mq
Totale	90.000 mq

LE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE

Le verifiche di compatibilità e corrispondenza del Regolamento Urbanistico con le prescrizioni del Piano Strutturale e le invarianti territoriali costituiscono un contenuto essenziale degli elaborati del Regolamento. Il Regolamento Urbanistico recepisce le prescrizioni, gli indirizzi e le direttive del Piano Strutturale, articolandoli e specificandoli, sulla base del maggiore approfondimento conseguente alle indagini ed agli studi propedeutici alla formazione del R.U.

Sia con la formazione della zonizzazione del territorio che nella redazione della normativa tecnica di attuazione sono state effettuate scelte coerenti con il P.S..

Il Regolamento Urbanistico effettua in modo articolato le seguenti valutazioni:

1)- verifiche di compatibilità del proprio dimensionamento con quello ammesso dal Piano Strutturale

2)- verifica delle dotazioni minime di attrezzature e servizi (standard D.M.1444/68)

3)- valutazioni di corrispondenza delle azioni di rilevante trasformazione di assetto del territorio alle prescrizioni e gli indirizzi del Piano Strutturale.

1)- verifiche di compatibilità del proprio dimensionamento con quello ammesso dal Piano Strutturale

La tabella che seguono riportano i dati relativi al dimensionamento del R.U. per quanto attiene le destinazioni residenziali e produttive.

Per quanto attiene la prima tabella:

- nella prima colonna sono riportate le previsioni complessive delle aree di trasformazione inserite nel del R.U. comprensive delle aree già interessate da previsioni del vecchio P.R.G.;
- la seconda colonna individua la quota di aree di trasformazione residua del P.R.G. Tale valore non corrisponde a quello indicato nel P.S. in quanto alcune aree di trasformazione hanno, nel frattempo, trovato la loro attuazione;
- nella terza colonna è individuato il valore differenziale tra la prima e la seconda colonna che corrisponde alla quota di dimensionamento inserita nel primo R.U.

La quota residuale ancora da inserire è quella derivante dal delta tra tra la quinta e la quarta colonna. Tenuto conto che i valori inseriti nella quinta colonna sono sempre maggiori di quelli riportati nella quarta appare evidente la coerenza del dimensionamento del R.U.

1)-Verifica del dimensionamento del Regolamento Urbanistico relativa all'inserimento di nuove zone di espansione residenziale:

U.T.OE.	A- PREVISIONI COMPLESSIVE R.U.	B- PREVISIONI VECCHIO PRG	NUOVI INSERIMENTI (A-B)	PREVISIONE P.S.
CAMUCIA	172.200 mc	92.200 mc	80.000 mc	125.000 mc
TERONTOLA	139.500 mc	68.500 mc	71.000 mc	90.000 mc
FRATTA	43.200 mc	17.500 mc	25.700 mc	27.000 mc
MERCATALE	17.100 mc	23.000 mc	-5.900 mc	25.000 mc
MONTECCHIO	21.600 mc	23.000 mc	-1.400 mc	15.000 mc
MONSIGLIOLO	12.000 mc	0	12.000 mc	12.000 mc
CENTOIA	9.000 mc	3.500 mc	5.500 mc	10.000 mc
TAVARNELLE	43.050 mc	48.000 mc	-4.950 mc	5.000 mc
PERGO	9.300 mc	6.000 mc	3.300 mc	10.000 mc
PIETRAIA	9.900 mc	0	9.900 mc	10.000 mc
CHIANACCE	13.800 mc	10.000 mc	3.800 mc	9.000 mc
SAN LORENZO	13.800 mc	6.000 mc	7.800 mc	8.000 mc
SVILUPPI LINEARI	2.100 mc	0	2.100 mc	8.000 mc
MONTANARE	0	0	0	9.000 mc
FRATTICCIOLA	4.200 mc	0	4.200 mc	5.000 mc
FARNETA	4.500 mc	3.000 mc	1.500 mc	5.000 mc
BORGHETTO	7.200 mc	7.400 mc	-200 mc	4.000 mc
CIGNANO	2.100 mc	3.500 mc	-1.400 mc	4.000 mc
MONTALLA	4.800 mc	0	4.800 mc	5.000 mc
OSSAIA	4.500 mc	0	4.500 mc	5.000 mc
RICCIO	4.800 mc	2.000 mc	2.800 mc	4.000 mc
CRETI	2.500 mc	2.500 mc	0	4.000 mc
MEZZAVIA	0	0	0	4.000 mc
FOSSA DEL LUPO	0	0	0	4.000 mc
TEVERINA	0	0	0	4.000 mc
RONZANO	0	0	0	3.000 mc
GINEZZO	0	0	0	2.000 mc
TOTALE	538.650 mc	316.100 mc	225.050 mc	416.000 mc

Verifica del dimensionamento del Regolamento Urbanistico relativa all'inserimento di nuove zone di espansione produttiva:

U.T.OE.	PREVISIONE R.U.	PREVISIONE P.S.
TERONTOLA	5.000 mq	10.000 mq
PIETRAIA	16.000 mq	20.000 mq
VALLONE	56.000 mq	60.000 mq
Totale	77.000 mq	90.000 mq

Ai fini della verifica di cui sopra i parametri urbanistici dell'attività residenziale sono stati rapportati al mc. Utilizzando il coefficiente di riduzione $K=3$ per trasformare il parametro a mc. in quello a mq.

Pur dando efficacia, in modo consistente, alle operazioni di trasformazione previste nel Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico non esaurisce la quantità di nuova edificazione ammessa con il P:S.

Le quantità residue potranno essere utilizzate in successive varianti al R.U. oppure in occasione delle successive stesure dell'atto di governo del territorio

2)- Verifica delle dotazioni minime di attrezzature e servizi (standard d.m.1444/68)

Nella presente sezione della relazione tecnica sono verificati gli standard urbanistici verificati sui dati e sulle quantità rilevabili negli elaborati del Regolamento Urbanistico. La verifica è stata effettuata sulla base delle superfici effettive delle varie zone omogenee così come sembra essere stabilito dal D.M. del 1968.

Riteniamo utile effettuare le seguenti precisazioni per una maggiore comprensione dei dati risultanti:

- a)- per le attrezzature scolastiche, assistenziali, amministrative, religiose, sociali, culturali e per i tutti i servizi svolti prevalentemente all'interno di locali, la verifica degli standard dovrebbe essere effettuata più sulle superfici reali delle attrezzature che non su ipotetiche superfici di aree ad esse destinate. Ciò sia per perequare i dati che per non penalizzare la ubicazione delle strutture in ambiti urbani, attraverso processi di riqualificazione o riutilizzo;
- b)- in molte realtà territoriali le attrezzature di cui al punto precedente sono spesso ubicate all'interno del tessuto edilizio ed occupano solo porzioni di edifici in genere classificati come zone di saturazioni o zone omogenee di tipo "A". Per l'evidente difficoltà di calcolo in tali casi è, talvolta, accaduto che le relative superfici non siano state calcolate al fine della verifica degli standard.

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.68 per gli insediamenti residenziali i rapporti di cui all'art. 17 Legge 765/67 sono fissati come dotazione minima inderogabile per abitante in mq. 18,00 per spazi pubblici così ripartiti:

- mq. 4,50/ab di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00/ab.di aree per attrezzature di interesse comune: religiose culturali sociali, assistenziali sanitarie amministrative, per pubblici servizi etc.
- mq. 9,00/ab.di aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il giuoco e lo sport effettivamente utilizzabili con esclusione fasce verdi lungo le strade;
- mq. 2,50/ab.di aree per parcheggi (in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 Legge 765/67 modificato dalla Legge 122/89).

Alla luce di quanto indicato nel P.S. e tenuto conto della quota percentuale delle previsioni riportate nel R.U. si presume che il numero degli abitanti raggiunga circa la quota di 25.000 circa . Tale cifra è stata determinata assegnando all'incremento del numero di abitanti previsto nel P.S. la percentuale prevista con il presente R.U. e sommata agli attuali abitanti del Comune. Sulla base di tale valutazione (arrotondata al migliaio per eccesso) sono stati verificati gli standard urbanistici previsti nel Regolamento Urbanistico.

Le verifiche sono state eseguite computando le superfici indicate come zone destinate ad attrezzature, a verde pubblico ed a parcheggio nelle quantità indicate negli elaborati grafici. Si precisa che il piano individua, oltre alle aree a verde pubblico e parcheggio, tre diversi tipi di zona omogenea riconducibile ad area per attrezzature esse sono:

- aree per attrezzature di interesse pubblico (sottozona di tipo "F1"). tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale

destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

- aree per attrezzature di interesse pubblico (sottozone di tipo "F2"). tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività sociali, culturali, scolastiche, ricreative, sanitarie, assistenziali o per il culto od oltre attività di pubblico interesse compatibili con quelle precedentemente indicate.

- aree per attrezzature di interesse pubblico (sottozone di tipo "F3"). tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività culturali, ricreative, servizi pubblici o di pubblico interesse, sedi di enti o istituzioni, società a partecipazione pubblica etc.

VERIFICA AREE DESTINATE A PARCHEGGIO.

La suddetta verifica è limitata esclusivamente alle aree individuate come parcheggi negli elaborati di R.U. Non sono di contro state calcolate le aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno esse comunque realizzate nei comparti quale obbligo discendente dalla normativa di Piano ancorché non espressamente individuati negli elaborati.

PARCHEGGI					
CORTONA			FRATTA		
/		1031,74	Ap_fra-01		2735,24
/		1591,75	C_fra-01		1228,06
/		9228,97	C_fra-02		1324,96
/		639,91			
/		1202,58	C_fra-04		1772,97
/		8328,26			
PARCHEGGI		22023,21	Cn_fra-03		1504,00
			/		547,31
			/		1020,49
			/		641,44
			/		553,53
			/		478,98
			/		770,51
			/		3222,31
			/		1555,97
			PARCHEGGI		17355,77
CAMUCIA			MERCATALE		
Bc_cam-03		831,36	Bc_mrc-01		204,40
Bc_cam-05		2663,94	Bc_mrc-02		767,33
Bc_cam-09		418,63	Bc_mrc-04		447,40
Bc_cam-10		609,95	C_mrc-01		927,80
Bc_cam-15		518,23	C_mrc-02		851,90
C_cam-01		3053,51	/		321,60
C_cam-01		1741,12	PARCHEGGI		3520,43
C_cam-02		1794,27			
C_cam-03		1325,16	MONTECCHIO		
C_cam-05		2110,11	Bc_mtc-01		403,54
C_cam-06		2351,77	Bc_mtc-02		519,69
C_cam-10		2080,89	Bc_mtc-06		972,39
C_cam-11		2026,09	C_mtc-01		1260,77
Dc_cam-01		2885,20	C_mtc-02		848,89
Dt_cam-01		3864,24	Cn_mtc-03	557,11	955,32
F4_cam-01		3070,18		398,21	
/		2133,85	Er_mtc-01		6177,19
/		9339,82	/		1949,90
/		1125,17	/		569,69
/		2495,77	/		1388,78
/		1393,65			
/		1068,54			
/		9273,07			
/		1082,11			
/		190,83			
/		1146,47			
/		2448,97			
/		1887,08			
/		1337,10			

/		610,97	Br_app-01		2028,25
PARCHEGGI		5366,71	Br_app-01		1639,94
PIETRAIA			C_app-02		1078,98
Bc_pie-02		664,51	/		2198,32
D_pie-01		4052,22	/		1090,04
Dt_pie-01		2246,97	PARCHEGGI		8035,53
/		3967,77	SVILUPPI LINEARI		
/		826,64	Bc_svl-01		680,87
/		1011,23	C_svl-01		1277,54
PARCHEGGI		12769,34	PARCHEGGI		1958,41

MONTANARE			FRATTICCIOLA		
Bc_mtr-01		1193,17	/		783,42
/		1073,38	/		1067,15
/		607,57	/		2095,36
/		981,37	/		1163,84
PARCHEGGI		3855,49	/		4817,21
			PARCHEGGI		9926,98

FARNETA			BORGHETTO		
Bc_frn-01		490,63	Cn_bor-02		486,88
Cn_frn-01		971,44	/		3724,78
PARCHEGGI		1462,07	/		1236,13
			PARCHEGGI		5447,79

CIGNANO			MONTALLA		
C_cgn-01		880,47	Ap_mll-01		1062,16
/		504,05	C_mll-01		292,39
PARCHEGGI		1384,52	PARCHEGGI		1354,55

OSSAIA			RICCIO		
C_oss-01		536,87	Bc_rcc-01		893,79
/		681,94	C_rcc-01		1637,26
PARCHEGGI		1218,81	PARCHEGGI		2531,05

CRETI			MEZZAVIA		
Bc_crt-01		1076,17	Bc_mez-01		320,38
FOSSA DEL LUPO					
25_Bc_fdl-01		873,73			

VALLONE			TEVERINA		
Bc_val-01		2643,13	/		831,96
D_val-01		4187,26	/		1883,57
D_val-01		2032,63	/		2320,76
D_val-02	8852,45		/		1706,14
	6190,04	15042,49	/		3283,80
D_val-03		1615,51	PARCHEGGI		10026,23
D_val-04		5838,48			
RONZANO					

D_val-04		2516,68	Bc_rnz-01		1080,67
Dt_val-01		3556,86	Bc_rnz-02		1134,67
Dt_val-02		3026,15	/		185,64
Dt_val-03		2952,56	PARCHEGGI		2400,98
/		3625,78			
PARCHEGGI		47037,53			

Totale mq a parcheggio	338609.70
-------------------------------	------------------

VERIFICA

Abitanti previsti	Sup. prevista	Standard mq/ab	Previsti mq./ab.
25.000	338.609,70	2.5	13,544

La quantità prevista è ampiamente superiore agli standard di legge tenuto conto anche del fatto che non sono stati computati i parcheggi pubblici che, comunque, dovranno essere realizzati nei comparti ove la loro realizzazione è obbligatoria.

VERIFICA AREE PER L'ISTRUZIONE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

Per tali aree il D.M. 1444/68 prevede una quantità minima complessiva di 6,5 mq.abitante (2,00 + 4,5). Abbiamo ritenuto corretto verificare tale parametro come sommatoria delle aree F1, F2 e F3 perché le destinazioni di tali aree sono tra loro complementari e risultava complesso scinderne le destinazioni. In molti casi, infatti, le stesse aree hanno la doppia simbologia e, soprattutto nelle frazioni di minore importanza le funzioni e le attività assumono carattere di promiscuità funzionale.

