

COMUNE DI CORTONA

PIANO DI RECUPERO COMPARTO "Br CAM 01" CAMUCIA

COMMITTENTE	Agrilux s.r.l. Via IV Novembre 22 52044 Camucia - Cortona (Ar)	
PROGETTO	Arch. Mario Maschi Arch. Giorgio Tenti Piazza Sant'Agostino 15 52100 Arezzo	e-mail maschimario@libero.it tel. e fax 0575 324157
	Ing. Gabriele Vinciarelli Viale Antonio Gramsci, 46 52044 - Camucia - Cortona (Ar)	e-mail gabriele.vinciarelli@gmail.com tel. e fax 0575/62126

RELAZIONE TECNICA

FILE	PROGETTO N°	DATA	SCALA
		03/2018	

Agg. 1		Maggio 2018
2		Ottobre 2018
3		
4		

ALLEGATO N°

A

1 – Il contesto territoriale

L'asse della strada statale Umbro Casentinese che da Perugia, correndo lungo la valle della Chiana, a ridosso delle colline, collega il capoluogo umbro con Arezzo e la Romagna, oltre che connettere le aree della Toscana orientale ad elevato sviluppo, costituisce da secoli l'impalcatura di appoggio di tutti i principali centri urbani presenti nella zona. Camucia, con la sua forma, ne costituisce tipico esempio. Collocata a cavallo dell'antico tracciato viario, ha assunto nel corso dei secoli, un ruolo di cerniera tra il fondovalle della Chiana e la soprastante Cortona. L'incrociarsi dei percorsi viari che, provenendo dalla valle risalivano al nucleo storico collinare, con l'antico tracciato della Umbro Casentinese, le hanno conferito, nel tempo, il ruolo di "centro commerciale. Per la gran parte del secolo scorso il modello urbano si è identificato così con una lenta crescita appoggiata agli assi viari e con un centro caratterizzato da tre importanti infrastrutture, piazza Sergardi, con ruolo di "mercatale" ed i viali Regina Elena e Lauretana dove si sono andate concentrando tutte le attività a carattere specialistico e direzionale. Il collegamento con Cortona, pur costituendo elemento di estrema importanza urbana, ha avuto uno sviluppo esclusivamente residenziale. Tale condizione risultò conseguente sia alla forte connessione economica che il nucleo di Camucia aveva con il suo territorio agricolo che per la migliore qualità ambientale offerta dalle pendici collinari del capoluogo.

A partire dagli anni settanta, con il rapido modificarsi dei modelli della produzione manifatturiera e con la nascita della distribuzione commerciale organizzata, il lento e continuo rapporto con il fondovalle della Valdichiana si è andato progressivamente esaurendo. I collegamenti trasversali hanno perso il loro ruolo economico per ridursi a semplici elementi di collegamento viario.

Anche il rapporto con la ferrovia si è andato progressivamente esaurendo nella misura in cui i trasporti si sono spostati su gomma.

L'insieme di questi fattori ha determinato un impetuoso modificarsi della struttura urbana di Camucia.

L'asse Umbro Casentinese ha assunto così un crescente ruolo plurifunzionale. Attività produttive e commerciali hanno trovato il loro naturale insediamento in allineamento a tale infrastruttura. Inoltre l'influenza a nord di Arezzo ed a sud di Perugia hanno determinato la nascita dei due "tiranti urbani" particolarmente evidenti.

La migliore giacitura dei terreni e la loro relativa facilità di utilizzo nel processo edificatorio ha determinato il rafforzamento del tirante "umbro" rispetto alla direttrice verso Arezzo. Quest'ultima, avendo le pendici collinari in prossimità del tracciato stradale, ha assistito ad una crescita, inizialmente evidente, andatasi poi contraendo fino a che oggi risulta praticamente esaurita.

