



COMUNE DI CORTONA

PROVINCIA DI AREZZO

Piano Strutturale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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.10

**PROGETTO
CON
DI PIANO**

1. OBIETTIVI GENERALI	pag. 4
1.1. Le strutture urbane.....	“ 6
1.2. La residenza.....	“ 7
1.3. Il produttivo.....	“ 7
1.4. Il terziario.....	“ 8
1.5. Il turismo.....	“ 9
1.6. L’agricoltura.....	“ 10
1.7. Mobilità ed infrastrutture.....	“ 10
2. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO.....	pag. 12
2.1. SOTTOSISTEMI TERRITORIALI.....	pag. 13
2.1.1. Le aree della montagna.....	“ 13
2.1.2. Le aree della mezza costa.....	“ 14
2.1.3. Le aree della pianura	“ 16
2.1.4. Le aree delle colline emergenti.....	“ 17
3. SISTEMI FUNZIONALI.....	pag. 18
4. LE U.T.O.E.....	pag. 20
4.1. U.T.O.E. N. 1 CORTONA.....	“ 20
4.2. U.T.O.E. N. 2 CAMUCIA.....	“ 23
4.3. U.T.O.E. N. 3 TERONTOLA.....	“ 25
4.4. U.T.O.E. N. 4 FRATTA.....	“ 26
4.5. U.T.O.E. N. 5 MERCATALE.....	“ 26
4.6. U.T.O.E. N. 6 MONTECCHIO.....	“ 28
4.7. U.T.O.E. N. 7 MONSIGLIOLO.....	“ 29
4.8. U.T.O.E. N. 8 CENTOIA.....	“ 30
4.9. U.T.O.E. N. 9 TAVARNELLE.....	“ 30

4.10. U.T.O.E. N. 10 PERGO.....	pag. 31
4.11. U.T.O.E. N. 11 PIETRAIA.....	“ 32
4.12. U.T.O.E. N. 12 CHIANACCE.....	“ 32
4.13. U.T.O.E. N. 13 S.LORENZO.....	“ 33
4.14. U.T.O.E. N. 14 SVILUPPI LINEARI.....	“ 33
4.15. U.T.O.E. N. 15 MONTANARE.....	“ 34
4.16. U.T.O.E. N. 16 FRATTICCIOLA.....	“ 34
4.17. U.T.O.E. N. 17 FARNETA.....	“ 35
4.18. U.T.O.E. N. 18 BORGHETTO.....	“ 35
4.19. U.T.O.E. N. 19 CIGNANO.....	“ 36
4.20. U.T.O.E. N. 20 MONTALLA.....	“ 36
4.21. U.T.O.E. N. 21 OSSAIA.....	“ 36
4.22. U.T.O.E. N. 22 RICCIO.....	“ 37
4.23. U.T.O.E. N. 23 CRETI.....	“ 37
4.24. U.T.O.E. N. 24 MEZZAVIA.....	“ 38
4.25. U.T.O.E. N. 25 FOSSA DEL LUPO.....	“ 38
4.26. U.T.O.E. N. 26 TEVERINA.....	“ 39
4.27. U.T.O.E. N. 27 VALLONE.....	“ 39
4.28. U.T.O.E. N. 28 FERRETTO.....	“ 40
4.29. U.T.O.E. N. 29 RONZANO.....	“ 40
4.30. U.T.O.E. N. 30 GINEZZO.....	“ 40
5. LE INVARIANTI.....	pag. 41
5.1. LE INVARIANTI AMBIENTALI.....	“ 41
5.1.1. Le aree di pertinenza fluviale.....	“ 42
5.1.2. I geotopi.....	“ 43
5.1.3. Le aree bioitaly.....	“ 43