ZONE F1

CORTONA			FRATTA		
/		5861,30	/		9034,73
/		2921,78	/		8035,62
/		11228,80	/		12310,15
/		24485,46	Totale F1		29380,50
/		7375,52			
/		3562,14			
Totale F1		55435,00			
			MONTECCHIO		
			/		8521,01
Totale F1			Totale F1		8521,01
CAMUCIA			MONSIGLILO		
Ap cam 04	14624,84		/		16156,54
	8095,67	22720,51	Totale F1		16156,54
/		5566,06			
/		20174,03			
/		17444,47			
/		55711,58			
Totale F1		121616,65			
			PIETRAIA		
			/		14189,59
Totale F1			Totale F1		14189,59
TERONTOLA			S.LORENZO		
/		33244,85	/		7336,68
/		38646,73	Totale F1		7336,68
Totale F1		71891,58			
CHIANACCE			FARNETA		
/		9577,01	/		14108,73
Totale F1		9577,01	/		13690,22
			/		76727,29
Totale F1			Totale F1		104526,24
FRATTICCIOLA			OSSAIA		
/		15092,89	/		5204,34
Totale F1		15092,89	Totale F1		5204,34
BORGHETTO			FOSSA DEL LUPO		
/		13848,49			

<i>Totale F1</i>	13848,49	/		4421,98
		<i>Totale F1</i>		4421,98

PARCO ESSE

F1 ess 01		1238444,09
<i>Totale F1</i>		1238444,09

Totale mq F1	1715642.59
---------------------	-------------------

ZONE F2

CORTONA		MERCATALE	
/	17668,22	/	5633,63

CAMUCIA		CENTOIA	
/	1455,19	/	1581,81
/	1346,19	TAVERNELLE	
/	12915,84		
/	6227,30	/	2299,26
/	4593,60	PERGO	
/	6198,31		
/	45384,55	/	1973,57
<i>Totale F2</i>	78120,98		

TERONTOLA		PIETRAIA	
/	2392,12	/	2044,89
/	3262,03	CHIANACCE	
/	5590,45		
<i>Totale F2</i>	11244,60	/	1828,77

FRATTA		S. LORENZO	
/	1163,66	/	595,23
/	44316,23	FRATTICCIOLA	
/	9291,96		
/	7245,16	/	2554,45
/	6839,12	FARNETA	
/	3629,10		
<i>Totale F2</i>	72485,23	/	2513,09

CIGNANO		OSSAIA	
/	1977,79	/	1503,34

RICCIO		CRETI	
/	2222,96	/	2470,88

FERRETTO		RONZANO	
/	36287,81	/	782,89
/	48954,64		

Totale F2	85242,45
-----------	----------

Totale mq F2	289110.41 mq
---------------------	---------------------

ZONE F3

CORTONA			FRATTA		
/		3531,23	/		6062,69
/			/		5214,72
			<i>Totale f3</i>		
			11277,41		
CAMUCIA			MERCATALE		
C cam 10		2370,31	/		4010,63
/		4835,85			
/		3615,32	MONTECCHIO		
/		4831,19	/		5306,92
/		2329,03			
/		15114,68	MONSIGLIOLO		
/		11829,13	/		50311,33
/		5672,31	/		3071,99
/		2302,59	<i>Totale f3</i>		
/		3627,14	53383,32		
/		10596,49	CENTOIA		
/		2396,94	/		143213,78
/		3570,18			
<i>Totale f3</i>					
73091,16					

TERONTOLA			PIETRAIA		
Cn ter 03		1397,29	/		4101,69
/		5827,26			
/		16515,92	CHIANACCE		
/		2074,65	/		4895,91
/		5825,04			
<i>Totale f3</i>			2001,45		
31640,16					

FRATTICCIOLA			TEVERINA		
/		3623,78	/		567,61
			/		2881,97
FARNETA			/		567,61
/		2135,15	/		2881,97
			<i>Totale f3</i>		
			6899,16		
VALLONE			RONZANO		
/		26782,29	/		4062,14
/		10249,05			
<i>Totale f3</i>					
37031,34					

Totale mq F3	390205.23 mq
---------------------	---------------------

La verifica è effettuata esclusivamente sulle zone F1, F2, ed F3 escludendo quindi sia le F4 che le FT che rappresentano attrezzature di esclusivo interesse privato.

VERIFICA

zona omogenea	superficie
F1	1715642
F2	289110
F3	390205
TOTALE	2394957

Abitanti previsti	Sup. prevista	Standard mq/ab	Previsti mq./ab.
25.000	2394957	6,5	95.80

Anche in questo caso la verifica è ampiamente soddisfatta. Si deve comunque rilevare che i dati di cui alle zone F1 sono fortemente influenzati dalla superficie dell'area del Parco dell'Esse che potrebbe essere ricompresa, in grande parte nelle aree a verde pubblico. Trattandosi di area destinata anche all'esercizio dello sport (piste ciclabili e pedonali, percorsi ginnici attrezzati etc) si è preferito conteggiare le superfici del parco in questa sezione.

VERIFICA AREE A PARCO E PER IL GIUOCO E LO SPORT.

Per tali aree il D.M. 1444/68 prevede una quantità minima complessiva di 9,00 mq.abitante. La suddetta verifica è limitata esclusivamente alle aree individuate come verde pubblico attrezzato negli elaborati di R.U. Non sono di contro state calcolate le aree destinate a verde pubblico che dovranno esse comunque realizzate nei comparti quale obbligo discendente dalla normativa di Piano.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

CORTONA			FRATTA		
/		25248,60	C_fra-01		846,01
/		15618,61	Cn_fra-03		3276,06
/		924,29	/		639,99
/		1836,43	/		1594,99
/		4297,58	/		530,24
/		3732,14	/		8355,28
TOTALE		51657,65	/		5359,62
			TOTALE		20602,19
CAMUCIA			MERCATALE		
Ap_cam-02		60614,96	C_mrc-01		1498,66
Bc_cam-08		1259,67	/		1588,38
C_cam-01		1664,21	/		4029,36
C_cam-02		1714,04	TOTALE		7116,40
C_cam-03		5075,68			
C_cam-04		1428,71	MONTECCHIO		
C_cam-05		1976,55	Bc_mtc-02		1678,06
C_cam-07	4104,63	9748,66	C_mtc-02		641,96
	5644,03		Cn_mtc-03		1863,41
C_cam-11		4406,83	/		118,20
/		254,72	TOTALE		4301,63
/		866,86			
/		565,51	TAVARNELLE		
/		2117,70	Bc_tav-03		90,06
/		510,86	/		1066,45
/		1139,27	TOTALE		1156,51
/		855,84			
/		149,02	CHIANACCE		
/		2286,00	/		8582,17
/		158,50	TOTALE		8582,17
/		336,88			
/		378,25	SAN LORENZO		
/		2252,95	/		2816,44
/		2060,18	/		3286,12
/		239,76	TOTALE		6102,56
/		1012,58			
/		3568,34			
/		8940,61			

/		962,94	FRATTICCIOLA		
/		1439,66	/		1202,75
/		1672,22			
/		1563,44			
/		2146,02	MONTALLA		
/		7787,20	C_mll-01		10606,38
/		1394,66			
/		5183,66			
/		1140,74	TEVERINA		
/		555,46	/		1717,29
TOTALE		139429,14	/		290,57
			TOTALE		2007,86
TERONTOLA					
C_ter-01		3131,18	PERGO		
C_ter-07		655,20	Cn_per-01		766,96
Cn_ter-03		2130,45	/		1696,65
Cn_ter-04		2893,38	TOTALE		2463,61
Dt_ter-02		2618,06			
/		3169,96	PIETRAIA		
/		4465,86	C_pie-02		1157,72
/		1710,91	D_pie-01	933,69	
/		2749,31		817,86	
/		1228,55		1254,04	3005,59
/		13480,96	Dt_pie-01		5473,78
/		1430,74	/		1590,65
/		4989,66	/		858,22
/		1260,08	/		952,98
/		262,51	/		1253,56
/		2777,07	TOTALE		14292,50
TOTALE		48953,88			
			FARNETA		
MONTANARE			/		1226,15
Er_mtr-01		3983,81			
/		700,05	VALLONE		
TOTALE		4683,86	/		7335,67
CRETI					
/		5371,97			

Totale mq a verde pubblico attrezzato	337092,88
--	------------------

VERIFICA

Abitanti previsti	Sup. prevista	Standard mq/ab	Previsti mq./ab.
25.000	337.092,88	9.00	13.48

La quantità prevista è ampiamente superiore agli standard di legge tenuto conto anche del fatto che non sono stati computati gli spazi a verde pubblico che dovranno comunque essere realizzati obbligatoriamente nei comparti di nuova realizzazione. Si deve inoltre segnalare come consistenti porzioni di aree con destinazione d'uso a verde pubblico sono state classificate come zone omogenee di tipo F1 e pertanto non ricomprese nella presente tabella.

3)- Valutazioni di corrispondenza delle azioni di trasformazione del territorio previste con il R.U. alle prescrizioni e gli indirizzi del Piano Strutturale.

OBBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali del Piano strutturale sono da intendersi quali elementi fondativi del Regolamento Urbanistico che punta al miglioramento della qualità della vita ed all'innalzamento della qualità del territorio, da realizzarsi attraverso azioni tese alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse.

Questi obiettivi vengono perseguiti attraverso:

- 1) Il recupero dei valori sedimentati e dei comportamenti consolidati
- 2) L'affermazione del valore della identità e della cultura dei luoghi
- 3) Interventi che eliminino fenomeni di degrado ed affermino il valore della continuità quale unico parametro qualitativo

Gli obiettivi ed i conseguenti comportamenti derivano dalla considerazione che necessitava pensare un regolamento urbanistico che non fosse atto di governo, magari figlio di un qualche atteggiamento urbanistico alla moda, ma che discendesse da una conoscenza profonda del territorio.

In questo senso, una lettura attenta dei comportamenti che l'uomo ha avuto nei confronti del territorio nelle diverse fasi storiche ci ha aiutato a comprendere la struttura territoriale, il sistema dei percorsi, il sistema degli insediamenti indagati anche attraverso la lettura dei processi di formazione e di crescita.

Conoscenza dei processi, dicevamo, per capire quali interventi possano mettere in crisi il territorio inteso quale risorsa finita da non consumare, ma piuttosto da valorizzare attraverso azioni che discendano dalla conoscenza che maturi attraverso informazioni relative alle cultura dei luoghi, alle "regole non scritte" che stanno alla base della formazione dell'esistente a cui far corrispondere una cultura del progetto della città, del territorio che non risulti estranea o indifferente a qualsiasi continuità civile.

Quanto detto, vogliamo ribadirlo, significa certamente recuperare i valori sedimentati, affermare il valore della identità e della continuità quali significativi parametri qualitativi.

È infatti riflettendo sulle periferie del mondo, del tutto omologate, dove tenui appaiono le differenze che ancora permangono tra regioni e regioni, che sembra necessario trovare validi riferimenti nel territorio e nella città ereditati; l'impressione desolante che lasciano le città moderne, nate per parti tra di loro non relazionate, caratterizzate da forti discontinuità dei manufatti edilizi che hanno creato quartieri quali sommatoria di fabbricati tra di loro non relazionati, estranei al contesto, privi di qualità ed oppositivi rispetto ai processi di formazione dei tessuti antichi, ci fa capire il valore del tessuto e delle forme edilizie tradizionali che si sono dimostrati nel tempo in grado di accogliere mutamenti sociali ed economici e di incorporare un accumulo di saggezza costruita che rischia di andare irrimediabilmente perduta quando viene rimpiazzata da altri tipi edilizi.

Si è trattato inoltre di pensare ad una città e ad un territorio permeabili dove le strade finiscano su altre strade, dove i percorsi siano gerarchizzati, le strade assunte quali elementi ordinatori e fondativi

dello sviluppo, dove vi sia continuità di tessuto, pluralità e complessità funzionale.

Si è trattato in particolare di affermare il valore di quei comportamenti che fanno oggi godere di un territorio ordinato ed armonioso, omogeneo ma mai uguale a se stesso, un territorio ove sono ancora leggibili i segni lasciati da secoli di incalzante e sapiente lavoro, segni che pur sovrapposti si fanno leggere in trasparenza.

Un territorio che fa leggere il confronto e lo scontro tra regola e spontaneità ma che in particolare esalta in modo esemplare la continuità dei comportamenti si da farci dire che un centro storico, frutto di tanti gesti individuali, spesso tra di loro lontani nel tempo, di fatto ci appare come un'unica casa, come un monumento unico, quindi quale unico grande gesto di una intera comunità.

Dagli obiettivi generali discendono quelli specifici, trattati anche nella descrizione delle Utoe e dagli interventi strategici che possono così sintetizzarsi.

Le strutture urbane

Favorire la qualità urbana ed edilizia da riscoprire nelle regole non scritte che sono alla base dei processi di formazione e di crescita degli insediamenti così come alla base della produzione dei tipi edilizi;

Favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato;

Premiare gli interventi mirati a conseguire la fruibilità e l'accessibilità delle strutture urbane e degli edifici;

Favorire l'uso di tecniche e materiali tradizionali anche attraverso prescrizioni normative ed adozione di appositi parametri edilizi.

Riconoscimento e consolidamento delle strutture insediative esistenti sia per quanto riguarda i centri maggiori (Cortona, Camucia e Terontola) sia per quanto riguarda gli altri centri di maggiore importanza che per i centri minori ed i nuclei abitati.

Attivazione dei processi di riqualificazione, riordino, strutturazione e consolidamento urbanistico, dei centri, dei nuclei e degli abitati esistenti, con diversa valenza e metodologia per i diversi ambiti territoriali, per i diversi insediamenti e per i diversi gradi di valore ambientale da tutelare. Determinazione delle eventuali crescite in maniera commisurata alle reali esigenze del territorio e differenziate, per tipologie e localizzazioni.

Direttive e prescrizioni mirate a conseguire il massimo della qualità dei processi di trasformazione nel rispetto dei fabbisogni rilevati e tendenziali. I processi di riqualificazione hanno interessato tutti gli interventi sul territorio, siano essi finalizzati alla residenza, alla produzione che alla dotazione di servizi ed alla fornitura di beni. Individuazione di strategie mirate alla gestione unitaria del processo di trasformazione in modo che ogni fase di tale processo possa dare il suo contributo al miglioramento complessivo della qualità urbana. I nuovi sviluppi urbani dovranno rispettare il disegno urbano, l'architettura e la forma antica del singolo contesto.

La residenza

Individuazione di aree o porzioni di territorio che per la loro discontinuità urbanistica richiedevano particolari norme e condizioni di intervento, indicando per esse, attraverso apposite schede, gli obiettivi fissando forme di incentivazione che ne stimolino l'attuazione.

Differenziazione delle tipologie edilizie nel rispetto dei vari contesti e di diversi insediamenti. In ogni ambito specifico è stata assicurata un'offerta differenziata sia in termini di tagli degli appartamenti che di funzioni e destinazioni in modo da evitare un'eccessiva specializzazione funzionale e/o sociale. Individuazione e censimento degli elementi di valore architettonico e/o ambientale e degli intorni significativi di pertinenza per i quali è stata prevista una specifica normativa di tutela.

Il produttivo

Le aree produttive si sono, nel tempo, collocate nelle parti di pianura nella direttrice degli innesti con le viabilità di maggiore importanza. Sono aree prevalentemente strutturate ed oggetto di processi di pianificazione convenzionati con l'Amministrazione. Si rilevano inoltre alcuni insediamenti di tipo spontaneo sparsi nel territorio.

Obiettivo del R.U. è quello di prendere atto delle attuali vocazioni, sia per il grado attuale di strutturazione del territorio, che per la stessa conformazione orografica.

Gli attuali mutamenti del sistema produttivo lasciano intendere che le grandi aziende non saranno più gli unici elementi portanti dell'economia. Sono state pertanto previste adeguate risposte anche ai processi di frantumazione, segmentazione, diffusione che definiscono nuove variabili dimensionali e funzionali. La normativa del R.U. disciplina gli interventi delle piccole e piccolissime aziende dislocate nel territorio consentendo gli interventi necessari al mantenimento ed al potenziamento dell'azienda nell'attuale collocazione.