Nel corso dei primi anni duemila si è assistito ad un ulteriore fenomeno. Il processo di rapida deindustrializzazione presente in larga parte dei paesi europei e gli effetti della lunga crisi economica che ha investito anche la nostra zona, hanno avuto conseguenze importanti nel tessuto delle piccole e medie imprese. Anche Camucia, con il significativo insediamento produttivo e commerciale del Vallone, ha assistito al verificarsi delle conseguenze derivanti da tali fasi negative dell'economia e delle attività produttive, con particolare riferimento a quelle legate al mondo agricolo. Si sono così formati alcuni siti, un tempo occupati da attività di lavoro, oggi dismessi ed oggetto di largo degrado urbanistico.

E' stato così anche per la zona occupata alcuni anni fa dalla presenza della Cantina Sociale, oggi fortemente degradata. La proposta di piano di recupero, di cui la presente relazione è parte integrante, riguarda proprio la rinnovata valorizzazione del sito sopra citato che, da area produttiva dismessa si propone di trasformarla in zona per servizi commerciali per la media distribuzione commerciale.

2 – Il Piano di Recupero del comparto Br CAM 01 gli obiettivi ed il contesto urbano

Il comparto, attualmente occupato dal manufatto degradato della ex Cantina Sociale e da un piccolo fabbricato commerciale direzionale, del quale è prevista la conservazione, presenta tutti i caratteri di un insediamento produttivo dismesso, collocato nei pressi del centro urbano di Camucia.

L'area, affacciata sulla strada Umbro Casentinese per un buon tratto, presenta opportunità insediative interessanti, tutte coerenti con il processo di riqualificazione che l'Amministrazione Comunale ha enunciato nella definizione della strumentazione urbanistica generale.

La proposta di Piano di Recupero raccoglie le indicazioni normative del R.U. prevedendo l'ipotesi insediativa per due medie superfici di vendita, in sostituzione della vecchia cantina, fornendo così una realistica ipotesi di inversione di tendenza al degrado urbanistico che caratterizza attualmente l'area.

Inoltre se la città contemporanea è sempre più povera di oggetti che segnino fortemente i luoghi, le strutture destinate al commercio, ed in particolare quelle che risultano connesse con i centri urbani, possono, per funzioni e presenze di utenti, assumere ruoli forti nel tessuto edificato. La struttura commerciale come nuovo "monumento" segnala la sua presenza sulla strada e indica l'ingresso al centro urbano.

Il contesto all'interno del quale viene a collocarsi la proposta progettuale è fortemente caratterizzato dalla presenza di contenitori specialistici che, per la loro gran parte, hanno già subito trasformazioni edilizie idonee ad accogliere attività connesse alla erogazione di servizi commerciali. Il contesto non presenta insediamenti a carattere residenziale se non quelli puntuali legati alla sorveglianza e/o abitazione dei titolari delle attività insediate.

3 – Analisi del degrado

Alla data attuale la ex Agrilux s.r.l. risulta ancora in totale dismissione, pertanto i manufatti edilizi presenti versano in stato di elevato degrado. L'edificio, collocato sul bordo della Umbro Casentinese sede della Agri 2000, è in condizioni ottimali

e completamente idoneo ad accogliere le attività commerciali esistenti a piano terra e quelle direzionali/residenziali al piano primo. Malgrado ciò, nell'ambito del comparto Br CAM 01 sono rilevabili tutte le categorie di degrado:

- Degrado urbanistico
- Degrado fisico
- Degrado igienico sanitario
- Degrado socio economico

a – Degrado urbanistico

Il comparto e le zone limitrofe sono comprese all'interno di arterie stradali di significativa importanza sia a livello comunale che a quello territoriale. Inoltre, la relativa vicinanza del centro urbano di Camucia e la contiguità con la frontestante area commerciale occupata dalla Concessionaria Fiat, evidenzia il forte degrado urbanistico presente nell'area Questa, non rispondendo a qualità di spazi connettivi e strutturali, alle necessità determinate dalle nuove funzioni poste al suo contorno ed alla totale carenza di standards e di opere di urbanizzazione, necessita di un intervento di recupero che muti completamente la fisionomia ed i caratteri del luogo. Tutto ciò nella prospettiva della formazione di una forte polarità urbana.

