

COMUNE DI CORTONA

Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE

N.T.A. – APPROVAZIONE DEFINITIVA

In blu le modifiche in accoglimento osservazioni

In rosso le modifiche da accoglimento parere finale provincia

GENNAIO 2007

INDICE

CAPITOLO 1- NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.1.1	FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE
ART.1.2	ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE
ART.1.3	ATTUAZIONE DEL PIANO
ART.1.4	TERMINOLOGIA DI RIFERIMENTO, PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

CAPITOLO 2- GLI OBIETTIVI E LE LINEE STRATEGICHE

ART.2.1	OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE
ART.2.2	OBIETTIVI SPECIFICI
ART.2.2.1	LE STRUTTURE URBANE
ART.2.2.2	LA RESIDENZA
ART.2.2.3	IL PRODUTTIVO
ART.2.2.4	IL TERZIARIO
ART.2.2.5	IL TURISMO
ART.2.2.6	L' AGRICOLTURA
ART.2.2.7	MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

CAPITOLO 3- LA DISCIPLINA DEL PS

ART.3.1	I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI
ART.3.1.1	I SISTEMI TERRITORIALI
ART.3.1.1.1	ALPE DI POTI E SANT'EGIDIO
ART.3.1.1.2	COLLINA DI TERONTOLA
ART.3.1.1.3	VALDICHIANA
ART.3.1.2	I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI
ART.3.1.2.1	SOTTOSISTEMA DELLA MONTAGNA
ART.3.1.2.2	SOTTOSISTEMA DELLA COLLINA
ART.3.1.2.3	SOTTOSISTEMA DELLE COLLINE EMERGENTIDELLA VALDICHIANA
ART.3.1.2.4	SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA
ART. 3.2	I SISTEMI FUNZIONALI
ART.3.2.1	IL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ART.3.2.1.1	STRUTTURA INSEDIATIVA DI ANTICA FORMAZIONE
ART.3.2.1.2	AMBITI ASSOGGETTATI A PIANI DI RECUPERO
ART.3.2.1.3	AMBITI ASSOGGETTATI AD ALTRI PIANI DI DETTAGLIO
ART.3.2.1.4	INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ART.3.2.1.5	AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ART.3.2.1.6	AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO
ART.3.2.2	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'
ART.3.2.3	IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE
ART.3.2.3.1	INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI
ART.3.2.3.2	AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI
ART.3.2.4	SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE SPECIALISTICHE DI INTERESSE GENERALE
ART.3.2.5	IL SISTEMA AMBIENTALE NATURALE ED ANTROPICO
ART.3.2.5.1	LA MONTAGNA
ART.3.2.5.2	LE AREE DI TRANSIZIONE DELLA MONTAGNA
ART.3.2.5.3	LA COLLINA DI CORTONA
ART.3.2.5.4	LA COLLINA DI TERONTOLA
ART.3.2.5.5	LE COLLINE DELLA VALDICHIANA
ART.3.2.5.6	TESSUTI INSEDIATIVI AGRICOLI DELLA VALDICHIANA
ART.3.2.5.7	PIANURA DELL'ESSE E DEL MUCCHIA
ART.3.2.5.8	TESSUTI INSEDIATIVI AGRICOLI DI PIANURA
ART.3.2.5.9	AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI
ART.3.2.5.10	AREE DI FONDOVALLE STRETTO
ART.3.2.5.11	LA VAL DI PIERLE
ART.3.2.5.12	LA PIANA DI TERONTOLA
ART. 3.3	IL DIMENSIONAMENTO – LE U.T.O.E.
ART. 3.3.1.	DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI
ART. 3.3.2	STANDARD URBANISTICI
ART. 3.3.3	LE U.T.O.E
ART. 3.3.3.1	U.T.O.E. N.1 – CORTONA –
ART. 3.3.3.2	U.T.O.E. N.2 – CAMUCIA
ART. 3.3.3.3	U.T.O.E. N.3 – TERONTOLA
ART. 3.3.3.4	U.T.O.E. N.4 – FRATTA – S. CATERINA
ART. 3.3.3.5	U.T.O.E. N.5 – MERCATALE
ART. 3.3.3.6	U.T.O.E. N.6 – MONTECCHIO
ART. 3.3.3.7	U.T.O.E. N.7 - MONSIGLIOLO

ART. 3.3.3.8	U.T.O.E. N.8 - CENTOIA
ART. 3.3.3.9	U.T.O.E. N.9 - TAVERNELLE
ART. 3.3.3.10	U.T.O.E. N.10 – PERGO
ART. 3.3.3.11	U.T.O.E. N.11 – PIETRAIA
ART. 3.3.3.12	U.T.O.E. N.12 – CHIACCIACCE
ART. 3.3.3.13	U.T.O.E. N.13 – APPALTO-S. LORENZO
ART. 3.3.3.14	U.T.O.E. N.14 – SVILUPPI LINEARI
ART. 3.3.3.15	U.T.O.E. N.15 – MONTANARE
ART. 3.3.3.16	U.T.O.E. N.16 – FRATTICCIOLA
ART. 3.3.3.17	U.T.O.E. N.17 - FARNETA
ART. 3.3.3.18	U.T.O.E. N.18 – BORGHETTO
ART. 3.3.3.19	U.T.O.E. N.19 - CIGNANO
ART. 3.3.3.20	U.T.O.E. N.20 - MONTALLA
ART. 3.3.3.21	U.T.O.E. N.21 – OSSAIA
ART. 3.3.3.22	U.T.O.E. N.22 – RICCIO
ART. 3.3.3.23	U.T.O.E. N.23 – CRETI
ART. 3.3.3.24	U.T.O.E. N.24 – MEZZAVIA
ART. 3.3.3.25	U.T.O.E. N.25 – FOSSA DEL LUPO
ART. 3.3.3.26	U.T.O.E. N.26 – TEVERINA
ART. 3.3.3.27	U.T.O.E. N.27 – VALLONE
ART. 3.3.3.28	U.T.O.E. N.28 – FERRETTO
ART. 3.3.3.29	U.T.O.E. N.29 – RONZANO
ART. 3.3.3.30	U.T.O.E. N.30 – GINEZZO PORTOLE
ART.3.4	LO STATUTO DEI LUOGHI – LE INVARIANTI
ART.3.4.1	LE INVARIANTI AMBIENTALI (TAV. A.04.2)
ART.3.4.1.1	LE AREE DI PERTINENZA FLUVIALE
ART.3.4.1.2	I GEOTOP
ART.3.4.1.3	LE AREE BIOITALY
ART.3.4.1.4	ALBERI MONUMENTALI. I FILARI E VIALI ALBERATI
ART.3.4.1.5	OLIVETI TERRAZZATI
ART.3.4.1.6	COLTIVAZIONI A MAGLIA FITTA
ART.3.4.1.7	I BOSCHI ED I RIMBOSCHIMENTI DI CONIFERE
ART.3.4.2	LE INVARIANTI STRUTTURALI (TAV. A.04.1)
ART.3.4.2.1	I CENTRI, GLI AGGREGATI, I NUCLEI E GLI EDIFICI ANTICHI
ART.3.4.2.2	GLI EDIFICI DI VALORE INCLUSI NEL CENSIMENTO
ART.3.4.2.3	GLI EDIFICI SPECIALISTICI DI VALORE A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE
ART.3.4.2.4	VIABILITA' DI INTERESSE STORICO
ART.3.4.2.5	AREE ARCHEOLOGICHE
ART.3.4.2.6	VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO RILEVANTE O ECCEZIONALE
ART.3.4.2.7	PARCO ARCHEOLOGICO
ART.3.4.2.8	AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI (ART.25 NTA P.T.C.)
ART.3.4.2.9	AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE STRUTTURE URBANE (ART.13 NTA P.T.C.)
ART.3.4.2.10	AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE VILLE (ART.25 NTA P.T.C.)
ART.3.4.2.11	AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI (ART.13 NTA P.T.C.)
ART.3.4.2.12	AREE DI INTERESSE AMBIENTALE
ART.3.4.2.13	CENTRO STORICO DI CORTONA
ART. 3.5	GLI INTERVENTI STRATEGICI
ART. 3.5.1	N.1 -CORTONA MOTORE DEL TERRITORIO
ART. 3.5.2	N.2 -PARCO ARCHEOLOGICO
ART. 3.5.3.	N.3 -PARCO URBANO ATTREZZATO
3.5.4	N.4 -PARCO FLUVIALE DELL'ESSE
ART. 3.5.5	N.5 -CENTRO INTERMODALE DEL VALLONE
ART. 3.5.6	N.6 -POLO TECNOLOGICO SCIENTIFICO DEL VALLONE
ART. 3.5.7	N.7 -CENTRO MERCATO, FIERE, CONGRESSI
ART. 3.5.8	N.8 -AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
ART. 3.5.9	N.9 -PARCO DI MANZANO
ART. 3.5.10	N.10- POLO TECNOLOGICO SCIENTIFICO CAPEZZINE
ART. 3.5.11	N.11- IL PARCO TERRITORIALE DI GINEZZO
ART. 3.5.12	N.12 -NUOVO PLESSO OSPEDALIERO
ART. 3.5.13	N.13 -AREA DI RIQUALIFICAZIONE IN MONTANARE
ART. 3.5.14	N.14-MUSEO, CENTRO ESPOSIZIONI, CENTRO CONVEGNI. EX FORNACE DI MONTECCHIO
ART. 3.5.15	N.15- RIDEFINIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA DI TERONTOLA
ART. 3.5.16	N.16- RIDEFINIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA DI MERCATALE
ART. 3.5.17	N.17- RIDEFINIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA DELLA FRATTA
ART. 3.5.18	N.1A- NUOVA VARIANTE ALLA S.P.28
ART. 3.5.19	N.2A- COLLEGAMENTO CAMUCIA-PARCO ARCHEOLOGICO
ART. 3.5.20	N.3A- NUOVO TRATTO DI VIA DI MEZZA FRATTA
ART. 3.5.21	N.4A- POTENZIAMENTO E PARZIALE MODIFICA DELLA RICCIO- BARULLO
ART. 3.6.	GLI INDIRIZZI OPERATIVI
ART. 3.6.1	SITI DA BONIFICARE
ART. 3.6.2	PERICOLOSITA' IDRAULICA
ART. 3.6.3	PERICOLOSITA' GEOLOGICA
ART. 3.6.4	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE
ART. 3.6.4.1	PIANO URBANO DEL TRAFFICO

ART. 3.6.4.2	PIANI DELLA MOBILITÀ, PISTE CICLABILI E PARCHEGGI
ART. 3.6.4.3	PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI
ART. 3.6.4.4	PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE E REGOLAMENTO DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA
ART. 3.6.4.5	PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE
ART. 3.6.4.6	PIANO DI PROTEZIONE CIVILE
ART. 3.6.4.7	PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
ART. 3.6.4.8	PIANO DI INDIRIZZO E DI REGOLAZIONE DEGLI ORARI
ART. 3.6.5	NORME GENERALI PER L'IGIENE DEL TERRITORIO-VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI
ART. 3.6.5.1	ATTIVITA' DI VALUTAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

CAPITOLO 4- NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 4.1.	LE AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E DI ESCAVAZIONE DI TIPO TRANSITORIO
ART. 4.2.	LE SALVAGUARDIE
ART. 4.2.1	SPECIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI.
ART. 4.2.2	NORME DI SALVAGUARDia

CAPITOLO 1- NORME DI CARATTERE GENERALE

CAPITOLO 2- GLI OBIETTIVI E LE LINEE STRATEGICHE

CAPITOLO 3- LA DISCIPLINA DEL PS

CAPITOLO 4- NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPITOLO 1- NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.1.1 Finalità e caratteristiche del P.S.

Art.1.2 Elaborati del P.S.

Art.1.3 Attuazione del Piano

Art.1.4 Terminologia di riferimento, parametri edilizi ed urbanistici

ART.1.1

FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale costituisce parte del Piano Regolatore Generale. Esso definisce le indicazioni strategiche e le linee direttrici per il governo del territorio nel rispetto della L.R. 5/95 ed in armonia con gli atti di programmazione della Regione e con gli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Il Piano Strutturale è redatto in conformità all'art.24 della L.R. 5/95; esso realizza un'adeguata considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali su tutto il territorio comunale ivi compresi gli ambiti urbanizzati.

Il piano, attraverso norme di carattere generale e specifiche, contenute negli elaborati grafici e nelle presenti norme, definisce gli interventi ammessi sviluppando le prescrizioni e le direttive di tutela e valorizzazione del territorio, in coerenza con i contenuti del P.I.T. e del P.T.C.

ART.1.2

ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

-Il quadro conoscitivo e l'analisi delle risorse costituito da:

- A. IL QUADRO CONOSCITIVO (RELAZIONE)
- A ANALISI STORICA DELLE RISORSE
- A.1 ARCHEOLOGIA E RISORSE STORICHE (relazione)
- A.1.1. CARTA ARCHEOLOGICA DEL TERRITORIO CON CARTA DI CORTONA (1:2.000)
- A.1.1.1. SCHEDATURA DEI BENI ARCHEOLOGICI
- A.1.2 CARTA DEI BENI ARTISTICO - CULTURALI DEL TERRITORIO (1:25.000)
- A.1.2.1 CARTA DEI BENI ARTISTICO - CULTURALI DI CORTONA (1:1000)
- A.1.2.2. SCHEDATURA DEI BENI ARTISTICO – CULTURALI
- A.2. IL TERRITORIO DAL 1823 AL 2001 (relazione)
- A.2.1. CATASTO LORENESE 1823-24
- A.2.2. EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E VIABILITA' PRINCIPALE AL 1823 (1:25.000)
- A.2.3. STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI - INQUADRAMENTO GENERALE (1:25.000)
- A.2.3.1 a)-STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E PROCESSI DI CRESCITA . CORTONA –CAMUCIA - TAVERNELLE
- A.2.3.1. b)- STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E PROCESSI DI CRESCITA. TERONTOLA – RICCIO - OSSAIA
- A.2.3.1 c)- STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E PROCESSI DI CRESCITA. FRATTA
- A.2.3.1 d)-STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E PROCESSI DI CRESCITA. MONTECCHIO - MONSIGLIOLO
- A.2.3.1 e)-STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E PROCESSI DI CRESCITA . FARNETA
- A.2.3.1 f.)-STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E PROCESSI DI CRESCITA .CENTOIA - PIETRAIA
- A.2.3.1 g)-STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E PROCESSI DI CRESCITA. MERCATALE - PERGO - LA DOGANA
- A.2.3.2 STRATIFICAZIONI STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI E QUADRO DI SINTESI
- A.2.4. ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE DI VALORE Individuazione degli edifici censiti (1:25.000)
- A-2.4.1 a)- SCHEDATURA DEGLI EDIFICI DELLA VALLE
- A.2.4.1 b)- SCHEDATURA DEGLI EDIFICI DEI CONI COLLINARI DI CORTONA E TERONTOLA
- A.2.4.1 c)- SCHEDATURA DEGLI EDIFICI DELLA MONTAGNA
- A.2.4.2. REPERTORIO LEOPOLDINE (1:25.000)
- A.2.5. ANALISI DELL'EDILIZIA SPECIALISTICA A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE individuazione degli edifici censiti (1:25.000)
- A.2.5.1 SCHEDATURA

- B. ANALISI DELLE RISORSE
 - B.1. I SERVIZI SCOLASTICI
 - B.1.1. I SERVIZI SCOLASTICI (1:25.000)
 - B.1.2. I BACINI DI UTENZA
 - B.2. PARCHI E SPAZI PER IL VERDE E LO SPORT
 - B.3. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (1:25.000)
 - B.3.1. INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ PUBBLICHE
 - B.3.2. LA QUALITÀ DELL'AMBIENTE URBANO
 - B.4. SISTEMA INSEDIATIVO (1:25.000)
 - B.4.1. INDIVIDUAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI RECENTE FORMAZIONE
 - B.5. ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI SIGNIFICATIVE (1:25.000)
 - B.6. IL SISTEMA TURISTICO RICETTIVO (1:25.000)
 - B.7. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE (1:25.000)
 - B.7.1. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ. Viabilità stradale e ferroviaria
 - B.7.1.1. VIABILITÀ STORICA E DI INTERESSE PAESISTICO (1:25.000)
 - B.7.2. SISTEMI TECNOLOGICI (1:25.000)
 - B.7.2.1. METANO
 - B.7.2.2. L'ACQUEDOTTO LE FOGNATURE
 - B.7.2.3. LA TELEFONIA FISSA E MOBILE
 - B.7.2.4. L'ENERGIA ELETTRICA
 - B.8. IL PAESAGGIO (1:25.000)
 - B.8.1. VISTE FOTOGRAFICHE
 - B.8.1.1. ELABORAZIONE TRIDIMENSIONALE DEL TERRITORIO (1:25.000)
 - B.8.1.2. ESPOSIZIONE (1:25.000)
 - B.8.1.3. OMBREGGIATURE (1:25.000)
 - B.8.1.4. IPSOMETRICA (1:25.000)
 - B.8.2. LO STATO ATTUALE DEL PAESAGGIO- Ortofocarta
 - B.8.3. SINTESI DELLE EMERGENZE TERRITORIALI DI PREGIO
 - B.8.4. SINTESI DELLE EMERGENZE TERRITORIALI A FORTE IMPATTO AMBIENTALE
 - B.8.5. LA CARTOGRAFIA STORICA
 - B.9. IL TERRITORIO APERTO (relazione)
 - B.9.1. USO DEL SUOLO ATTUALE
 - B.9.2. LO STATO DELL'AGRICOLTURA B.9.3. (a-b-c-d) VEGETAZIONE FORESTALE ATTUALE
 - B.9.4. AUNISTICA (1: 25.000)
 - B.9.5. LA DINAMICA DELL'USO DEL SUOLO (1: 25.000)
 - B.9.5.1. LA DINAMICA DELL'USO DEL SUOLO AL 1954(1: 25.000)
 - B.9.5.2. LA DINAMICA DELL'USO DEL SUOLO AL 2003(1: 25.000)
 - B.9.6. LA TESSITURA AGRARIA
 - B.9.7. IL PEDOPAESAGGIO (1: 25.000)
 - B.9.8. IL VALORE NATURALISTICO
- C. STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
 - C.1. LA ZONIZZAZIONE DEL PRG 90 (VARIANTE GENERALE)
 - C.2. LA ZONIZZAZIONE DEL PRG 90 AGGIORNATA CON LE SUCCESSIVE VARIANTI (MAGGIO 2003)
 - C.2.1. GLI AMBITI E LE TIPOLOGIE DELLE VARIANTI AL PRG 90
 - C.2.2. I PIANI DI RECUPERO (1:25.000)
 - C.2.3. ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (1:25.000)
 - C.2.3.1. I PIANI DI LOTTIZZAZIONE E LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI
 - C.2.4. LO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STANDARD DM 1444/69.
- D. IL SISTEMA DEI VINCOLI
 - D.1. I VINCOLI SOVRAORDINATI
 - D.1.1. VINCOLI PAESISTICO- AMBIENTALI
 - D.1.1.1. AREE PERCORSE DA FUOCO (1:25.000)

- D.1.2. CARTA DEI BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E ARTISTICO-CULTURALI (1:25.000)
- D.1.2.1. CARTA DEI BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E ARTISTICO-CULTURALI (1:10.000-1:2000)
- D.1.3. VINCOLO IDROGEOLOGICO E RETICOLO DI DIFESA DEL SUOLO
- D.1.4. VINCOLI CIMITERIALI ;VINCOLI MILITARI; FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE
- D.2. IL P.T.C.P.
- D.2.1 LA DISCIPLINA URBANISTICA
- D.2.2 I TIPI E LE VARIANTI

E. IL QUADRO CONOSCITIVO DELLE ATTIVITA' (RELAZIONE)

INDAGINI GEOLOGICHE

- A CARTA GEOLOGICA
- B CARTA GEOMORFOLOGICA
- C CARTA DELLE PENDENZE
- D CARTA DEI DATI DI BASE
- D.1. VOLUME DEI SONDAGGI E DEI DATI DI BASE (1-2-3-4..)
- E CARTA LITOTECNICA
- F CARTA DEGLI ASPETTI PARTICOLARI PER LE ZONE SISMICHE
- G CARTA IDROGEOLOGICA CON UBICAZIONE DI POZZI E SORGENTI
- H CARTA DELLA VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI
- I CARTA DELLE AREE ALLAGATE
- J.1. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
- J.2 CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA
- K. RELAZIONE GEOLOGICA

IL PROGETTO DI PIANO

Il quadro programmatico normativo costituito da:

- A.01 SISTEMI DI PAESAGGIO
- A.02 SUBSISTEMI
- A.03 TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO
- A.04 LE INVARIANTI
- A.04.1 LE INVARIANTI STRUTTURALI
- A.04.2 LE INVARIANTI AMBIENTALI
- A.05 LE U.T.O.E.
- A.06 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE
- A.06.1 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE
- A.06.2 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO
- A.06.2.1 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO (1:10000)
- A.07 IL SISTEMA INSEDIATIVO
- A.07.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO E LE U.T.O.E.
- A.08 GLI INTERVENTI STRATEGICI
- A.09 LA COERENZA CON IL P.T.C.
- A.09.1 VALUTAZIONI QUINTO COMMA LETTERA D) ART.13 P.T.C.
- A.10 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- A.11 NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

La valutazione degli effetti costituita da:

- A.12 LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI- RELAZIONE
- A.12.1 VOCAZIONE ALLA TRASFOPRMAZIONE MEDIANTE CALCOLO MULTICRITERIALE
- A.12.2 LIVELLI DI PRESSIONE DELLE AZIENDE SUINICOLE

ART.1.3

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Strutturale indica le norme generali per la tutela e l'uso del territorio. Esso fornisce i criteri ed i parametri guida per la gestione dei processi di trasformazione previsti coerentemente allo Statuto dei Luoghi ed alle invarianti in esso determinate.