Il R.U. non ha affrontato solo problemi localizzativi ma anche di revisione della normativa per l'esistente. In particolare il R.U. è stato affrontato il tema della riqualificazione di porzioni di tessuto produttivo, in tutto o in parte degradato, ormai inglobato nei centri abitati. Sono stati inseriti numerosi ambiti di recupero soprattutto nell'abitato di Camucia laddove la compresenza del tessuto residenziale con quello produttivo ha prodotto i maggiori fenomeni di degrado urbano.

Per quanto riguarda il produttivo localizzato nelle altre parti del territorio si è operato attraverso la presa d'atto delle attività insediate e dei possibili adeguamenti e ristrutturazioni funzionali alle attività svolte. Si è ritenuto altresì compatibile la trasformazione del costruito ed il suo diverso riutilizzo conformemente agli ambiti territoriali ove sono inseriti.

Diverso atteggiamento è stato tenuto per le aziende di piccole o piccolissime dimensioni che per la loro natura e per il tipo di attività o lavorazione sono state ritenute compatibili con la residenza o ad essa funzionali.

Il terziario

Il primo obiettivo è stato quello di valorizzare ed incrementare il ruolo attualmente svolto dal Centro Storico di Cortona e dagli altri centri maggiori individuando, normative ed incentivi che favoriscano il mantenimento delle attività esistenti, il loro potenziamento e l'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza. Altro obiettivo è stato quello di disincentivare l'inserimento di grandi strutture di vendita avulse dalle attuali strutture urbane in modo da evitare la formazione di nuove nodalità del tutto estranee ai processi di formazione che sino ad oggi hanno caratterizzato la formazione dei centri del territorio cortonese. Al fine di favorire la prossimità delle

funzioni e la presenza di un minimo tessuto commerciale anche all'interno dei centri minori sono stati introdotti incentivi per la realizzazione di strutture commerciali al piano terra degli edifici. In molte aree è stata riconosciuta la possibilità di realizzare superfici commerciali in supero degli indici o dei parametri edilizi previsti. Stesso atteggiamento è stato tenuto per le porzioni di abitato ritenute nodali e per questo preordinate ad accogliere funzioni commerciali. Anche la semplice prescrizione di realizzare il piano terra degli edifici alla stessa quota della viabilità o della piazza, consentirà, in futuro di poter utilizzare quei locali come attività commerciali. Cosa più complessa nel caso di edifici che prospettano sulla strada con piani rialzati.

Il turismo

Il proliferare delle attività legate al turismo non sembra procurare, in Cortona, quelle preoccupazioni che caratterizzano, ormai, centri turistici come Venezia, Firenze etc. per cui non sembra opportuno, al momento, procedere con regolamentazioni limitative. L'utilizzazione turistica è forse una delle poche possibilità che ci sono al momento per mantenere la presenza umana nelle zone di montagna e, in questo senso, abbiamo operato per non disincentivare il fenomeno in atto.

Le aree che si intende promuovere sono quindi quelle delle nostre zone agricole montane ove più forti sono i fenomeni di abbandono e di scarsa utilizzazione. Esse rappresentano una grande opportunità di crescita e sviluppo di tutto il settore turistico. Il territorio di Cortona, per la sua ubicazione strategica e per la bellezza dei luoghi, offre enormi potenzialità a tali forme di investimento. Obiettivo prioritario dello strumento urbanistico è favorire tale tipo di sviluppo sia esso di tipo agrituristico che riconducibile a forme tradizionali. La normativa individua chiaramente le regole per detti processi di trasformazione privilegiando il recupero ed il mantenimento dei valori architettonici, artistici, tipologici e di testimonianza storica del patrimonio antropico esistente in zona agricola. La disciplina per la realizzazione delle attrezzature necessarie al funzionamento delle attività tutela tali valori nella convinzione che essi siano la vera ricchezza del territorio Cortonese da tutelare e mantenere negli attuali caratteri.

L'agricoltura

Le strategie per le zone agricole e per quelle boscate possono riassumersi nella necessità di individuare le peculiarità e le specificità delle varie aree presenti nel territorio, attraverso un sistema normativo differenziato, capace di tutelare i diversi caratteri morfologici ed ambientali e capace altresì di dare risposte in positivo alle necessità produttive. La diversità del paesaggio del territorio Cortonese caratterizzato sia da ambiti montani che dalla pianura bonificata costituisce una straordinaria risorsa da tutelare e conservare laddove si stanno perdendo gli elementi antropici fondativi del paesaggio. Da una parte la fagocitazione del bosco dei coltivi (seminativi, oliveti e vigneti) delle aree di montagna in stato di abbandono e degrado, dall'altra il prevalere della coltivazione estensiva dei fondi che sta trasformando l'antico paesaggio agrario delle valli costituito dal sistema delle unità poderali a maglia fitta. Il regolamento urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale ha suddiviso il territorio agricolo in sei sottozone differenziando gli interventi ammissibili per ciascuna

di esse. Al fini di individuare il patrimonio di valore storico architettonico presente nel territorio extraurbano è stato eseguito un accurato censimento, iniziato con il P.S. e completato con il R.U. di tutti gli edifici esistenti in tali ambiti.

A seguito di questo grande sforzo sono stati censiti 874 complessi edilizi. Per ogni scheda è prevista una norma specifica che prevede tipologie d'intervento tese alla tutela e alla valorizzazione di un patrimonio che caratterizza il paesaggio rurale.

Mobilità e infrastrutture

I due interventi infrastrutturali, di maggiore importanza, che interesseranno il territorio Cortonese sono la nuova struttura ospedaliera in località La Fratta e la realizzazione della nuova Strada Regionale 71. Obiettivo del R.U. è quello di creare tutti i presupposti strutturali per il buon funzionamento delle nuove opere e per la loro migliore integrazione nel territorio sia per quanto riguarda gli effetti che i nuovi flussi di traffico procureranno sia per i rapporti funzionali che si andranno a creare tra le nuove infrastrutture ed i centri urbani direttamente interessati alla loro realizzazione. Per quanto riguarda i percorsi minori il R.U. individua una serie di collegamenti da valorizzare, potenziare o conservare. Sono i percorsi strategici che hanno determinato la formazione dei centri e dei nuclei e che il R.U. individua come risorsa essenziale del territorio.

CORTONA

Per effetto dello "scivolamento" a valle dei processi territoriali, il centro storico di Cortona non ha avuto quella parte di città che viene indicata come la "periferia". E viceversa possiamo pensare che tutti gli avvenimenti urbanistici, positivi e negativi, che la parola periferia vuole significare, siano concentrati nell'insediamento pedecollinare di Camucia. Questo fenomeno, che interessa la maggioranza delle città storiche, e che promuove, in generale, un coinvolgimento ed un interscambio di funzioni, e, in questo caso, nitidamente distinto, ed evidenzia, con rara chiarezza, i ruoli derivanti dai rispettivi processi territoriali e le diverse specializzazioni di funzioni, ingigantendo i problemi di ciascuna realtà.

Se Cortona centro storico ha espresso, in una fase territoriale passata, la totalità degli attributi propri di una città, risolvendo entro le proprie mura ogni funzione conseguente ad essi, oggi, per effetto della prevalenza del processo territoriale di piano, che ha favorito una separazione, tanto drastica da identificare con nomi diversi le due parti di un centro la cui funzione rimane immutata, - il capoluogo della Val di Chiana aretina -, si profila una inversione di tendenza che attribuisce a Camucia, anche se in modo problematico, il ruolo urbano principale, e relega Cortona ad un ruolo più squisitamente specialistico, tuttavia per la completezza dello svolgimento di tutte le funzioni urbane che l'insieme dei due nuclei svolge a servizio del territorio.

E' opinione generalizzata che la città storica di Cortona, pur marginale rispetto agli attuali processi economici, politici e sociali portanti, rappresenta un "valore" certo di riferimento, tanto da interessare larghe masse di visitatori che la guardano, la studiano, la vivono,

l'apprezzano; crediamo inoltre che questo tipo di interesse non coinvolga, per le ragioni citate, nessuna periferia di qualsiasi città italiana o del mondo.

Ma Cortona non potrà e non dovrà in ogni caso essere solo la "Città del Mondo" offrendo se stessa in senso turistico come monumento dei bei tempi passati, anche e soprattutto perché è grande il rischio che entri in un processo di consumo, che potrebbe contraddire i valori che oggi la rendono pregiata, città di soli servizi, concentrazione funzionale sicuramente forzata, penalizzante se stessa, perché eccessivamente specialistica, in antitesi, di fatto, con i processi territoriali delle vocazioni più appropriate.

Il R.U. analizza i principali problemi e le esigenze prioritarie che interessano il centro storico, distinguendoli, solo per comodità, nei capitoli della residenza e dei servizi.

Se in un giudizio complessivo possiamo sostenere una sempre crescente divaricazione tra le città: antica Cortona e il poli trainante di Camucia; promossa generalmente dalle mutazioni economiche e tecnologiche, è indiscutibilmente vero che la definizione "qualità della vita" è diventata sinonimo di "centro storico". Questa definizione, peraltro recente, è in realtà una precisazione terminologica che evidenzia un'esigenza nata principalmente dallo sgretolamento attuale dei rapporti basilari che regolano gli assetti urbani coinvolgendo, in modo negativo, gli abitanti degli agglomerati recenti.

L'attenzione ai centri storici, d'altra parte, ha sicuramente contribuito alla formazione di una maggiore consapevolezza dei valori che la città antica racchiude e, pur nella diffusa metodologica, ad un crescente rispetto ed una maggiore conservazione, fino a mutare il livello di appetibilità della residenza entro le mura urbane e, in particolare, nei centri minori a scapito delle abitazioni nelle grandi città o comunque nelle periferie urbane.

Questo fenomeno ha dato vigore ad una crescente domanda, anche da parte dei cittadini stranieri, di alloggi nel centro storico, e soprattutto richiesta di abitazioni per una residenza stagionale (il turismo estivo), remunerativo e tranquillizzante per il mercato, ma sicuramente contrastante con le esigenze di chi vuole una residenza stabile e una Cortona stabilmente abitata.

Quest'ultimo aspetto, peraltro insidiato dal pericoloso meccanismo economico della residenza privilegiata – che può portare ad una netta separazione tra la città turistica e la città dei residenti, mettendo peraltro in contraddizione le stesse ragioni del turismo – ha come riscontro operativo l'organizzazione degli aspetti pratici del recupero. La reperibilità degli alloggi vuoti anche attraverso l'utilizzazione di grandi contenitori, l'organizzazione dell'intervento, dell'utenza, del credito e, in particolare, degli operatori imprenditoriali.

Riteniamo che sia necessario mantenere e potenziare il ruolo direzionale del centro storico per quanto attiene ai servizi amministrativi, culturali e scolastici, a partire dalla loro razionalizzazione tramite l'uso corretto degli immobili, già ad essi destinati, e l'eventuale reperimento di altri immobili. Di particolare importanza e significato sarebbe, a nostro avviso, l'organizzazione dei corsi d'insegnamento e di attività espositive a supporto del rilancio delle attività artigianali tradizionali di lavorazione del legno, del ferro, della pietra, del cotto, per le quali il mercato mostra spontaneamente segni di apprezzamento.

Per quanto riguarda il turismo si pone, infatti, in primo luogo il problema dei servizi ricettivi, ancora complessivamente insufficienti, sia come capienza che come qualità. Occorre, in generale, un ampliamento della ricezione alberghiera, tramite il recupero di palazzi o anche di ville nelle adiacenze della città.

Sempre nel settore turistico emerge, con crescente evidenza, la necessità di un suo decentramento sull'intero territorio comunale, al fine di rilanciare strutture ed iniziative allo stato attuale in difficoltà, ridurre l'utilizzazione massificante del centro storico nel periodo estivo, distribuire il reddito.

Parlare di Cortona significa analizzare anche il "vuoto" urbanistico che separa Cortona da Camucia che è certamente elemento di particolare rilievo per la progettazione del futuro dei due nuclei.

Il vincolo del cono collinare si è dimostrato negli anni una scelta lungimirante, garantendo la tutela di un elemento fondamentale di qualificazione dell'ambiente: la leggibilità del centro storico come emergenza monumentale dominante.

La volontà di tutela ambientale deve a questo punto, a nostro avviso, compiere un salto di qualità proponendo un'interpretazione rinnovata dell'area, in funzione di un effettivo rapporto Cortona-Camucia; interpretazione che, avendo sempre di mira il rispetto e la valorizzazione dell'esistente, gli attribuisca dei contenuti specifici, dando in tal modo al vincolo una formulazione "attiva", vitalizzante.

La maggioranza del cono collinare è costituito da aree agricole strutturate a "fasce", coltivate principalmente con l'olivo e la vite, attraversate da una fitta rete di percorsi poderali, è caratterizzata dalla presenza di un insediamento sparso con la tipica conformazione del casolare toscano. Per tali aree, considerato il contributo fondamentale che esse svolgono nel quadro paesistico cortonese ed i reali valori produttivi, viste le principali sollecitazioni di ordine esclusivamente residenziale, sicuramente contrastanti con l'assetto agricolo consolidato, le proposte di piano strutturale sono finalizzate alla tutela e alla conservazione delle strutture presenti, comprese quelle particolari dell'arredo agricolo, cercando, con mezzi opportuni di scongiurare i pericoli dell'abbandono. Una parte più ristretta del cono collinare è caratterizzata dalla presenza di strutture speciali; edifici monumentali quali: Il Calcinaio, Le Contesse, Il Palazzone; parchi e residenze nobiliari: il complesso delle ville di S. Marco, di S. Angelo, etc.; aree a forte presenza di reperti archeologici: la Tanella di Pitagora; per i quali oltre alla conservazione strutturale, è necessaria una riprecisazione di ruoli.

Il R.U. introduce, per la prima volta una particolare disciplina per gli interventi ammessi sull'area del cono collinare di Cortona definendone i confini.

Per quanto riguarda gli altri aspetti normativi il R.U. rimanda alla redazione di un apposito piano attuativo che disciplini nel dettaglio gli interventi ammessi nella struttura urbana in analogia. In attesa della redazione di detto strumento è stata predisposta specifica normativa transitoria comunque aggiornata rispetto alle vigenti disposizioni.

CAMUCIA

Camucia nasce all'incrocio tra la percorrenza di attraversamento della valle, sul proseguimento dell'asse di crinale secondario, su cui è posta

Cortona, che si diparte da quello umbro e la pedecollinare (attuale SR 71) che sostituisce, quale percorso territoriale, le mezzecoste precedenti così come gli antichi tracciati di crinale.

E' sulla pedecollinare (SR 71) che sorge una serie di centri e di attività specialistiche relazionate al percorso e, in misura altrettanto consistente, alle attività agricole di valle così come al sistema insediativo disposto alla quota più alta.

E' esemplare in tal senso il doppio sistema insediativo che diposto, per limitarci, tra Terontola ed Arezzo, rappresentato da centri collocati là dove vanno ad incrociarsi i diversi crinali con le due percorrenze, quelle di mezzacosta e di pedecolle, è costituito da Terontola alta e Terontola stazione, da Cortona e Camucia, da Montecchio Vesponi e Montecchio basso, da Castiglioni (centro storico) e Castiglioni stazione, da Arezzo (centro antico) ed Arezzo stazione.