b – Degrado fisico

La volumetria esistente, con la esclusione della palazzina, manifesta un degrado conseguente sia all'utilizzo che alla mancata manutenzione avvenuta negli ultimi anni di attività. Gli edifici, realizzati per le particolari esigenze della proprietà, sono fortemente caratterizzati nell'impianto tipologico che male si presta a recuperi e riutilizzi. Gli edifici, realizzati precedentemente all'inserimento del territorio di Camucia/Cortona nell'elenco dei comuni dichiarati sismici, risultano carenti dal punto di vista delle scelte strutturali.

c – Degrado igienico sanitario

E' quello derivante dalla mancata manutenzione dei fabbricati e dalla presenza di coperture in materiale fibroso di cemento amianto. I materiali costituenti le strutture appaiono interessati da processi di degrado e gli impianti di adduzione e

scarico reflui risultano inadeguati. Tutto ciò incide in termini di salubrità complessiva sia per il comparto che per le aree limitrofe.

d – Degrado socio economico

Questo tipo di degrado è determinato sia dal mancato riutilizzo che dal perpetuarsi del medesimo nel tempo.

La presenza di una attività incongrua in un contesto urbano ormai trasformato e modificato rispetto alle funzioni che ancora si svolgono nell'ambito dell'area di nostro interesse, determina un'oggettiva condizione di degrado complessivo esteso all'intera zona rischiando così di trascendere quello legato alla proprietà specifica. L'attuale situazione costituisce un blocco alla riqualificazione di tutto il comparto, la cui condizione potrà essere superata solo con la trasformazione dei contenitori industriali esistenti.

Pertanto, in relazione alle condizioni di degrado sopra elencate, sono individuate le seguenti categorie di intervento sui manufatti esistenti

:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - Fabbricato ex Cantina Sociale | Demolizione totale |
| - Strutture di base dei silos vinari | Demolizione totale |
| - Palazzina di ingresso | Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento |

4 – Dati catastali generali

Il comparto Br CAM 01 di Camucia, Comune di Cortona risulta classificato catastalmente al Foglio 143 ed alla particella 161 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Cortona.

In particolare la particella 161 è ripartita in :

- | | |
|----------|-------------------------|
| - sub 13 | proprietà Agri 2000 srl |
| - sub 14 | “ “ |
| - sub 15 | “ “ |
| - sub 16 | proprietà Agrilux srl |

- sub 17 “ “
- sub 18 “ “

Le due proprietà, detengono l'intera quota del comparto. La superficie territoriale in proprietà somma a 15.910,00 mq. complessivi.

5 – Dati urbanistici generali e di utilizzo fondiario

Il comparto urbanistico “Br CAM 01 Camucia, risulta classificato nella vigente strumentazione urbanistica come zona omogenea destinata al recupero, previa redazione di Piano Attuativo o di Recupero con destinazione commerciale per medie superfici di vendita alimentari e non, residenziale, servizi, attività ricettive sino a 80 posti letto.

I parametri urbanistici sono:

- Superficie Comparto	15.637,00 mq.
- Superficie Utile Complessiva/Lorda	4.500,00 mq.
- Altezza massima	10,50 ml.
- Altezza minima piani terra	3,50 ml.
- Numero piani fuori terra	3
- Allineamenti stradali	Si

Nel comparto è prescritto che le facciate degli edifici dovranno essere parallele alla viabilità.

(Con la Variante al R.U. n° 7/2017 la Superficie Utile Complessiva – S.U.C. è stata equiparata alla Superficie Utile Lorda – S.U.L.)

6 – Dati di Progetto e confronto con il R.U.

a - Il comparto è costituito da un Lotto Unico di Intervento ed è suddiviso in tre Unità Minime di Intervento così definite:

U.M.I. 1	10.148,00 mq.
U.M.I. 2	4.264,00 mq.

U.M.I. 3 1.225,00 mq. Tot. 15.637,00 mq.