Il P.S. si attua mediante il Regolamento urbanistico di cui all'art.28 della L.R. 5/95 ed, eventualmente, con il Programma Integrato d'Intervento di cui all'art.29 della stessa legge.

Il P.S. opera attraverso:

- **prescrizioni e regole** : a valere per gli strumenti di attuazione del P.S. e finalizzate alla tutela delle invariati ed al recupero o alla conservazione degli assetti territoriali meritevoli di conservazione ;
- **criteri ed indirizzi** : in base ai quali deve essere concepito il Regolamento Urbanistico ai fini della disciplina dei processi di trasformazione;
- **salvaguardie**: che operano fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico e dei Piani Attuativi.

Il P.S. tramite lo studio geologico e le carte della pericolosità suddivide il territorio in ambiti dotati di gradi diversi di pericolosità secondo il disposto della L.R. 21/84 e del C.R. 94/85 e rinvia al Regolamento Urbanistico, ai Piani Attuativi ed ai singoli interventi edilizi il compito di definire i relativi diversi gradi di compatibilità geologica degli interventi e le modalità costruttive per la eliminazione degli eventuali livelli di rischio.

ART.1.4

TERMINOLOGIA DI RIFERIMENTO, PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio. Esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale, in norme operative e prescrizioni, fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio.

Il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 28 della L.R. 5/95 dovrà contenere oltre a quanto espressamente previsto nel P.S.:

- a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285;
- b) la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'interventi di cui all'art. 29, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) la individuazione delle aree, in conformità dell'art. 24, terzo comma, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'art. 31;
- e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal programma integrato d'interventi di cui all'art. 29;
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990, n. 142 e succ. mod. e della disciplina regionale ivi prevista.
- i) le regole per determinare le modalità dei processi di mantenimento e/o consolidamento delle attività di tipo non agricolo e non residenziale comprese nel territorio esterno al perimetro delle UTOE.

Il Programma Integrato di Intervento

Il Programma Integrato di Intervento individua le trasformazioni del territorio da attuare entro il periodo corrispondente a un mandato amministrativo, che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmatica. E' uno strumento facoltativo e, se realizzato, è parte integrante del Piano Regolatore Generale del Comune di Arezzo. Il Programma Integrato di Intervento dovrà definire gli interventi e le opere da realizzare dimostrando la coerenza con le risorse del territorio disponibili, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane, con le valutazioni della fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste, con il piano della mobilità, con i criteri di perequazione.

Aree a prevalente od esclusiva funzione agricola

Ai sensi della L.R. 64/95 il P.S. riconosce nel proprio territorio aperte aree a prevalente funzione agricola ed aree ad esclusiva funzione agricola.

Le aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle dove all'attività agricola sono destinati la maggior parte dei terreni. Rientrano fra queste le superfici destinate a colture erbacee, legnose da frutto, piante officinali, arboricoltura da legno e le aree boscate; quelle ad agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata; le aree di elevato pregio a fini di produzione agricola e/o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali; le aree con particolare specializzazione e tipicità. Sono aree ad esclusiva funzione agricola quelle individuate nella tavola dei tipi e varianti di paesaggio agrario come: sistema delle fattorie granducali e sistema della montagna.

Le aree a prevalente funzione agricola sono quelle di limitata estensione e che risentono fortemente degli insediamenti urbani; esse sono caratterizzate da elevata frammentarietà; fanno parte delle aree a prevalente funzione agricola quelle ad agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata. Sono aree a prevalente funzione agricola tutte le altre aree non individuate come aree ad esclusiva funzione agricola.

Sia nelle aree ad esclusiva funzione agricola che in quelle a prevalente funzione agricola si applicheranno le disposizioni di cui alla L.64/95 e successive modifiche ed integrazioni. Per le aree a prevalente funzione agricola il R.U. potrà individuare particolari ambiti (nuclei aggregati, sviluppi lineari lungole viabilità) privi di caratteri rurali disciplinandone le modalità di trasformazione. Tale disciplina non potrà comunque comportare realizzazione di nuove costruzioni.

Statuto dei luoghi

Lo Statuto dei Luoghi raccoglie le invarianti strutturali, gli interventi e le tutele strategiche ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera h) del secondo comma dell'art.24 della L.R. 5/95. Attraverso lo Statuto dei luoghi il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente.

Interventi strategici

La mappa degli interventi strategici evidenzia gli interventi strategici del Piano, coerentemente con gli obiettivi dello stesso.

Invarianti strutturali e tutele strategiche

La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano ambiti, e strutture individuati come invarianti è preordinata alla tutela e conservazione della specificità e della complessità dei valori che li determinano. Tale disciplina, nel rispetto del bene da tutelare e valorizzare deve evitare processi di museificazione del contesto. Il P.S. individua, quindi, per ogni sistema di invarianti, la propria logica formativa ed evolutiva e disciplina le tutele nel pieno ed assoluto rispetto di tali logiche.

Con le invarianti strutturali si individuano gli elementi fisici del territorio meritevoli di tutela e di conservazione che esprimono un carattere permanente e sono connotate da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

Sistemi territoriali

I sistemi territoriali rappresentano degli ambiti geografici individuati in base ai caratteri geografici, orografici ed ambientali e riferiti alle Unità di Paesaggio così come individuate e definite dal Piano Territoriale di Coordinamento.

Il Piano Strutturale di Cortona individua i seguenti sistemi territoriali:

- Sistema dell'Alpe di Poti e di Sant Egidio (AP13);
- Collina Di Terontola (AP14);
- Valdichiana (CI08)

Per ciascun sistema territoriale il Piano Strutturale fissa specifici obiettivi che assumono le indicazioni dell'art.8 delle Norme del PTCP,

Sottosistemi Territoriali

I Sottosistemi territoriali individuano porzioni di territorio tra loro omogenee sia dal punto di vista orografico, ambientale, morfologico nonché da quello antropico ricavabile dai processi di formazione ed antropizzazione del territorio.

Il Piano Strutturale di Cortona individua i seguenti sottosistemi territoriali:

- il sottosistema della montagna;
- il sottosistema della collina;
- il sottosistema delle colline emergenti nella Val di Chiana;
- il sottosistema della pianura.

Per ciascun sottosistema territoriale il Piano Strutturale fissa specifici obiettivi, coerenti con quelli dei sistemi territoriali dai quali derivano, e con le logiche di formazione antropica che li ha determinati.

Sistemi funzionali

I sistemi funzionali sono quelle parti del territorio alle quali viene riconosciuta una comune identità e che, nella fase di redazione del P.S., sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie, le prescrizioni e le direttive. Il P.S. specifica le eventuali diversità tra i vari sistemi funzionali individuando ulteriori sottosistemi.

Attraverso i sistemi ed i sottosistemi funzionali si stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative e si individuano gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

I sistemi funzionali coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti.

Il P.S. di Cortona

Unità territoriali organiche elementari U.T.O.E.

Per unità territoriali organiche elementari si intendono articolazioni elementari di territorio in ambiti continui e organici rispetto alle politiche territoriali. Il P.S. individua apposite norme che regolano i processi di trasformazione rispetto alla disciplina dei sistemi e dei sottosistemi.

Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale specifica:

- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
- indicazioni strategie direttive e prescrizione per i sistemi funzionali compresi all'interno della stessa.

Gli interventi strategici

Gli interventi strategici corrispondono alle principali previsioni di trasformazione, riqualificazione o recupero. Per ciascuno di essi il Piano Strutturale indica gli scopi, il principio e le regole insediative da osservare.

Per ciascun intervento il Piano Strutturale specifica:

- criteri generali per la redazione del Regolamento Urbanistico;
- dimensionamento degli interventi.

Indici e parametri edilizi ed urbanistici

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le caratteristiche e le implicazioni di carattere normativo attraverso i quali gestire i processi di trasformazione territoriale. Nella determinazione degli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici si dovrà tenere conto degli obiettivi e delle linee generali fissate con il Piano Strutturale anche attraverso diverse specificazioni che tengano conto delle differenze ambientali, morfologiche e tipologiche tra i vari sistemi e sottosistemi territoriali e sistemi e sottosistemi funzionali.

CAPITOLO 2- GLI OBIETTIVI E LE LINEE STRATEGICHE

- Art.2.1** **Obiettivi di carattere generale**
- Art.2.2** **Obiettivi specifici**
- Art.2.2.1** **Le strutture urbane**
- Art.2.2.2** **La residenza**
- Art.2.2.3** **Il produttivo**
- Art.2.2.4** **Il terziario**
- Art.2.2.5** **Il turismo**
- Art.2.2.6** **L'agricoltura**
- Art.2.2.7** **Mobilità e infrastrutture**

ART.2.1

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE

Obiettivo generale del Piano Strutturale del Comune di Cortona è il miglioramento della qualità del vivere e dell'abitare salvaguardando e valorizzando il patrimonio storico e l'ambiente naturale. L'amministrazione Comunale coordina e controlla la definizione e la successiva attuazione degli interventi previsti nel Piano Strutturale garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

ART.2.2

OBIETTIVI SPECIFICI

Sono obiettivi specifici del Piano Strutturale quelli mirati a conseguire determinate finalità per i diversi sistemi, sottosistemi, U.T.O.E. e settori strategici del territorio e dell'economia. Essi sono specificati nei successivi punti 2.2.n

ART.2.2.1

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 anche attraverso forme di incentivazione economica e procedurale;

Premiare gli interventi mirati a conseguire la fruibilità e l'accessibilità delle strutture urbane e degli edifici anche attraverso forme di incentivazione economica;

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 sottosistemi territoriali, per le diverse U.T.O.E. 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, fasce di utenza 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 dovranno interessare tutti gli interventi sul territorio, siano essi finalizzati alla residenza, alla produzione che o 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.

ART.2.2.2

LA RESIDENZA

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

Differenziare le tipologie edilizie nel rispetto dei vari contesti e dei diversi sottosistemi territoriali e delle diverse U.T.O.E.. In ogni ambito specifico dovrà essere assicurata un'offerta differenziata sia in termini di tagli degli appartamenti che di funzioni e destinazioni in modo da evitare eccessiva specializzazione funzionale e/o sociale. Individuazione e censimento degli elementi di valore architettonico e/o ambientale e degli intorni significativi di pertinenza in modo da poter stabilire le aree da assoggettare a specifica normativa di tutela.

ART.2.2.3

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 P.S. 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 e pertanto occorrerà prevedere adeguate risposte anche ai processi di frantumazione, segmentazione, diffusione che definiscono nuove variabili dimensionali e funzionali.

Tali modificazioni potranno riguardare anche i risvolti territoriali, sia in termini di quantità e di tipologie, che di alterazione della struttura fisica e quindi del costruito. Non siamo quindi solo in presenza di problemi localizzativi ma anche di revisione della normativa per l'esistente. In particolare il P.S. si pone come obiettivo strategico quello di riqualificare porzioni di tessuto produttivo, in tutto o in parte degradato, ormai inglobate nei centri abitati.

Si propone infine di localizzare specifiche aree per la realizzazione dei servizi di supporto alle attività produttive (poli tecnologici, incubatori d'impresa, entri intermodali etc). Tali sviluppi per la loro elevata compatibilità tipologica e funzionale presentano minori problemi di interferenza ambientale e strutturale con la residenza e con altri tipi di attività e pertanto si prestano a meno problematiche ubicazioni.

Per quanto riguarda il produttivo localizzato nelle altre parti del territorio si propone la presa d'atto delle attività insediate e dei possibili adeguamenti e ristrutturazioni funzionali alle attività svolte. Si ritiene altresì compatibile ipotizzare la trasformazione del costruito ed il loro diverso riutilizzo conformemente agli assetti del subsistema nel quale sono inseriti.

Diverso atteggiamento potrà essere tenuto per favorire la nascita di aziende di piccole o piccolissime dimensioni che per la loro natura e per il tipo di attività o lavorazione possono essere ritenute compatibili con la residenza o ad essa funzionali.

ART.2.2.4

IL TERZIARIO

Il primo obiettivo resta 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 quello di disincentivare l'inserimento di grandi strutture di vendita avulse dalle attuali strutture urbane in modo da evitare la formazione di nuove nodalità in tutte estranee ai processi di formazione che sino ad oggi hanno caratterizzato la formazione dei centri del territorio cortonese

ART.2.2.5

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. Gli effetti negativi della intensa attività turistica (se di negatività si può parlare) sono forse solamente ascrivibili al tumultuoso incremento dei prezzi in certe parti del territorio. Aumento che, in molti casi, impedisce alle classi più deboli di accedere ad alcune categorie di beni o, peggio, costituisce stimolo per processi migratori legati al reddito ed alla redditività degli immobili. Obiettivo del P.S. è quello di limitare l'estromissione della popolazione indigena dal centro storico di Cortona anche favorendo interventi di iniziativa pubblica a favore delle classi più deboli, favorire inoltre il mantenimento delle funzioni e dei servizi legati alla residenza.

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, bisogna operare 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 agriturismo che riconducibile a forme tradizionali. La normativa dovrà chiaramente individuare 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 dovrà tutelare tali valori nella convinzione che essi siano la vera ricchezza del territorio Cortonese da tutelare e mantenere negli attuali caratteri. In tal senso pare opportuno fissare una normativa che garantisca i necessari elementi tutela adeguandosi, con i necessari aggiustamenti e precisazioni, alle direttive del P.T.C..

Il Piano Strutturale intende favorire e promuovere il consolidamento delle attività turistico ricettive esistenti diffuse in tutto il territorio comunale. Il regolamento Urbanistico, nel rispetto degli altri obbiettivi, indirizzi e strategie del P.S. dovrà individuare le eventuali modalità di crescita e potenziamento di tali attività anche alla luce delle nuove tendenze dell'offerta turistica.

ART.2.2.6

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, individuando 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. Obiettivo del Piano Strutturale è quello di adeguarsi alla normativa, alle direttive e prescrizioni contenute nel P.T.C. riclassificando il territorio sulla base sia delle zone agronomiche individuate dalla Provincia che dalle risultanze che sono emerse nelle indagini conoscitive. Gli approfondimenti effettuati in sede comunale hanno contribuito a meglio definire ed aggiustare sia le perimetrazioni che le norme dello strumento a scala vasta che, per sua natura, non può entrare eccessivamente nel dettaglio delle disposizioni. Il Comune di Cortona conta numerosi allevamenti zootecnici talvolta ubicati in prossimità di centri urbani di nuclei e di aggregati a sviluppi prevalentemente residenziali. Il Piano Strutturale indica come obiettivo quello di ridurre i problemi di conflittualità tra le attività zootecniche e la residenza. Il Regolamento Urbanistico, dovrà disciplinare la modalità attraverso incentivi alla ricollocazione ed al diverso utilizzo dei manufatti esistenti. Gli ambiti per le nuove collocazioni dovranno tener conto delle indagini effettuate nel quadro conoscitivo relativamente alla natura dei terreni ed alla presenza di eventuali altri insediamenti o attività eventualmente incompatibili.

ART.2.2.7

MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

I due interventi infrastrutturali, di maggiore importanza, che interesseranno il territorio Cortonese nel periodo di validità del P.S. sono l'attivazione della nuova struttura ospedaliera in località La Fratta e la realizzazione della nuova Strada Regionale 71. Obiettivo del P.S. 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 P.S. 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 P.S. individua come risorsa essenziale del territorio.

Altro obiettivo strategico del P.S. è quello di favorire interventi mirati alla realizzazione di strutture per la produzione di energia rinnovabile nell'intero territorio. Il R.U. disciplinerà le modalità di realizzazione di tali interventi e quando questi, per la loro importanza e rilevanza sia da sottoporre ad accordo di pianificazione territoriale.

CAPITOLO 3- LA DISCIPLINA DEL PS

Art.3.1 I sistemi ed i Sottosistemi Territoriali

Art.3.2 I sistemi ed i Sottosistemi Funzionali

Art.3.3 Il dimensionamento del P.S. le U.T.O.E.

Art.3.4 Le Invarianti Strutturali- Lo Statuto dei Luoghi

Art.3.5 Gli interventi Strategici

Art.3.6 Gli indirizzi operativi

ART.3.1

I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

ART.3.1.1

I SISTEMI TERRITORIALI

Il Piano Strutturale di Cortona individua i seguenti sistemi territoriali:

- 1- AP13 Alpe di Poti e di Sant'Egidio
- 2- AP14 Collina di Terontola
- 3- CI08 Valdichiana

ART.3.1.1.1

ALPE DI POTI E SANT'EGIDIO

E' la parte disposta a Nord Est caratterizzata a Nord dai monti di: Sant'Egidio, Spino, Castel Giudeo ed a Sud Dal Monte della Croce, del Castellare e Corvino. Declina ad Ovest nel sistema di mezzacosta di Cortona ed a Sud nella Piana di Mercatale. Gli obiettivi del P.S.per tale sistema territoriale consistono in:

- A) la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- B) il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- C) il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- D) la definizione di regole tipo - morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- E) promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
- F) preferenziale localizzazione delle nuove addizioni edilizie nei centri maggiori (con esclusione del centro storico di Cortona) e nelle frazioni dotate dei servizi essenziali;
- G) recupero del sistema insediativo minore.