Questi centri, Camucia compresa, si irrobustiscono in epoca recente, anche se già presenti durante l'evo antico, in ragione della diversa importanza delle percorrenze di crinale che li interessano e si strutturano assumendo forme diverse in ragione dei percorsi che li attraversano e del ruolo che questi svolgono.

Nella prima fase sono i crinali che maggiormente incidono sulla struttura e sulla forma della città che successivamente tende di più a disporsi lungo l'asse territoriale principale (SR 71).

Camucia si caratterizza quale luogo dell'approvvigionamento, della conservazione e della distribuzione di prodotti agricoli, ma non solo quelli.

Già insediamento di tutto rispetto in epoca etrusca, Camucia deve la sua fortuna al periodo ottocentesco che ne sancisce il ruolo di luogo dello scambio.

La ferrovia, la stazione, lo slittamento a valle delle attività non più compatibili con il centro antico e con la residenza favoriscono la formazione di un insediamento che nel corso degli anni cresce rapidamente sino a divenire il centro più popolato del comune.

Da centro specialistico passa alla condizione di città vera e propria ove coesistono e si relazionano le diverse attività.

Al naturale collocarsi delle attività e con esse della residenza lungo la umbro-casentinese si aggiunge la logica tendenza a strutturarsi lungo i percorsi ortogonali alla 71, creando così un reticolo viario a maglie larghe su cui si attestano i borghi lineari.

Questo stabilisce "la forma" ma non garantisce sufficientemente i rapporti tra le diverse parti creando un tessuto ove manca permeabilità ed ove difficili divengono le relazioni, i rapporti tra le parti.

E' negli anni recenti che aumentano i servizi, le attrezzature, le strutture pubbliche che vanno a collocarsi in modo articolato all'interno dell'organismo urbano caratterizzandolo con tutta una serie di polarità che già indicano la futura struttura e la futura forma dell'insediamento.

E' alla luce di quanto detto che il Regolamento Urbanistico cerca di cogliere in positivo la forma della città assecondando le direttrici naturali della crescita, ipotizzando un reticolo viario definito., capace di dare maggior ordine all'insediamento e gerarchizzarne le parti.

In questo compito, che è quello di garantire maggior qualità all'insediamento, che grande rilievo assume la nuova S.R. 71 che crea nuove modalità e ne potenzia altre esistenti, ma soprattutto libera la umbro-casentinese da un traffico improprio ed incongruo, assegnandole a pieno titolo il ruolo di corso principale di Camucia sul

cui bordo andranno a collocarsi attività che potranno riqualificare l'insediamento in senso urbano.

Sul nuovo corso sono previste nuove polarità quali piazze o slarghi disegnate ed opportunamente definite da edifici specialistici.

Se l'innalzamento della qualità sarà in ogni caso garantito dalla maggior compattezza dell'abitato, dalla permeabilità del tessuto, dalla gerarchizzazione delle parti, dalla umbro-casentinese liberata da traffici in attraversamento, tuttavia occorre dire che importanti risultano tutte quelle azioni, definite quali interventi strategici, indispensabili al fine di una maggior vivibilità.

Il parco dell'Esse, che attraversa Camucia, dotato di piste ciclabili, di zone di sosta e ristoro; il parco archeologico, terminale ed elemento di sintesi di quel più vasto parco all'aperto che è il territorio tutto, relazionato con percorsi carrabili e ciclabili alla città; il parco attrezzato, al piede del colle, in continuità delle strutture scolastiche e sportive esistenti; il viale rettilineo parallelo alla 71, quale elemento d'ordine e di definizione dei nuovi sviluppi; gli interventi di riqualificazione di tutta una zona, posta a cavallo della umbro-casentinese, che necessitava di un disegno ordinato e di destinazioni coerenti con la residenza. Ecco, tutti questi interventi potranno riqualificare Camucia, finalmente dotata di una propria identità dove convivano culture diverse che abbiano una capacità di confrontarsi, integrarsi ed arricchirsi reciprocamente.

TERONTOLA

L'insediamento di Terontola, anche se di antica formazione, come indicano i reperti archeologici rinvenuti, così come lo stesso toponimo, di fatto nasce con la stazione e le relative strutture di pertinenza là dove il tracciato ferroviario si divide in due tronchi, uno che si dirige verso l'Umbria, l'altro che prosegue per Roma.

I primi sviluppi vanno a collocarsi lungo il viale della stazione che assieme alla maglia della antica bonifica stabilisce il verso della struttura urbana.

Il centro, sostanzialmente strutturato, attraverso l'utilizzo di lotti derivati o di frazionamento di quelli agricoli, si dispone a cavallo della umbro-casentinese che, proprio per il ruolo di pura percorrenza, sembra non influire in modo significativo sull'insediamento.

La crescita che negli ultimi anni ha interessato l'insediamento (si pensi all'aumento della popolazione ed alla consistente attività edilizia), la formazione di piazze e zone a verde attrezzato, la presenza di attività scolastiche ne hanno oramai sancito il ruolo urbano.

Con il R.U. viene individuato l'obiettivo dell'innalzamento della qualità che può essere raggiunto solo attraverso un insieme di interventi che sempre di più caratterizzino Terontola quale organismo urbano, più compatto, maggiormente dotato di servizi ma soprattutto liberato da traffici in attraversamento che potranno essere dirottati sul tracciato della nuova S.R. 71.

FRATTA

L'insediamento, disposto lungo il percorso provinciale (S.P. 28), che mette insieme i diversi aggregati di crinale così come le zone della

Chiana orientale con quelle poste oltre la Chiana, è collocata su di una delle colline emergenti rispetto alla piana.

Costituito dalla fusione di due centri, La Fratta e S. Caterina, si configura quale aggregato legato al territorio agricolo rispetto al quale funge da centro erogatore di servizi e si caratterizza per il suo sviluppo a borgo lineare lungo l'asse principale. A questa significativa nodalità lineare su cui si dispongono le diverse attività, dalla scuola alle strutture commerciali, non corrisponde un abitato strutturato, ma piuttosto un insediamento costituito da un edificio caratterizzato da edifici isolati che, se pur ricadenti su di un tessuto fondiario a maglia fitta, conferma il tipo edilizio caratteristico dell'edilizia rurale.

La posizione, la presenza di viabilità importanti in attraversamento della valle e di collegamento dei vari insediamenti, il cospicuo patrimonio edilizio costituito da case sparse che ad esso fanno riferimento, la presenza di una pianura di grande pregio agricolo, ma ancora di più il nuovo complesso ospedaliero, così come la nuova S.R. 71, fanno della Fratta un centro ad alta potenzialità e suscettibile di sviluppo.

Il R.U. prevede quindi quote volumetriche in proporzione più consistenti di quelle degli altri aggregati ed indica uno sviluppo più compatto, che attraverso tutta una serie di isolati disposti lungo la S.P. 28 risulti formato da parti tra di loro ben correlate connotandosi sempre di più in senso urbano anche per la presenza di attività che dovranno svilupparsi in ragione del nuovo presidio ospedaliero.

Dicevamo che il R.U. caratterizza la Fratta quale struttura urbana, ma tenendo sempre presenti i comportamenti ormai consolidati e confermati che fanno pensare anche ad un tipo edilizio coerente con la forte vocazione agricola delle aree limitrofe.

Sempre per la Fratta è previsto un percorso di scarto che, disposto sul proseguimento della nuova SR 71, può tra l'altro agevolare l'accesso al nuovo ospedale e favorire rapporti con tutta la Val di Chiana.

MERCATALE

Posta al piede del crinale secondario, che si diparte da quello umbro, all'incrocio tra questo, il cui prolungamento attraversando la valle va a collegarsi con Tuoro, e la provinciale cortonese che collega la valle della Chiana con la Valtiberina, nasce, probabilmente, come stazione doganale al confine tra Granducato e Stato di Toscana.

Il nucleo antico, adagiato al piede del colle ne sottolinea gli andamenti altimetrici, privilegiando gli sviluppi lungo i percorsi principali, si organizza su un doppio sistema di piazze a monte del percorso di fondovalle, là dove va ad incrociarsi con la via che superando il Niccone si diparte verso il Trasimeno.

Le recenti espansioni, a segnalare la maggior importanza, hanno teso a collocarsi lungo la provinciale di Cortona, sia a monte che a valle, più a borgo lineare verso Cortona e strutturandosi nella parte a monte in uscita verso Mengaccini.

Il Regolamento urbanistico vuole tutelare e valorizzare il nucleo antico, così come l'insediamento tutto riconoscendo il ruolo importante che questo centro può svolgere, nel rapporto con vasti ambiti territoriali, quale centro erogatore di servizi ma anche e soprattutto quale luogo ove sono ancora depositati e ricondotti a sintesi i grandi valori del passato; in sostanza come luogo della memoria.

In coerenza con quanto sopra il R.U. favorisce un processo di riconfigurazione degli sviluppi recenti così come di crescita che facciano riferimento ad una struttura che si presenta con caratteri di compattezza, tipici di una struttura urbana, ma al tempo stesso afferma tipi edilizi che garantiscano anche l'edificio singolo, da cielo a terra.

E' in questa veduta che il R.U. si confronta con il tipo edilizio, anche attraverso un confronto chiaro con i cittadini e le loro aspettative, ma cerca anche scelte credibili rispetto a tutto il comparto turistico che pur irrobustendosi per la presenza di attività agrituristiche, ancora oggi non utilizza a pieno le due grandi e significative presenze costituite dal Castello di Sorbello ed in particolare da quello di Pierle.

MONTECCHIO

Il centro di Montecchio, formatosi là dove vanno ad incontrarsi i due percorsi di crinale, l'uno in attraversamento della valle, l'altro, quello parallelo alla umbro-casentinese, che tiene insieme gli insediamenti di Ferretto, Pietraia, S. Lorenzo, Fratticciola, Ronzano e lo stesso Montecchio, è costituito da un tessuto edilizio rado con edifici disposti a borgo sulle due strade, la comunale del Chiuso e la via di Mulinaccio.

L'insediamento con un edificato più denso in prossimità dell'incrocio, dotato di attività commerciali, di servizi, di scuola così come di attrezzature sportive, funge da vero centro per un intorno vasto che comprende anche frazioni di minor importanza.

Il R.U., oltre a prevedere tutta serie di interventi atti a garantire il livello dei servizi e prevederne il potenziamento, indica nella ricompattazione e riqualificazione delle aree centrali, a segnalarne il ruolo che loro compete e indica aree di pertinenza dell'abitato al fine di poter rispondere positivamente al permanere di quella cultura, quella delle aree agricole, che ha prodotto nel corso dei secoli un edificato disperso più legato al fondo che non all'aggregato, ma certo elemento costitutivo dell'identità dei luoghi.

Il Regolamento urbanistico individua un area, ritenuta strategica: quella del parco di Manzano che, arricchito di funzioni quali quella ricettiva, turistica, dello svago e dello sport, può finalmente decollare facendo sistema con un territorio ricco ed articolato come quello cortonese.

MONSIGLILOLO

L'antico insediamento, che ancora mostra edifici di ottimo pregio e ben conservati, posto sulla sommità del piccolo colle che emerge dalla valle, è distribuito a corona seguendo il percorso che coerente con gli andamenti del terreno cinge il "piccolo monte".

A questo sviluppo si contrappongono i recenti insediamenti che, disposti in larga misura in fregio alla provinciale di Manzano, hanno formato una sorta di borgo lineare, che ormai senza soluzione di continuità va a collegarsi con il centro di Camucia.

Con il R.U., pur prendendo atto dei processi che hanno determinato le direzioni della crescita, viene proposto un insieme di interventi che diano maggior consistenza al nucleo posto sul colle ed irrobustiscano tutto l'edificato esistente alla base del "Monte" che già tende

spontaneamente a strutturarsi utilizzando l'insieme dei percorsi che dipartendosi da Monsigliolo lo relazionano ai diversi insediamenti quali Montecchio, Fossa del Lupo e La Fratta, solo per citare i più vicini.

Quanto sopra, accompagnato da interventi contenuti di semplice mantenimento dell'esistente lungo la via di Marzano, anche e soprattutto al fine di mantenere una propria identità al centro di Monsigliolo ed evitarne una condizione di marginalità propria delle periferie urbane.

CENTOIA

L'insediamento di Centoia, posto a sud del territorio comunale, ben rapportato al senese così come a tutto il sistema insediativo delle colline emergenti, è caratterizzato dalla sua forma allungata, a borgo lineare, con l'edificato che si attesta sulla via Lauretana.

Questa sua forma, riscontrabile in misura meno evidente in altri aggregati, diviene l'elemento caratterizzante l'insediamento che anche con il R.U. non viene modificato nel suo assetto.

Il Regolamento Urbanistico, in particolare, prevede, considerandolo intervento strategico finalizzato al potenziamento ed alla riqualificazione del già dinamico comparto agricolo, il consolidamento dell'Istituto Vegni che, opportunamente potenziato, può divenire il vero centro motore di una realtà agricola vasta che interessi quantomeno il territorio comunale così come quelli limitrofi.

TAVARNELLE

Il nucleo antico di Cegliolo, sviluppatosi lungo il percorso di crinale secondario che proseguiva in attraversamento della valle, andando a relazionarsi con la Fratta e tutto il sistema insediativo di colle ha subito nel tempo varie modifiche.

Prima, utilizzando una via di mezza costa, parallela alla 71, su cui tra l'altro si innesta una serie di edifici isolati di ottima fattura, poi privilegiando il tratto più vicino alla umbro-casentinese che proseguiva verso la chiesa di S. Eusebio.

E' degli anni più recenti l'occupazione dei lotti prospicienti la 71 ove sono andati a collocarsi, prima le attività, poi le residenze.

La presenza della umbro-casentinese, nel tratto che prosegue con un doppio sistema viario verso la città di Cortona, la relativa distanza da altri centri consistenti, i facili rapporti con Castiglion Fiorentino e con la città di Arezzo ne hanno fatto un centro importante, suscettibile di potenziamento.

E' in questa logica che il R.U., evitando improprie saldature con la vicina città di Camucia e recuperando i valori costitutivi del centro, si muove attraverso azioni di tutela dell'aggregato antico, attraverso interventi di potenziamento degli sviluppi più recenti che sollecitino attività ed incrementino il patrimonio edilizio residenziale da collocare su aree strutturate in modo tale da utilizzare percorsi ortogonali e paralleli alla S.R. 71.

PERGO

E' nella logica della piena riconsiderazione delle frazioni e del loro ruolo, viste, non solo come semplici centri erogatori di servizi di base ed al tempo stesso quali nuclei di riferimento delle attività connesse all'agricoltura o al turismo, ma intese quali luoghi ove si sono stratificati nel tempo quei segni che tutti insieme connotano l'identità di un luogo che il R.U. valuta ed indica prospettive per la realtà di Pergo insediamento che si snoda lungo la provinciale di Cortona, formatosi come sommatoria di piccoli aggregati o episodi edilizi che, disposti in una prima fase sulla mezzacosta soprastante là dove questa va ad incontrarsi con i percorsi di crinale, successivamente hanno prodotto, quale proiezione a valle, altrettanti aggregati che hanno teso a saldarsi costituendo un edificato che è andato ad incidere anche sulle aree poste a valle della pedecollinare.