Tale suddivisione ha la finalità esclusiva della definizione della eventuale successione temporale degli interventi.

b - La proposta di Piano di Recupero elaborata prevede un utilizzo complessivo di Superficie Utile Lorda pari a 3.498,00 mq. , confrontando il dato di progetto con la potenzialità volumetrica esistente si ottiene:

- S.U.L. di progetto 3.498,00 mq. < 4.500,00 mq. S.U.L. di R.U.

il tutto con una potenzialità residua di 1002 mq. di S.U.L:

La Superficie Utile Lorda utilizzata è ripartita nei seguenti termini:

- UMI 1 Edificio commerciale	2.173,00 mq. di progetto
- UMI 2 Edificio commerciale	1.050,00 mq. di progetto
- UMI 3 Edificio di recupero	275,00 mq. di progetto
<hr/>	
- Totale	3.498,00 mq. di progetto

c – L'altezza massima, prevista nell'ambito del Piano di Recupero elaborato, è riscontrabile nel manufatto edilizio a carattere commerciale UMI 2. In particolare la testa veletta della copertura piana è posta alla quota di 6,50 ml. dal marciapiede e dagli spazi pedonali al contorno del fabbricato. Di conseguenza, confrontando il dato di progetto con quello previsto dal Regolamento Urbanistico, si ottiene:

- Altezza di progetto 6.50 ml < 10,50 ml. altezza massima di R. U.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, risulta evidente l'avvenuto rispetto dei dati dimensionali previsti dal Regolamento Urbanistico vigente per la scheda in questione. I valori residui S.U.L. potranno essere utilizzati nella fase di definizione ultima dei manufatti edilizi e sempre con il preliminare rispetto degli standard di legge.

7 – Verifica degli standard dei parcheggi

Alla tavola corrispondente è possibile rilevare sia la dotazione degli standards dei parcheggi e quella del verde pubblico che le modalità adottate per il loro calcolo.

a – Fabbisogno

a1 – Parcheggi

La dotazione dei parcheggi, valutata per ogni singola Unità Minima di Intervento, è riassumibile in tre categorie:

- Parcheggi pubblici relativi al D.M. 1444/68
- Parcheggi privati destinati alla sosta di relazione D.C.R. 233/99
- Parcheggi privati destinati alla sosta stanziale legge 122/89

La prima categoria fa parte della dotazione delle aree destinate alla cessione nei confronti della pubblica amministrazione.

Le due rimanenti categorie, ricavate nell'ambito delle aree di pertinenza dei manufatti edilizi, ricadono all'interno della dotazione di superficie fondiaria prevista dal Piano di Recupero. Ambedue hanno caratteri di parcheggi privati.

In particolare i manufatti edilizi previsti all'interno del lotto richiedono:

- **Fabbisogno UMI 1**

- | | |
|-----------------------------------------------|--------------|
| - Parcheggi pubblici | 869,20 mq. |
| - Parcheggi privati per la sosta stanziale | 885,00 mq. |
| - Parcheggi privati per la sosta di relazione | 2.311,91 mq. |

- **Fabbisogno UMI 2**

- | | |
|-----------------------------------------------|------------|
| - Parcheggi pubblici | 420,00 mq. |
| - Parcheggi privati per la sosta stanziale | 431,00 mq. |
| - Parcheggi privati per la sosta di relazione | 727,10 mq. |

- **Fabbisogno UMI 3**

- | | |
|-----------------------------------------------|------------|
| - Parcheggi pubblici | 110,00 mq. |
| - Parcheggi privati per la sosta stanziale | 96,25 mq. |
| - Parcheggi privati per la sosta di relazione | 122,00 mq. |

A tale richiesta di standards la proposta di Piano di Recupero, fornisce adeguata risposta, il tutto come ben illustrato nell'ambito della tavola grafica 7.

In particolare, all'interno di ogni singola UMI, si hanno:

- **Progetto UMI 1**

- Parcheggi pubblici	923,00 mq.
- Parcheggi privati per la sosta stanziale	949,00 mq.
- Parcheggi privati per la sosta di relazione	2.839,00 mq.

- **Progetto UMI 2**

- Parcheggi pubblici	420,30 mq.
- Parcheggi privati per la sosta stanziale	506,00 mq.
- Parcheggi privati per la sosta di relazione	772,00 mq.