ART.3.1.1.2

COLLINA DI TERONTOLA

E' la parte posta a Sud-Est del territorio comunale caratterizzata dalle colline che sovrastano l'abitato di Terontola. Gli obiettivi del P.S. per tale sistema territoriale consistono in:

- A) la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- B) il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- C) il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- D) la definizione di regole tipo - morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- E) promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
- F) preferenziale localizzazione delle nuove addizioni edilizie nei centri maggiori e nelle frazioni dotate dei servizi essenziali;
- G) recupero del sistema insediativo minore.

ART.3.1.1.3

VALDICHIANA

E' la parte posta a Sud-Ovest del territorio ed è caratterizzata dal sistema delle pianure della Valdichiana e dal sistema colline emergenti intercluse. Trattasi di grande complessità ed interesse antropico sia per il sistema insediativo che per quello infrastrutturale ed anche per quello idraulico legato alla bonifica. Gli obiettivi del P.S. per tale sistema territoriale consistono in:

- A) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- B) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume ed il suo territorio;
- C) il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
- D) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;

- E) il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette;
- F) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni
- G) la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- H) l'inibizione di processi insediativi lineari lunga la viabilità di rango regionale;
- I) la ricollocazione di quelle attività produttive che risultano incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- J) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- K) l'individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

ART.3.1.2

I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

Il Piano Strutturale si articola nei seguenti sottosistemi territoriali:

- Sottosistema della montagna;
- Sottosistema della collina;
- Sottosistema delle colline emergenti della Valdichiana;
- Sottosistema della Pianura.

ART.3.1.2.1

SOTTOSISTEMA DELLA MONTAGNA

Il sottosistema della montagna è interamente ricompreso nel sistema territoriale dell'Alpe Di Poti e Sant'Egidio. Obiettivi per tale sottosistema sono:

- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il mantenimento delle classi residenti e comunque il contenimento del fenomeno dell'abbandono per garantire il presidio ambientale, sociale ed economico dell'area;
- la tutela dei coltivi residui e delle aree di transizione a garanzia della biodiversità;
- la progressiva sostituzione dei rimboschimenti di conifere con nuovi caratterizzati da essenze autoctone;
- la tutela dei castagneti da frutto in stato di abbandono;
- la valorizzazione degli immobili esistenti anche attraverso il loro utilizzo a fini turistici o agrituristici;
- la salvaguardia ed il mantenimento degli elementi antropici caratterizzanti il paesaggio montano quali: i sentieri, i muri a secco, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le coltivazioni esistenti, le pertinenze degli edifici e gli edifici specialistici;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria esistente e di antica formazione;
- la riqualificazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico o geomorfologico;
- la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

ART.3.1.2.2

SOTTOSISTEMA DELLA COLLINA

Il sottosistema della Collina è ricompreso in parte nel sistema territoriale dell'Alpe Di Poti e Sant'Egidio ed in parte nel sistema della Collina di Terontola. Esso comprende la fascia degli insediamenti di mezzacosta (Cegliolo , Cortona, Montanare, Cortoreggio e Terontola Alta) . La configurazione dominante rappresentante il sistema è quella dell'oliveto terrazzato o ciglionato con terrazzamenti prevalentemente costituiti in murature di pietrame a secco di pregevole fattura e di grande pregio paesistico ed ambientale.

Costituiscono obiettivi per tale sottosistema:

- il contenimento delle nuove previsioni insediative e di nuove infrastrutturazione che potrebbero compromettere gli attuali assetti paesistici;
- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: i terrazzamenti, le ciglionature, il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti colturali;
- la salvaguardia delle aree pertinentziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- la tutela e salvaguardia del sistema dei parchi e degli accessi del sistema delle ville;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici. Individuazione

di norme, parametri e criteri utili alla definizione delle pratiche di sanatoria edilizia ancora non definite;

- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica.

ART.3.1.2.3

SOTTOSISTEMA DELLE COLLINE EMERGENTI DELLA VALDICHIANA

Il sottosistema delle colline emergenti della Valdichiana è interamente ricompreso nel sistema territoriale della Valdichiana ed è caratterizzato da un andamento orografico morfologico mammelliforme inciso da piccoli rii confluenti nel sistema idraulico della bonifica. In tale sottosistema sono ubicati i centri di: Ronzano, Creti, Fratticciola, Farneta, Cingano, San Lorenzo, Centoia e Pietraia.

Costituiscono obiettivi per tale sottosistema:

- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti culturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici.;
- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.

ART.3.1.2.4

SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA

Il sottosistema della pianura comprende porzioni collocate in tutti i sistemi territoriali. La Val di Perle e due piccoli fondovalle stretti sono compresi all'interno del sistema territoriale dell'Alpe Di Poti e Sant'Egidio, la piana di Terontola è compresa nel Sistema Territoriale della Collina di Terontola, la Piana dell'Esse e del Mucchia, i Tessuti Insediativi di Pianura, il Sistema delle Fattorie Granducali ed altri fondovalle stretti sono compresi nel sistema territoriale della Valdichiana.

Il sottosistema della pianura è un ambito estremamente complesso caratterizzato da diversi processi di formazione ancorché tutti ricollegabili ai processi antropici tipici dei sistemi insediativi di pianura. I centri maggiori ubicati in tale sottosistema sono : Camucia, Terontola, Tavarnelle, Monsigliolo, Montecchio, La Fratta- Santa Caterina.

Costituiscono obiettivi per tale sottosistema:

- la riqualificazione dei sistemi insediativi di recente formazione, il recupero delle aree soggette a degrado;
- l'individuazione di modelli insediativi coerenti con i processi di formazione dei centri antichi;
- la salvaguardia ed il potenziamento delle attività agricole;
- la verifica della compatibilità degli allevamenti zootecnici esistenti con gli insediamenti residenziali limitrofi. Attivazione di incentivi per il loro recupero e/o diversa collocazione in ambiti compatibili sia con l'ambiente che con la residenza;
- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti culturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici.;
- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;

- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi planiziari e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.

3.2 I SISTEMI FUNZIONALI

Il P.S. individua i seguenti sistemi funzionali:

- il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali
- il sistema infrastrutturale e della mobilità
- il sistema della produzione
- il sistema dei parchi e delle aree specialistiche di interesse generale
- il sistema ambientale naturale ed antropico

ART.3.2.1

IL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Il sistema degli ambiti prevalentemente residenziali è caratterizzato dal tessuto insediativo di antica e recente formazione ed è costituito dai centri, dagli abitati, dai nuclei e dagli aggregati ubicati nelle varie parti del territorio. In tale sistema la funzione residenziale convive con quella commerciale ed artigianale e con il sistema dei servizi e delle attrezzature. Trattasi del sistema di aggregazione non specializzato tipico della cultura dei luoghi e degli insediamenti antichi ma comune anche alla quasi totalità delle nuove formazioni urbane ove la presenza di tutte funzioni compatibili con la residenza deve essere assunto come valore da tutelare, promuovere e conservare.

In tale ambito il R.U. dovrà garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità con le aree per il tempo libero e lo sport ed in breve garantire il sistema di strutture, infrastrutture, servizi tipici delle strutture urbane adoperandosi per conseguire il concetto di "prossimità" delle varie funzioni.

Il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali è costituito dai seguenti sottosistemi:

- struttura insediativi di antica formazione;
- ambiti assoggettati a piani di recupero;
- ambiti assoggettati ad altri piani di dettaglio;
- insediamenti recenti prevalentemente residenziali;
- ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali;
- ambiti di tutela e di rispetto del sistema insediativi.

Il Regolamento Urbanistico dovrà e potrà meglio definire i limiti ed i confini dei vari sottosistemi in ragione dell'approfondimento del quadro conoscitivo e del diverso livello di scala.

ART.3.2.1.1

STRUTTURA INSEDIATIVA DI ANTICA FORMAZIONE

Sono i centri ed i nuclei di antica o recente formazione ritenuti di valore storico ambientale, sulla base delle analisi effettuate nel quadro conoscitivo, per le quali si individuano gli obiettivi della conservazione, valorizzazione e tutela.

Il P.S., coerentemente alle invariante individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva della tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente. In tali ambiti si dovrà:

- perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e direzionali, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;
- valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;
- mantenere i caratteri tipologici ed i tipi edilizi di antica formazione;
- cercare di superare la monofunzionalità residenziale per i centri minori e porre freno al processo di terziarizzazione in atto nel centro storico di Cortona.

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui sopra precisando per ciascun ambito:

- le destinazioni ammissibili;
- le categorie di intervento;
- i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
- e modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
- l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei con visivi da tutelare.

ART.3.2.1.2

AMBITI ASSOGETTATI A PIANI DI RECUPERO E AD ALTRI PIANI DI DETTAGLIO

Sono ambiti circoscritti ove la disciplina dei processi di trasformazione è regolata da Piani di Recupero o da altri piani attuativi regolarmente approvati ed ancora validi dal punto di vista giuridico. In tali ambiti il P.S. prende atto degli strumenti attuativi esistenti demandando al R.U. la disciplina da adottare successivamente alla scadenza dei P.R. o del piano attuativo. Detta normativa dovrà essere redatta in coerenza con lo spirito del P.R. o del piano attuativo e con le prescrizioni e direttive del P.S.

ART.3.2.1.3

Omissis

ART.3.2.1.4

INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sono le aree urbanizzate di formazione più recente caratterizzate da sviluppi costituiti, sia attraverso interventi spontanei, che frutto di processi di pianificazione parzialmente o completamente attuati. Obiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento ed il completamento edilizio ed urbanistico di tali zone nel rispetto delle invarianti programmatiche individuate nello statuto dei luoghi e nelle regole prescrizioni e direttive del P.S.

In tali aree la connotazione urbana risulta in genere carente nella configurazione tipologico-architettonica dei manufatti edilizi, nella promiscuità delle funzioni insediative con quelle legate alla mobilità, nonché nella qualità dello spazio pubblico. Obiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento e completamento edilizio ed urbanistico di tali zone e, ove le condizioni lo richiedano e consentano, di realizzare processi di ristrutturazione e riqualificazione.

L'ambito delle urbanizzazioni di recente formazione individuato in base alla lettura dell'articolazione e consistenza dei tessuti edilizi esistenti ricomprende in alcuni casi anche aree contigue a quelle effettivamente urbanizzate non edificate ma ritenute organicamente correlate e funzionali all'obiettivo di consolidamento, completamento e riorganizzazione dei centri abitati.

In tali aree a carattere prevalentemente residenziale sono ammesse anche attività, commerciali, artigianali e di servizio pubbliche e private purchè compatibili con la residenza.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, ampliamento e nuova costruzione ed i cambi di destinazione d'uso.

Il R.U. individua gli ambiti da sottoporre eventualmente a Piani Attuativi o di Recupero Urbano e fornisce le indicazioni di dettaglio per:

- la classificazione delle aree in funzione delle diverse caratteristiche degli assetti esistenti;
- le modalità per il recupero di ambiti particolarmente degradati;
- i caratteri tipologici per gli interventi di nuova edificazione;
- gli indici e parametri edilizi da applicare alle varie situazioni;
- le dotazioni di verde e parcheggi richieste per interventi su edifici non residenziali esistenti per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione;
- la individuazione degli ambiti e delle modalità per l'attuazione di interventi da parte dell'Amministrazione comunale sullo spazio pubblico tesi a migliorare il sistema infrastrutturale e la qualità urbana in genere.

Il R.U. potrà altresì precisare in termini più puntuali il perimetro di tali aree sulla base sia della specifica indagine sviluppata sulle strutture urbane.

Tale eventuale ridefinizione del perimetro delle aree urbanizzate non comporterà variante al P.S. in quanto da intendersi approfondimento e specificazione su base cartografica e su scala di maggior dettaglio di quest'ultimo.

Nelle aree di cui al presente articolo, comprese all'interno degli ambiti di tutela: delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici così come individuati nel P.T.C. e meglio rappresentati nelle tavole del quadro conoscitivo sono ammessi esclusivamente interventi di ricomposizione del tessuto edilizio ed urbanistico anche attraverso operazioni di ampliamento e ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volumetrie; non sono ammessi interventi di nuova costruzione salvo che per gli ambiti oggetto di apposita valutazione ed individuati nelle schede che formano parte integrante del Piano.

ART.3.2.1.5

AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sono gli ambiti di norma destinati alla crescita degli insediamenti residenziali. Il P.S., indica le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. fornendo direttive e prescrizioni da tenersi nella redazione dei successivi livelli di pianificazione. In linea generale i processi di crescita ipotizzati dal P.S. dovranno in ogni caso garantire:

- adeguate prestazioni per la sicurezza e vivibilità degli insediamenti, con particolare riferimento al traffico veicolare ed alla difesa dall'inquinamento acustico;
- la possibilità di utilizzo pedonale dei vari centri ed il collegamento ciclabile di quelli di pianura;
- spazi collettivi, del verde pubblico e delle altre attrezzature e servizi come luoghi centrali dello sviluppo e non marginali e centrifughi ;
- la dotazione di adeguati parcheggi sia di tipo privato che pubblici.

ART.3.2.1.6

AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Le zone a verde di rispetto individuano ambiti di rilevanza ambientale e paesaggistica, compresi generalmente all'interno del perimetro delle U.T.O.E., da tutelare e salvaguardare. In tali ambiti sono di norma escluse nuove edificazioni salvo che per interventi di recupero ambientale ed urbanistico che il R.U. dovrà appositamente disciplinare.

ART.3.2.2

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'

Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali, i tracciati ferroviari, le piste ciclabili e pedonali, i centri intermodali.

Il P.S. prende atto dell'attuale sistema infrastrutturale relativamente ai tracciati viari esistenti ed a quelli di progetto. Per quanto riguarda il tracciato della nuova SS.71 ed il nuovo collegamento con il plesso ospedaliero della Fratta, è stato utilizzato quello fornito dalla Provincia di Arezzo e relativo alla ultima elaborazione del progetto. Tale tracciato deve intendersi come corridoio infrastrutturale *(anche quando non espressamente risultante dall'elaborato)* e quindi modificabile sia in sede di progettazione esecutiva che di realizzazione. **Per il nuovo tracciato della S.R. 71 e per il collegamento con l'ospedale della Fratta il corridoio infrastrutturale minimo (ancorché non individuato) deve intendersi pari a 50 mt dall'asse viario così come individuato negli elaborati del P.S.**

Per quanto riguarda invece i nuovi tracciati viari a Nord dell'abitato della Fratta, raccordati alla S.P. 28 e funzionali a migliorare i collegamenti tra l'ospedale ed i principali centri della Valdichiana si individua un'areale di 150 mt rispetto all'asse dei tracciati che consenta di individuare una efficiente e corretta soluzione stradale da concordarsi con la Provincia prima della redazione del R.U.

Il Piano individua, in apposito elaborato e con apposita simbologia, tracciati viari di nuova realizzazione ed altri da consolidare e valorizzare. I nuovi tracciati costituiscono, di norma elementi di ordine per il disegno urbanistico degli insediamenti e costituiscono l'ossatura del Piano Strutturale per quanto riguarda la successiva definizione da eseguire con i successivi strumenti. I tracciati indicati nel P.S. debbono, pertanto, intendersi come indicativi dal punto di vista planimetrico, il R.U. preciserà, con ulteriore dettaglio, i tracciati, le sezioni e le caratteristiche delle viabilità nel rispetto delle indicazioni di carattere generale del P.S. e sempre nei limiti di una progettazione urbanistica che richiederà, comunque, tutti gli ulteriori approfondimenti della progettazione esecutiva. Il R.U. individuerà inoltre apposite fasce o ambiti di rispetto in fregio alle viabilità extraurbane all'interno delle quali sarà ammessa la collocazione di impianti di distribuzione carburanti ed attività ad esse complementari connesse con il traffico e la circolazione.

La viabilità storica così come individuata nelle tavole del Quadro Conoscitivo dovrà essere tutelata e mantenuta nei tracciati, nelle sezioni e nei materiali. Il R.U. disciplinerà, nel dettaglio, le modalità di intervento ammissibili.

Il P.S. individua alcuni tracciati ove ipotizzare la realizzazione di piste ciclabili o percorsi pedonali. Il R.U. preciserà i tracciati, le sezioni e le caratteristiche dei percorsi e delle piste ciclabili nel rispetto delle indicazioni del P.S.

In località il Vallone è individuato un centro intermodale di scambio ferro gomma con collegamento ferroviario per il tratto che raccorda con la stazione di Terontola. Tale previsione costituisce potenzialità di sviluppo e di crescita alla zona produttiva del Vallone. Il R.U. definirà le modalità di realizzazione della struttura ed il suo dimensionamento funzionale.

Per le nuove viabilità di progetto si dovranno osservare i seguenti criteri ed indirizzi generali:

- previsione di alberature, con specie tipiche, riducendo al minimo i rilevati e le opere d'arte in modo da non introdurre fratture nella campagna;
- rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio;
- minimizzazione di sovrappassi con preferenza di svincoli a raso;
- riorganizzazione della sosta degli autoveicoli, nei tratti prossimi o di attraversamento dei centri abitati;
- definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta di autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti e delle eventuali aree di servizio.

Il R.U. dovrà provvedere alla classificazione delle strade attraverso la loro gerarchizzazione per tipo di traffico e specificità di transito. In particolare dovranno essere distinti i percorsi a carattere urbano da quelli di scorrimento veicolare adottando, per quelli urbani, tutti gli accorgimenti necessari a contenere la velocità di transito e di attraversamento. Si debbono considerare percorsi a carattere urbano quelli di attraversamento degli abitati, dei centri, degli aggregati e dei nuclei.

Il R.U. dovrà definire, nel dettaglio, le modalità di realizzazione del sistema di piste ciclabili ipotizzato nel P.S. individuando sezioni stradali tipo nonché risolvere gli eventuali elementi di conflittualità con la viabilità carrabile.

Gli elaborati relativi ai sistemi infrastrutturali individuano i tracciati ferroviari esistenti. Sino alla adozione del R.U. è vietata qualsiasi edificazione nelle fasce laterali per una profondità di 30 mt.dalla rotaia più vicina. Il R.U. potrà individuare ulteriori vincoli, ambiti e prescrizioni di maggiore tutela.

ART.3.2.3

IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Il sistema funzionale della produzione è articolato nei seguenti sottosistemi:

- insediamenti recenti prevalentemente produttivi;
- ambiti della crescita degli insediamenti produttivi.

ART.3.2.3.1

INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Fanno parte del sistema degli insediamenti recenti prevalentemente produttivi gli ambiti territoriali con destinazione artigianale e produttiva con limitata o nulla presenza di abitazioni e generalmente strutturati come luoghi esclusivi a servizio della produzione. Obiettivo del P.S. è quello di garantire un efficiente sistema infrastrutturale sia dal punto di vista stradale che da quello fognario e dei servizi a rete. Dovrà altresì essere garantita una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di protezione del suolo da ogni possibile forma di inquinamento. Dovrà essere garantito il deflusso delle acque superficiali senza aggravare la preesistente situazione idraulica da verificare sui fossi, rii o sistemi fognari esistenti. Dovranno inoltre essere preventivamente verificate le modalità di approvvigionamento idraulico e la canalizzazione dei reflui, disciplinata la raccolta differenziata dei rifiuti, favorito l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed ecocompatibili.

