



COMUNE DI CORTONA

PROVINCIA DI AREZZO

Piano Strutturale

RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AI SENSI DELLA LETTERA "b" 5° COMMA ART. 13 LR 5/95

redazione

ARCH.TTI DANILO GRIFONI E ROBERTO VERDELLI

**RESPONSABILE DEL PROGETTO
DEL QUADRO CONOSCITIVO
E RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO**

Arch. MARINELLA GIANNINI
(direttore Ufficio di Piano)

**RESPONSABILE DEL
SISTEMA INFORMATIVO**

Arch. STEFANIA VANNI

GRUPPO OPERATIVO:

**Arch. SAURO SORINI
Arch. LAURA TAVANTI
Geom. MARCO SARRINI
Geom. PATRIZIA SODI
Rag. BARBARA STANGANINI**

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

Dott. FERRUCCIO FABILLI

**SINDACO E ASSESSORE
ALL' URBANISTICA**

Dr. EMANUELE RACHINI

PROGETTISTI:

**Arch. DANILO GRIFONI
Arch. ROBERTO VERDELLI**

CONSULENTI ESTERNI:

**Dott. Geol. MICHELE SANI di
TERRA & OPERE**
Geologia

**Dott. FIORENZO GIGLI
Arch. PAOLA GIGLI**
Socio-Economia

FAGUS piccola soc. coop.
Agro Pedologia

CONSULENTI INTERNI:

**Dott. PAOLO GIULIERINI
Dott. BRUNO GIALLUCA**
Archeologia

**DIRIGENTE AREA URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

Arch. ALVARO FABRIZI



A.09.1

**PROGETTO
CON
DI PIANO**

COMUNE DI CORTONA
Provincia di Arezzo

P.R.G. 2003
Piano Strutturale

**“VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AI SENSI DELLA LETTERA b) QUINTO
COMMA ART.13 DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL
P.T.C. DELLA PROVINCIA DI AREZZO”**

Le presenti valutazioni sono effettuate ai sensi e per gli effetti di cui alle disposizioni contenute nel P.T.C. e costituiscono parte integrante del Piano strutturale ai sensi dei seguenti articoli delle N.T.A.

“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.

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 invarianti 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.

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, 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.

SCHEMA N.1

AGGREGATO DI MONTALLA

VALUTAZIONE P.T.C. CI0809 Medio-Medio

U.T.O.E. N.20 - MONTALLA

Montalla, posta 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
---	-----------

(La volumetria prevista dovrà essere localizzata in più interventi singoli. In ragione della modestia delle previsioni le verifiche effettuate sono quindi riferite alla simulazione di interventi singoli da realizzarsi in continuità con gli sviluppi e non alla previsione di nuovi insediamenti dotati di una loro autonomia funzionale ed infrastrutturale.)

A) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia singola o in schiera con divieto di tipologie in linea;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.5 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7 Altezza massima mt.7,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITA' CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 16,00
- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.



SCHEDA N.2

AGGREGATO DI MONSIGLIOLO

VALUTAZIONE P.T.C. CI0808 Medio-Medio

U.T.O.E. N.7 - MONSIGLIOLO

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- MONSIGLIOLO

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

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **mc.2000**. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia singola o in schiera con divieto di tipologie in linea;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.5 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7. Altezza massima mt.6,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.
- a.10 Numero massimo degli edifici da realizzare = 3

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00
- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.

SCHEDA N.3
AGGREGATO DI MONTECCHIO

VALUTAZIONE P.TC. CI0810 Medio-Medio

VILLA BELELLI-GIANNELLI (SAN.CRISTOFORO)

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
---	------------

(all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato così come nell'ambito di tutela della Villa non è ammessa la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione. Nelle aree comprese nel sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali collocate all'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di attrezzature od opere infrastrutturali (verde e parcheggi che non alterino gli assetti orografici e morfologici e non prevedano la realizzazione di nuove volumetrie). Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.2 Pavimentazioni dei resede in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Materiali di tipo tradizionale

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;

- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi Essi non dovranno produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.2 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.

SCHEMA N.4

AGGREGATO DI SANTA CATERINA

VALUTAZIONE P.T.C. CI0808 Medio-Medio

VILLA-FATTORIA SANTA CATERINA

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 edificio 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
-------------------------	------------

(per l'abitato di La Fratta- Santa Caterina sono state redatte due schede la presente riguarda le aree collocate in adiacenza della Fattoria di Santa Caterina. All'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato così come nell'ambito di tutela della Villa Fattoria non è ammessa la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione. Nelle aree comprese nel sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali collocate all'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di attrezzature od opere infrastrutturali (verde e parcheggi che non alterino gli assetti orografici e morfologici e non prevedano la realizzazione di nuove volumetrie). Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.2 Pavimentazioni dei resede in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Materiali di tipo tradizionale

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi Essi non dovranno produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.2 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.