- **Progetto UMI 3**

- Parcheggi pubblici	112,00 mq.
- Parcheggi privati per la sosta stanziale	116,00 mq.
- Parcheggi privati per la sosta di relazione	185,00 mq.

8- Verifica della percentuale di legge relativa alla permeabilità del suolo

In relazione al disposto di cui alla legge regionale 230/94 e successive modificazioni, con il quale si obbliga il mantenimento di una quota pari al 25% della superficie fondiaria complessiva come superficie permeabile, si specifica quanto di seguito:

- Superficie Fondiaria	14.666,00 mq.
- Fabbisogno superficie permeabile	3.666,50 mq.

La proposta di piano di recupero prevede:

- Totale superficie permeabile di progetto	3.752,78 mq.
--------------------------------------------	--------------

Superficie permeabile di progetto 3.752,78 mq. > 3.666,50 mq. di fabbisogno

Il lotto di intervento somma alle superfici permeabili private, previste dalla proposta di Piano di Recupero, anche la dotazione di quelle pubbliche rappresentate dagli stalli dei parcheggi pubblici.

9 – Viabilità di piano intersezione con la SS71

All'art.63 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico Comunale si indicano le caratteristiche dimensionali previste per la nuova viabilità di piano. Queste consistono nella formazione di una fascia di terreno costituita dalla sede stradale della dimensione netta di 7 ml. dotata di due marciapiedi della larghezza di 1, 50 ml. e l'obbligo della messa a dimora, almeno su di un lato, di filari di alberature autoctone.

Ad un attento esame degli elaborati di progetto del R.U., si evince l'avvenuto rispetto dimensionale per quanto disposto dalla norma sopra segnalata.

Al contempo si evidenzia che, la scheda progettuale relativa alla zona BRcam01 riporta una sede stradale della dimensione di 6,00 ml.

Comunque, l'ipotesi progettuale di piano di recupero elaborata prevede :

- realizzazione della sede stradale di 7,00 ml.
- realizzazione di due marciapiedi di 1,50 ml.
- messa a dimora di alberatura, su sede propria, della dimensione idonea tale da accogliere il sistema di verde di alto fusto, favorendone la futura crescita.

La sistemazione del comparto, pur nella sua evidente difficoltà di utilizzo edificatorio, propone una sistemazione che raccoglie ampiamente le esigenze di funzionalità e di sicurezza sia stradale che dei pedoni. I marciapiedi risultano collocati sia a servizio delle zone di previsione edificatoria che lungo i lati prospicienti le proprietà confinanti. La sede stradale, della dimensione di 7,00 ml., appare largamente sufficiente al transito ed alla manovra di veicoli anche di rilevante dimensione. Il tutto in coerenza con quanto disposto nell'Allegato Tecnico in attuazione del Codice della Strada in materia di geometria della viabilità interna di quartiere. Così anche per l'alberatura da porre a dimora, questa risulterà capace della necessaria ombreggiatura a servizio delle percorrenze pedonali previste. La infrastruttura stradale, prevista nella proposta di recupero

promossa dalla Società Agrilux srl, una volta realizzata, andrà a far parte della rete urbana a servizio dell'intera zona.

Particolare attenzione è stata posta alla sistemazione del punto di intersezione tra la viabilità interna di comparto e la strada regionale SS71. La soluzione adottata, dispone di una geometria concertata con l'Ufficio Strade della Provincia di Arezzo, il cui nulla osta è stato allegato alla pratica. Il dimensionamento delle corsie e la scelta dei raggi di curvatura sono stati eseguiti, sempre in collaborazione del personale tecnico dell'ente, sia sulla base dei flussi previsti che delle tipologie di veicoli (autoarticolati, motrici ecc.) segnalati nell'allegata relazione preliminare sul traffico indotto dalla presenza delle due nuove medie superfici.

10 – Quadro economico e fattibilità del P.di R.