5.1.4.	Alberi monumentali, filari e viali alberati.....	pag . 43
5.1.5.	Oliveti terrazzati.....	“ 44
5.1.6.	Coltivazioni a maglia fitta.....	“ 44
5.1.7.	I boschi e rimboschimenti di conifere.....	“ 44
5.2.	LE INVARIANTI STRUTTURALI.....	pag. 45
5.2.1.	I centri, gli aggregati, i nuclei e gli edifici antichi....	“ 47
5.2.2.	Gli edifici di valore inclusi nel censimento.....	“ 47
5.2.3.	Gli edifici specialistici di valore a prevalente vocazione residenziale.....	“ 47
5.2.4.	Viabilità di interesse storico.....	“ 47
5.2.5.	Viabilità di interesse paesistico rilevante o eccezionale	“ 48
5.2.6.	Aree archeologiche.....	“ 48
5.2.7.	Parco archeologico.....	“ 48
5.2.8.	Area di tutela paesistica degli edifici specialistici.....	“ 49
5.2.9.	Area di tutela paesistica delle strutture urbane.....	“ 49
5.2.10.	Area di tutela paesistica delle ville.....	“ 49
5.2.11.	Area di tutela paesistica degli aggregati.....	“ 50
5.2.12.	Area di tutela ambientale.....	“ 50
5.2.13.	Centro storico di Cortona.....	“ 50
6.	INTERVENTI STRATEGICI	pag.51

1. OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali del Piano strutturale sono da intendersi quelli rivolti al miglioramento della qualità della vita, all'innalzamento della qualità del territorio, da realizzarsi attraverso azioni tese alla tutela e valorizzazione delle risorse.

Questi obiettivi possono perseguirsi attraverso:

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

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

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

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

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

È infatti riflettendo sulle periferie del mondo, del tutto omologate, dove tenui appaiono le differenze che ancora permangono tra regioni e regioni, che sembra necessario trovare validi riferimenti nel territorio e nella città ereditati; l'impressione desolante che lasciano le città moderne, nate per parti tra di loro

non relazionate, caratterizzate da forti discontinuità dei manufatti edilizi che hanno creato quartieri quali sommatoria di fabbricati tra di loro non relazionati, estranei al contesto, privi di qualità ed oppositivi rispetto ai processi di formazione dei tessuti antichi, ci fa capire il valore del tessuto e delle forme edilizie tradizionali che si sono dimostrati nel tempo in grado di accogliere mutamenti sociali ed economici e di incorporare un accumulo di saggezza costruita che rischia di andare irrimediabilmente perduta quando viene rimpiazzata da altri tipi edilizi.

Si tratta inoltre di pensare ad una città e ad un territorio permeabili dove le strade finiscano su altre strade, dove i percorsi siano gerarchizzati, le strade assunte quali elementi ordinatori e fondativi dello sviluppo, dove vi sia continuità di tessuto, pluralità e complessità funzionale.

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

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

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

1. Le strutture urbane

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

Favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato anche attraverso forme di incentivazione economica e procedurale;

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

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

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

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

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

1.2 La residenza

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

Differenziare le tipologie edilizie nel rispetto dei vari contesti e dei diversi subsistemi territoriali e delle diverse Utoe. In ogni ambito specifico dovrà essere assicurata un'offerta differenziata sia in termini di tagli degli appartamenti che di funzioni e destinazioni in modo da evitare eccessiva specializzazione funzionale e/o sociale. Individuazione e censimento degli elementi di valore architettonico e/o ambientale e degli intorni significativi di pertinenza in modo da poter stabilire le aree da assoggettare a specifica normativa di tutela.

1.3 Il produttivo

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

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

Gli attuali mutamenti del sistema produttivo lasciano intendere che le grandi aziende non saranno più gli unici elementi portanti dell'economia e pertanto occorrerà prevedere adeguate risposte anche ai processi di frantumazione, segmentazione, diffusione che definiscono nuove variabili dimensionali e funzionali.

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

porzioni di tessuto produttivo, in tutto o in parte degradato, ormai inglobate nei centri abitati.