SCHEDA N.5

AGGREGATO DI LA FRATTA

VALUTAZIONE P.TC. CI0808 Medio-Medio

VOLUMETRIA MASSIMA AMMISSIBILE ALL'INTERNO DELL'AREA DI TUTELA MC.5000

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 edificio 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
-------------------------	------------

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **mc.4000**. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia singola o in schiera con divieto di tipologie in linea;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.5 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7 Altezza massima mt.7,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.
- a.10 Numero massimo degli edifici da realizzare = 5

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della maglia agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 16,00
- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.





SCHEDA N.6

AGGREGATO DI SALCOTTO

VALUTAZIONE P.TC CI0809 Buono-Medio

U.T.O.E. N.2 – CAMUCIA

Le aree del sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali comprese nell'ambito di tutela dell'aggregato di Salcotto sono comprese nella U.T.O.E. n.2 di 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
-------------------------	-------------

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **mc.8.000** per quanto riguarda gli interventi di tipo residenziale. All'interno di tale ambito potranno inoltre essere realizzate tutte le attrezzature previste nell'intervento strategico del "Parco urbano attrezzato". Gli interventi di tipo residenziale dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia in schiera o in linea;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;

- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili = 3
- a.1.7 Altezza massima mt.10,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della maglia agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2 Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati su reticoli stradali riconducibili alla organizzazione del tessuto edilizio in isolati in continuità con gli sviluppi esistenti e finalizzati a conseguire l'effetto di struttura urbana complessa.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 100 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.3 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.







SCHEMA N.7

AGGREGATO DI RONZANO

VALUTAZIONE P.T.C. CI0810 Medio-Medio

U.T.O.E. N.29 – RONZANO

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

Fa eccezione la parte centrale più densa e compatta.

Il 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
---	-----------

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **mc.2000**. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia di tipo puntuale prevalentemente monofamiliare;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.5 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7 Altezza massima mt.6,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei recedati privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della maglia agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2 Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITA' CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00

- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.





SCHEMA N.8

AGGREGATO DI CRETI

VALUTAZIONE P.T.C. CI0811 Medio-Buono

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 edificio 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
---	-----------

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **mc.2000**. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

-nota 1. Nella parte posta ad Est dell'abitato potrà essere realizzato un solo edificio per una volumetria massima di 400 mc posto lungo la viabilità di crinale in continuità con l'edificio esistente

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia di tipo puntuale prevalentemente monofamiliare;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.5 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7. Altezza massima mt.6,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00
- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.





SCHEDA N.9

AGGREGATO DI CHIANACCE

VALUTAZIONE P.T.C. CI0811 Buono-Medio

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 formata 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 valle che nel tempo è cresciuto sui due lati della provinciale della Chianacce privilegiando in ogni caso la direzione in uscita rispetto al territorio comunale.

Il 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 rispetto del tipo presente nell'area.

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

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

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **m.c.m.** Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

-nota 1. I nuovi interventi non dovranno comunque interessare l'ambito di tutela della Fattoria L'azzeri.

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

a.c. Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;

a.c. Edilizia di tipo puntuale prevalentemente monofamiliare;

a.c. Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato Mag.re;

a.c. Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 ma;

a.c. Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 ma rispetto all'andamento naturale del terreno;

a.c. Numero massimo piani abitabili =2

a.c. Altezza massima MM.GG.

a.c. Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.

a.c. Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A. Numero massimo degli edifici da realizzare = 2

A.) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

a.c. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;

a.c. Facciate principali ordinate e prive portici;

a.c. Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;

a.c. Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;

a.c. Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;

b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00
b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.

SCHEDA N.10

STRUTTURA URBANA DI TERONTOLA

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
-------------------------	------------

(Il P.S. prevede una modesta ridefinizione del perimetro dell'ambito di tutela da realizzarsi in una piccola area posta a monte della strada S.P. 71, in prossimità del bivio per la S.P. 75 del Trasimeno. La volumetria da realizzarsi in tale ambito non potrà eccedere i **4.000 mc.**. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda). In relazione alla collocazione marginale dell'area rispetto all'abitato le verifiche di compatibilità sono state eseguite su un modello riferibile all'edilizia puntuale di tipo rurale anziché al modello più strutturato riscontrabile ed auspicato nella parte centrale di Terontola.)