Gli importi economici di fattibilità del Piano di Recupero del Comparto BR Cam01 sono:

- Costo strade pubbliche complete di illuminazione	206.660,00 €
- Costo parcheggi pubblici completi di illuminazione	63.500,00 €
- Costo rete fognaria nera e bianca	85.921,00 €
- Costo rete acquedotto	13.082,00 €
- Costo rete energia elettrica	5.978,00 €
- Costo rete distribuzione gas	24.100,00 €
- Costo rete Telecom	8.164,00 €
<hr/>	
- Totale	407.405,00 €
- Intervento UMI 1	1.855.000,00 €
- Intervento UMI 2	815.000,00 €
- Intervento UMI 3 (non previsto nella prima fase)	-----
<hr/>	
- Totale	3.077.405,00 €
- Imprevisti e spese generali al 15%	892.922,00 €
<hr/>	
- Totale importo di fattibilità	3.970.327,00 €

Il Piano di Recupero potrà trovare attuazione tramite il rilascio, anche in fasi temporalmente successive, dei vari permessi a costruire. In particolare le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in una fase unica e con un solo titolo autorizzativo. Ciò al fine di poter garantire la completa funzionalità dell'intero comparto. I permessi a costruire delle singole UMI potranno essere rilasciati in contestualmente al rilascio del titolo autorizzativo necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Di contro, i certificati di agibilità dei singoli manufatti commerciali di nuova previsione, non potranno avere efficacia senza che venga certificato, da parte del Direttore dei Lavori delle medesime, il completamento delle opere di urbanizzazione complessive previste. Per quanto attiene il fabbricato commerciale esistente questo, disponendo del proprio certificato di agibilità rilasciato, potrà svolgere l'attività commerciale senza essere sottoposto a vincolo, fermo restando il rispetto di quanto sopra per eventuali spazi in ampliamento dell'esistente.

11 Relazione sulla coerenza interna ed esterna con riferimento ad aspetti paesaggistici, socio economici per l'uso del territorio

La proposta di Piano di Recupero elaborata appare, nel suo complesso, dotata di totale coerenza interna. Coerenza nell'uso specialistico del comparto che, sin dal suo primo utilizzo edificatorio, ha visto l'insediamento di attività diverse dalla residenza, sempre orientate al commercio ed a funzioni a carattere produttivo. La presenza del vecchio ed ormai largamente degradato edificio della cantina sociale ne costituisce tangibile conferma. Processi di produzione del vino e successiva commercializzazione del prodotto, hanno caratterizzato sia la organizzazione fisica che l'immagine del comparto. Funzioni che naturalmente e logicamente si disponevano lungo l'asse viario della strada regionale e che trovavano in essa ovvio complemento alle proprie necessità di apertura al mercato.

Il Piano di Recupero ipotizzando l'insediamento di attività commerciali ripropone, coerentemente con il passato, anche se in forme e modelli diversi, il mantenimento di un utilizzo specialistico del comparto. Inoltre, introducendo l'ulteriore aspetto nella ricercata omogeneità di immagine architettonica per i manufatti di nuova

previsione, viene a determinarsi un oggettivo miglioramento dell'intera scena urbana.

In questa condizione è facile riscontrare anche una conseguente coerenza esterna.

L'asse della strada regionale 71 da sempre costellato dalla presenza di attività commerciali e produttive ha assistito negli ultimi decenni ad una modifica derivante dalla trasformazione dei manufatti edilizi da sedi per attività produttive/commerciali a luoghi deputati al commercio. Tale trasformazione ha investito anche le tipologie merceologiche di vendita, spostando le attività dal mondo dell'agricoltura della meccanica o dell'edilizia a quello di prodotti più generali e di consumo di massa. Gran parte dei contenitori presenti al contorno del nostro comparto hanno avuto, nel corso degli ultimi anni, una rapida trasformazione con la modifica di interi settori di vendita. Attività che si stanno sempre più specializzando e che fanno riferimento a catene commerciali anche di dimensione nazionale. Il fenomeno in essere non caratterizza solo il nucleo di Camucia ma fa parte, molto più organicamente, ad un processo generale che caratterizza l'intero settore del commercio. In questo, il Piano di Recupero proposto, si colloca coerentemente ed in piena sintonia con il mercato che, attraverso una concreta e tangibile domanda insediativa, permette il concretizzarsi di processi di recupero edilizio ed urbanistico di ambiti, altrimenti destinati ad un degrado sempre più avanzato. Coerenza interna e coerenza esterna sono indiscutibili presenze del progetto presentato che, pur rispettoso di normative urbanistiche comunali o sovraordinate, risulta prodotto di processi economici derivanti da esigenze concretissime espresse dal mercato. In tutto questo si evidenzia il rapporto strettissimo che si viene a determinare con aspetti di carattere socio economico. Camucia si sta trasformando sempre più nel terminale di quella conurbazione che a partire dalla città capoluogo, si sviluppa per l'asse della Strada Regionale 71. Conurbazione lungo la quale non si colloca più la residenza ma attività specialistiche di importanza territoriale.