Nell'ambito del sistema della produzione il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti delle attività insediate.

Per quanto riguarda il sistema degli insediamenti esistenti il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere la riqualificazione ed il potenziamento della maglia viaria ed in generale di tutti gli spazi pubblici con particolare riguardo alle aree destinate a parcheggio. IL R.U. individuerà le aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico e/o edilizio.

ART.3.2.3.2

AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Sono gli ambiti di norma destinati alla crescita degli insediamenti produttivi. Il P.S., indica le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. fornendo direttive e prescrizioni da tenersi nella redazione dei successivi livelli di pianificazione. In linea generale i processi di crescita ipotizzati dal P.S. dovranno in ogni caso garantire:

- adeguate prestazioni per la sicurezza degli insediamenti, con particolare riferimento al traffico veicolare ed alla difesa dall'inquinamento acustico ed ambientale;
- sistemi di schermatura a verde costituiti da boschi o filari di alberi atti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi insediamenti da e per i centri di antica formazione e per i percorsi di maggiore rilevanza paesaggistica ed ambientale. Le cortine di verde dovranno essere eseguite contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ed essere realizzate in essenze autoctone;
- la possibilità di collegamento ciclabile con gli insediamenti residenziali;
- la dotazione di adeguati parcheggi sia di tipo privato che pubblici.

ART.3.2.4

SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE SPECIALISTICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono aree destinate alla realizzazione di strutture, attrezzature e servizi di interesse pubblico o comunque non classificabili come residenziale o produttivo. Il P.S., indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste. Il R.U. preciserà le modalità di attuazione attraverso indicazioni, direttive e prescrizioni. Tali aree potranno essere realizzate sia attraverso interventi pubblici che privati e sono comunque finalizzate, nel loro complesso, a fornire la necessaria dotazione di servizi ed attrezzature.

Per le zone relative alle attrezzature esistenti, il P.S. coerentemente alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche, indica la direttiva del consolidamento e mantenimento dell'efficienza e della funzionalità delle attrezzature esistenti. Per le zone di progetto gli interventi di trasformazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle invarianti e coerentemente agli obiettivi ed alle linee programmatiche e strategiche del P.S.

In tali aree saranno realizzate quelle strutture che per le loro dimensioni, caratteristiche e/o ubicazione non potranno essere collocate all'interno del sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali. In tale sistema potranno essere collocate:

-Aree per attrezzature di pubblico interesse: Sono aree destinate ad attrezzature pubbliche esistenti o di progetto. Il P.S. indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici).

-Aree per lo sport ed il tempo libero. Sono aree destinate al sistema dei parchi e del verde attrezzato esistenti e di progetto. Il P.S. indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici). Per le residue aree individuate nelle U.T.O.E. il R.U. disciplinerà le destinazioni e le eventuali modalità di trasformazione nel rispetto delle invarianti, delle regole e delle linee programmatiche individuate per le varie U.T.O.E. e per i relativi sistemi e sottosistemi territoriali.

-Aree ricreative e ricettive: Sono le aree destinate alla realizzazione di interventi ricreativi e di tipo turistico ricettivo. Il P.S. individua particolari ambiti da sviluppare e potenziare determinandone il dimensionamento. Il R.U. determinerà le modalità di crescita e potenziamento delle attività esistenti.

-Parchi territoriali: Sono i parchi e le aree destinate a verde di interesse territoriale. Il P.S. indica le destinazioni e le modalità di intervento ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici).

-Parchi fluviali .Il P.S. individua gli ambiti territoriali di rispetto dei corsi d'acqua più significativi quali aree da valorizzare e strutturare attraverso la realizzazione di: piste ciclabili, percorsi pedonali attrezzati, verde pubblico etc per arrestare i fenomeni di degrado in atto e favorire il recupero delle stesse. Il R.U. preciserà i contenuti, le dimensioni e le caratteristiche del parco fluviale trattandolo come sistema integrato con le altre attrezzature e servizi disposti lungo il suo corso.

ART.3.2.5

IL SISTEMA AMBIENTALE NATURALE ED ANTROPICO

Il sistema ambientale naturale ed antropico comprende tutte le aree comprese all'interno del territorio comunale non comprese all'interno degli altri sistemi funzionali di cui al punto 3.2. Esso è suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- la montagna;
- le aree di transizione della montagna;
- la collina di Cortona;
- la collina di Terontola;
- le colline della Valdichiana;
- tessuti insediativi agricoli della Valdichiana;
- pianura dell'Esse e del Mucchia;
- tessuti insediativi agricoli di pianura;
- area delle fattorie granducali;
- aree di fondovalle stretto;
- la Val di Perle;
- la piana di Terontola.

I sottosistemi di cui sopra sono individuati nella tavola A03 del progetto di piano e corrispondono alla suddivisione del territorio in tipi e varianti del paesaggio agrario. Non fanno parte di tale sistema le aree comprese all'interno degli altri sistemi funzionali come sopra individuati.

Nell'ambito di tale sistema costituiscono obiettivi del P.S.:

- il recupero delle aree agricole degradate o abbandonate ed il riutilizzo del relativo patrimonio edilizio dismesso;
- la conservazione dei segni antropici tipici del paesaggio;
- il mantenimento e/o il ripristino dell'antico reticolo scolante, della vegetazione autoctona e delle alberature di pregio;
- il mantenimento, recupero e/o ripristino della viabilità campestre, delle strade interpoderali e di quelle vicinali e di tutto l'antico sistema dei collegamenti;
- la salvaguardia dei boschi integri ed il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati;
- la regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;
- favorire la biodiversità dei vari ambiti territoriali, con particolare riferimento alle aree boscate con isole di coltivi;
- il mantenimento ed il potenziamento delle attività esistenti compatibili con gli obiettivi e le strategie del P.S. con particolare riferimento alle attività di tipo turistico ricettivo, e alle piccole attività commerciali ed artigianali di servizio a presidio e garanzia del mantenimento della presenza umana in tali ambiti;
- la risoluzione del problema degli allevamenti zootecnici intensivi attraverso il loro censimento e localizzazione ed attraverso studi o piani attuativi che favoriscano la loro dismissione o ricollocazione in caso di conflittualità col sistema degli insediamenti.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'ultima parte del quarto comma dell'art.1 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e degli indirizzi e direttive contenuti nelle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Arezzo si individuano le seguenti direttive, prescrizioni e salvaguardie a valere per tutto il sistema ambientale, naturale ed antropico .

Il perimetro delle aree boscate potrà essere meglio precisato in sede di stesura del R.U. qualora sia possibile disporre di cartografia più aggiornata o di maggior dettaglio.

Per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola oltre alle direttive ed indirizzi di cui al presente articolo e degli altri articoli riguardanti il sistema ambientale naturale ed antropico, valgono le seguenti ulteriori indicazioni di carattere generale delle quali si dovrà tener conto in sede di redazione del R.U.:

- favorire il recupero del patrimonio edilizio ed antropico esistente attraverso la conservazione dei valori architettonici, paesaggistici ed ambientali che caratterizzano la presenza dell'uomo nei luoghi. Disciplinare le modalità costruttive secondo gli schemi tipologici, aggregativi ed architettonici tipici dell'architettura rurale dei luoghi anche attraverso schemi indicativi ed abaco delle modalità costruttive, dei particolari architettonici e dei materiali da utilizzarsi per le varie tipologie e categorie di intervento;
- verifica della possibilità di ampliamento degli edifici, non classificati di pregio architettonico o tipologico o documentario, attraverso l'indicazione delle modalità di crescita in coerenza con gli schemi tipologici esistenti;
- tutela della articolazione colturale che caratterizza il paesaggio agrario delle varie zone cercando di evitare la semplificazione della maglia agraria;

I progetti di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui alla L.R. 64/95 e successive

modifiche ed integrazioni, dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento. Essi dovranno essere redatti nel rispetto degli indirizzi, criteri e parametri di cui all'art.7 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni così come definiti nell'allegato "C" al P.T.C..

In ragione dei diversi tipi di tessitura agraria si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare anche la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

b)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Sino alla approvazione del R.U.. per le zone comprese nel presente sottosistema valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- sono vietate le nuove costruzioni di edifici rurali ad uso abitativo all'interno dei sottosistemi di:

- La collina di Cortona;
- La collina di Terontola;
- L'area delle Fattorie Granducali.

Nelle stesse zone è vietata la realizzazione di annessi agricoli funzionali alla conduzione del fondo di dimensioni superiori ai 300 mc e la nuova apertura di allevamenti animali di qualsiasi genere.

Il R.U. potrà individuare, all'interno del presente sistema funzionale un numero massimo di tre aree da destinare a campeggio. Tali aree non potranno essere collocate all'interno:

- dei sottosistemi della Collina di Cortona e di Terontola e delle Fattorie Granducali;
- nelle aree di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici così come individuati nelle tavole del P.S..

Il R.U. dovrà effettuare specifica valutazione degli effetti ai sensi delle vigenti disposizioni anche in ragione della presenza delle necessarie infrastrutture.

Il R.U. potrà altresì individuare, all'interno del presente sistema e con le limitazioni di collocazione di cui al precedente comma aree per lo svolgimento di attività sportive non conciliabili con il sistema degli insediamenti quali i crossdromi o i kartdromi. Per l'insediamento di tali attività dovrà essere preventivamente eseguita specifica valutazione degli effetti ambientali mirata alla compatibilità ambientale dal punto di vista del rumore prodotto.

All'interno degli ambiti:

- dei sottosistemi della Collina di Cortona e di Terontola e delle Fattorie Granducali;
- delle aree di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici così come individuati nelle tavole del P.S..

non è ammessa la realizzazione dei campeggi collegati allo svolgimento della attività agrituristica di cui all'art.13 comma 3 della L.R. 30/2003.

ART.3.2.5.1

LA MONTAGNA

Sono le aree della montagna cortonese, disposte nella parte Nord-Est del territorio, caratterizzate dalla compresenza di coltivi e bosco, scarsamente antropizzate e soggette a fenomeni parziali o totali di abbandono sia delle coltivazioni che delle abitazioni.

In tali aree, al fine di attuare politiche territoriali finalizzate al recupero ed alla valorizzazione del territorio agricolo, il P.S. indica come obiettivo quello individuare attività integrative e complementari all'agricoltura (turistico- ricettive, culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero) tese al recupero ed alla valorizzazione del territorio. Il R.U. indicherà le modalità attuative di tali processi definendone la localizzazione e le modalità di realizzazione che dovranno tener conto di tecniche e tipologie insediative a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Per quanto riguarda la superficie boscata si indica come obiettivo quello della progressiva sostituzione dei boschi di conifere, impiantati nei primi decenni del secolo, con altri caratterizzati da essenze autotctone. Si auspica, altresì, la valorizzazione ed il mantenimento dei castagneti da frutto in costante diminui

ART.3.2.5.2

LE AREE DI TRANSIZIONE DELLA MONTAGNA

Trattasi di aree comprese all'interno del sistema dei boschi della montagna cortonese con destinazione prevalente a pascolo ed arbusteto e rari coltivi prevalentemente in stato di degrado e di abbandono. Al fine di garantire la necessaria biodiversità delle aree della montagna, costituisce obiettivo del P.S. quello di contrastare la diffusione del bosco ed il mantenimento delle coltivazioni oppure dei pascoli esistenti. In tali aree sono di norma vietate le nuove costruzioni edilizie salvo gli annessi funzionali all'esercizio dell'allevamento ovi-caprino ed alla conduzione del limitrofo bosco. Gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in modo da non alterare il profilo del crinale e quindi in modo che gli stessi siano disposti in modo tale da non impattare con il profilo del crinale dai più significativi punti di vista.

ART.3.2.5.3

LA COLLINA DI CORTONA

Le aree della collina di Cortona corrispondono a quelle della mezzacosta e del sistema degli insediamenti e dei percorsi antichi di maggiore rilevanza di tutto il territorio. Esse sono caratterizzate da un elevato valore paesaggistico- ambientale e da una forte identità dei luoghi. Il sistema, per la sua specificità, valore culturale ed economico merita una attenta normativa di tutela e salvaguardia sia per quanto riguarda la conservazione degli elementi antropici che di quelli naturali anche attraverso la eliminazione delle forme invasive di bosco. Sono in particolar modo da tutelare:

- il sistema dei terrazzamenti e dei muri a secco;
- il mantenimento della coltura dell'olivo;
- il recupero del degrado delle coltivazioni, del reticolo drenante e di tutti i manufatti caratterizzanti la struttura del paesaggio.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali. Il R.U. potrà eventualmente disciplinare la costruzione di piccoli annessi agricoli previo preliminare studio di valutazione dei probabili effetti e con particolare riguardo per le aree comprese all'intero dell'UTOE di Cortona per le quali dovranno essere fissate superfici minime delle aziende non inferiori ai due ettari. Il Regolamento Urbanistico dovrà attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate, altezza massima in gronda 2,20).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà predisporre appositi piani di dettaglio per consentire l'ampliamento dei complessi edilizi esistenti mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario. Appositi studi, approfondimenti e/o piani di dettaglio dovranno altresì essere redatti per individuare apposite normative che regolino i processi di riqualificazione ed adeguamento tipologico strutturale dei manufatti oggetto di istanza di sanatoria edilizia, sanabili, ma non ancora concessionati.

ART.3.2.5.4

LA COLLINA DI TERONTOLA

Le aree della collina di terontola sono quelle che sovrastano l'abitato di Terontola formando una sorta di anfiteatro naturale a coronamento del sistema insediativo. Esse sono caratterizzate da un elevato valore paesaggistico- ambientale e da una forte identità dei luoghi. Il sistema, per la sua specificità, valore culturale ed economico merita una attenta normativa di tutela e salvaguardia sia per quanto riguarda la conservazione degli elementi antropici che di quelli naturali. Sono in particolar modo da tutelare:

- il sistema dei terrazzamenti e dei muri a secco;
- il mantenimento della coltura dell'olivo;
- il recupero del degrado delle coltivazioni, del reticolo drenante e di tutti i manufatti caratterizzanti la struttura del paesaggio.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali. Il R.U. potrà eventualmente disciplinare la costruzione di piccoli annessi agricoli previo preliminare studio di valutazione dei probabili effetti e comunque per aziende di superficie non

inferiore a 1,5 ettari. Il Regolamento Urbanistico dovrà attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate, altezza massima in gronda 2,20).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà predisporre appositi piani di dettaglio per consentire l'ampliamento dei complessi edilizi esistenti mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario.

ART.3.2.5.5

LE COLLINE DELLA VALDICHIANA

Sono le aree delle colline emergenti della Val di Chiana caratterizzate, in parte, da ristrutturazioni della maglia agraria conseguenti ai diversi sistemi di coltivazione introdotti negli ultimi decenni. Obiettivo del P.S. è quello di ripristinare o mantenere il paesaggio agrario caratterizzato dagli appoderamenti e dalla conduzione diretta, con tipo di coltivazione a maglia fitta. Saranno pertanto da tutelare:

- il mantenimento della popolazione residente ed il recupero del patrimonio edilizio;
- il ripristino e/o il mantenimento dei modi di coltivazione antichi;
- la riqualificazione delle porzioni di territorio degradate nel sistema di regimazione delle acque;
- il recupero ed infittimento della vegetazione riparia lungo gli impluvi:

ART.3.2.5.6

TESSUTI INSEDIATIVI AGRICOLI DELLA VALDICHIANA

Comprendono le aree residenziali di frangia e formazioni residenziali a nebulosa poste negli ambiti delle colline emergenti della Valdichiana. Sono ambiti quasi interamente ricompresi all'interno di sistemi insediativi individuati con il P.S. Per le parti esterne ai sistemi insediativi valgono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- riordino urbanistico complessivo esteso alla viabilità;
- inibizione alla nuova edificazione lungo le direttrici primarie di interesse provinciale;
- ridefinizione delle regole edilizie per gli interventi di ampliamento, trasformazione e nuova edificazione;
- individuazione delle modalità per la realizzazione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- tutela delle colture tradizionali;
- definizione dei margini urbani.

Tale prescrizioni ed indicazioni potranno essere contenute all'interno del R.U. oppure disciplinate con apposito piano attuativo.

ART.3.2.5.7

PIANURA DELL'ESSE E DEL MUCCHIA

Costituiscono ambiti di pianura generalmente oggetto di interventi di bonifica con, al loro interno, ambiti sottoposti a rischio idraulico. Al loro interno sono da tutelare:

- le piantate residue di valore strutturale;
- le presenze vegetazionali non colturali;
- il sistema scolante;
- la maglia agraria fitta e comunque l'ulteriore accorpamento dei campi;
- il mantenimento delle opere idrauliche della bonifica con particolare riferimento ai fossi pensili ed a tutto il sistema di raccolta delle "acque alte";

Il regolamento Urbanistico individuerà le condizioni di sicurezza idraulica da rispettare per la collocazione di eventuali nuove costruzioni all'interno di tali zone.

Nuove costruzioni rurali potranno comunque essere realizzate solo in condizione di "alto morfologico" ed in franco di esondazione

ART.3.2.5.8

TESSUTI INSEDIATIVI AGRICOLI DI PIANURA

Comprendono le aree residenziali di frangia e formazioni residenziali a nebulosa poste all'interno della pianura dell'Esse e del Mucchia. Sono ambiti quasi interamente ricompresi all'interno di sistemi insediativi individuati con il P.S. Per le parti esterne ai sistemi insediativi valgono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- riordino urbanistico complessivo esteso alla viabilità;
- inibizione alla nuova edificazione lungo le direttrici primarie di interesse provinciale;
- ridefinizione delle regole edilizie per gli interventi di ampliamento, trasformazione e nuova edificazione;
- individuazione delle modalità per la realizzazione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- tutela delle colture tradizionali;
- definizione dei margini urbani.

Tale prescrizioni ed indicazioni potranno essere contenute all'interno del R.U. oppure disciplinate con apposito piano attuativo.

ART.3.2.5.9

AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI

E' l'area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. In tale ambito, al fine di garantire il mantenimento della attuale struttura, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni ad uso abitativo. Eventuali nuovi annessi, a servizio delle unità poderali esistenti, potrà essere realizzato solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto. E' vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili. Costituiscono obiettivo del P.S.:

- il mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica;
- la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc che ripropongano lo schema di paesaggio antico. Il R.U. dovrà individuare forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di tali obiettivi.

Dovranno essere salvaguardati anche quei manufatti che, pur avendo perso la loro originaria funzione idraulica, costituiscono testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica. Sono, inoltre, da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua.

ART.3.2.5.10

AREE DI FONDOVALLE STRETTO

Trattasi di aree collocate in ambiti territoriali diversi ma con eguali caratteristiche orografiche e morfologiche. In considerazione del carattere di stretta pertinenza fluviale sono da escludere nuove edificazione in ambiti a rischio di esondazione e con indice di pericolosità idraulica 3 o 4.

Per tali aree il P.S. individua i seguenti obiettivi e strategie:

- mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, e della organizzazione del paesaggio agrario.