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia di tipo puntuale prevalentemente monofamiliare;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.5 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7. Altezza massima mt.7,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.
- a.10 Numero massimo degli edifici da realizzare = 4

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 16,00
b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.









SCHEDA N.11

STRUTTURA URBANA DI CAMUCIA

U.T.O.E. N.2 – CAMUCIA

Le aree del sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali comprese nell'ambito di tutela dell'aggregato di Salcotto sono comprese nella U.T.O.E. n.2 di 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
-------------------------	-------------

(Il P.S. prevede una modesta ridefinizione del perimetro dell'ambito di tutela da realizzarsi in una piccola area posta a valle della S.P.71 lungo il corso dell'Esse. La volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **mc. 6.000** per quanto riguarda gli interventi di tipo residenziale. All'interno di tale ambito potranno inoltre essere realizzati tutti gli interventi previsti nella carta degli interventi strategici del Piano ed in particolare quelli di cui all'area 4-(Parco Fluviale dell'Esse) ed 8-(Area di riqualificazione urbana). Gli interventi di tipo residenziale dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;

a.1.2 Edilizia prevalentemente in linea;

a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;

- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili = 4
- a.1.7 Altezza massima mt.12,50
- a.1.8 Recinzioni uniformate per materiali e dimensioni;
- a.1.9 Alta dotazione di parcheggi pubblici;
- a.1.10 Individuazione di percorsi ciclabili e pedonali da raccordarsi con le principali strutture ed infrastrutture dell'abitato;
- a.1.11 Viabilità preferibilmente alberate sui due lati provviste di marciapiedi e piste ciclabili.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Possibilità di porticati filo facciata disposti al P.T. ;

B) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane uguale o superiore a quella ante intervento e comunque tale da non gravare ulteriormente i sistemi di smaltimento delle acque piovane esistenti;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati su reticoli stradali riconducibili alla organizzazione del tessuto edilizio in isolati in continuità con gli sviluppi esistenti e finalizzati a conseguire l'effetto di struttura urbana complessa.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 100 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.3 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.

SCHEDA N.12

VILLA PANCRAZI "IL LOGGIO"

L'ambito di tutela della Villa interessa sia l'U.T.O.E. n.1 di Cortona che la N.2 di Camucia. Il P.S.prevede una modesta ridefinizione del perimetro dell'ambito di tutela da realizzarsi in una piccola area posta a monte della S.P.71 in aderenza con un area di distribuzione carburanti. La nuova definizione è conseguente alla presa d'atto della realizzazione di un intervento a monte della 71 che ha riguardato un complesso edilizio posto a valle di Villa Pancrazi. Con la realizzazione di tale intervento si è di fatto costituita una cesura tra l'ambito della villa e la strada. Cesura chiaramente individuabile nel sistema delle recinzioni del nuovo intervento che preclude ogni rapporto fisico, visivo e di relazione tra detto spazio e quello di pertinenza della Villa. Detta area è individuata come ambito della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali. La volumetria da realizzarsi in tale area non potrà eccedere i **mc. 2.000**. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda.

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Tipo edilizio riconducibile al villino di città mono o bifamiliare.
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7. Altezza massima mt.7,50 con possibilità di deroga per la realizzazione di elementi architettonici;
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.
- a.1.10 Numero massimo di edifici = 2

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive di portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00
- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.







SCHEDA N.13

AGGREGATO DI OSSAIA

VALUTAZIONE P.TC. AP1401 Buono-Medio

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
---	-----------

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non potrà eccedere i **mc.2000**. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia di tipo puntuale prevalentemente monofamiliare;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Piano terra di altezza utile minima pari a 3,00 mt;
- a.1.5 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.6 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.7. Altezza massima mt.6,50
- a.1.8 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.9 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.
- a.10 Numero massimo degli edifici da realizzare = 2

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00

- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.