Camucia è il terminale forte di tale asse e le dinamiche insediative che vi si ritrovano sono testimonianza concreta di quanto sopra detto.

Appare evidente allora che tali modelli di sviluppo dovranno essere opportunamente governati sotto il profilo urbanistico. Il discrimine non dovrà investire la quantità ma la qualità. L'immagine architettonica dei manufatti, la dotazione di aree destinate alla sosta delle auto e la possibilità di percorrenze

pedonali dovranno caratterizzare le nuove parti di città. La nostra proposta di Piano di Recupero si colloca coerentemente con tali assiomi. Immagine complessiva omogenea, unità e coerenza dei materiali utilizzati, larghi spazi destinati alla sosta delle auto e presenza dell'asse pedonale centrale a servizio dei nuclei commerciali, forniscono coerenza all'intero intervento che vede trasformare l'area degradata della ex Agrilux in un nuovo frammento specialistico del nucleo urbano di Camucia.

Ultima considerazione riguarda l'aspetto ambientale relativo sia alla impermeabilizzazione del suolo che alla rete fognaria. La presenza dei manufatti della vecchia cantina sociale determinò un'elevata quota di terreno impermeabilizzato. La grande quantità di fondazioni cementizie dei silos contenenti le vinacce e la presenza di interi piazzali bitumati o cementati, ha prodotto la pressoché totale incapacità di determinare l'assorbimento delle acque superficiali piovane da parte del terreno. Il tutto con conseguente allagamento dei piazzali abbandonati e creazioni di condizioni di criticità per i corpi recettori. Il Piano di Recupero, nel rispetto della legislazione regionale vigente, assicura un buon livello di assorbimento delle acque, ciò anche in conseguenza alle modalità costruttive delle aree destinate alla sosta. La revisione completa della rete fognaria contribuirà a determinare ulteriormente al miglioramento ambientale della zona.

Analizzando i due parametri relativi alla coerenza interna ed esterna rispetto al sistema di programmazione territoriale dalla scala regionale a quella comunale, non si può non rilevare che il Piano di Recupero proposto per la ex Agrilux srl appare pienamente coerente e congruente con i sistemi normativi e programmatori sopra citati. In particolare la coerenza esterna con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, strumento questo approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 37 del 27 Marzo 2015, appare completa in quanto la zona non è interessata da nessun elemento di valore paesaggistico, né da presenze di elementi di rilevante valore storico. Le invarianti strutturali presenti nell'ambito del territorio del Comune di Cortona non toccano l'ambito di cui trattasi. E così anche per Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che, analogamente al PIT regionale, non presenta per il nostro ambito criticità ambientali significative. Ambedue gli strumenti sovraordinati segnalano l'area ex Agrilux srl esterna alla zona di vincolo di cui all'art. 136 della Legge 42/2004 (Codice dei Beni Culturali)

od ad aree sottoposte a programmi ed interventi a carattere ambientale di livello regionale, statale o comunitario (SIC).

Conseguentemente, la presenza di una siffatta condizione ha permesso, alla strumentazione urbanistica comunale, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, di poter classificare la zona come idonea ad accogliere il processo di recupero che , tramite la proposta di piano attuativo, elaborata in ossequio delle NTA di attuazione degli strumenti sopra citati, determinerà un reale processo di riqualificazione urbana dell'intero contesto. Pertanto, a conclusione di tale disamina, è possibile sostenere pienamente l'avvenuto rispetto della coerenza interna ed esterna anche sotto il profilo della programmazione territoriale vigente.