Centro sviluppatosi nel tempo nel rispetto dei luoghi e dei lasciti del passato attraverso incrementi fisiologici che mai hanno prodotto ferite profonde, necessitava di essere valorizzato ma anche potenziato per dare risposta positiva ad una comunità che è aumentata, che ha utilizzato a pieno le potenzialità volumetriche espresse dai P.R.G.C. e che può offrire di una qualità dell'abitare come valida alternativa a quella proposta dai centri maggiori.

E' in coerenza con quanto detto che il Regolamento urbanistico indica la necessità di mantenere e potenziare l'insieme dei servizi, di promuovere iniziative che diano risposta positiva al comparto residenziale attraverso l'uso di tipi edilizi e di materiali legati al contesto e che in qualche modo faccia rileggere il processo di formazione e crescita.

PIETRAIA

Lungo la strada che, quale prolungamento del percorso crinale che dipartendosi da Sepoltaglia attraversa il nucleo antico del Riccio, lambisce l'area delle Capezzine per proseguire verso Cignano e Montecchio, è disposto il centro di Pietraia.

Tale centro, come quelli di minor consistenza e non strutturati, si snoda lungo l'asse viario principale che in ogni caso poco ha inciso sull'edificato che sente più l'orditura dei campi che non il tracciato vario.

Il Regolamento urbanistico, oltre a prendere atto delle direttrici della crescita ed assecondarle, tenta di favorire un processo di strutturazione che utilizzando la presenza della comunale di Pietraia possa qualificarsi attraverso la ridefinizione delle aree centrali.

Fa parte della stessa area anche la zona delle Caselle, posta alla base dello svincolo della superstrada e lungo il percorso che, sovrapassando il tracciato ferroviario, va ad innestarsi alla umbro-casentinese, all'altezza del diverticolo per Terontola alta.

Per tale area è previsto un potenziamento della struttura produttiva che beneficerà della presenza della superstrada e della nuova S.R. 71.

CHIANACCE

L'insediamento delle Chianacce è formato da due realtà, una costituita da un aggregato di antica formazione posto lungo il percorso di crinale, la comunale del Pietrisco, che, dipartendosi dalla provinciale di Manzano all'altezza dell'Abbazia di Farneta, va ad innestarsi sulla provinciale delle Chianacce; l'altra formatasi in epoca più recente lungo la via delle Chianacce stesse.

Il primo nucleo compatto, posto a monte dell'allacciante, non è stato interessato da incrementi significativi, mentre si è strutturato un insediamento lungo il percorso di valle che nel tempo è cresciuto sui due lati della provinciale della Chianacce privilegiando in ogni caso la direzione in uscita rispetto al territorio comunale.

Il R.U. indica aree suscettibili di eventuali sviluppi puntuali lungo il crinale, contenuti nelle quantità volumetriche e legati all'uso di tipologie riferite alla casa rurale così come presente nel territorio

Il Piano indica inoltre aree di pertinenza dell'aggregato recente, quello di pianura, ove dovranno collocarsi nuovi servizi, aree a verde attrezzato e nuove residenze anch'esse legate al rispetto del tipo presente nell'area.

S. LORENZO

I due borghi di Appalto e San Lorenzo, oramai sostanzialmente uniti, si formano attorno ad incroci stradali diversi, mantenendo ognuno una sua pur labile identità che gli sviluppi recenti iniziano a mettere in discussione.

Troppo vicini a Montecchio, a Pietraia ed a Centoia hanno dovuto nel tempo ritagliarsi un ruolo specialistico. Non a caso relativamente significativa appare la struttura produttiva che ne ha caratterizzato e ne caratterizza ancora l'insediamento.

Con il R.U. vengono garantite opportunità di crescita misurata e qualitativamente raccordata con il costruito, anche attraverso interventi di recupero che risente in modo evidente del mondo agricolo limitrofo. Quanto sopra anche in funzione della significativa presenza di una importantissima cantina in particolare per la prossimità ad uno dei pochi svincoli della superstrada che collegano l'insediamento tutto con le diverse realtà insediative che su questo importante asse viario si attestano.

SVILUPPI LINEARI

Lungo gli assi viari principali di penetrazione rispetto al centro di Camucia, rappresentati dalla provinciale di Manzano e dalla Lauretana, si sono andati a collocare nel tempo fabbricati a prevalente destinazione residenziale che, intercalati da attività legate prevalentemente al contesto agricolo, relazionate alla residenza o tali da necessitare di grandi spazi all'aperto, hanno favorito la formazione di veri e propri insediamenti continui a Borgo lineare.

Sia per l'edificato, più consistente e continuo posto sul bordo della provinciale di Manzano, che per quello più contenuto e costituito da singoli episodi edilizi lungo la Lauretana sono previsti interventi di mantenimento e di contenuti ampliamenti che, capaci di ridefinire ambiti marginali e interclusi, garantiscono un processo di riqualificazione dei percorsi che si configurano quali veri e propri

cannocchiali rivolti verso il centro storico di Cortona e segni territoriali di grande valore.

MONTANARE

L'insediamento disposto lungo la via Cortonese, nel tratto che corre sul fondovalle e porta in Val di Pierle verso Mercatale e Città di Castello, è caratterizzato da un edificato fatto di singoli episodi edilizi tra di loro tenuti insieme dal percorso su cui vanno ad attestarsi. Proiezione a valle di centri minori disposti sulla mezzacosta, oggi svolge un ruolo importante per la capacità di fungere da riferimento per un territorio vasto caratterizzato da un tessuto edilizio composto da case sparse che nel centro stesso trovano risposte positive in termini di servizi.

L'obiettivo del R.U. è quello di mantenere e valorizzare un territorio ricco di risorse ambientali dove l'insediamento misurato, a dimensione d'uomo, necessita di interventi che consentano una crescita fisiologica, ove il tipo edilizio, l'antica casa-corte nelle sue diverse varianti e con gli eventuali aggiornamenti, dovrà essere elemento costitutivo della crescita.

L'opera di bonifica, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, dei capannoni incongrui posti sul bordo della zona sportiva, potrà da una parte eliminare una condizione di degrado e dall'altra mettere a disposizione di una comunità aree e volumetrie che possono rispondere positivamente anche ai bisogni degli abitanti e di un intorno più vasto.

FRATTICCIOLA

L'aggregato di Fratticciola di antica formazione, disposto in prevalenza in fregio alla via di crinale che, dipartendosi dalla provinciale di Manzano, prosegue verso Ronzano ed interessato in misura minore da un edificato più recente, disposto sul tratto iniziale di strada che lo collega con la Fratta, non sembra per collocazione e dimensione suscettibile di significativi sviluppi.

Pur tuttavia la completa attuazione del vigente P.R.G.C., che risulta sostanzialmente esaurito, ha fatto sì che il R.U. ipotizzasse alcuni incrementi da definirsi fisiologici.

Tali incrementi di tipo residenziale, assieme ad una miglior dotazione di servizi, possono garantire una qualità dell'abitare alternativa e certamente diversa da quella offerta dai centri storici, dalle residenze rurali disperse nel territorio agricolo ed in particolare da quella offerta dalle realtà insediative più consistenti.

FARNETA

L'insediamento di Farneta, allungato sulla via del Pietrisco, è contenuto da due episodi architettonici significativi, quali l'antica e splendida Abbazia di Farneta e la villa del Pietrisco, è caratterizzato da uno sviluppo a borgo e da un edificato costituito da edifici staccati ma ben rapportati al percorso.

Relazionato al centro di Chianacce, attestato alla provinciale di Manzano su questa non si rivolge solo con una struttura specialistica, privilegiando un fare che vede un nucleo crescere su se stesso.

E' a questo atteggiamento, a questo comportamento che il regolamento urbanistico guarda con attenzione assumendolo quale elemento costitutivo di tutti i comportamenti che dovranno tradursi in interventi. Oltre a quanto detto il R.U. cerca di cogliere in positivo il ruolo che l'Abbazia, ricca di grande valore architettonico ma anche di cultura, così come la struttura ricettiva collocata nella villa del Pietrisco, possono svolgere non solo nel rapporto con l'insediamento di Farneta, ma in particolare con il territorio tutto.

BORGHETTO

L'insediamento, formatosi sulla via di lungo lago che borda il Trasimeno, allungato a borgo lineare, strutturato e più compatto nella zona centrale necessita, ed il R.U. lo prevede, di pochi interventi atti a rispondere alle minime esigenze di crescita fisiologica.

CIGNANO

Piccolo borgo, facente parte del sistema insediativo delle colline emergenti della valle della Chiana, troppo vicino a Montecchio, a Centoia ed anche a Chianacce, per potersi ritagliare un ruolo proprio non è stato interessato negli ultimi anni da alcun sviluppo di qualche significato.

Posto, là dove vanno ad incontrarsi diversi percorsi di crinale si sviluppa in fregio a questi andando ad occupare a corona il colle su cui va a collocarsi.

Il R.U. per questo piccolo insediamento vuole essere strumento di stimolo per favorire un processo di consolidamento sia per le attività residenziali che per le strutture di servizio della comunità.

MONTALLA

Montalla, posto sulla valle dell'Esse, in posizione equidistante tra Pergo e Camucia, si caratterizza per la dimensione contenuta, ma in particolare per il suo costruito in larga misura di pregio. Allungato sui percorsi che lo attraversano, sembra necessita di contenuti sviluppi fisiologici e di trovare un luogo centrale costituito da una piazza che potesse divenire punto di riferimento per una comunità.

OSSAIA

L'insediamento di Ossia formatosi all'incrocio tra il percorso di crinale che si diparte da Sepoltaglia e la via dell'ossaia dove questa si sviluppa, a forma di semicerchio, seguendo gli assetti orografici.

Il centro privilegia questo ultimo percorso lungo cui si snoda con un edificato sostanzialmente compatto e di ottima qualità.

I recenti sviluppi tendono ad intasare le aree che sono comprese tra il nucleo antico e la umbro-casentinese con un edificato più rado, che necessita, ed il R.U. lo prevede, di modesti incrementi volumetrici che, nel rispetto degli assetti tipologici ereditati, ricompattino le zone di frangia.

RICCIO

L'insediamento del Riccio formandosi su un percorso di crinale che, proseguendo verso Sud-Ovest attraversava la piana della Chiana, mentre inoltrandosi verso Nord-Est andava a raccordarsi con gli insediamenti della valle dell'Esse.

Questa direzione, confermata tra l'altro dal sistema delle ville, posto a monte della umbro-casentinese, viene ben presto contraddetto dagli sviluppi antichi, ma anche recenti, che hanno privilegiato lo sviluppo lineare in fregio alla umbro-casentinese.

La difficoltà di collocarsi lungo la ex statale, negli ultimi anni ha determinato la formazione di un nuovo edificato sul tronco di strada, ortogonale alla umbro-casentinese, compreso tra questa ed il cavalcavia.

In sostanza l'insediamento del Riccio ha con gli ultimi interventi, forse per recuperare attraverso la Riccio-Barullo il rapporto con il percorso territoriale più significativo (la superstrada), privilegiando una direttrice della crescita che il R.U. conferma.

Sempre con il Regolamento urbanistico viene assegnato a Riccio un ruolo importante: quello di poter offrire una alternativa valida, in termini di residenza, ai tipi edilizi più propri degli insediamenti urbani consistenti ed a quelli più relazionati al contesto agricolo, rimandando invece la risposta in termini di servizi, attrezzature ecc. alla vicina realtà di Terontola.

CRETI

Posto tra uno dei percorsi in attraversamento della valle ed il crinale, che lo interessa nel suo sviluppo, è costituito da un edificato posto sul bordo della forcilla costituita dal crinale ed il suo diverticolo che si spinge a valle.

L'insediamento di modeste dimensioni necessita di una azione di tutela rivolta a tutto un patrimonio edilizio che altrimenti rischia di andare disperso, così come di interventi che garantiscano quello sviluppo fisiologico necessario per il destino della frazione che, nonostante le dimensioni, ancora svolge un ruolo positivo per un intorno vasto e tra l'altro densamente abitato.

Il R.U. si muove in queste direzioni dando l'opportunità di potenziare e dotare il centro di Creti di quelle attività indispensabili ad una comunità e di irrobustire il patrimonio edilizio che garantisca il permanere degli attuali residenti e dei loro figli.

MEZZAVIA

Piccolo centro posto a cavallo del confine tra i comuni di Castiglion Fiorentino e Cortona, sviluppatosi lungo la umbro-casentinese, caratterizzato dalla presenza di una chiesa di dimensioni importanti, si forma quale proiezione a valle di tutto un edificato più o meno compatto disposto lungo la mezza costa che in epoca passata teneva insieme tutta una serie di piccoli aggregati, compresi in questa area tra Cegliolo e Montecchio Vesponi.

Il R.U. prevede incrementi in termini di residenza così come di servizi che garantiscano anche per l'aggregato di Mezzania risposte indispensabili alla sua crescita fisiologica.

Tutto anche in funzione del fatto che le previsioni di PRGC sono state attuate nella loro interezza.

FOSSA DEL LUPO

Aggregato, sviluppatosi sul diverticolo di via Lauretana e sul percorso ad esso ortogonale che relaziona la Fossa del Lupo con Monsigliolo, è costituito da un edificato in larga misura coordinato con i lotti fondiari che risentono della antica struttura della prima bonifica.

Allungatosi a borgo nelle due direzioni, irrobustitosi negli ultimi anni per la vicinanza di Camucia, viene dal R.U. limitato nella sua crescita, prevista esclusivamente negli spazi interstiziali per evitare eventuali fenomeni di saldatura con Camucia che lo ridurrebbero a mera periferia facendone perdere l'identità.

TEVERINA

L'insediamento, sviluppatosi lungo i percorsi di mezzacosta, formatisi durante la prima fase di occupazione ed utilizzazione delle aree della montagna, è costituito da un aggregato ritagliato all'interno delle aree coltivate e disposto lungo le strade principali.

Perso il ruolo che le era stato assegnato in epoca passata, quando in forte sviluppo era l'economia del bosco, oggi è sembrato opportuno favorirne l'inserimento ed il mantenimento di tutte quelle attività che ne esaltano il ruolo di presidio e di centro erogatore di servizi, prevedendo altresì un contenuto sviluppo fisiologico.

VALLONE

Tale area individua una zona compresa tra la umbro-casentinese, nel tratto rettilineo che unisce il centro di Camucia con Ossaia, ed il tracciato ferroviario Firenze-Roma.

Tale area, su cui sono andate a collocarsi nel tempo attività produttive e commerciali in coerenza con quanto già previsto dal PRGC ed in conformità di un piano attuativo, viene dotata di servizi e strutture essenziali per il suo definitivo decollo e potenziamento.

Il R.U. prevede un'asta viaria che collega direttamente tutta la zona con il nuovo tracciato costituito dalla variante alla S.R. 71, ipotizza un raccordo ferroviario che partendo dalla stazione di Terontola va a connettersi con un'area internodale per lo scambio ferro-gomma.

Per tale zona è previsto il potenziamento delle attività produttive e commerciali non compatibili con la residenza.

FERRETTO

Piccolo aggregato, collocato a cavallo dei due comuni di Cortona e Castiglion del Lago, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di ottima fattura e da una attività specialistica sanitaria, necessita di azioni

tese alla tutela dell'edificato di pregio e di potenziamento delle attività esistenti.