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

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

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

1.4 Il terziario

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

1.5 Il turismo

Il proliferare delle attività legate al turismo non sembra procurare, in Cortona, quelle preoccupazioni che caratterizzano, ormai, centri turistici come Venezia, Firenze etc. per cui non sembra opportuno, al momento, procedere con regolamentazioni limitative. Gli effetti negativi della intensa attività turistica (se di negatività si può parlare) sono forse solamente ascrivibili al tumultuoso incremento dei prezzi in certe parti del territorio. Aumento che, in molti casi, impedisce alle classi più deboli di accedere ad alcune categorie di beni o, peggio, costituisce stimolo per processi migratori legati al reddito ed alla redditività degli immobili. Obiettivo del P.S. è quello di limitare l'estromissione della popolazione indigena dal centro storico di Cortona anche favorendo interventi di iniziativa pubblica a favore delle classi più deboli, favorire inoltre il mantenimento delle funzioni e dei servizi legati alla residenza.

L'utilizzazione turistica è forse una delle poche possibilità che ci sono al momento per mantenere la presenza umana nelle zone di montagna e, in questo senso, bisogna operare per non disincentivare il fenomeno in atto.

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

garantisca i necessari elementi di tutela adeguandosi, con i necessari aggiustamenti e precisazioni, alle direttive del P.T.C.

1.6 L'agricoltura

Le strategie per le zone agricole e per quelle boscate possono riassumersi nella necessità di individuare le peculiarità e le specificità delle varie aree presenti nel territorio, individuando un sistema normativo differenziato, capace di tutelare i diversi caratteri morfologici ed ambientali e capace altresì di dare risposte in positivo alle necessità produttive. La diversità del paesaggio del territorio Cortonese caratterizzato sia da ambiti montani che dalla pianura bonificata costituisce una straordinaria risorsa da tutelare e conservare laddove si stanno perdendo gli elementi antropici fondativi del paesaggio. Da una parte la fagocitazione del bosco dei coltivi (seminativi, oliveti e vigneti) delle aree di montagna in stato di abbandono e degrado, dall'altra il prevalere della coltivazione estensiva dei fondi che sta trasformando l'antico paesaggio agrario delle valli costituito dal sistema delle unità poderali a maglia fitta. Obiettivo del Piano Strutturale è quello di adeguarsi alla normativa, alle direttive e prescrizioni contenute nel P.T.C. riclassificando il territorio sulla base sia delle zone agronomiche individuate dalla Provincia che dalle risultanze che sono emerse nelle indagini conoscitive. Gli approfondimenti effettuati in sede comunale hanno contribuito a meglio definire ed aggiustare sia le perimetrazioni che le norme dello strumento a scala vasta che, per sua natura, non può entrare eccessivamente nel dettaglio delle disposizioni.

1.7 Mobilità e infrastrutture

I due interventi infrastrutturali, di maggiore importanza, che interesseranno il territorio Cortonese nel periodo di validità del P.S. sono l'attivazione della nuova struttura ospedaliera in località La Fratta e la realizzazione della nuova Strada Regionale 71. Obiettivo del P.S. è quello di creare tutti i presupposti strutturali per il buon funzionamento delle nuove opere e per la loro migliore integrazione nel territorio sia per quanto riguarda gli effetti che i nuovi flussi

di traffico procureranno sia per i rapporti funzionali che si andranno a creare tra le nuove infrastrutture ed i centri urbani direttamente interessati alla loro realizzazione. Per quanto riguarda i percorsi minori il P.S. individua una serie di collegamenti da valorizzare, potenziare o conservare. Sono i percorsi strategici che hanno determinato la formazione dei centri e dei nuclei e che il P.S. individua come risorsa essenziale del territorio.

2. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Al fine del raggiungimento degli obiettivi, in relazione sinteticamente descritti e meglio esplicitati e rappresentati nelle cartografie di piano così come nelle norme tecniche allegate, il territorio, in coerenza anche con quanto previsto dalla L.R. 5/95 e prescritto dal P.I.T. e dal P.T.C.P., il Piano Strutturale suddivide il territorio in ambiti che per caratteri di omogeneità che li contraddistinguono debbono essere conseguentemente trattati.

Il Piano Strutturale individua i “sistemi territoriali” che rappresentano gli ambiti geografici individuati in base ai caratteri geografici, orografici, morfologici ed ambientali, riferiti alle unità di paesaggio così come individuate e definite dal piano territoriale di coordinamento.