Eventuali nuovi annessi agricoli potranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti ed a servizio degli stessi con caratteri architettonici e tipologici coerenti con le forme consolidate nella cultura locale.

ART.3.2.5.11

LA VAL DI PIERLE

Sono le aree di pianura prossime a Mercatale caratterizzate da un paesaggio fortemente differenziato rispetto a quello della Valdichiana. In tale ambito sono da tutelare:

- il mantenimento della viabilità esistente;
- la conservazione della vegetazione riparia, delle alberature, delle siepi e di tutto il sistema vegetativo non colturale;
- i caratteri architettonici, tipologici e morfologici dell'edilizia rurale.

Il regolamento Urbanistico determinerà le modalità di realizzazione dei nuovi interventi in coerenza e nel rispetto dei caratteri architettonici esistenti. Nuovi annessi rurali dovranno essere ubicati in contiguità a complessi rurali esistenti.

ART.3.2.5.12

LA PIANA DI TERONTOLA

Sono le aree costituite dall'altopiano posto tra l'abitato di Terontola e le colline sovrastanti caratterizzate, in parte, da ristrutturazioni della maglia agraria conseguenti ai diversi sistemi di coltivazione introdotti negli ultimi decenni. Obiettivo del P.S. è quello di ripristinare o

mantenere il paesaggio agrario degli appoderamenti e della conduzione diretta, con tipo di coltivazione a maglia fitta. Saranno pertanto da tutelare:

- il mantenimento della popolazione residente ed il recupero del patrimonio edilizio;
- il ripristino e/o il mantenimento dei modi di coltivazione antichi;
- la riqualificazione delle porzioni di territorio degradate nel sistema di regimazione delle acque;
- il recupero ed infittimento della vegetazione riparia lungo gli impluvi:

ART. 3.3 IL DIMENSIONAMENTO – LE U.T.O.E.

ART. 3.3.1.

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI

La residenza

Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti nel Piano sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari ed ammontano complessivamente a *407.000* mc. Non sono ammissibili trasferimenti di quantità tra le diverse U.T.O.E.

Il fabbisogno generale di piano per il periodo di validità del P.S. (15 anni) è stato effettuato sulla base delle risultanze delle indagini socio economiche e dei dati risultanti dalle verifiche sulla attività edilizia dell'ultimo decennio ed ammonta complessivamente a 1.085.000 mc. Il P.S. prende atto delle parti ancora inattuata del vigente strumento urbanistico, sia per quanto riguarda le aree di saturazione (150.000 mc) che di quelle di espansione (330.000 mc), riconfermandone la validità salvo i necessari aggiustamenti ed adeguamenti da adottarsi in sede di redazione del P.S. Le parti inattuata del vigente strumento urbanistico sono state portate in detrazione rispetto al fabbisogno come sopra determinato. Sono stati inoltre portati in detrazione al fabbisogno 200.000 mc per i quali si ipotizzano interventi di recupero edilizio ed urbanistico. La percentuale che il P.S. assegna ad interventi di recupero è pari al 20% del totale del fabbisogno e rappresenta una degli obiettivi fondamentali del Piano. Di tale obiettivo si dovrà tener conto nella redazione dei successivi strumenti di attuazione del P.S. attraverso la specifica individuazione degli ambiti di recupero ed attraverso normative che tendano a favorire, sia dal punto di vista economico che procedurale, tali interventi.

Le quote relative al recupero ed alle parti inattuata del vigente P.R.G. non sono riportate nel dimensionamento delle singole UTOE.

Il produttivo

Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti nel Piano sono riportate per ciascuna delle U.T.O.E. ed ammontano complessivamente a 90.000 mq di nuova superficie coperta..

Il terziario, il direzionale e le attività turistico ricettive.

Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti nel Piano sono riportate nelle singole U.T.O.E. e nelle norme che regolano la realizzazione degli interventi strategici. I piccoli insediamenti di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza, sia dal punto di vista localizzativo che tipologico architettonico, *così come le attività artigianali collegate alla residenza non nocive e moleste*, potranno essere collocati all'interno del sistema funzionale prevalentemente residenziale in una quota non superiore al 30 % delle volumetrie previste nelle singole U.T.O.E .

Al fine di favorire la “prossimità” delle varie funzioni e delle varie destinazioni il R.U. dovrà promuovere e favorire l'insediamento delle attività commerciali e dell'artigianato di servizio al piano terra degli edifici residenziali posti lungo le viabilità o i percorsi principali.

Le attività di tipo turistico ricettivo dovranno essere realizzate, prioritariamente, attraverso il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le modalità di consolidamento e di crescita delle attività esistenti.

Al fine di riequilibrare l'offerta turistica nelle varie parti del territorio il R.U. potrà, inoltre, individuare interventi da realizzarsi tramite nuova costruzione, all'interno del perimetro delle U.T.O.E. e nel rispetto delle invariati ambientali e strutturali individuate dal Piano, per un numero massimo di 1500 nuovi posti letto.

ART. 3.3.2

STANDARD URBANISTICI

Il piano strutturale individua aree destinate a “parchi ed aree specialistiche di interesse generale” comprendenti ambiti per la localizzazione di: parchi ed attrezzature di interesse generale e di servizio per la collettività. Tali aree possono essere considerate quale elemento di soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle vigenti disposizioni in quanto spazi di interesse collettivo. La superficie complessiva di tali aree è pari a circa 20.500.000 mq per tutto il territorio comunale e comprende anche i parchi territoriali (parco di Ginezzo e Parco di Manzano). Tale offerta garantisce una quantità pro capite di circa 82 mq ad abitante, certamente esuberante rispetto a quanto previsto dalle vigenti disposizioni. In ragione del fatto che i parchi territoriali di Manzano e Ginezzo sono in parte avulsi dai contesti degli insediamenti urbani e quindi non interamente computabili come destinati al soddisfacimento degli standard per ogni singola UTOE vengono individuate ulteriori quantità di standard da ricavare all'interno del perimetro stesso delle UTOE in aggiunta alle quantità previste dalle

vigenti disposizioni di legge. Dette quantità potranno essere ricavate sia all'interno degli ambiti destinati a " parchi ed aree specialistiche di interesse generale, sia all'interno degli altri sistemi funzionali di cui al punto 3.2 che nell'ambito del perimetro della UTOE. Esse potranno variare per ogni singola UTOE in ragione della stato di fatto del sistema delle infrastrutture e degli standard analizzato nel quadro conoscitivo. Il Regolamento Urbanistico potrà ulteriormente aumentare la quantità degli spazi da destinare ad attrezzature di pubblico interesse ma non ridurre i minimi stabiliti con il Piano Strutturale.

ART. 3.3.3

LE U.T.O.E

All'interno del territorio comunale di Cortona sono previste 30 Unità Territoriali organiche elementari individuate sulla base dei caratteri ambientali, morfologici, orografici e sulla base dei processi storici, culturali e sociali che hanno contribuito ai processi di formazione del territorio. Esse sono:

Numero UTOE	Descrizione
1	Cortona
2	Camucia
3	Terontola
4	La Fratta
5	Mercatale- Mengaccini
6	Montecchio
7	Monsigliolo
8	Centoia
9	Tavarnelle
10	Pergo
11	Pietraia
12	Chianacce
13	Appalto- S.Lorenzo
14	Sviluppi lineari
15	Montanare
16	Fratticciola
17	Farneta
18	Borghetto
19	Cignano
20	Montalla
21	Ossaia
22	Riccio
23	Creti
24	Mezzavia
25	Fossa del Lupo
26	Teverina
27	Il Vallone
28	Ferretto
29	Ronzano
30	Ginezzo-Portole

Per ciascuna U.T.O.E. sono riassunti i processi di formazione del sistema insediativo ed indicati gli obiettivi principali che il P.S. intende perseguire per ciascuna ambito territoriale definito dalle rispettive U.T.O.E. Sono altresì indicati:

- i nuovi dimensionamenti del P.S. distinti per attività prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva;
- gli interventi strategici compresi nell'ambito della U.T.O.E. o ad essa strettamente collegati;
- le quantità di spazi destinati a parcheggio o verde, in supero degli standard previsti dalle vigenti disposizioni, da verificare all'interno di ogni singola U.T.O.E. al momento della redazione del P.S.

Le nuove volumetrie previste dal P.S. dovranno essere collocate, di norma, all'interno degli "ambiti della crescita degli interventi prevalentemente residenziali o produttivi". Per gli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale il Regolamento Urbanistico potrà prevedere una collocazione anche esterna agli ambiti di crescita individuati nel P.S. a condizioni che siano comunque comprese all'interno del perimetro della U.T.O.E., rispettate le invarianti territoriali e le altre prescrizioni del P.S. e che non siano superate le quote del:

-5% per le U.T.O.E. n. 2 e 3;

-10% per le U.T.O.E. n. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14;

-30% per tutte le altre U.T.O.E.

Le quote di cui sopra non sono in aggiunta alle dimensioni massime ammesse per ogni singola U.T.O.E.

ART. 3.3.3.1

U.T.O.E. N.1 – 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 P.S. 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 i poli trainanti 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 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 a restauro conservativo 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N.1 CORTONA

INTERVENTI RESIDENZIALI	MC. 0
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.1 – Cortona motore del territorio

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 10
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 10

ART. 3.3.3.2

U.T.O.E. N.2 – 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 di attività specialistiche relazionate al percorso e, in misura altrettanto consistente, alle attività agricole di valle così come al sistema insediativi disposto alla quota più alta.

La crescita e la formazione della struttura di Camucia è ascrivibile ad un'epoca recente, anche se l'insediamento ha origini assai antiche come testimoniano i numerosi ritrovamenti archeologici.

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 Piano Strutturale cerca di cogliere in positivo la forma della città assecondando le direttrici naturali della crescita ipotizzando un reticolo viario, da meglio definirsi ed approfondirsi con il R.U., capace di dare maggior ordine all'insediamento e gerarchizzarne le parti.

Il P.S. prende atto del grande rilievo che assumerà la nuova S.R. 71 creando nuove mobilità, ma soprattutto liberando la vecchia 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 tenderanno a riqualificarsi.

Sul nuovo corso andranno a collocarsi le nuove polarità quali piazze o slarghi disegnate ed opportunamente definite da edifici specialistici.

L'innalzamento della qualità sarà garantita da una parte dalla maggior compattezza dell'abitato, dalla permeabilità del tessuto, dalla gerarchizzazione delle parti, dalla umbro-casentinese liberata da traffici in attraversamento e dall'altra dagli interventi strategici previsti nel P.S. che si possono riassumere in:

- 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;
- il centro mostre, fiere e mercati come elemento di promozione delle attività produttive e terziarie;
- gli interventi di riqualificazione di tutta una zona, posta a cavallo della umbro-casentinese, che necessita di un disegno ordinato e di destinazioni coerenti con la residenza.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N.2 CAMUCIA

INTERVENTI RESIDENZIALI	MC. 125.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.2-Parco archeologico N.3-Parco urbano attrezzato N.4-Parco Fluviale dell'Esse N.7-Centro Mercato, Fiere, Congressi N.8-Area di riqualificazione urbana N.1A- Variante alla S.P.28 N.2A- Collegamento Camucia-Parco archeologico N.3A- Nuovo Tratto di Via di Mezza Fratta

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 10
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 10

ART. 3.3.3.3

U.T.O.E. N.3 – TERONTOLA

L'insediamento di Terontola, anche se si 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.

La crescita che negli ultimi anni ha interessato l'insediamento, la formazione di piazze e zone a verde attrezzato, la presenza di attività scolastiche ne hanno oramai sancito il ruolo urbano. Con il P.S. 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 3 – TERONTOLA

INTERVENTI RESIDENZIALI	MC. 90.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 10.000
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.5-Centro Intermodale del Vallone N.15- Ridefinizione e riqualificazione della struttura urbana di Terontola N.4A- Potenziamiento e rettifica della Viabilità di Riccio- Barullo

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 8
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 8

ART. 3.3.3.4

U.T.O.E. N.4 – FRATTA – S. CATERINA

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, si caratterizza per il suo sviluppo a borgo lineare lungo l'asse principale. A questa significativa modalità 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 edificato caratterizzato da edifici isolati che, se pur ricadenti su di un tessuto agricolo 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 pianta di grande pregio agricolo, ma anche di più il nuovo plesso ospedaliero così come la nuova S.R. 71 fanno della Fratta un centro ad alta potenzialità, suscettibile di sviluppo.

Il P.S. 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 della presenza ospedaliera.

Il P.S. indica la necessità di caratterizzare la Fratta quale struttura urbana, ma tenendo sempre presenti i comportamenti ormai consolidati e confermati che fanno pensare ad un tipo edilizio coerente con la forte vocazione agricola delle aree limitrofe.

E' previsto un percorso di scarto che, disposto sul proseguimento della nuova SR 71, può tra l'altro agevolare l'accesso al nuovo ospedale.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 4– FRATTA – S. CATERINA

INTERVENTI RESIDENZIALI	MC. 27.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.4-Parco fluviale dell'Esse N.12- Nuovo Plesso Ospedaliero N.17- Ridefinizione e riqualificazione della struttura urbana della Fratta N.1A- Variante alla S.P.28 N.3A- Nuovo Tratto di Via di Mezza Fratta

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI

PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 8
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.5**U.T.O.E. N.5 – 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 si diparte verso il Trasimeno.

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

Il Piano Strutturale 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 P.S. vuole favorire 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 prevedono la formazione di abitazioni che garantiscano la proprietà, o l'uso, da cielo a terra.

E' in questa veduta che il R.U. dovrà quindi confrontarsi con il tipo edilizio, anche attraverso un confronto chiaro con i cittadini e le loro aspettative, ma dovrà anche trovare 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 Perle. Ma sempre per favorire una maggior vivibilità il Piano Strutturale indica la formazione di strutture a servizio della comunità che sempre di più garantiscono la vita di relazione e che privilegino la presenza attiva dei giovani.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 5– MERCATALE

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 25.000
DETRAZIONI DI AREE PRESENTI NEL VIGENTE P.R.G.	-MC.10.000
INCREMENTO P.S.	+MC. 15.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.16- Ridefinizione e riqualificazione della struttura urbana di Mercatale

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI**PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI**

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 6
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.6**U.T.O.E. N.6 – 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 bordo 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 P.S., oltre a prevedere tutta serie di interventi atti a garantire il livello dei servizi e prevederne il potenziamento, indica come obiettivo la ricompattazione e riqualificazione delle aree centrali, a segnalarne il ruolo che loro compete. Prevede aree di pertinenza dell'abitato estese al fine di poter rispondere positivamente al permanere di quella cultura 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 Piano Strutturale individua due aree, ritenute strategiche: una, quella del parco di Manzano che, arricchito di funzioni quali quella ricettiva, turistica, dello svago e della valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura, può finalmente decollare facendo sistema con un territorio ricco ed articolato come quello cortonese.

L'altra, forse poco considerata, certamente sottovalutata, rappresentata dal grande complesso delle ex Fornaci, può attraverso insediamenti che garantiscano il permanere di un manufatto edilizio pregevole (è forse una delle più vecchie fornaci, se non l'unica, rimaste ancora integre nel territorio provinciale) essere riproposto per utilizzazioni legate alle attività preesistenti ma arricchito da nuovi usi.

Considerata la dimensione dell'edificio, con il lato lungo non inferiore a ml. 400, così come quella dei vari interni, si pensa che questo possa facilmente accogliere attività di interesse pubblico per fiere, mostre, convegni e quant'altro possa ragionevolmente potenziare l'identità di una realtà così ricca e carica di valori.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 6– MONTECCHIO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 15.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.9- Parco di Manzano N.14- Museo, centro esposizioni, centro convegni – ex Fornace di Montecchio

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.7

U.T.O.E. N.7 - 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 P.S., pur prendendo atto dei processi che stanno alla base delle direttrici e della forma dello sviluppo, si cerca di proporre 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 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 7– MONSIGLILOLO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 12.000
---	------------

INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
-----------------------	-------

**STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI
PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI**

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.8

U.T.O.E. N.8 - 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 bordo 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 P.S. non viene modificato nel suo assetto.

Il piano strutturale, in particolare, prevede, considerandolo intervento strategico finalizzato al potenziamento ed alla riqualificazione del già dinamico comparto agricolo, il consolidamento dell'Istituto Vegni che, opportunamente dotato di un polo scientifico e tecnologico legato all'università, può divenire il vero centro motore di una realtà agricola vasta che interessi quantomeno il territorio comunale così come quelli limitrofi.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 8- CENTOIA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 10.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.10- Polo tecnologico- scientifico Capezzine

**STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI
PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI**

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.9

U.T.O.E. N.9 - TAVERNELLE

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 rettifiche.

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 collegarsi, 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 alternativi, 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 P.S., 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 9- TAVARNELLE

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 5.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI

PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.10**U.T.O.E. N.10 – 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 P.S. valuta ed indica prospettive per la realtà di Montanare 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 altresì un edificato che è andato ad incidere anche sulle aree poste a valle (valle dell'Esse) della pedecollinare.

Centro sviluppatosi nel tempo nel rispetto dei luoghi e dei lasciti del passato attraverso incrementi fisiologici che mai hanno prodotto ferite profonde, necessita 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 usufruire di una ??? dell'abitare come valida alternativa a quella proposta dai centri maggiori.

E' in coerenza con quanto detto che il Piano Strutturale 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 10– PERGO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 10.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.4- Parco fluviale dell'Esse

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.11**U.T.O.E. N.11 – 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 Cingano e Montecchio, è disposto il centro di Pietraia.

Tale centro, come quelli di maggior 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 e non la strada stessa.

Il Piano Strutturale, 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 UTOE anche l'area 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 11– PIETRAIA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 10.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 20.000
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.4A- Potenziamento e rettifica della viabilità di Riccio-Barullo

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.12**U.T.O.E. N.12 – 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.

Il primo nucleo compatto, posto a monte dell'allacciamento, non è stato interessato da incrementi significativi, mentre si è strutturato un insediamento lungo il percorso di ??? 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 P.S. 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 riepito del tipo presente nell'area.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 12– CHIANACCE

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 9.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.13**U.T.O.E. N.13 – APPALTO-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 mettono 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 l'insediamento.

Con il P.S. vengono garantite opportunità di crescita misurata e qualitativamente raccordata con il costruito, che risente in modo evidente del mondo agricolo limitrofo. Quanto sopra anche in funzione della significativa presenza di una importantissima cantina che entro tempo brevi diventerà funzionante ed 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 13–APPALTO-S.LORENZO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 8.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.14**U.T.O.E. N.14 – SVILUPPI LINEARI**

Lungo gli assi viari principali di penetrazione rispetto al centro di Camucia, rappresentati dalla provinciale di Manzano e della Lauretana, si sono collocati, nel tempo, fabbricati a prevalente destinazione residenziale che, intercalati da attività legate 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, sono previsti interventi di mantenimento e di contenuti ampliamenti che garantiscano un processo di riqualificazione dei percorsi che si configurano quali veri e propri cannocchiali rivolti verso il centro storico di Cortona, quali segni territoriali di grande valore.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 14–SVILUPPI LINEARI

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 8.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.7- Centro Fiere, Mercato, Congressi.