RONZANO

Posto all'incrocio di percorsi di crinale, sulla testa del colle che si attacca alla piana nel tratto in cui essa è maggiormente caratterizzata dalla presenza delle fattorie granducali, si sviluppa a nastro senza strutturarsi.

Fa eccezione la parte centrale più densa e compatta.

Il R.U. prevede anche per Ronzano incrementi legati alla auspicabile crescita fisiologica e realizzati con un atteggiamento culturale che sia in continuità con i comportamenti consolidati e confermati.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Il regolamento urbanistico si attua con interventi diretti e con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e con tutti i piani e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Caratteristiche dei piani attuativi

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio che definiscono ed approfondiscono le linee e le strategie del R.U.. Essi dovranno essere redatti in coerenza con le previsioni del P.S. e del R.U. ed approvati secondo le procedure di legge vigenti al momento della loro presentazione. In rapporto agli interventi previsti possono avere i contenuti di uno o più dei piani attuativi previsti dalle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia ed urbanistica.

Essi devono comprendere, secondo i diversi caratteri, gli elaborati e i contenuti prescritti dalle N.T.A. del R.U. oltre che a quelle statali e regionali vigenti in merito.

Qualora i piani attuativi siano in variante potranno essere adottati e approvati contestualmente alle varianti al Regolamento Urbanistico.

Piani urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione

Le aree individuate in cartografia con il pedice 0 a seguire l'identificazione della zona (es D₀, C₀, Pdr₀), sono regolate da uno strumento attuativo precedentemente adottato. Esse restano vincolate: agli obblighi convenzionali, ai parametri urbanistici ed edilizi ed a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo originario, salvo per le parti eventualmente modificate dal Regolamento Urbanistico, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

Aree di trasformazione edilizia (zone di espansione)

Il R.U. individua attraverso le N.T.A. le aree soggette ad interventi di trasformazione edilizia da assoggettarsi alla preventiva redazione di un piano attuativo, indicando le prescrizioni ed i relativi parametri edilizi che regoleranno i processi di trasformazione dei rispettivi strumenti attuativi.

Le aree di trasformazione edilizia sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con specifico perimetro ed apposita scheda di riferimento.

Gli interventi compresi nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorreranno proporzionalmente alla definizione della potenzialità edificatoria prevista. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro parteciperanno, di norma, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e usufruiranno della potenzialità edificatoria ammessa in misura proporzionale alle quote di proprietà possedute all'interno del comparto.

Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, l'Amministrazione comunale potrà individuare sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle definite nel perimetro a condizione che i nuovi sub-comparti originati abbiano

carattere di organicità sia rispetto ai processi di trasformazione che per quanto riguarda la dotazione infrastrutturale.

Aree di saturazione edilizia

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati le zone di saturazione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo B₁;
- sottozone di tipo B₂;
- sottozone di tipo B₃;
- sottozone di tipo B₈;
- sottozone di tipo B_C;
- sottozone di tipo B_R;

Le sottozone Le sottozone “B₁” sono costituite, prevalentemente, da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse. In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato omogeneo, sono consentiti interventi finalizzati ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti. Gli interventi ammessi sono di norma limitati alla ristrutturazione edilizia.

Le sottozone “B₂” sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o a villa o villino ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa. In tali sottozone, oltre ad interventi di adeguamento e ristrutturazione, sono ammessi modesti ampliamenti delle unità esistenti con esclusione di interventi con indice fondiario.

Le sottozone “B₃” identificano lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia a villa o villino. Trattasi di “lotti liberi” ove gli interventi sono legati alla applicazione di indici fondiari legati alla superficie del lotto. Le zone “B₃” costituiscono una eccezione rispetto ai normali processi di pianificazione nelle aree di saturazione.

Le sottozone “B₈” sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione normalmente collocati in aree di frangia del tessuto edilizio, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti. Trattasi di “lotti liberi” ove gli interventi sono legati alla applicazione di volumetria definita con parametri edilizi ed urbanistici funzionali alla realizzazione di edifici singoli, mono o bifamiliari.

Le sottozone “B_C” caratterizzano ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di

parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l'edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di attuativo di iniziativa privata o di uno schema generale d'intervento riferito all'intero comparto. L'edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione. Per ogni sottozona "B_C" è allegata apposita scheda contenente i parametri edificabili ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell'edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa. In ragione della dimensione e della importanza delle varie sottozone "B_C" si prevede la possibilità di procedere con intervento diretto oppure attraverso la preventiva redazione di piano di recupero. In entrambe le procedure è comunque previsto il convenzionamento.

Le sottozone "B_R" rappresentano ambiti collocati all'interno del tessuto edificato prevalentemente residenziale, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, nelle quali l'edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di attuativo di iniziativa privata. In tali ambiti il R.U. prefigura un complessivo riordino edilizio ed urbanistico anche attraverso la riconversione delle destinazioni d'uso di opifici privi di valore architettonico e documentale

Le zone per le attività produttive

Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto indicato nel P.S. prende atto delle principali aree produttive esistenti nel territorio ed in particolare:

- la zona del Vallone caratterizzata dalla compresenza di attività produttive e commerciali;
- l'area di Venella adiacente all'abitato di Terontola, sulla direttrice che conduce al raccordo con la superstrada;
- l'area di Pietraia attestata sullo svincolo con la superstrada.

Tale scelta, coerente con gli indirizzi del P.S., consente di concentrare le attività produttive in tre sole zone con evidenti economie di scala e di gestione per le imprese insediate e da insediarsi. Le nuove zone produttive sono ubicate nella parte più vicina ai principali nodi infrastrutturali costituiti dalle intersezioni delle viabilità antiche con tracciato della superstrada che costituisce l'infrastruttura di importanza maggiore che interessa il territorio

Per quanto riguarda le strutture produttive ubicate nelle altre parti del territorio si è proceduto attraverso il riconoscimento delle imprese attive ed in crescita prendendo atto della pianificazione vigente ed, in particolare, della variante per le zone "D" recentemente approvata dall'Amministrazione comunale. Il R.U. riconosce tali ambiti con apposita retinatura rimandando, nello specifico alla normativa previgente che diversificava, per ogni singola zona, gli interventi ammissibili..

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione produttiva sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo D_0 ;
- sottozone di tipo D_{XXXn} ;
- sottozone di tipo $D_{C_{XXXn}}$;
- sottozone di tipo D_S ;
- sottozone di tipo D_{T1} ;
- sottozone di tipo $D_{T_{XXXn}}$;
- sottozone di tipo D_V ;

Le sottozone “ D_0 ” sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Le sottozone “ D_1 ” rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate. All’interno di tali ambiti si interviene, normalmente, con intervento diretto utilizzando parametri edilizi legati alla superficie fondiaria.

Le sottozone “ D_{XXXn} ” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione. Esse sono, di norma, assoggettate a pianificazione attuativa ed individuate come comparti perequati.

Le sottozone di tipo “ $D_{C_{XXXn}}$ ” comprendono ambiti di dimensione più modesta delle “ D_{XXXn} ” che richiedono comunque la realizzazione o il potenziamento di sistemi infrastrutturali. Esse sono di norma assoggettate ad intervento diretto convenzionato.

Le sottozone “ $D_{S n}$ ” sono, costituite da modesti o modestissimi ambiti che, per la loro specificità, richiedono apposita normativa non riconducibile a quella delle altre sottozone omogenee di tipo “ D ”.

Le sottozone “ D_{T1} ” sono aree ove, nel tempo, gli interventi di tipo commerciale hanno finito con il prevalere su quelli produttivi costituendo, di fatto, ambiti caratterizzati dalla presenza di attività commerciali normalmente non insediabili nei tessuti residenziali degli abitati. All’interno di tali ambiti si interviene, normalmente, con intervento diretto utilizzando parametri edilizi legati alla superficie fondiaria.

Le sottozone “ $D_{T_{XXXn}}$ ” sono aree per attività prevalentemente terziarie collocate in ambiti strategici dal punto di vista della dotazione infrastrutturale. In tali ambiti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo ed a particolari accorgimenti per la realizzazione di adeguate superfici a parcheggio.

Le sottozone di tipo D_V riguardano aree produttive, ubicate anche in territorio aperto, già individuate dal precedente P.R.G. ed assoggettate a normative specifiche. Il R.U. prende atto di tali specificità riproponendo le norme vigenti.

sono aree per attività prevalentemente terziarie collocate in ambiti

Al fine di minimizzare l’impatto ambientale che gli insediamenti produttivi producono sul territorio sono stati inseriti, nell’impianto

normativo, alcuni accorgimenti tesi a ridurre gli effetti negativi sia dal punto di vista visivo che acustico. Molti dei nuovi comparti prevedono la realizzazione di consistenti fasce boscate sul perimetro delle nuove aree finalizzate alla protezione dei principali con visivi ed alla attenuazione degli eventuali problemi acustici.

IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Il R.U., in coerenza con i contenuti del P.S., non individua alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio extraurbano.

Il R.U. intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

La disciplina del territorio extraurbano è articolata con disposizioni generali a valere per tutto il territorio e norme specifiche misurate per le varie sottozone. La normativa di carattere generale disciplina i seguenti aspetti:

- Destinazioni ammesse attraverso il recupero dell'edificato esistente:

si ammette una pluralità di destinazioni favorendo l'inserimento o il mantenimento di quelle piccole attività di supporto e di sostegno della attività agricola e di mantenimento della classe residente ancorché non legata all'esercizio della attività agricola. Sono permesse solo attività di piccole dimensioni compatibili dal punto di vista ambientale, sociale ed economico. E' vietata la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo, sono invece ammesse attività di tipo sportivo e ricreativo con animali (cavalli, cani etc)

- Disciplina degli Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono individuate norme puntuali e precise che regolano gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente. Esse attengono sia alle modalità di progettazione che ai materiali ed alle tecniche costruttive da utilizzare. In particolare si dettano norme finalizzate ad uniformare gli interventi con gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale. Indicazioni precise sono fornite in merito alla utilizzazione di particolari materiali e all'uso di tecniche costruttive coerenti con la tradizione locale.

-La maglia agraria

Viene tutelata la coltura tradizionale a maglia fitta per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale;

- Assetti idrogeopedologici.

E' fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione geomorfologica dei terreni eccetto che quelle finalizzate al ripristino agrario di aree incolte ed

eccetto quelle finalizzate alla realizzazione di sistemi infrastrutturali di pubblico interesse.

Saranno ripristinate e conservate le strutture vegetazionali ripariali anche con bonifica delle piante infestanti e reimpianto di essenze idonee all'habitat fluviale.

La sistemazione delle sponde degradate per fenomeni di erosione dei corsi d'acqua dovrà avvenire tramite tecniche morbide di ingegneria ambientale limitando le trasformazioni e i rinforzi necessari all'impiego di arginature in terra inerata e di gabbionate o massi in pietra; è vietata ogni manomissione delle sponde rocciose e dei relativi affioramenti e qualsiasi asportazione di sabbie e ghiaie.

-Movimenti di terra

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento ed al potenziamento delle attività agricole ed a quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere edilizie assenti. Le alterazioni orografiche e morfologiche funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono soggetti a permesso a costruire, i relativi progetti dovranno essere corredati di elaborati grafici adeguati attestanti lo stato attuale e modificato dei terreni.

-Aree boscate e assetti vegetazionali.

E' previsto il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenti degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.

-Assetti colturali

Dovranno essere mantenute le colture tradizionali con particolare riferimento a quelle della vite e dell'olivo. E' fatto obbligo del mantenimento e del restauro di coltivazioni a terrazzamento con murelle di sostegno in pietra a secco, con diniego di qualsiasi nuova costruzione che ne alteri l'impianto ed il profilo. Nelle aree soggette a degrado geo-morfologico, gli interventi di recupero dovranno prevedere il ripristino di corrette condizioni di assetto ambientale e paesaggistico utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

-Assetti infrastrutturali

E' prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e podere, sono consentiti limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Sono soggetti a manutenzione e ripristino: i muri di sostegno, le recinzioni, le maestà, i cippi, le fontane, i viali alberati, le alberature di pregio ed ogni altro elemento di arredo rurale.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

E' ammessa la realizzazione di manufatti e di strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione nel rispetto

delle presenti normative con particolare riferimento alla tutela degli assetti culturali e dei manufatti di pregio. In linea generale le nuove reti dovranno essere preferibilmente interrato lungo le viabilità esistenti. In caso di realizzazioni aeree per impossibilità tecnica od economica si dovranno tenere idonei accorgimenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo.

Sono inoltre previste norme specifiche per la realizzazione di

- Muri di sostegno, opere di recinzione;
- Canali- Laghetti- Cisterne- Regimazione delle acque- Strutture d'irrigazione – Pozzi;
- Piscine e campi da tennis.

E disposizioni relative alla realizzazione e/o alla trasformazione e ampliamento di:

- Opifici, allevamenti, attività produttive esistenti o in abbandono
- Attività di tipo turistico ricettivo.

In coerenza con le indicazioni, le direttive, i vincoli e le prescrizioni del Piano Strutturale sono state individuate sei sottozone così denominate:

- «E1» -La montagna
- «E2» -La mezzacosta
- «E3» -La pianura
- «E4» -Le colline emergenti della Valdichiana
- «E5» -L'area delle fattorie granducali
- «E6» -Le aree di fondovalle

Per ciascuna sottozona sono state individuate apposite norme che regolano i processi di trasformazione ammessi. Tali norme sono state calibrate in ragione della importanza ambientale dei vari ambiti e dei diversi livelli di tutela da garantire.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

Il parametro utilizzato per il regolamento urbanistico è quello della superficie.

Tale parametro è funzionale a favorire il conseguimento di una maggiore qualità edilizia attraverso la possibilità di realizzare:

- altezze di interpiano superiori a quelle minime di legge;
- solai di spessore adeguato alle nuove esigenze tecniche;
- murature di maggiore spessore con maggiori capacità coibenti.

Norme che ormai sono diventate prassi comune e peraltro “suggerite” da disposizioni sovraordinate.

Siamo consapevoli che il passaggio dal parametro del “volume” a quello della “superficie” porterà inevitabili problemi in ordine alla gestione delle vecchie pratiche edilizie e dei piani attuativi precedentemente adottati ma siamo convinti che sia giunto il momento di compiere tale scelta anche in analogia a quanto fatto in altre realtà confinanti.

Le norme introducono inoltre altri elementi di rilievo finalizzati a migliorare la qualità edilizia ed urbanistica quali:

- l'esenzione dal calcolo della superficie dei vani scala;
- la possibilità di realizzare garage pertinenziali anche fuori terra;
- incentivazioni per favorire la fruibilità degli edifici;
- incentivazioni per la realizzazione di interventi di recupero edilizio ed urbanistico;
- incentivi per la realizzazione di interventi di bioedilizia.

Tutto l'impianto normativo è finalizzato a conseguire una migliore qualità edilizia sia con norme tese a premiare la qualità degli interventi sia attraverso un quadro di riferimento che tende a valorizzare e conservare i caratteri tipologici e formali dell'architettura di antica formazione. Questo vale non solo per le zone a matrice storica, ma anche e soprattutto per le zone extraurbane e per le zone di saturazione che tali valori costitutivi debbono necessariamente preservare per mantenere quei caratteri che stanno alla base della nostra cultura.