SCHEDA N.14

AGGREGATO DI “IL PASSAGGIO-LA DOGANA”

VALUTAZIONE P.TC. CI0809 Medio-Medio

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 qualità 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
---	------------

(All'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato non è ammessa la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione. Nelle aree comprese nel sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali collocate all'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di attrezzature od opere infrastrutturali (verde e parcheggi che non alterino gli assetti orografici e morfologici e non prevedano la realizzazione di nuove volumetrie). Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

C) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.2 Pavimentazioni dei resede in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Materiali di tipo tradizionale

D) VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi Essi non dovranno produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.2 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata



SCHEDA N.15

AGGREGATO DI TRIARA

VALUTAZIONE P.TC. AP1308 Medio-Buono

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. 7.000
---	-----------

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato di Triara non potrà eccedere i **mc.2000**. Sono fatti salvi i processi di trasformazione previsti con "l'intervento strategico n.13". Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia prevalentemente attestata sui percorsi con facciate disposte parallelamente ad essi;
- a.1.2 Edilizia di tipo puntuale prevalentemente monofamiliare;
- a.1.3 Primo livello dell'edificio disposto alla quota del terreno o innalzato max.30cm;
- a.1.4 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.5 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.6 Altezza massima mt.6,50
- a.1.7 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.8 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.
- a.1.9 Numero massimo degli edifici da realizzare = 3

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2 Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 Gli interventi dovranno essere attestati in continuità con gli sviluppi esistenti caratterizzati da un tessuto edilizio prevalentemente ordinato sui percorsi fondatori. I nuovi sviluppi non dovranno pertanto produrre nuovi percorsi ma ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00
b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.

SCHEDA N.16

AGGREGATO DI MERCATALE

VALUTAZIONE P.TC. AP1311 Buono-Buono

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 segnalare la maggior importanza, hanno teso a collocarsi lungo la provinciale di Cortona, sia a monte che a valle, più a borgo lineare verso Cortona 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 Pierle. 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
---	------------

(la volumetria da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dell'aggregato di Mercatale non potrà eccedere i **mc.8000**. Gli interventi da realizzarsi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda)

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia di tipo puntuale prevalentemente mono o bifamiliare;
- a.1.2 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.3 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.4 Altezza massima mt.7,50
- a.1.5 Recinzioni in pietrame o intonacate, divieto dell'uso del legno.
- a.1.6 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1. Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 I nuovi sviluppi dovranno ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 14,00
- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.

SCHEDA N.17

AGGREGATO DI TEVERINA

VALUTAZIONE P.T.C. AP1310 Medio-Buono

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. 26- TEVERINA

NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI PREVISTI DAL P.S.	MC. 4.000
---	-----------

A)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

A.1) DEFINIZIONE DELLE REGOLE TIPO-MORFOLOGICHE

- a.1.1 Edilizia di tipo puntuale prevalentemente mono o bifamiliare;
- a.1.2 Divieto di realizzare rampe per accesso ai piani seminterrati o interrati per dislivelli superiori a 1,00 mt rispetto all'andamento naturale del terreno;
- a.1.3 Numero massimo piani abitabili =2
- a.1.4 Altezza massima mt.7,50
- a.1.5 Recinzioni in pietrame.
- a.1.6 Pavimentazioni dei resede privati in pietra o ghiaietto con esclusione dell'asfalto. Vegetazione di tipo autoctono.

A.2) RACCORDO CON LE MODALITA' ARCHITETTONICHE TRADIZIONALI

- a.2.1 Tipo di copertura a capanna o a padiglione in forme semplicemente aggregate;
- a.2.2 Facciate principali ordinate e prive portici;
- a.2.3 Divieto, di inserire logge e portici sulla stessa facciata;
- a.2.3 Murature perimetrali in pietrame a vista o intonacate e tinteggiate con colori terrosi;
- a.2.4 Finiture di tipo tradizionale

B)- VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

B.1) ANALISI DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL DISEGNO DEL SUOLO

- b.1.1 Mantenimento della rete scolante dei fossi e della magli agraria esistente. Gli interventi dovranno garantire una ritenzione delle acque piovane tale da non pregiudicare il sistema del reticolo idrico esistente;
- b.1.2. Mantenimento degli elementi antropici significativi quali: percorsi, alberature di pregio, muri di confine antichi e di ogni altro elemento caratterizzante il disegno del suolo;

B.2) COERENZA E CONTINUITÀ CON IL DISEGNO URBANO

- b.2.1 I nuovi sviluppi dovranno ordinarsi secondo le logiche di formazione dell'aggregato.

B.3) MODALITA' ARCHITETTONICHE

- b.3.1 Profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- b.3.2 Sviluppo massimo della fronte di un edificio mt. 12,00
- b.3.3 Divieto di alterazione dei profili del terreno esistenti nel limite massimo di 50 cm per necessità funzionali e tipologiche;
- b.3.4 Divieto di realizzare muri di sostegno di altezza superiore a 50 cm salvo necessità di interventi di messa in sicurezza di situazioni preesistenti opportunamente documentata.