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 6
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.15**UTOE N.15 – MONTANARE**

L'insediamento disposto lungo la via Cortonese nel tratto che corre sul fondovalle e porta in Val di Fierle 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 P.S. è quello di mantenere e valorizzare un territorio ricco di risorse ambientali dove l'insediamento misurato a dimensione d'uomo necessita di interventi che consentendo 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 della comunità.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 15– MONTANARE

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 9.000
---	-----------

P.S.	
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.13- Area di riqualificazione

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.16

U.T.O.E. N.16 – FRATTICCIOLA

L'aggregato di Fratticciola, di antica formazione, è disposto in fregio alla via di crinale che, dipartendosi dalla provinciale di Manzano, prosegue verso Ronzano. Esso è interessato in misura minore da un edificato più recente, disposto sul tratto iniziale di strada che lo collega con la Fratta. Per la sua collocazione e dimensione non appare suscettibile di significativi sviluppi, pur tuttavia la completa attuazione del vigente P.R.G.C., che risulta sostanzialmente esaurito, ha fatto sì che il P.S. 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 16– FRATTICCIOLA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 5.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.17

U.T.O.E. N.17 - 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 relazionati al percorso.

La struttura insediativa pur prossima all'abitato delle Chianacce ed in fregio alla provinciale di Manzano vede un nucleo crescere su se stesso. Sulla viabilità si attestano infatti solo le strutture specialistiche. E' a questo atteggiamento, che il Piano Strutturale guarda con attenzione assumendolo quale elemento costitutivo di tutti i comportamenti che dovranno tradursi in interventi.

Oltre a quanto detto il P.S. cerca di cogliere in positivo sia il ruolo che l'Abbazia, ricca di grande valore architettonico ma anche di cultura, che quello della struttura ricettiva collocata nella villa del Pietrisco: ruolo che possono svolgere, non solo nel rapporto con l'insediamento di Farneta, ma con tutto il territorio.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 17– FARNETA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 5.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.18

U.T.O.E. N.18 – BORGHETTO

L'insediamento, si è formato sulla via di lungo lago che borda il Trasimeno, allungato a borgo lineare più strutturato e compatto nella zona centrale necessita. Il P.S. prevede, pochi interventi atti a rispondere alle minime esigenze di crescita fisiologica disposti secondo la logica dei processi di crescita sopra descritti.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 18– BORGHETTO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.19

U.T.O.E. N.19 - 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 sviluppi significativi.

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 P.S. 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 19– CIGNANO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.20

U.T.O.E. N.20 - 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 necessitare di contenuti sviluppi fisiologici e di trovare più agevoli e diretti rapporti con la realtà di Pergo più strutturata e maggiormente dotata di servizi.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 20– MONTALLA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 5.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.21**U.T.O.E. N.21 – 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 di modesti incrementi volumetrici che, nel rispetto degli assetti tipologici ereditati, ricompattino le zone di frangia.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 21- OSSAIA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 5.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.22**U.T.O.E. N.22 – RICCIO**

L'insediamento del Riccio si è formato su un percorso di crinale che, proseguendo verso Sud-Ovest attraverso la valle della Chiana, andava a raccordarsi con gli insediamenti della valle dell'Esse.

Questa direzione, confermata tra l'altro dal sistema delle ville poste a monte della umbro-casentinese, viene ben presto contraddetto dagli sviluppi antichi, ma anche recenti, che hanno privilegiato lo sviluppo lineare in fregio alla 71.

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

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

Sempre con il Piano Strutturale 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 22- RICCIO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.4A- Potenziamento e rettifica della viabilità di Riccio-Barullo

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.23**U.T.O.E. N.23 – CRETI**

Posto tra uno dei percorsi di attraversamento della valle ed il crinale che lo interessa, è costituito da un edificato posto sul bordo della forcella 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 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 P.S. 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.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 23- CRETI

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.24

U.T.O.E. N.24 – 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.

Il P.S. prevede incrementi in termini di residenza così come di servizi che garantiscano anche per l'aggregato di Mezzania risposte alla sua crescita fisiologica, il tutto anche in funzione del fatto che le previsioni di PRGC sono state attuate nella loro interezza.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 24- MEZZAVIA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.25

U.T.O.E. N.25 – 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 P.S. limitato nella sua crescita, prevista esclusivamente negli spazi interstiziali per evitare eventuali fenomeni di saldatura con Camucia che lo ridurrebbero a periferia facendone perdere l'identità.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 25- FOSSA DEL LUPO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI

PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.26**U.T.O.E. N.26 – 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 sembra opportuno favorirne l'inserimento ed il mantenimento di tutte quelle attività che ne esaltino il ruolo di presidio e di centro erogatore di servizi, prevedendo altresì un contenuto sviluppo fisiologico.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 25- TEVERINA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.27**U.T.O.E. N.27 – VALLONE**

L'UTOE n° 27 individua una zona compresa tra la umbro-casentinese, nel tratto rettilineo che unisce il centro di Camucia con Ossia, 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 del ... ed in attuazione di un piano attuativo, viene dotata di servizi e strutture essenziali per il suo definitivo decollo e potenziamento.

Il P.S. prevede un'asta viaria che collega direttamente tutta la zona con il nuovo asse viario 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.

E' in posizione strategica, a diretto contatto con l'area internodale, con la nuova S.R. 71 e con le zone a prevalente destinazione produttiva, che viene previsto un intervento di grande significato per la collocazione di un polo tecnologico-scientifico con l'inserimento di un incubatore d'impresa, il tutto per far fare un salto di qualità al comparto produttivo in termini di formazione e ricerca.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 27- VALLONE

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 0
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 60.000
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.4- Parco fluviale dell'Esse N.5- Centro Intermodale del Vallone N.6- Polo Tecnologico- Scientifico del Vallone N.4A- Potenziamento e rettifica della viabilità di Riccio-Barullo

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	20% superficie destinata agli insediamenti
VERDE PUBBLICO	5% superficie destinata agli insediamenti

ART. 3.3.3.28**U.T.O.E. N.28 – 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, sembra necessitare di contenuti sviluppi limitati all'eventuale ampliamento *e potenziamento delle attività esistenti all'interno della U.T.O.E.*, così come di azioni tese alla tutela dell'edificato di pregio.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 28- FERRETTO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 0
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0

ART. 3.3.3.29

U.T.O.E. N.29 – RONZANO

Posto all'incrocio di percorsi di crinale, sulla testa del colle che si attacca alla pianta 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 P.S. prevede anche per Ronzano incrementi legati alla auspicabile crescita fisiologica e realizzati con un atteggiamento culturale che sia in continuità con quelli depositati.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 29- RONZANO

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 3.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.4- Parco fluviale dell'Esse

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART. 3.3.3.30

U.T.O.E. N.30 – GINEZZO PORTOLE

L'Utoe n.30 interessa una vasta area, già individuata dal P.R.G.C. vigente quale parco territoriale, ricca di vegetazione di particolare pregio che dovrà essere tutelata e valorizzata.

Gli interventi previsti dal P.S. sono riferiti ad opere di restauro territoriale che prevedono anche la manutenzione e sistemazione di percorsi esistenti, così come il restauro dei fabbricati da utilizzarsi per attività finalizzate alla valorizzazione del parco.

Per l'insediamento di Portole, oltre al potenziamento delle attività esistenti, sono indicate quote volumetriche contenute per favorire eventuali sviluppi che non possono trovare risposta positiva con i soli interventi sull'esistente.

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 30- GINEZZO-PORTOLE

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 2.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. 0
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.11- Il parco Territoriale di Ginezzo

STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 4
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 4

ART.3.4

LO STATUTO DEI LUOGHI – LE INVARIANTI

Il Piano Strutturale, attraverso lo statuto dei luoghi, individua le azioni mirate al miglioramento della qualità del territorio che presuppongono, sia indirizzi e obiettivi di carattere generale, sia interventi specifici, che azioni di tutela. Gli indirizzi e obiettivi di carattere generale sono riportati nel capitolo 2, gli interventi specifici e la disciplina del P.S. sono individuati e descritti nel presente capitolo, le azioni di tutela sono rappresentate nello Statuto dei Luoghi attraverso la individuazione di Invarianti. In ragione degli ambiti e delle strategie di tutela le Invarianti sono state suddivise in “Invarianti ambientali” ed “Invarianti strutturali”.

Al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico con le direttive e prescrizioni del P.S. nonché il rispetto delle tutele stabilite con le invarianti. L'Amministrazione Comunale si impegna a svolgere le seguenti azioni di carattere generale:

- protezione e tutela delle bellezze naturali;
- conservazione e mantenimento del patrimonio antropico di valore;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse.

Tutti gli interventi da parte di soggetti pubblici o privati, in ogni singola porzione del territorio, che comportino modificazione o trasformazione delle risorse naturali (acqua, aria, suolo e sottosuolo) dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio. Negli articoli seguenti sono indicate le invarianti del Piano Strutturale distinte per invarianti di natura ambientale ed invarianti di natura strutturale. Per ciascuna di esse sono indicate prescrizioni, norme e condizioni delle quali si dovrà tener conto in sede di redazione del Regolamento Urbanistico e dei successivi strumenti di attuazione del Piano Strutturale.

ART.3.4.1

LE INVARIANTI AMBIENTALI (TAV. A.04.2)

Costituiscono invarianti di natura ambientale:

- le aree di pertinenza fluviale;
- i geotopi;
- le aree bioitaly;
- gli alberi monumentali. I filari ed i viali alberati;
- gli oliveti terrazzati;
- le coltivazioni a maglia fitta;
- i boschi ed i rimboschimenti di conifere;

ART.3.4.1.1

LE AREE DI PERTINENZA FLUVIALE

Il P.S ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli individua tre ambiti:

- Ambito A1 definito *di assoluta protezione del corso d'acqua*
- Ambito A2 definito *di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione*
- Ambito B *comprendente le aree potenzialmente inondabili*

Nella tavola delle invarianti ambientali sono rappresentati l'Ambito B, l'Ambito A1 e con simbologia diversa le zone i cui i precedenti Ambiti A1 e B coincidono.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano le seguenti finalità:

- le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) che potranno essere previste per i corsi d'acqua dovranno tendere alla ricerca e al successivo mantenimento dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete idraulica, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture esistenti, alla naturalizzazione con specie autoctone, al generale miglioramento della qualità biologica;
- divieto, all'interno del corso d'acqua, di qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche esistenti;
- l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale avverranno solo nei casi di documentata ostruzione al regolare deflusso delle acque in alveo cercando per quanto possibile di non provocare danni ambientali.
- privilegiare nella realizzazione delle opere sopra citate le tecniche dell'ingegneria naturalistica o bioingegneria forestale; Nelle aree individuate nella tavola delle invarianti ambientali ed evidenziate come ambiti fluviali il Regolamento Urbanistico, oltre a definire le

modalità per incentivare la demolizione delle strutture presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano:- la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale: ciò permetterà di assicurare l'efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche;

- prevedere negli interventi di ripristino la naturalizzazione degli alvei con l'eliminazione dei tratti cementati;
- garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e ridurre al minimo la proliferazione algale con gli effetti dell'eutrofizzazione delle acque.

Sino alla definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico si applicano le normative di salvaguardia di cui agli artt.74 e seguenti del Capo I Titolo VII del P.I.T.

ART.3.4.1.2

I GEOTOPI

Nelle aree individuate nelle tavole delle invariati ambientali come geotopi il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela integrale che consentano il corretto decorso delle dinamiche naturali e che evitino manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.)

ART.3.4.1.3

LE AREE BIOITALY

All'interno del territorio comunale esiste una sola area definita nel "Progetto Bioitaly". Essa corrisponde a quella attualmente classificata come "Parco di Ginezzo" ed appositamente individuata come U.T.O.E.

All'interno di tali aree: i programmi, i progetti ivi compresi i piani di miglioramento agricolo ambientale ed i tagli colturali e di utilizzazione di cui alla L.R. 1/90, quando comportino modificazioni agli assetti esistenti, dovranno essere corredati di specifici elaborati di analisi e valutazione che giustificano la compatibilità ambientale degli interventi proposti.

Il R.U. disciplinerà le modalità di presentazione dei progetti indicando dettagliatamente gli elaborati ed i tipi di analisi e valutazioni richiesti.

La previsione, in sede di R.U., di interventi suscettibili di produrre effetti sul S.I.R. con particolare riferimento agli interventi di trasformazione previsti nella U.T.O.E. 30, è subordinata alla redazione, in sede di R.U. della Relazione d'incidenza ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/2000. Relazione che dimostri che gli interventi non pregiudicano l'integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito e delle eventuali linee guida che saranno elaborate dalla Regione Toscana.

ART.3.4.1.4

ALBERI MONUMENTALI. I FILARI E VIALI ALBERATI

Il P.S. nella TAV. A.04.2 individua le alberature monumentali ed i filari e viali alberati di particolare rilevanza ambientale e paesaggistica. Per essi il P.S. individua l'obiettivo della conservazione e tutela con divieto di qualsiasi operazione di manomissione o abbattimento. Eventuali tagli saranno ammessi solo in caso di pericolo per la pubblica incolumità e previo parere del servizio forestale.

ART.3.4.1.5

OLIVETI TERRAZZATI

Nelle aree individuate nella TAV. A.04.2 come aree ad oliveto terrazzato, il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Esso dispone la loro conservazione integrale ed il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi di tutela e ricostruzione; gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle parti di tali ambiti coincidenti con il sottosistema ambientale naturale ed antropico della "Collina di Cortona" valgono anche le norme stabilite per tale sottosistema.

ART.3.4.1.6

COLTIVAZIONI A MAGLIA FITTA

La coltura tradizionale a maglia fitta, così come individuata nella TAV. A.04.2 , è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare anche la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

ART.3.4.1.7

I BOSCHI ED I RIMBOSCHIMENTI DI CONIFERE

Nelle aree individuate nella TAV. A.04.2 , come boschi il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per il recupero degli edifici esistenti, il divieto di edificabilità e di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.

Per quanto riguarda le aree individuate come “rimboschimenti di conifere” e tipiche di operazioni forestali dei primi decenni del secolo, il P.S. auspica la progressiva sostituzione con nuovi rimboschimenti da eseguirsi con essenze autoctone.

ART.3.4.2

LE INVARIANTI STRUTTURALI (TAV. A.04.1)

Costituiscono invarianti strutturali:

- i centri e gli aggregati antichi;
- gli edifici di valore inclusi nel censimento del P.S.;
- gli edifici specialistici a prevalente vocazione residenziale censiti nel P.S.;
- la viabilità di interesse storico;
- le aree archeologiche;
- strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
- parco archeologico;
- aree di tutela paesistica degli edifici specialistici;
- aree di tutela paesistica delle strutture urbane;
- aree di tutela paesistica delle ville;
- aree di tutela paesistica degli aggregati;
- aree di interesse ambientale;
- centro storico di Cortona.

ART.3.4.2.1

I CENTRI, GLI AGGREGATI, I NUCLEI E GLI EDIFICI ANTICHI

Il Piano Strutturale individua nella Tav.A.04.1, i centri antichi, gli aggregati, i nuclei e l'edilizia di valore storico documentale sparsa per il territorio corrispondenti alle zone omogenee di tipo "A" così come classificate nel vigente strumento urbanistico e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati;
- assumere la vigente normativa predisponendone un adeguamento ed aggiornamento ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso;

Gli aggiornamenti di cui sopra dovranno tendere a:

- adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio;
- riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative;
- assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.

ART.3.4.2.2

GLI EDIFICI DI VALORE INCLUSI NEL CENSIMENTO

Il Piano strutturale individua nella Tav. A.04.1 "Invarianti Strutturali" gli edifici rurali considerati di valore sulla base delle risultanze del censimento allegato al quadro conoscitivo del P.S. e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;
- in attesa della redazione della schedatura di cui sopra su tali edifici sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo. *Sono fatti salvi gli interventi di anastilosi e quelli sulle volumetrie: incongrue, improprie e/o di scarso valore architettonico.*

In sede di redazione del R.U. il censimento dovrà essere esteso anche alle case di fango, o fango e paglia, o costruite con altri materiali poveri, in modo da poter individuare le modalità per la loro tutela e conservazione anche attraverso forme di incentivazione economica.

ART.3.4.2.3

GLI EDIFICI SPECIALISTICI DI VALORE A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE

Il Piano strutturale individua nella Tav. A.04.1 "Invarianti Strutturali" gli edifici specialistici a vocazione prevalentemente residenziale considerati di valore sulla base delle risultanze del censimento allegato al quadro conoscitivo del P.S. e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;
- individuazione degli spazi pertinenziali del manufatto da sottoporre a tutela;
- in attesa della redazione della schedatura di cui sopra su tali edifici sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo.

ART.3.4.2.4

VIABILITA' DI INTERESSE STORICO

Il Piano strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto; il Regolamento Urbanistico per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e quando possibile, di riqualificazione.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche per la gestione delle Strade vicinali che garantisca i seguenti indirizzi:

- mantenimento della fruibilità pubblica;
- ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata;
- mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.).
- prevedere ed incentivare interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative;
- verificare la possibilità di individuare alcune sedi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per l'attività di tempo libero.

ART.3.4.2.5

AREE ARCHEOLOGICHE

Il P.S. prende atto di alcuni ambiti segnalati dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana e recepiti dall'Amministrazione Provinciale con delibera C.P. n. 30 del 30/03/1994 in applicazione alla Deliberazione C.R. 296/88.

Entro tali ambiti agiscono le previsioni del P.S. e del R.U. con la limitazione dell'obbligo di segnalazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica della Toscana dell'inizio dei lavori da parte dei soggetti beneficiari delle concessioni o autorizzazioni edilizie o attuatori di opere pubbliche. Le modalità per tali segnalazioni saranno precisate con il R.U.

ART.3.4.2.6

VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO RILEVANTE O ECCEZIONALE

Nella tavola delle invarianti strutturali il P.S. individua le viabilità di interesse paesistico rilevante o eccezionale. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposito studio finalizzato alla tutela di tali tratti di viabilità in considerazione dei convisivi godibili da tali viabilità. Il P.S. individua come obiettivo quello di garantire la permanenza dei convisivi esistenti ponendo eventualmente limiti alle distanze tra la strada ed il nuovo edificato.

ART.3.4.2.7

PARCO ARCHEOLOGICO

L'area del parco archeologico individuata nel P.S. corrisponde a quella oggetto di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica in corso di redazione e perfezionamento. Per tali aree il P.S. indica come obiettivo quello della valorizzazione dei reperti archeologici esistenti nell'area. Il Regolamento Urbanistico preciserà le modalità di intervento nel rispetto dei contenuti del Piano Attuativo e delle indicazioni delle Sovrintendenze interessate.

ART.3.4.2.8

AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI (ART.25 NTA P.T.C.)

I complessi edilizi individuati come Ville o Edifici Specialistici debbono intendersi come patrimonio di valore storico, ambientale ed architettonico da tutelare e conservare. Nelle aree di pertinenza, così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione.

Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento all'interno di tali ambiti classificando il valore degli edifici ed individuando le destinazioni d'uso compatibili ed i livelli di trasformabilità ammessi per i singoli manufatti compresi nel perimetro. Attraverso le procedure di valutazione di cui al comma secondo dell'art.25 delle N.T.A. del P.T.C. sarà possibile prevedere la possibilità di realizzare eventuali annessi a servizio di detti edifici.

In attesa della redazione del R.U. si applicano le seguenti norme di salvaguardia:

1)- negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo sia degli edifici che del sistema antropico delle aree di tutela.