12 Relazione tecnica di dettaglio con riferimento alle norme di settore in materia di strutture destinate alla grande e media distribuzione, in forma autonoma o aggregata

Il quadro normativo regionale in materia di commercio, prendendo le mosse dal Decreto Legislativo 31 Marzo 1998 n° 114 (Decreto Bersani), ha visto il suo consolidamento normativo con l'approvazione della legge regionale 7 Febbraio 2005 n° 28 (Codice del Commercio, Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche ecc.). Tale legge è stata successivamente aggiornata con legge regionale 28 Settembre 2012 n°52. Da questo quadro generale ne discendono due aspetti che riguardano, nello specifico, l'intervento previsto nel comparto BR cam 01.

Il primo indica per la media struttura, collocata nel Comune di Cortona, una superficie utile di vendita non superiore ai 1.500 mq., come possibilità insediativa massima commerciale, senza dover ricorrere all'intervento autorizzativo della regione.

Il secondo indica che le medie strutture di vendita previste non possono disporre di elementi di condominialità comuni e devono risultare totalmente autonome nella copertura del fabbisogno degli standards di legge, all'interno della propria unità minima di intervento.

Pertanto si dichiara e si certifica che l'insieme delle medie superfici previste, nell'ambito della proposta progettuale, non costituisce aggregazione delle medesime e non è sottoposto alle prescrizioni normative di cui alla grande distribuzione commerciale.

In caso contrario si configurerebbe la condizione di strutture commerciali aggregate con conseguente superamento della soglia della superficie di vendita autorizzabile dall'ente comunale.

Ad un'attenta analisi degli elaborati progettuali si evince chiaramente che il Piano di Recupero del comparto omogeneo BRcam01 è costituito dalla presenza di due medie superfici e da un esercizio di vicinato esistente, per il quale è possibile un piccolo ampliamento. Le tre unità commerciali, relativamente alla loro dotazione di superficie utile di vendita, sono state così calibrate:

- UMI 1 superficie utile di vendita di progetto	1.433 mq.
- UMI 2 superficie utile di vendita di progetto	786 mq. (*)
- UMI 3 superficie utile di vendita di progetto	122 mq.

(*) La superficie di vendita è stata ripartita in 393 mq. per merci ordinarie e 393 mq. per merci di grande dimensione a consegna differita.

Queste dispongono delle dotazioni di standards di legge ricavate nell'ambito delle singole UMI senza elementi comuni o di condominialità. I parcheggi destinati alla sosta pubblica, derivanti dalla applicazione del D.M.1444/68 sono tutti collocati in modo tale che possono essere utilizzati direttamente dalla viabilità pubblica, senza interferenze reciproche. E così anche per i parcheggi relativi sia alla sosta stanziale (legge 122/89) che alla sosta di relazione (Decreto Presidente della Giunta Regionale 1 Aprile 2009 n°15R).

Tale condizione è ampiamente illustrata nell'ambito della tavola 7 del Piano di Recupero. Riassumendo, i dati dimensionali relativi alle singole UMI risultano i seguenti:

- UMI 1		
- Superficie Utile di Vendita	1.433,00 mq.	
- Sosta pubblica	923,00 mq.	
- Sosta di relazione	2.839,00 mq.	93 posti auto

- Sosta stanziiale	949,00 mq.	
- Area di carico e scarico	480,00 mq.	
- UMI 2		
- Superficie Utile di Vendita	393,00 mq. + 393,00 mq.	
- Sosta pubblica	420,30 mq.	
- Sosta di relazione	772,00 mq.	31 posti auto
- Sosta stanziiale	506,00 mq.	
- Area di carico e scarico	250,00 mq.	

UMI 3

- Superficie Utile di Vendita	122,00 mq.	
- Sosta pubblica	112,00 mq.	
- Sosta di relazione	185,00 mq.	6 posti auto
- Sosta stanziiale	116,00 mq.	

L'esercizio di vicinato non abbisogna di una specifica area di carico e scarico in quanto servito solo da piccoli mezzi.