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'art.60 della L.R.1/2005 introduce il concetto della perequazione urbanistica definendolo come strumento finalizzato al perseguimento degli obiettivi della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

In sede di prima applicazione della legge era assai complesso individuare criteri perequativi capaci di rispondere in maniera adeguata al nuovo principio legislativo. Il passaggio dal vecchio sistema di pianificazione al nuovo ha comportato un diverso approccio progettuale che ha imposto una verifica più attenta e meticolosa rispetto alle precedenti impostazioni. Da un sistema che si basava sull'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche attraverso l'esproprio ed in assenza di risorse economiche adeguate, siamo dovuti arrivare ad un modello che, attraverso l'istituto della perequazione, superi tale incoerenza di fondo.

In questo modo il piano esce dalla sfera del "tutto pubblico" a favore della cooperazione con e tra i soggetti privati. Questo richiederà capacità tecniche e di gestione diverse dal passato, sia da parte del pubblico che del privato. Il nuovo sistema potrebbe risolvere o comunque attenuare quella mancanza di un equo rapporto tra pubblico e privato che è stata spesso la causa della mancata attuazione del piano. Allo stesso modo eliminare la disparità di trattamento tra i soggetti proprietari coinvolti dai processi di trasformazione potrebbe aiutare ad una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche. Non bisogna nascondersi che si tratta di un processo difficile in quanto modifica, sostanzialmente, un modo di operare ormai consolidato. E' noto a tutti come, in passato, sia stato molto più semplice attuare le zone di completamento che quelle di saturazione creando una sorta di doppio mercato immobiliare. Il meccanismo della perequazione, probabilmente, creerà iniziali difficoltà interpretative e di gestione soprattutto nelle realtà minori e quelle dove la rendita fondiaria non incide in maniera rilevante sul mercato edilizio.

Pertanto, dato che non è più possibile ipotizzare una pianificazione basata sull'esproprio, l'ipotesi più convincente è quella fondata su nuove regole incentrate su principi perequarvi.

LA PROPOSTA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La proposta perequativa adottata per il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona affronta i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare, riconoscendo al mercato le proprie esigenze, ma introducendo regole generali che stimolino l'iniziativa degli operatori e che riducano il più possibile le distorsioni determinate dalla rendita, salvaguardando gli interessi generali della collettività.

Il R.U. affronta il problema della perequazione in due modi distinti e separati:

- il primo sistema è quello della individuazione di comparti di riferimento all'interno dei quali i diritti edificatori sono equamente

distribuiti tra tutti i soggetti che posseggono aree o immobili all'interno del perimetro. In linea generale tale sistema nulla innova rispetto al principio del comparto a suo tempo istituito con la legge urbanistica nazionale. Cambiano, invece, le modalità di individuazione dei comparti e l'applicazione del principio ad ambiti aventi diverse caratteristiche e specificità e non solo ad ambiti di trasformazione urbana come avveniva nel passato. Il R. U individua ben 166 comparti che riguardano, oltre che le zone di trasformazione edilizia, anche aree comprese in zone omogenee di tipo "B", "D" ed "E". Aree, di norma caratterizzate da fenomeni di degrado edilizio e/o urbanistico, per le quali il comparto, oltre che forma di perequazione, diventa il modo per favorire interventi di recupero e riqualificazione di consistenti porzioni di territorio. I comparti, così come individuati, comprendono sia le aree soggette a processi di trasformazione che quelle destinate alla realizzazione o all'adeguamento dei sistemi infrastrutturali. Per ciascun comparto sono state redatte apposite schede che, oltre ad individuare gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, danno indicazioni puntuali sui processi e le modalità di trasformazione ammessi. Le infrastrutture e le altre opere di interesse pubblico previste all'interno del comparto sono, di norma cedute e realizzate dai soggetti privati proprietari delle aree, salvo alcune eccezioni ove è prevista la sola cessione delle aree. L'applicazione diffusa del comparto ha prodotto un piano ove, la quasi totalità dei nuovi sistemi infrastrutturali e delle attrezzature previste, sarà a carico dei soggetti attuatori, liberando l'Amministrazione sia dall'annosa questione della imposizione di vincoli preordinati all'esproprio sia dalla impossibilità economica di realizzare le nuove infrastrutture con i soli proventi degli oneri concessori;

- il secondo sistema è quello della individuazione di aree destinate dal piano alla realizzazione di opere pubbliche considerate strategiche come aree "della perequazione". Dette aree sono state individuate nel R.U. come aree perequate "A_p" con propria capacità edificatoria da trasferire in specifici comparti appositamente individuati nelle rispettive schede. Il concetto utilizzato è quello di assegnare, anche alle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico, una " quota di edificabilità" da trasferire negli ambiti vocati a processi di trasformazione edilizia ed urbanistica. In ragione della ubicazione e della specificità delle aree sono stati individuati diversi indici territoriali che ne costituiscono la potenzialità edificatoria. La cessione gratuita, all'Amministrazione comunale di tutte o di porzioni di dette aree consente di poter incrementare, della relativa quota, la capacità edificatoria dello specifico comparto ove si intende trasferirla. Al fine di regolare i processi di trasferimento delle volumetrie nei vari comparti senza alterare il disegno e le strategie complessive del R.U. sono stati fissati i limiti percentuali massimi di incrementazione dei comparti attraverso i vari processi perequativi.

AREE DI RISPETTO DELLE VILLE, DEI CENTRI, DEI NUCLEI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE

Esse corrispondono alle aree individuate nel P.T.C. della Provincia di Arezzo come zone di rispetto dei centri, dei nuclei, e degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici di elevato valore storico ed ambientale. Esse coincidono con gli ambiti a suo tempo individuati nel P.S..salvo i modesti adeguamenti cartografici dovuti al passaggio di scala dal 10.000 al 2.000. Le disposizioni del R.U. sono coerenti con le indicazioni normative del P.T.C. salvo i modesti aggiustamenti conseguenti all'adeguamento della scala. Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati di piano e normate in coerenza con quanto a suo tempo stabilito nel P.S.

NORME E PREVISIONI PARTICOLARI

Apposite norme sono inoltre state emanate per:

- le aree di rispetto cimiteriale;
- la tutela degli elementi di interesse vegetazionale;
- la tutela delle falde acquifere e la riduzione del rischio idraulico;
- le trasformazioni non materiali del territorio e la disciplina della localizzazione e distribuzione delle funzioni;
- favorire interventi di bioedilizia;
- favorire l'accessibilità degli edifici.

ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO.

QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO ED AGGIORNATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Al fine di poter predisporre la disciplina per gli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art.55 della L.R.1/2005 sono stati eseguiti attenti ed accurati studi finalizzati alla acquisizione di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto.

In assenza di elementi che chiarissero le modalità di redazione di detto quadro conoscitivo sono stati eseguiti i seguenti studi:

1)- SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI VALORE

La schedatura è stata eseguita sulla base degli studi allegati al P.S. e relativi a tutto l'edificato esistente nel territorio comunale. In tale occasione fu eseguita una prima analisi degli edifici distinguendo tra quelli privi di valore architettonico o testimoniale e quelli che, viceversa, richiedevano ulteriori sviluppi ed approfondimenti in quanto ritenuti di valore nelle schede del P.S.

Con il Regolamento Urbanistico sono stati eseguiti ulteriori ed accurati rilievi degli edifici ritenuti di valore con il P.S. ed è stata ulteriormente integrata ed aggiornata la schedatura effettuata in quella sede. La schedatura riguarda, complessivamente, 874 complessi edilizi. Per ciascuno edificio censito è stata redatta apposita scheda, con rilievo nel posto ed accurata documentazione fotografica. Le schede sono state valutate una per una e, sulla base delle risultanze delle analisi effettuate, sono state prodotte specifiche norme. Una norma per ciascun edificio schedato, calibrata ed articolata per ogni singolo manufatto e non solo riferita ad astratte categorie di intervento che, difficilmente, possono tener conto delle specificità e complessità di un patrimonio di rilevante valore architettonico e testimoniale.

Sono inoltre state individuate particolari prescrizioni e condizioni funzionali alla eliminazione di parziali condizioni di degrado oppure funzionali al conseguimento di una maggiore qualità degli interventi.

Si è cercato quindi di articolare il quadro normativo non più indifferentemente su un'astratta categoria di beni ma pensato sullo specifico complesso con le sue diversità e con i diversi livelli di tutela da assicurare e garantire.

E' stato un lavoro complesso e difficile che ha richiesto notevole impegno ma che, crediamo, posa garantire buoni risultati nella gestione quotidiana.

Questa impostazione ha consentito di poter creare norme finalizzate al perseguimento di particolari obiettivi. E' stato, ad esempio, possibile premiare la demolizione di elementi incongrui su fabbricati di rilevante valore individuando la consistenza e la localizzazione del premio, oppure individuare le modalità e la localizzazione di eventuali ampliamenti secondo la logica della crescita del relativo tipo edilizio.

**PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ELIMINAZIONE
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED
URBANISTICHE.**

Per quanto riguarda il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui alla lettera f) del terzo comma art.55 L.R. 1/2005 si rimanda agli elaborati ed alla specifica relazione. Ci preme evidenziare come il R.U. preveda anche specifici incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche in edifici sprovvisti di parti comuni.

ELABORATI COSTITUENTI IL REGOLAMENTO URBANISTICO.

- **Relazione Tecnica**
- **Norme Tecniche di Attuazione**
- Tav. 1 – CORTONA (scala 1:2.000)
- Tav. 2a – CAMUCIA (scala 1:2.000)
- Tav. 2b – CAMUCIA (scala 1:2.000)
- Tav. 3a – TERONTOLA (scala 1:2.000)
- Tav. 3b – TERONTOLA (scala 1:2.000)
- Tav. 4 – FRATTA (scala 1:2.000)
- Tav. 5 – MERCATALE (scala 1:2.000)
- Tav. 6 – MONTECCHIO (scala 1:2.000)
- Tav. 7 – MONSIGLIOLO (scala 1:2.000)
- Tav. 8 – CENTOIA (scala 1:2.000)
- Tav. 9 – TAVARNELLE (scala 1:2.000)
- Tav. 10 – PERGO (scala 1:2.000)
- Tav. 11 – PIETRAIA (scala 1:2.000)
- Tav. 12 – CHIANACCE (scala 1:2.000)
- Tav. 13 – SAN LORENZO (scala 1:2.000)
- Tav. 14 – SVILUPPI LINEARI (scala 1:2.000)
- Tav. 15 – MONTANARE (scala 1:2.000)
- Tav. 16 – FRATTICCIOLA (scala 1:2.000)
- Tav. 17 – FARNETA (scala 1:2.000)
- Tav. 18 – BORGHETTO (scala 1:2.000)
- Tav. 19 – CIGNANO (scala 1:2.000)
- Tav. 20 – MONTALLA (scala 1:2.000)
- Tav. 21 – OSSAIA (scala 1:2.000)
- Tav. 22 – RICCIO (scala 1:2.000)
- Tav. 23 – CRETI (scala 1:2.000)
- Tav. 24 – MEZZAVIA (scala 1:2.000)
- Tav. 25 – FOSSA DEL LUPO (scala 1:2.000)
- Tav. 26 – TEVERINA (scala 1:2.000)
- Tav. 27 – VALLONE (scala 1:2.000)
- Tav. 28 – FERRETTO (scala 1:2.000)
- Tav. 29 – RONZANO (scala 1:2.000)
- Tav. 1/4 – QUADRANTE 1/4 (scala 1:10.000)
- Tav. 2/4 – QUADRANTE 2/4 (scala 1:10.000)
- Tav. 3/4 – QUADRANTE 3/4 (scala 1:10.000)
- Tav. 4/4 – QUADRANTE 4/4 (scala 1:10.000)
- **Disciplina della perequazione Volume 1**– Borghetto - Cortona
- **Disciplina della perequazione Volume 2**– Centoia – Chianacce – Cignano – Creti – Farneta- Fossa del Lupo – Fratta – Fratticciola – Mercatale – Mezzavia – Monsigliolo – Montalla - Montanare
- **Disciplina della perequazione Volume 3**– Montecchio – Ossia – Pergo – Pietraia – Riccio – Ronzano – San Lorenzo
- **Disciplina della perequazione Volume 4**– Sviluppi Lineari – Tavarnelle – Terontola – Vallone

- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 1** Schede 1-60
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 2** Schede 61-120
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 3** Schede 121-180
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 4** Schede 181-240
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 5** Schede 241-300
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 6** Schede 301-360
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 7** Schede 361-420
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 8** Schede 421-480
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 9** Schede 481-540
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 10** Schede 541-600
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 11** Schede 601-660
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 12** Schede 661-720
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 13** Schede 721-780
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 14** Schede 781-840
- **Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano Volume 15** Schede 841-874
- **Programma di intervento per la eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche**

ELABORATI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI, SISMICI E RELATIVE FATTIBILITA'.

REGOLAMENTO URBANISTICO – APPROFONDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

- Tav. B.a - Carta Geomorfologica - Foglio A (scala 1:10.000)
- Tav. B.b - Carta Geomorfologica - Foglio B (scala 1:10.000)
- Tav. B.c - Carta Geomorfologica - Foglio C (scala 1:10.000)
- Tav. B.d - Carta Geomorfologica - Foglio D (scala 1:10.000)
- Tav. F.a - Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale - Foglio A (scala 1:10.000)
- Tav. F.b - Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale - Foglio B (scala 1:10.000)
- Tav. F.c - Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale - Foglio C (scala 1:10.000)
- Tav. F.d - Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale - Foglio D (scala 1:10.000)
- Tav .J.1.a – Carta della Pericolosità geologica – Foglio A (scala 1:10.000)
- Tav .J.1.b – Carta della Pericolosità geologica – Foglio B (scala 1:10.000)
- Tav .J.1.c – Carta della Pericolosità geologica – Foglio C (scala 1:10.000)
- Tav .J.1.d – Carta della Pericolosità geologica – Foglio D (scala 1:10.000)
- Tav .J.2.a – Carta della Pericolosità idraulica – Foglio A (scala 1:10.000)
- Tav .J.2.b – Carta della Pericolosità idraulica – Foglio B (scala 1:10.000)
- Tav .J.2.c – Carta della Pericolosità idraulica – Foglio C (scala 1:10.000)
- Tav .J.2.d – Carta della Pericolosità idraulica – Foglio D (scala 1:10.000)
- Tav .J.3.a – Carta della Pericolosità sismica – Foglio A (scala 1:10.000)
- Tav .J.3.b – Carta della Pericolosità sismica – Foglio B (scala 1:10.000)
- Tav .J.3.c – Carta della Pericolosità sismica – Foglio C (scala 1:10.000)
- Tav .J.3.d – Carta della Pericolosità sismica – Foglio D (scala 1:10.000)

REGOLAMENTO URBANISTICO

- Tav. N°.01 - Carta della Fattibilità geomorfologica - Cortona (scala 1:2.000)
- Tav. N°.02a - Carta della Fattibilità geomorfologica - Camucia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.02b (1 di 6) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Camucia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.02b (2 di 6) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Camucia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.02b (3 di 6) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Camucia (scala 1:2.000)