2)- all'interno dell'ambito di tutela della struttura specialistica del complesso dei Cappuccini, è vietata la realizzazione di piscine di qualsiasi tipo e dimensione

Sono fatti salvi gli interventi per i quali, prima dell'adozione del presente strumento, siano state presentate istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica.

ART.3.4.2.9

AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE STRUTTURE URBANE (ART.13 NTA P.T.C.)

Per le aree di pertinenza delle strutture urbane, così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione. Il R.U. disciplinerà le norme che regolano i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente all'interno di tali aree individuando le modalità da seguire nei processi di recupero. Per le aree comprese nell'ambito di tutela della struttura urbana di Camucia, poste in prossimità del tracciato ferroviario saranno ammesse operazioni di ricomposizione edilizia ed urbanistica tendenti a riqualificare l'intero contesto. Il R.U. disciplinerà gli ambiti e le modalità di trasformazione ammissibili

Sono fatti salvi gli interventi per i quali, prima dell'adozione del presente strumento, siano state presentate istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica.

In attesa della adozione del R.U. sono comunque ammessi gli interventi previsti con il vigente P.R.G."

Costituiscono allegato del P.S. le schede relative alle definitive perimetrazioni degli ambiti individuati dal P.T.C. conseguenti ad una attenta ed accurata analisi dei luoghi. Per gli ambiti che si discostano dai perimetri individuati dal P.T.C. sono state comunque effettuate attente verifiche e valutazioni relative agli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti di tutela redatte ai sensi della lettera d) del quinto comma dell'art.13 delle N.T.A. del P.T.C. ed in coerenza con quanto stabilito al comma 3 dell'art.2 delle N.T.A. del P.T.C.

Nelle schede sono verificate le compatibilità urbanistiche e paesaggistiche ed impartite le normative e le prescrizioni ritenute necessarie per garantire i livelli di compatibilità richiesti.

ART.3.4.2.10

AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE VILLE (ART.25 NTA P.T.C.)

Le Ville e le loro aree di pertinenza, così come individuate nelle tavole delle invariante strutturali del P.S., debbono intendersi come patrimonio di valore storico, ambientale ed architettonico da tutelare e conservare. In tali ambiti sono vietati interventi di nuova edificazione.

Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento all'interno di tali aree classificando il valore degli edifici ed individuando le destinazioni d'uso compatibili ed i livelli di trasformabilità dei singoli edifici. Attraverso le procedure di valutazione di cui al comma secondo dell'art.25 delle N.T.A. del P.T.C. sarà possibile prevedere la possibilità di realizzare eventuali annessi a servizio di detti edifici. *Tali annessi dovranno essere autorizzati con P.M.M.A. e solo nel caso che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare annessi fuori dell'area di pertinenza della villa*

In attesa della redazione del R.U. si applicano le seguenti norme di salvaguardia:

1)- negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo sia degli edifici che del sistema antropico delle aree di tutela. *Sono fatti salvi gli interventi sulle volumetrie: incongrue, improprie e/o di scarso valore architettonico.*

Sono fatti salvi gli interventi, compresi all'interno delle U.T.O.E., per i quali, prima dell'adozione del presente strumento, siano state presentate istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica. Costituiscono allegato del P.S. le schede relative alle definitive perimetrazioni degli ambiti individuati dal P.T.C. conseguenti ad una attenta ed accurata analisi dei luoghi. Per gli ambiti che si discostano dai perimetri individuati dal P.T.C. sono state comunque effettuate attente verifiche e valutazioni relative agli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti di tutela redatte ai sensi della lettera d) del quinto comma dell'art.13 delle N.T.A. del P.T.C. In esse sono verificate le compatibilità urbanistiche

e paesaggistiche ed impartite le normative e le prescrizioni ritenute necessarie per garantire i livelli di compatibilità richiesti.

ART.3.4.2.11

AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI (ART.13 NTA P.T.C.)

Per le aree di pertinenza degli aggregati così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione.

Il R.U. disciplinerà le norme che regolano i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di cui al presente articolo individuando le modalità da seguire nei processi di recupero.

Sono fatti salvi gli interventi, compresi all'interno delle U.T.O.E., per i quali siano stati presentati istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica.

Costituiscono allegato del P.S. le schede relative alle verifiche ed alle valutazioni relative agli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti di tutela redatte ai sensi della lettera d) del quinto comma dell'art.13 delle N.T.A. del P.T.C. In esse sono verificate le compatibilità urbanistiche e paesaggistiche ed impartite le normative e le prescrizioni ritenute necessarie per garantire i livelli di compatibilità richiesti.

ART.3.4.2.12

AREE DI INTERESSE AMBIENTALE

Trattasi delle aree coincidenti con gli ambiti b), c), d) del sistema regionale delle aree protette. Ancorchè la Regione Toscana, in collaborazione con la Provincia di Arezzo, abbia provveduto ad individuare, nel progetto Bioitaly, i siti di importanza comunitaria (SIC) ubicati nel territorio comunale ed ancorché tali siti siano stati riportati e normati nel progetto di Piano, per tali aree continueranno ad applicarsi le norme di salvaguardia di cui all'art.81 del P.I.T. sino alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. *Analoga norma di salvaguardia si applicherà alle categorie di beni di particolare interesse ambientale di cui al quinto e settimo comma del DPR 616/77.*

ART.3.4.2.13

CENTRO STORICO DI CORTONA

Per le aree del centro storico di Cortona classificate come zone omogenee di tipo "A" continuano ad applicarsi le normative del P.R.G. vigente.

Il R.U. dovrà contenere norme tese al mantenimento e conservazione del bene in continuità con gli atteggiamenti culturali e normativi che hanno caratterizzato e regolato i processi di trasformazione degli ultimi decenni.

ART. 3.5

GLI INTERVENTI STRATEGICI

Gli interventi strategici indicati nel P.S. costituiscono elementi ritenuti essenziali per conseguire gli obiettivi e le strategie del Piano. In ragione della loro importanza per gli esiti dei processi pianificatori, per tali ambiti il Regolamento Urbanistico dovrà definire uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato definendo per ciascun intervento:

- gli indirizzi progettuali e programmatici;
- il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico;
- le modalità di attuazione;

Gli interventi strategici individuati dal P.S. sono:

- N.1 – Cortona motore del territorio
- N.2-Parco archeologico
- N.3-Parco urbano attrezzato
- N.4-Parco Fluviale dell'Esse
- N.5-Centro Intermodale del Vallone
- N.6-Polo Tecnologico scientifico del Vallone
- N.7-Centro Mercato, Fiere, Congressi
- N.8-Area di riqualificazione urbana
- N.9-Parco di Manzano
- N.10-Polo Tecnologico Scientifico Capezzine
- N.11- Il parco Territoriale di Ginezzo
- N.12- Nuovo Plesso Ospedaliero
- N.13- Area di riqualificazione in Montanare
- N.14- Museo, Centro esposizioni, Centro Convegni. Ex Fornace di Montecchio
- N.15- Ridefinizione e riqualificazione della struttura urbana di Terontola
- N.16- Ridefinizione e riqualificazione della struttura urbana di Mercatale
- N.15- Ridefinizione e riqualificazione della struttura urbana della Fratta
- N.1A- Variante alla S.P.28
- N.2A- Collegamento Camucia-Parco archeologico
- N.3A- Nuovo Tratto di Via di Mezza Fratta
- N.4A- Potenziamento e rettifica della Viabilità di Riccio- Barullo

ART. 3.5.1

N.1 – CORTONA MOTORE DEL TERRITORIO

Il Centro storico di Cortona non presenta situazioni di degrado o di abbandono tipiche di altri centri storici minori. Si rileva invece un progressivo diminuire degli abitanti conseguente a forme di avanzata terziarizzazione prevalentemente turistica ed ad un consistente aumento dei proprietari non residenti. Ormai Cortona è divenuta il terzo centro del Comune per popolazione residente dopo Camucia e Terontola e tale fenomeno non sembra ancora arrestarsi. Da una parte il problema della mobilità e dall'altro quello dei prezzi del mercato edilizio ormai attestato su livelli elevatissimi rendono complessa un'inversione di tendenza.

Intervento strategico del P.S. è quello di confermare Cortona come elemento trainante per lo sviluppo del territorio confermandone il ruolo centrale e primario. In tal senso si individuano le seguenti strategie:

- favorire il mantenimento e l'inserimento di attività culturali, sociali, amministrative e civiche;
- garantire la permanenza della popolazione residente attraverso politiche sociali della casa;
- individuare piani e progetti per il riutilizzo dei grossi contenitori dismessi o di prossima dismissione finalizzati al raggiungimento degli obiettivi fissati con i punti di cui sopra;
- aumentare la dotazione di parcheggi a servizio dei residenti e dei visitatori differenziando l'offerta in base alle modalità di utilizzazione.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguati progetti mirati a raggiungere gli obiettivi di cui sopra.

ART. 3.5.2

N.2-PARCO ARCHEOLOGICO

Il parco archeologico costituisce una opportunità di crescita e sviluppo della attività turistico ricettiva anche per Camucia e per gli insediamenti pedecollinari. La sua realizzazione è subordinata alla redazione di un piano attuativo mirato alla valorizzazione del sito. Al suo interno sono ammessi esclusivamente interventi pubblici, funzionali alla realizzazione del

Parco, da quantificarsi in sede di Regolamento Urbanistico in ragione delle risultanze del progetto in corso di realizzazione. Il R.U. dovrà disciplinare i processi di trasformazione ammessi per le proprietà e gli edifici privati compresi all' interno del parco.

ART. 3.5.3.

N.3-PARCO URBANO ATTREZZATO

Il parco urbano attrezzato costituisce l'elemento di chiusura a Nord-Est dell'abitato di Camucia quale cuscinetto di verde attrezzato tra l'insediamento di valle e la collina di Cortona. Per la sua ubicazione esso garantisce la centralità dei servizi sia per Camucia che per Cortona oltre che ad essere facilmente raggiungibile dalla Val di Pierle e da Terontola anche attraverso il collegamento con la strada per l'Ossaia. La sua posizione baricentrica contribuisce inoltre alla riduzione degli effetti della mobilità territoriale conseguendo uno degli obiettivi del P.S.

All'interno del parco urbano attrezzato è ammessa la realizzazione di:

- verde pubblico attrezzato;
- strutture e attrezzature sportive;
- centri civici, centri sociali, attrezzature di pubblico interesse;
- centri culturali e scuole;
- strutture religiose e cimiteriali.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità di realizzazione delle varie strutture previste nel Parco Urbano attraverso specifico progetto attuativo che individui le localizzazioni, le quantità e le caratteristiche degli interventi.

3.5.4

N.4-PARCO FLUVIALE DELL'ESSE

Comprende ambiti prossimi al corso dell'Esse da riqualificare o valorizzare. Il P.S. ipotizza la sua riqualificazione ed il riordino senza necessariamente prevedere la sua utilizzazione pubblica. Sono invece previsti percorsi pedonali e ciclabili che interessano prevalentemente gli argini del fiume.

ART. 3.5.5

N.5-CENTRO INTERMODALE DEL VALLONE

Il centro intermodale è ubicato in prossimità del raccordo dell'area produttiva del Vallone con la nuova strada regionale 71 ed intende costituire un elemento di servizio a tutte le imprese del Comune ma in particolare a quelle ubicate nella zona produttiva di maggiore dimensioni. Esso è comunque facilmente collegato e collegabile sia con le altre zone produttive previste che con i maggiori sistemi infrastrutturali su gomma presenti nel territorio. Il collegamento con la stazione di Terontola è assicurato da un binario che corre in parallelo alla linea ferroviaria esistente di limitata lunghezza in ragione della vicinanza della stazione.

Per la realizzazione di tale intervento strategico il P.S. ipotizza una superficie coperta massima di 15.000 mq.

ART. 3.5.6

N.6-POLO TECNOLOGICO SCIENTIFICO DEL VALLONE

Il polo Tecnologico- Scientifico del Vallone è ubicato nelle immediate adiacenze del Centro Intermodale e per esso valgono quindi le stesse considerazioni per quanto riguarda l'ubicazione. Tale area è destinata alla realizzazione di interventi mirati alla promozione delle attività produttive esistenti nel territorio (centri e laboratori di ricerca, incubatori d'impresa, servizi ed attrezzature funzionali alla attività produttiva, uffici etc).

Per la realizzazione di tale intervento strategico il P.S. ipotizza una superficie coperta massima di 10.000 mq.

ART. 3.5.7

N.7-CENTRO MERCATO, FIERE, CONGRESSI

Il centro mercato fiere e congressi è ubicato ai margini dell'abitato di Camucia e compreso tra la Via Lauretana e la strada provinciale di Manzano in prossimità delle due intersezioni con la nuova strada Regionale 71. Luogo strategico per i collegamenti viari e facilmente collegato con i sistemi infrastrutturali più importanti. La vicinanza con il centro di Camucia rende possibili anche utilizzazioni legate ad attività proprie dell'abitato e non esclusivamente ad eventi.

Per la realizzazione di tale intervento strategico il P.S. ipotizza una superficie coperta massima di 30.000 mq.

ART. 3.5.8

N.8-AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Trattasi di un area posta nell'abitato di Camucia, a cavallo del tracciato della Ex SS.71, urbanisticamente destrutturata e caratterizzata dalla compresenza di elementi tra loro dissonanti per tipologia e destinazione. In tale ambito si collocarono i primi insediamenti produttivi di Camucia, nel tempo, fagocitati dall'espansione dell'abitato ed ormai in condizione di promiscuità impropria rispetto alla centralità del luogo. Il P.S., al fine di regolare i processi di trasformazione di tali aree in maniera organica e non episodica ha individuato tale area come ambito della riqualificazione urbana di una porzione di Camucia assai importante per ubicazione e rapporti con la parte residua dell'abitato. Il Regolamento Urbanistico dovrà produrre per tale area un progetto unitario che tenda a conseguire i seguenti obiettivi:

- disegno urbanistico complessivo e coerente;
- individuazione di un reticolo infrastrutturale e viario capace di rendere organico l'insediamento alle altre parti dell'abitato;
- individuazione delle funzioni e delle destinazioni compatibili con la funzione prevalentemente residenziale che si intende assegnare all'area;
- alta dotazione di standard urbanistici con particolare riferimento alle aree a parcheggio;
- proposizione di schemi tipologici ed architettonici da rendere vincolanti nella sede attuativa.

ART. 3.5.9

N.9-PARCO DI MANZANO

Il Piano riconferma l'area attualmente individuata dal P.R.G. ampliandone le funzioni e le prospettive di sviluppo sia in termini di destinazioni che di possibilità di utilizzo. In particolare si ipotizzano destinazioni che, compatibilmente con la tutela del paesaggio e dell'ambiente consentano interventi di recupero e riutilizzazione degli edifici e dei manufatti esistenti. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- strutture e attrezzature sportive;
- attività sanitarie, sociali e culturale, attrezzature di pubblico interesse;
- centri benessere, centri di bellezza etc;
- attività di tipo turistico ricettivo.

Il R.U. disciplinerà le modalità di attuazione dell'intervento e quelle da seguire per i processi di consolidamento e trasformazione degli edifici residenziali di proprietà privata compresi all'interno del perimetro del Parco.

Per la realizzazione di tale intervento strategico il P.S. ipotizza una superficie coperta massima di 10.000 mq.

ART. 3.5.10

N.10-POLO TECNOLOGICO SCIENTIFICO CAPEZZINE

Il polo Tecnologico- Scientifico delle Capezzine è ubicato nelle immediate adiacenze dell'Istituto Vegni. Tale area è destinata alla realizzazione di interventi mirati alla promozione delle attività legate alle nuove tecnologie in agricoltura con particolare riferimento all'agricoltura biologica ed alla vinificazione. Il Polo Tecnologico delle Capezzine sarà funzionale alla promozione e crescita delle attività legate alla agricoltura ivi comprese quelle del settore agrituristico attraverso la realizzazione di: centri e laboratori di ricerca, incubatori d'impresa, servizi ed attrezzature funzionali alla attività agricola, etc.

Per la realizzazione di tale intervento strategico il P.S. ipotizza una superficie coperta massima di 10.000 mq.

ART. 3.5.11

N.11- IL PARCO TERRITORIALE DI GINEZZO

Il Parco Territoriale di Ginezzo corrisponde all'area 32 (Monte Ginezzo) così come descritta nelle aree comprese nella "Carta della Natura" di cui all'allegato J del P.T.C. Tale area costituisce elemento strategico e di promozione per la rivalorizzazione di tutte le aree della montagna e per arrestare i fenomeni di degrado e di abbandono in atto.

Il R.U. dovrà definire le modalità per la valorizzazione e la promozione dell'area anche attraverso incentivi economici e/o normativi. Il P.S. indica inoltre le seguenti prescrizioni e linee strategiche da mantenere e conservare in sede di redazione del P.S.:

- divieto di realizzazione di nuova viabilità;
- mantenimento delle specie arboree di pregio e di maggiore età;
- favorire la coltivazione del castagneto da frutto;
- graduale eliminazione dei boschi di conifere e loro sostituzione con essenze autoctone;

- favorire il mantenimento degli arbusteti a dominanza di *Cytisus scoparius* ed erica scoparia.

ART. 3.5.12

N.12- NUOVO PLESSO OSPEDALIERO

Il nuovo plesso ospedaliero in località la Fratta costituisce intervento strategico del P.S. sia per gli effetti che tale struttura procurerà alle dinamiche abitative e sociali della frazione sia per i problemi di mobilità territoriale indotti. Il P.S. prende atto della nuova struttura attraverso la individuazione di nuove viabilità di adduzione alla struttura ospedaliera e di csrato all'abitato della Fratta per attenuare l'impatto del traffico indotto. Il Regolamento Urbanistico dovrà affrontare nel dettaglio le problematiche dell'inserimento della nuova struttura nel contesto della Frazione attraverso operazioni atti a mitigare gli effetti negativi indotti ed allo stesso tempo capaci di promuovere la crescita e lo sviluppo. In particolare il R.U. dovrà prevedere:

- un attento studio sulla mobilità indotta dalla struttura ospedaliera individuando i percorsi di adduzione da tutte le provenienze;
- la individuazione di adeguati spazi per la sosta;
- la localizzazione delle strutture complementari e di supporto alla attività.

ART. 3.5.13

N.13- AREA DI RIQUALIFICAZIONE IN MONTANARE

L'intervento previsto dal P.S. consiste nella riqualificazione di una serie di manufatti in origine destinati all'agricoltura e ad oggi parzialmente utilizzati ad altre destinazioni. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere le modalità di recupero e riutilizzo di detti immobili favorendone una prevalente destinazione per attività culturali, sociali e ricreative. Particolare cura dovrà essere posta nelle indicazioni relative agli assetti tipologici ed urbanistici dell'intervento favorendo modalità di recupero che tendano a riutilizzare gli schemi tipologici ed architettonici riferibili all'architettura rurale presente nel contesto.

ART. 3.5.14

N.14- MUSEO, CENTRO ESPOSIZIONI, CENTRO CONVEGNI. EX FORNACE DI MONTECCHIO

La ex fornace di Montecchio è attualmente in stato di abbandono e rischia un ulteriore irreversibile degrado. Il P.S. intende promuovere il recupero di tale struttura per il suo valore di archeologia industriale e per la conservazione della identità e della memoria dei luoghi. Si propone una utilizzazione per attrezzature di prevalente interesse pubblico quali: Centro esposizioni, centro convegni, museo etc. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare le modalità di intervento nel rispetto del valore documentale del manufatto.