Il Piano Strutturale di Cortona individua i seguenti sistemi territoriali:

- Sistema dell’Alpe di Poti e di Sant’Egidio;
- Collina Di Terontola;
- Valdichiana.

Per ciascun sistema territoriale il Piano Strutturale fissa specifici obiettivi, coerenti in particolare con le logiche di formazione antropica che li ha determinati.

Il Piano Strutturale individua altresì i sottosistemi territoriali assunti quali veri elementi costitutivi del paesaggio agrario, del sistema insediativo e della strutturazione territoriale nel suo complesso.

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

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

2.1 SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

I sottosistemi territoriali sono individuati sulla base della lettura dei processi che hanno caratterizzato le diverse fasi dello sviluppo della civiltà umana che ha interferito, insieme alla struttura naturale dell'ambiente, sulla modifica del suo assetto, scandendo periodi temporali, fasi storiche e relative fasi territoriali.

È nelle diverse fasi storiche che l'uomo utilizza il territorio, prima percorrendo e quindi definendo il sistema dei percorsi poi creando i primi tessuti produttivi incidendo sulla natura attraverso un insieme sistematico di interventi.

Questi, effettuati nelle diverse fasi di occupazione del territorio in coerenza con gli assetti orografici ed idrografici, hanno modellato attraverso una serie di gesti sapienti le diverse fasce territoriali che ancora oggi mostrano in tutta la loro evidenza i segni indelebili dell'antica strutturazione quali elementi costitutivi del territorio.

I sottosistemi territoriali sono così individuati:

- 1) Le aree della montagna
- 2) Le aree della mezza costa
- 3) Le aree della pianura
- 4) Le aree delle colline emerse all'interno della piana

2.1.1 - Le aree della montagna

Le zone della montagna, prevalentemente definite dall'articolazione degli assi di crinale principali e secondari contenuti entro i relativi impluvi costituiscono la sede di una prima fase di antropizzazione del territorio (primo ciclo di impianto) organizzata in via preferenziale con percorsi di attraversamento posti sui crinali principali, impiantati laddove la linea di spartiacque tra i due bacini è più continua e prolungata, e percorsi di insediamento posti sulle linee di displuvio che delimitano gli affluenti compresi all'interno di un maggior bacino fluviale.

Le aree insediative direttamente ritagliate all'interno di aree boscate, occupano i promontori con la migliore esposizione solare, sono collegate tra

di loro da sistemi di percorsi di mezza costa, disposti su diverse quote altimetriche a segnalare le successive fasi di occupazione del territorio che si muovono da monte a valle.

Le aree degli insediamenti sono disposte a pettine rispetto al crinale che funge da asse di unificazione ed individuazione del sistema di promontorio che costituisce così, da corso d'acqua a corso d'acqua, l'unità minima della scala territoriale in quel momento di antropizzazione.

Le attività produttive nelle aree della montagna legate inizialmente alla raccolta dei frutti, alla caccia, alla pastorizia e legate alla presenza del bosco, successivamente favoriscono forme di appoderamento ancora evidenti nelle radure conquistate faticosamente attraverso il lento disboscamento.

Le abitazioni, semplici e di dimensione contenuta sono il primo sicuro e confortevole rifugio.

Nel modellare le prime case l'uomo utilizza le esperienze sino a lui arrivate ed ovviamente usa i materiali "che trova", quelli più facilmente reperibili e di conseguenza stabilisce forme e tecniche che vi si adeguino.

L'insediamento va a collocarsi alla quota delle sorgive su area facilmente definibile quale è di regola la testa del promontorio che garantisce anche un territorio di pertinenza per la coltivazione.

Gli insediamenti si differenziano in base al ruolo che svolgono ed alcuni di essi, meglio definibili per porzione o meglio definiti dal sistema dei percorsi, assumono maggior importanza; tra questi è ascrivibile "Pierle" collocata sul promontorio a difesa del sistema insediativo posto a monte.