- Tav. N°02b (4 di 6) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Camucia (scala 1:2.000)
- Tav. N°02b (5 di 6) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Camucia (scala 1:2.000)
- Tav. N°02b (6 di 6) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Camucia (scala 1:2.000)
- Tav. N°03a (1 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Terontola (scala 1:2.000)
- Tav. N°03a (2 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Terontola (scala 1:2.000)
- Tav. N°03a (3 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Terontola (scala 1:2.000)
- Tav. N°03b - Carta della Fattibilità geomorfologica - Terontola (scala 1:2.000)
- Tav. N°04 - Carta della Fattibilità geomorfologica - Fratta (scala 1:2.000)
- Tav. N°05 (1 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Mercatale (scala 1:2.000)
- Tav. N°05 (2 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Mercatale (scala 1:2.000)
- Tav. N°05 (3 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Mercatale (scala 1:2.000)
- Tav. N°06 (1 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Montecchio (scala 1:2.000)
- Tav. N°06 (2 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Montecchio (scala 1:2.000)
- Tav. N°07 - Carta della Fattibilità geomorfologica - Monsigliolo (scala 1:2.000)
- Tav. N°08 - Carta della Fattibilità geomorfologica - Centoia (scala 1:2.000)
- Tav. N°09 (1 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Tavernelle (scala 1:2.000)
- Tav. N°09 (2 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Tavernelle (scala 1:2.000)
- Tav. N°10 (1 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°10 (2 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°10 (3 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°11 (1 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Pietraia (scala 1:2.000)
- Tav. N°11 (2 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Pietraia (scala 1:2.000)
- Tav. N°12 (1 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Chianacce (scala 1:2.000)
- Tav. N°12 (2 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - Chianacce (scala 1:2.000)
- Tav. N°13 (1 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - San Lorenzo (scala 1:2.000)
- Tav. N°13 (2 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica - San Lorenzo (scala 1:2.000)
- Tav. N°14 - Carta della Fattibilità geomorfologica - Sviluppi Lineari (scala 1:2.000)
- Tav. N°15 - Carta della Fattibilità geomorfologica - Montanare

- (scala 1:2.000)
- Tav. N°.16 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Fratticiola (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.17 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Farneta (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.18 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Borghetto (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.19 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Cignano (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.20 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Montalla (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.21 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Ossaia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.22 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Riccio (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.23 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Creti (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.24 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Mezzavia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.25 (1 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica – Fossa del Lupo (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.25 (2 di 2) - Carta della Fattibilità geomorfologica – Fossa del Lupo (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.26 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Taverina (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.27 (1 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.27 (2 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.27 (3 di 3) - Carta della Fattibilità geomorfologica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.28 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Ferretto (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.29 - Carta della Fattibilità geomorfologica – Ronzano (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.01 - Carta della Fattibilità idraulica - Cortona (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02a - Carta della Fattibilità idraulica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (1 di 6) - Carta della Fattibilità idraulica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (2 di 6) - Carta della Fattibilità idraulica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (3 di 6) - Carta della Fattibilità idraulica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (4 di 6) - Carta della Fattibilità idraulica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (5 di 6) - Carta della Fattibilità idraulica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (6 di 6) - Carta della Fattibilità idraulica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.03a (1 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Terontola (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.03a (2 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Terontola (scala 1:2.000)

- Tav. N°.03a (3 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Terontola (scala 1:2.000)
- Tav. N°.03b - Carta della Fattibilità idraulica - Terontola (scala 1:2.000)
- Tav. N°.04 - Carta della Fattibilità idraulica - Fratta (scala 1:2.000)
- Tav. N°.05 (1 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Mercatale (scala 1:2.000)
- Tav. N°.05 (2 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Mercatale (scala 1:2.000)
- Tav. N°.05 (3 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Mercatale (scala 1:2.000)
- Tav. N°.06 (1 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Montecchio (scala 1:2.000)
- Tav. N°.06 (2 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Montecchio (scala 1:2.000)
- Tav. N°.07 - Carta della Fattibilità idraulica - Monsigliolo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.08 - Carta della Fattibilità idraulica - Centoia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.09 (1 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Tavernelle (scala 1:2.000)
- Tav. N°.09 (2 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Tavernelle (scala 1:2.000)
- Tav. N°.10 (1 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.10 (2 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.10 (3 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.11 (1 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Pietraia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.11 (2 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Pietraia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.12 (1 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Chianacce (scala 1:2.000)
- Tav. N°.12 (2 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - Chianacce (scala 1:2.000)
- Tav. N°.13 (1 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - San Lorenzo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.13 (2 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica - San Lorenzo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.14 - Carta della Fattibilità idraulica - Sviluppi Lineari (scala 1:2.000)
- Tav. N°.15 - Carta della Fattibilità idraulica - Montanare (scala 1:2.000)
- Tav. N°.16 - Carta della Fattibilità idraulica - Fratticiola (scala 1:2.000)
- Tav. N°.17 - Carta della Fattibilità idraulica - Farneta (scala 1:2.000)
- Tav. N°.18 - Carta della Fattibilità idraulica - Borghetto (scala 1:2.000)
- Tav. N°.19 - Carta della Fattibilità idraulica - Cignano (scala 1:2.000)
- Tav. N°.20 - Carta della Fattibilità idraulica - Montalla (scala

- 1:2.000)
- Tav. N°.21 - Carta della Fattibilità idraulica – Ossaia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.22 - Carta della Fattibilità idraulica – Riccio (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.23 - Carta della Fattibilità idraulica – Creti (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.24 - Carta della Fattibilità idraulica – Mezzavia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.25 (1 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica – Fossa del Lupo (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.25 (2 di 2) - Carta della Fattibilità idraulica – Fossa del Lupo (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.26 - Carta della Fattibilità idraulica – Taverina (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.27 (1 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.27 (2 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.27 (3 di 3) - Carta della Fattibilità idraulica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.28 - Carta della Fattibilità idraulica – Ferretto (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.29 - Carta della Fattibilità idraulica – Ronzano (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.01 - Carta della Fattibilità sismica - Cortona (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02a - Carta della Fattibilità sismica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (1 di 6) - Carta della Fattibilità sismica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (2 di 6) - Carta della Fattibilità sismica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (3 di 6) - Carta della Fattibilità sismica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (4 di 6) - Carta della Fattibilità sismica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (5 di 6) - Carta della Fattibilità sismica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.02b (6 di 6) - Carta della Fattibilità sismica - Camucia (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.03a (1 di 3) - Carta della Fattibilità sismica - Terontola (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.03a (2 di 3) - Carta della Fattibilità sismica- Terontola (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.03a (3 di 3) - Carta della Fattibilità sismica- Terontola (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.03b - Carta della Fattibilità sismica - Terontola (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.04 - Carta della Fattibilità sismica - Fratta (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.05 (1 di 3) - Carta della Fattibilità sismica - Mercatale (scala 1:2.000)
 - Tav. N°.05 (2 di 3) - Carta della Fattibilità sismica - Mercatale (scala 1:2.000)

- Tav. N°.05 (3 di 3) - Carta della Fattibilità sismica - Mercatale (scala 1:2.000)
- Tav. N°.06 (1 di 2) - Carta della Fattibilità sismica - Montecchio (scala 1:2.000)
- Tav. N°.06 (2 di 2) - Carta della Fattibilità sismica - Montecchio (scala 1:2.000)
- Tav. N°.07 - Carta della Fattibilità sismica - Monsigliolo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.08 - Carta della Fattibilità sismica - Centoia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.09 (1 di 2) - Carta della Fattibilità sismica- Tavernelle (scala 1:2.000)
- Tav. N°.09 (2 di 2) - Carta della Fattibilità sismica - Tavernelle (scala 1:2.000)
- Tav. N°.10 (1 di 3) - Carta della Fattibilità sismica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.10 (2 di 3) - Carta della Fattibilità sismica- Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.10 (3 di 3) - Carta della Fattibilità sismica - Pergo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.11 (1 di 2) - Carta della Fattibilità sismica- Pietraia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.11 (2 di 2) - Carta della Fattibilità sismica - Pietraia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.12 (1 di 2) - Carta della Fattibilità sismica - Chianacce (scala 1:2.000)
- Tav. N°.12 (2 di 2) - Carta della Fattibilità sismica - Chianacce (scala 1:2.000)
- Tav. N°.13 (1 di 2) - Carta della Fattibilità sismica – San Lorenzo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.13 (2 di 2) - Carta della Fattibilità sismica – San Lorenzo (scala 1:2.000)
- Tav. N°.14 - Carta della Fattibilità sismica – Sviluppi Lineari (scala 1:2.000)
- Tav. N°.15 - Carta della Fattibilità sismica – Montanare (scala 1:2.000)
- Tav. N°.16 - Carta della Fattibilità sismica – Fratticiola (scala 1:2.000)
- Tav. N°.17 - Carta della Fattibilità sismica – Farneta (scala 1:2.000)
- Tav. N°.18 - Carta della Fattibilità sismica – Borghetto (scala 1:2.000)
- Tav. N°.19 - Carta della Fattibilità sismica – Cignano (scala 1:2.000)
- Tav. N°.20 - Carta della Fattibilità sismica – Montalla (scala 1:2.000)
- Tav. N°.21 - Carta della Fattibilità sismica – Ossaia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.22 - Carta della Fattibilità sismica – Riccio (scala 1:2.000)
- Tav. N°.23 - Carta della Fattibilità sismica – Creti (scala 1:2.000)
- Tav. N°.24 - Carta della Fattibilità sismica – Mezzavia (scala 1:2.000)
- Tav. N°.25 (1 di 2) - Carta della Fattibilità sismica – Fossa del

- Lupo (scala 1:2.000)
- Tav. N°25 (2 di 2) - Carta della Fattibilità sismica– Fossa del Lupo (scala 1:2.000)
 - Tav. N°26 - Carta della Fattibilità sismica – Taverina (scala 1:2.000)
 - Tav. N°27 (1 di 3) - Carta della Fattibilità sismica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°27 (2 di 3) - Carta della Fattibilità sismica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°27 (3 di 3) - Carta della Fattibilità sismica – Vallone (scala 1:2.000)
 - Tav. N°28 - Carta della Fattibilità sismica – Ferretto (scala 1:2.000)
 - Tav. N°29 - Carta della Fattibilità sismica – Ronzano (scala 1:2.000)
- Relazione

STUDI IDROLOGICO – IDRAULICI

- PLANIMETRIA Ubicazione delle sezioni TAV. 1
- PLANIMETRIA Ubicazione delle sezioni TAV. 2
- PLANIMETRIA Ubicazione delle sezioni TAV. 3
- PLANIMETRIA Ubicazione delle sezioni TAV. 4
- TAV. S1.1 Torrente ESSE
- TAV. S1.2 Torrente ESSE
- TAV. S1.3 Torrente ESSE
- TAV. S2.1 Reglia dei MULINI
- TAV. S2.2 Reglia dei MULINI
- TAV. S2.3 Reglia dei MULINI
- TAV. S3 Reglia delle LEPRI
- TAV. S4.1 Torrente MUCCHIA e affluente
- TAV. S4.2 Torrente MUCCHIA e affluente
- TAV. S4.3 Torrente MUCCHIA e affluente
- TAV. S4.4 Torrente MUCCHIA e affluente
- TAV. S4.5 Torrente MUCCHIA e affluente
- TAV. S5.1 Torrente CHIANACCE e affluenti
- TAV. S5.2 Torrente CHIANACCE e affluenti
- TAV. S5.3 Torrente CHIANACCE e affluenti
- TAV. S5.4 Torrente CHIANACCE e affluenti
- TAV. S6 Reglia di PRATOVALLE
- TAV. S7.1 Rio di PUNTELLINO
- TAV. S7.2 Rio di PUNTELLINO
- TAV. S8 Reglia di VAL CAPRAIA
- TAV. S9 Reglia Vecchia della FRATTICCIOLA

- TAV. S10 Borro di METEGLIANO
- TAV. S11 Borro PERGO
- TAV. S12 Reglia di CONTRAFOSSO
- TAV. S13 Reglia di CONTRAFOSSO-affluente
- TAV. S14.1 Torrente CESE
- TAV. S14.2 Torrente CESE
- TAV. S15 Rio di CAMPO
- TAV. S16 Torrente del MULINACCIO
- TAV. S17.1 Rio di MONTANARE e affluente
- TAV. S17.2 Rio di MONTANARE e affluente
- TAV. S18.1 Fosso di LORETO e affluenti
- TAV. S18.2 Fosso di LORETO e affluenti
- TAV. S18.3 Fosso di LORETO e affluenti
- TAV. S18.4 Fosso di LORETO e affluenti
- TAV. S19 Borro dell'ESSOLINA
- TAV. S20 Reglia del CHIARONE
- TAV. S21 Rio di PECIANA
- TAV. S22 Torrente NICCONE

- AREE ALLAGATE (scala 1:10.000) - TAV. 1/4
- AREE ALLAGATE (scala 1:10.000) - TAV. 2/4
- AREE ALLAGATE (scala 1:10.000) - TAV. 3/4
- AREE ALLAGATE (scala 1:10.000) - TAV. 4/4

- AREE ALLAGATE (scala 1:2.000)
- TAV. 01 TAV. – Tavernelle
- TAV. 02a COR. - Cortona
- TAV. 03 RNZ. - Ronzano
- TAV. 04 FTC. - Fratticciola
- TAV. 05 FRT. - Fratta
- TAV. 06 CAM. - Camucia
- TAV. 07b COR. – Cortona
- TAV. 08 MLL. - Montalla
- TAV. 09 MTC. - Montecchio
- TAV. 10 MSG. - Monsigliolo
- TAV. 11 FDL. – Fossa del Lupo
- TAV. 12 VAL. - Vallone
- TAV. 13 MTR. - Montanare
- TAV. 14 MRC. - Mercatale
- TAV. 15 TER. - Terontola
- TAV. 16 CHI. - Chianacce
- TAV. 17 PIE. – Tavernelle

- RELAZIONE IDROLOGICA-IDRAULICA

- ALLEGATI FLO-2D modello torrenti Mucchia destra – Esse sinistra
- ALLEGATI FLO-2D modello torrente Essolina
- ALLEGATI FLO-2D modello torrente Esse destra – Reglia dei Mulini
- ALLEGATI FLO-2D modello torrente Fratticiola
- ALLEGATI FLO-2D modello torrente Mucchia sinistra
- ALLEGATI FLO-2D modello Ronzano
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente Esse
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia dei Mulini
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia dei Mulini - affluente
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia delle Lepri
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente Mucchia
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente Mucchia monte
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente Mucchia - affluente
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente Mucchia e Lepri - Ronzano
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia delle Chianacce
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia di Pratovalle
- ALLEGATI HEC-RAS modello Rio di Puntellino
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia di Val Capraia
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia vecchia della Fratticiola
- ALLEGATI HEC-RAS modello Borro di Metegliano
- ALLEGATI HEC-RAS modello Borro Pergo
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia di Contrafosso
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia di Contrafosso - affluente
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente Cese
- ALLEGATI HEC-RAS modello Rio di Campo
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente del Mulinaccio
- ALLEGATI HEC-RAS modello Rio di Montanare
- ALLEGATI HEC-RAS modello fosso di Loreto
- ALLEGATI HEC-RAS modello Borro dell'Essolina
- ALLEGATI HEC-RAS modello Reglia del Chiarone
- ALLEGATI HEC-RAS modello Rio di Peciana
- ALLEGATI HEC-RAS modello torrente Niccone

- ALLEGATI – planimetria e documentazione fotografica corsi d'acqua minori.