ART. 3.5.15

N.15- RIDEFINIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA DI TERONTOLA

La struttura urbana di Terontola è caratterizzata da un tessuto compatto e strutturato su un sistema di viabilità tra loro gerarchizzate. Terontola possiede tutte le caratteristiche per potersi sviluppare e crescere in maniera ordinata e coerente con i processi di formazione tipici delle strutture urbane qualificate.

Il P.S. auspica il mantenimento di tale prerogativa demandando al R.U. un progetto di ridefinizione e riqualificazione urbana esteso a tutto l'abitato. Tale progetto dovrà essere eseguito nel rispetto dei seguenti obiettivi e linee strategiche:

- individuazione di una struttura urbana organizzata in isolati ed in una maglia viaria preferibilmente ortogonale e gerarchizzata;
- progettazione delle nodalità urbane principali;
- collocazione dei servizi e delle attrezzature più significative;
- individuazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- definizione di schemi tipologici e modelli aggregativi del sistema insediativo.

ART. 3.5.16

N.16- RIDEFINIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA DI MERCATALE

Nella struttura urbana di Mercatale si rilevano livelli di complessità tipici di organismi urbani di rilievo. Il nucleo antico si organizza su un doppio sistema di piazze a monte del percorso di fondovalle mentre le recenti espansioni si sono collocate lungo la provinciale di Cortona. Il Piano Strutturale 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 P.S. vuole favorire 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 prevedono la formazione di abitazioni che garantiscano la proprietà, o l'uso, da cielo a terra.

Il R.U. dovrà quindi contenere un progetto che preveda:

- progettazione delle nodalità urbane principali;
- collocazione dei servizi e delle attrezzature più significative;
- individuazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- definizione di schemi tipologici e modelli aggregativi del sistema insediativo.

ART. 3.5.17

N.17- RIDEFINIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA DELLA FRATTA

La struttura urbana della Fratta è costituita dalla fusione di due centri, La Fratta e S. Caterina. Essa 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 modalità 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 edificato caratterizzato da edifici isolati che conferma il tipo edilizio caratteristico dell'edilizia rurale. 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 pianta di grande pregio agricolo, ed ancora di più il nuovo plesso ospedaliero così come la nuova S.R. 71 fanno della Fratta un centro ad alta potenzialità, suscettibile di sviluppo.

Il P.S. individua l'ambito della Fratta come intervento strategico per la necessità di definire le modalità di crescita e di sviluppo prevedibili per i prossimi anni. Si ipotizzano due diversi modelli insediativi, uno più compatto e strutturato in prossimità dell'attuale centro e della nuova struttura ospedaliera e l'altro mantenendo il tipo dell'edilizia puntuale caratteristico della edificazione dei centri rurali.

Nella diversità di questi modelli insediativi il Regolamento Urbanistico dovrà ricercare una coerenza progettuale definendo:

- progettazione delle nodalità urbane principali;
- collocazione dei servizi e delle attrezzature più significative;
- individuazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- definizione di schemi tipologici e modelli aggregativi del sistema insediativo distinti per la parte centrale e per quella periferica.

ART. 3.5.18

N.1A- NUOVA VARIANTE ALLA S.P.28

La variante alla Strada Provinciale 28 è funzionale allo scarto dell'abitato della Fratta dai probabili traffici indotti dalla realizzazione della nuova struttura Ospedaliera e dalla realizzazione della nuova Strada Regionale 71. Essa ricalca antichi percorsi in modo da non alterare la maglia agraria esistente se non in un minimo tratto in prossimità del raccordo con la viabilità attuale.

ART. 3.5.19

N.2A- COLLEGAMENTO CAMUCIA-PARCO ARCHEOLOGICO

La viabilità costituisce elemento di bordo dell'abitato di Camucia negli sviluppi previsti a Nord. Il P.S. prevede la realizzazione di una pista ciclabile che corre parallela al tracciato a sua volta collegata con l'intero sistema delle piste ciclabili. Il R.U. definirà in maniera più approfondita il tracciato ipotizzando le sezioni stradali di progetto.

ART. 3.5.20

N.3A- NUOVO TRATTO DI VIA DI MEZZA FRATTA

Il nuovo tratto ipotizza un collegamento più razionale ed efficiente di quello previsto nel progetto della nuova Strada Regionale 71. I due nuovi percorsi si raccordano ortogonalmente come è giusto che sia soprattutto in presenza di rotatorie, il percorso della nuova via di Mezzafratta continua con andamento rettilineo sino a raccordarsi con il tracciato esistente. Tale

modifica consente, infine, di razionalizzare il sistema di raccordo a Nord tra la nuova e la vecchia 71 tenuto conto che tale innesto sarà forse il più importante snodo per l'ingresso in Camucia e Cortona per la provenienza da Arezzo lungo la nuova regionale.

ART. 3.5.21

N.4A- POTENZIAMENTO E PARZIALE MODIFICA DELLA RICCIO- BARULLO

La viabilità di Riccio- Barullo costituisce il più rapido ed efficiente collegamento tra la ss. 71 e la superstrada Siena Perugia pe gli insediamenti di Terontola, Il Vallone e Camucia. Il nuovo tracciato della Regionale 71 prevede una intersezione con detta viabilità rafforzando le potenzialità del percorso. Allo stato attuale trattasi di una viabilità di modesta sezione con innesto problematico sulla 71 in ragione di una strettoia e di complessità orografiche. Il P.S. individua una modesta variante in prossimità del sovrappasso sulla ferrovia

ART. 3.6. GLI INDIRIZZI OPERATIVI

ART. 3.6.1

SITI DA BONIFICARE

Nel Comune di Cortona, al momento non sono segnalati siti da bonificare dal punto di vista dell'inquinamento (rif. D.G.R. 166 del 22.2.1999 "L.R. 25/1998 art. 9 Piano Regionale di gestione dei rifiuti terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate").

ART. 3.6.2

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Le cartografie di P.S. riportano le classi di pericolosità idraulica secondo quanto disposto dalle vigenti normative. Le proposte di Piano Strutturale tengono conto di dette indicazioni.

Le aree individuate in pericolosità PI3 e PI4 di cui al DL 180/1998 e riportate nella carta della pericolosità idraulica saranno valide sino al momento dell'entrata in vigore del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Il quadro conoscitivo del P.S. prenderà atto delle nuove previsioni riportandole negli elaborati di piano aggiornando conseguentemente le norme.

Gli ambiti A1 e B riportati nella carta della pericolosità idraulica saranno aggiornati al momento della redazione del Regolamento Urbanistico per le zone in cui sarà disponibile la cartografia in scala 1:2.000.

Sino alla approvazione del R.U. valgono le norme di salvaguardia indicate negli artt. da 74 a 79 del capo I titolo VII del P.I.T.

ART. 3.6.3

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Le cartografie di P.S. riportano le classi di pericolosità geologica secondo quanto disposto dalle vigenti normative. Le proposte di Piano Strutturale tengono conto di dette indicazioni.

ART. 3.6.4

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE

Disposizioni generali

I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del presente Piano Strutturale, del PIT e del PTC e con le relative norme tecniche; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali, quelli funzionali e le UTOE così come definite dalle presenti norme; essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui all'art.5 della L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni, indicando in particolare: la relazione con le aree di interesse ambientale; l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente; gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

ART. 3.6.4.1

PIANO URBANO DEL TRAFFICO

Il Piano Urbano del Traffico dovrà prevedere il riordino sistematico della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare) da attuarsi attraverso il riutilizzo e la rifunzionalizzazione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili e viarie, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni del P.S.. Il Piano urbano del Traffico dovrà in generale:

- definire nel dettaglio le prestazioni delle diverse tipologie di infrastruttura;
- integrare le risorse infrastrutturali esistenti e di progetto con il sistema del trasporto pubblico;
- garantire l'accessibilità ai sistemi della residenza e della produzione;
- consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli, in particolare negli ambiti urbani di maggiore dimensione e nelle aree più congestionate;

ART. 3.6.4.2

PIANI DELLA MOBILITÀ, PISTE CICLABILI E PARCHEGGI

Tali Piani dovranno valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi ed in relazione al territorio comunale e sovracomunale individuando in particolare:

- le aree carenti di sosta con particolare attenzione alle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie;
- le reti già esistenti di viabilità agricole da rifunzionalizzare per collegamenti ciclabili;
- i percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti all'interno dei centri abitati;

-le modalità attuative per limitare le superfici impermeabili attraverso l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio.

ART. 3.6.4.3

PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

In relazione a quanto previsto dalla L.R. 39/94 dovrà essere predisposto il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni con il quale prevedere un'equilibrata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali e produttive nelle diverse parti del territorio, in armonia con quanto previsto dal Piano Strutturale. Tale Piano dovrà in particolare:

- tutelare gli insediamenti storici;
- consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare i fenomeni negativi indotti dalla monofunzionalità dei contesti urbani, in continuità e nel rispetto delle strategie del Piano Strutturale;
- organizzare la distribuzione spaziale delle funzioni con le esigenze di riordino del traffico veicolare e dell'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare del trasporto pubblico, secondo gli indirizzi e le previsioni del Piano Strutturale e degli specifici indirizzi del Piano Urbano del Traffico e dei Piani della mobilità;
- consentire operazioni di riqualificazione dei tessuti insediativi degradati e degli immobili dismessi;
- verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

ART. 3.6.4.4

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE E REGOLAMENTO DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

Questo tipo di atti di programmazione dovranno contenere:

- il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
- la valutazione delle esigenze di mobilità indotte;
- la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati.

ART. 3.6.4.5

PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Il Piano Triennale delle opere pubbliche dovrà definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del regolamento Urbanistico per il periodo considerato, oltre a determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione, dovrà infine valutare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

ART. 3.6.4.6

PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

Il Piano di protezione civile dovrà definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio predisponendo la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi. In particolare dovrà valutare:

- i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio;
- i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi.

Dovrà inoltre valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate dalle presenti norme individuando un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal Piano Strutturale.

ART. 3.6.4.7

PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano Comunale di classificazione acustica di cui il Comune si deve dotare in applicazione della L.R. 89/1998 deve essere formato tenendo conto dei criteri desunti dalle linee guida approvate con Delibera del C.R. n.77/2000.

Esso sarà redatto contestualmente alla fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico.

ART. 3.6.4.8

PIANO DI INDIRIZZO E DI REGOLAZIONE DEGLI ORARI

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale ha affrontato le tematiche relative al riequilibrio ed alla riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità analizzando e verificando gli studi svolti dall'Amministrazione Comunale ed il lavoro eseguito dal Laboratorio della città possibile istituito dall'Assessorato alle politiche sociali con deliberazione del Consiglio Comunale n.131 del 14/7/2001. Dalla data di istituzione del

laboratorio sono state raccolte numerose esperienze in campo sociale, educativo, ambientale e culturale che hanno portato alla elaborazione di progetti partecipati con la cittadinanza e mirati al miglioramento della qualità dell'abitare. Il Regolamento Urbanistico dovrà prendere atto di questi progetti elaborandoli attraverso il coinvolgimento del Laboratorio. In particolare dovrà affrontare le problematiche relative alla individuazione di percorsi pedonali sicuri da collocare all'interno della città per mettere in collegamento le diverse funzioni ed attrezzature favorendo la mobilità all'interno delle strutture urbane.

Il Piano dovrà essere approvato dal Comune e contenere le indicazioni e le direttive stabilite dalla legge di riferimento.

ART. 3.6.4.9

PIANO DI AMBITO PER LA GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE INTEGRATE.

In sede di redazione del Regolamento Urbanistico dovrà essere acquisita la certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del servizio idrico e di smaltimento delle acque reflue per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedano funzioni maggiormente idroesigenti.

ART. 3.6.5

NORME GENERALI PER L'IGIENE DEL TERRITORIO-VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Il P.S. persegue il risanamento ecologico complessivo del territorio attraverso l'azione combinata di strategie generali di natura igienico-sanitaria ed interventi specifici di risanamento e riqualificazione dell'ambiente urbano ed extraurbano.

Per garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio, l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi (Programma Integrato di Intervento e Piani Attuativi) con le direttive e vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale.

Sarà compito dell'Amministrazione comunale provvedere al "monitoraggio" del territorio, attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi per la verifica periodica e costante nel tempo dello "Stato dell'Ambiente".

Gli obiettivi di carattere generale riguardano:

- la rigenerazione fisiologica dei corsi d'acqua;
- la tutela delle risorse idriche rispetto ad uno eccessivo sfruttamento specie per gli usi irrigui ed un controllo sulla qualità delle acque dal punto di vista batteriologico; in tal senso occorre limitare gli emungimenti per uso irriguo a favore della realizzazione di bacini di accumulo delle acque superficiali e di quelle meteoriche. L'Amministrazione Comunale predisporrà un aggiornamento del Regolamento per la realizzazione di pozzi ed in generale un controllo sui consumi anche sulle opere di captazione private;
- la messa a regime della rete fognaria con l'esecuzione delle opere previste negli elaborati;
- la applicazione della normativa sull'inquinamento acustico.

Gli strumenti di risanamento indiretti tramite interventi in campo urbanistico ed edilizio riguardano:

- gli interventi di ristrutturazione e miglioramento delle strutture della mobilità finalizzati a liberare i centri urbani dagli effetti negativi del traffico improprio;
- le sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico degli ambiti a contatto con le aree produttive e con le viabilità di scorrimento con l'arricchimento della dotazione di verde sulle aree urbane e suburbane;
- l'obbligo di trattamento preventivo delle acque di scarico degli insediamenti in territorio extraurbano.
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa aria, dovrà precisare norme finalizzate alla:

- limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico attraverso il Piano del Rumore, che dovrà essere predisposto entro la data di approvazione del Regolamento Urbanistico;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento da radiazioni magnetiche non ionizzanti;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa acqua, dovrà precisare norme finalizzate

al:

- riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed al miglioramento generale della qualità chimico-biologica;
- regimazione delle acque superficiali;
- riqualificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli argini;
- mantenimento delle canalizzazioni agricole;
- verifica e messa in sicurezza dei pozzi e delle acque sotterranee;
- compensazione dei consumi.

Per i pozzi di emungimento dell'acquedotto comunale valgono le seguenti disposizioni, di cui al DCR n.236 del 24 maggio 1988:

- nelle aree definite "zone di tutela assoluta", con estensione di raggio non inferiore a 10 metri dal pozzo, sono consentiti esclusivamente interventi per realizzare opere di presa o costruzioni di servizio; tali aree devono essere recintate e provviste di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche;
- nelle aree definite "zona di rispetto", con estensione di raggio non inferiore a 200 metri dal pozzo, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento di rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti dovranno essere adottate, ove è possibile, le misure per il loro allontanamento.

Ai fini di conseguire la massima tutela idraulica del territorio comunale dovranno comunque essere rispettate le direttive di cui alle lettere b) e c) dell'art. 29 del P.T.C.

ART. 3.6.5.1

ATTIVITA' DI VALUTAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

La relazione sulla valutazione degli effetti fornisce indicazioni e prescrizioni da osservare nella realizzazione dei processi di trasformazione previsti nel P.S..Le indicazioni, prescrizioni, direttive contenute negli elaborati della valutazione costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano Strutturale.

CAPITOLO 4- NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 4.1. LE AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E DI ESCAVAZIONE DI TIPO TRANSITORIO

Nelle aree attualmente destinate alla coltivazione di cave ed inserite nel *Piano delle Cave* il Piano strutturale conferma l'attività estrattiva di cava quale destinazione transitoria; per tali aree dovrà essere previsto il reinserimento ambientale, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.

Al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni ciascuna area dovrà essere ricondotta agli usi previsti dal sottosistema di appartenenza. E' previsto il ripristino delle eventuali aree boscate.

Il progetto di coltivazione delle singole aree di cava, dovrà seguire quanto disposto dalla L.R. 78/98.

L'apertura di nuove cave o riapertura delle vecchie, salvo diverse indicazioni, in materia di programmazione e gestione delle attività estrattive è subordinata alla conformità agli strumenti sovraordinati.

E' incentivata la dismissione delle cave in attività e il recupero ambientale di quelle esistenti anche attraverso meccanismi di compensazione e perequazione in sede di atti di adeguamento al PRAERP.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposita disciplina che garantisca i seguenti indirizzi:

-nel caso in cui siano previsti vari lotti di coltivazione, ognuno di questi dovrà essere impostato in modo tale che sia possibile effettuare il suo ripristino ambientale indipendentemente dai lotti limitrofi, qualora questi non siano realizzati;

-il materiale terrigeno superficiale, derivante dall'operazione preliminare di scoticamento, dovrà essere accantonato in apposita area di stoccaggio, individuata all'interno dell'area estrattiva;

-dovrà essere prevista una esecuzione della coltivazione in modo tale da permettere il ripristino ambientale anche con modesti interventi, nel caso si verificasse l'interruzione dei lavori di scavo;

-dovrà essere effettuato preliminarmente un intervento di sistemazione morfologica durante il quale dovrà essere eseguita la messa in sicurezza dei fronti di scavo con disgaggio dei massi eventualmente percolanti e il rimodellamento delle superficie gradonate di scavo;

-per gli annessi che verranno utilizzati per la coltivazione dell'area estrattiva non è ammesso un piano di recupero degli stessi e pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione a conclusione della coltivazione.

Essendo in corso da parte della Regione Toscana l'elaborazione del nuovo PRAER ai sensi dell'art. 4 della L.R. 78/1998 cui seguirà da parte della Provincia di Arezzo l'adeguamento del proprio quadro conoscitivo degli ambiti estrattivi sulla base del quale il Comune dovrà adeguare i propri strumenti urbanistici, la localizzazione del PAERP, nel rispetto delle invarianti strutturali e delle *tutele strategiche* di cui al Titolo VI delle presenti norme, comporterà il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale stesso con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

ART. 4.2. LE SALVAGUARDIE

ART. 4.2.1

SPECIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI.

Negli ambiti soggetti alla disciplina di cui all'art.1/bis della L.8/8/85 n.431 e successive modifiche ed integrazioni ed in quelli soggetti a particolari norme o discipline di tutela paesaggistica ed ambientale valgono le norme, disposizioni, prescrizioni, direttive o indicazioni derivanti dalla specifica normativa.

All'interno di dette aree, così come attualmente classificate, i vincoli, le prescrizioni, le norme di tutela del Piano Strutturale, aventi carattere più restrittivo costituiscono norme di salvaguardia del P.S..

ART. 4.2.2

NORME DI SALVAGUARDIA

In attesa del Regolamento Urbanistico sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici

approvati o adottati.

Per un periodo non superiore a tre anni operano le seguenti norme di salvaguardia:

1- non sono ammessi interventi che contrastino con le indicazioni del sistema infrastrutturale e della mobilità del Piano Strutturale così come definiti all'art.3.2.2 delle N.T.A.

2- non sono ammessi interventi di nuova edificazione all'interno delle aree:

- comprese negli ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'art.3.2.1.5;
- comprese negli ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente produttivi di cui all'art.3.2.3.2;

3- tutte le altre salvaguardie previste dalle vigenti disposizioni ed espressamente citate ai vari articoli dalle presenti N.T.A. ancorché espressamente non citate nel presente articolo.