Tale unità con caratteristiche di forte omogeneità presenta ancora oggi, nelle sue parti strutturali, l'organizzazione territoriale di crinale, conservando gli antichi assetti e garantendo a vaste zone la preminenza del dato naturalistico sulla connotazione antropica.

2.1.2 - Le aree della mezza costa

Le aree a carattere prevalentemente collinare di mezza costa sono quelle morfologicamente contenute e limitate dalle aree montane, corrispondenti ai promontori dei crinali principali e le aree pianeggianti dei grossi bacini fluviali.

Tali sottozone sono la sede preferenziale della seconda fase di antropizzazione del territorio corrispondente, in modo principale, all'espansione delle aree produttive ed insediative attraverso la totale occupazione delle aree collinari e basso collinari ad esclusione delle valli e delle pianure, alla sostituzione delle vie di crinale con percorsi di mezza costa o pedemontani, alla specializzazione di alcuni centri di mercato, posti generalmente sugli impluvi di valle alta, (Mercatale, Montanare), e alla formazione, su percorsi di crinale trasversali rispetto all'asse peninsulare, in corrispondenza dell'attraversamento delle valli principali (Val di Chiana), del centro urbano fornitore di servizi all'intera scala territoriale comunale (Cortona).

Cortona rappresenta certamente il maggior episodio urbanistico del territorio Comunale e dell'intera Val di Chiana.

Al centro dell'ideale triangolo collegante in linea d'aria Arezzo, Chiusi e Perugia, domina dall'alto della sua posizione la piana del Mucchia, dal Trasimeno alla confluenza del Canale Maestro, sotto Foiano.

Alle sue spalle da nord-ovest a sud-est il crinale "Umbro" da Arezzo a Perugia limita decisamente la valle costituendo la sponda unificante di una serie abbastanza uniforme di vallette di affluenti secondari del corso superiore del Tevere.

Ciò determina un sistema di percorrenza trasversale, sia di crinale che di fondo valle la maggior parte delle quali convergendo in qualche modo nel Crocicchio dell'alta di Sant'Egidio, fanno del sito di Cortona luogo ideale per gli scambi da entrambi i versamenti.

L'organismo territoriale e basso collinare esprime, pur in modo alternativo e differenziato rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario, un funzionamento di quasi tutte le sue parti strutturali, subordinate, però, alla presenza ed al tipo di comportamento delle vicine strutturazioni di pianura, che spesso volte le coinvolgono in tipi di trasformazioni incongruenti con l'assetto di impianto.

In tali zone è più evidente l'artificialità del sistema viario che indica una maggiore conoscenza delle tecniche di superamento dei bacini fluviali.

I percorsi, posti in larga misura su quote costanti, mettono insieme i diversi insediamenti di promontorio che vengono così tra di loro collegati da vie di

mezza costa che di fatto si configurano come asse portante del sistema insediativo.

Il territorio viene, in coerenza con le nuove percorrenze, strutturato per fasce parallele, cosa che garantisce una utilizzazione delle aree agricole più conveniente ed efficace.

Le abitazioni adattandosi ai percorsi ed al nuovo assetto del territorio, modellato per fasce, si dispongono in prevalenza con il lato lungo parallelo alle curva di livello.

I diversi insediamenti disposti su fasce altimetriche diverse, collegate tra di loro da percorsi di crinale determinando il raddoppio della fascia insediativa, stabilendo le aree di pertinenza dei singoli promontori.

Si gerarchizzano gli insediamenti che assumono maggiore importanza quando vanno a collocarsi lungo i controcrinali principali.

Tra questi quello che inanella Terontola, Riccio, Ossia e Cortona.

2.1.3 - Le aree della pianura

Le zone a carattere prevalentemente pianeggiante sono quelle definite dai grandi invasi vallivi e dalle aree limitrofe, paralleli all'asse longitudinale della penisola.

Tali aree sono la sede preferenziale di un ciclo di antropizzazione del territorio che prevede l'uso del fondovalle sia per le percorrenze che per le attività produttive ed insediative.

Un primo momento di questo nuovo ciclo corrisponde al tracciamento dei percorsi di fondovalle principale, paralleli all'asse peninsulare longitudinale, di collegamento dei centri urbani della fase precedente o di nuova formazione, l'aumento della produttività con l'acquisizione di nuove aree ottenute dalla bonifica della pianura, attraverso una generalizzata suddivisione fondiaria determina un ordinato sistema di appoderamento (dalla centuriazione Etrusco-Romana alla bonifica Leopoldina) ed una nuova modulazione degli organismi territoriali determinati dagli assi di crinale.

L'utilizzazione ai fini agricoli delle aree di valle richiede una capacità di intervento sul territorio che implica una conoscenza, acquisita nel tempo e

frutto di esperienza tramandata, delle leggi e dei flussi delle acque e delle tecniche di lavorazione delle aree di valle.

Una raggiunta capacità di modellare il territorio nel suo insieme, pur operando nel rispetto della sua vena e del suo verso, favorisce il processo di antropizzazione del territorio stesso che mostra tutti i suoi segni di artificialità.

Le residenze, pur in continuità con gli aspetti tipologici preesistenti, si mostrano per la loro articolazione volumetrica più complessa ma sempre relazionata alle nuove esigenze produttive del fondo.

2.1.4 - Le aree delle colline emergenti

Le zone delle fasce territoriali emerse all'interno delle valli sono quelle a carattere prevalentemente pianeggiante o collinare, morfologicamente definite dagli invasi vallivi secondari e dalle aree emerse all'interno delle zone di pianura.

Tali zone sono la sede preferenziale di un'altra fase di espansione del ciclo di fondovalle che prevede l'estensione dagli invasi principali (Val di Chiana) alle valli secondarie (Val di Loreto, Valle d'Esse, Val di Pierle) dei caratteri tipici delle strutturazioni di piano quali, la formazione dei percorsi di fondovalle secondari, la bonifica, la suddivisione e l'assegnazione dei territori pianeggianti lungo le valli minori fino alla saldatura con le aree basso collinari e collinari precedentemente occupate compreso l'occupazione delle aree in rilievo presenti all'interno della zona di pianura.

3. SISTEMI FUNZIONALI

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

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

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

Il P.S. ritaglia all'interno del territorio comunale le unità territoriali organiche di intervento, quali articolazioni elementari di territorio in ambiti continui ed organici.

Le unità territoriali organiche elementari, in numero di 30, rappresentano l'unità minima oggetto di un sistema di previsioni, norme e prescrizioni del Piano Strutturale.

Per ogni Utoe il Piano Strutturale definisce il dimensionamento degli insediamenti (quantità massima delle trasformazioni sostenibili), la dotazione di standard in ragione delle diverse esigenze dei vari contesti.

Per esse è indicata la dimensione delle trasformazioni ammissibili sulla base delle conoscenze assunte attraverso l'insieme delle indagini effettuate, tenendo conto delle risorse presenti in funzione del tipo, della vulnerabilità e della loro idoneità alla trasformazione.

Le Utoe individuano ambiti che definiscono le aree di pertinenza dei vari insediamenti che si presentano con la loro identità che deriva dai processi di formazione e crescita così come dalla loro specificità che le distingue.

Le Utoe rappresentano nel loro insieme il sistema insediativo di cui la rete viaria quale elemento generatore ed ordinatore costituisce l'ossatura portante.

I vari percorsi tra loro gerarchizzati più o meno utilizzati nelle diverse epoche scandiscono le diversità degli insediamenti e ne stabiliscono il ruolo.

Il perimetro delle Utoe ritaglia porzioni di territorio di diversa dimensione per i diversi insediamenti in rapporto alla maggiore o minore consistenza degli insediamenti stessi ed alla diversa densità o compattezza.

Le aree così ritagliate rappresentano gli ambiti di pertinenza degli abitati all'interno dei quali il P.S. ha delimitato le zone dove, in via privilegiata, il regolamento urbanistico andrà a localizzare in modo puntuale le ipotesi della crescita.

Per ciascuna Utoe il P.S. contiene precise disposizioni sui processi di tutela, valorizzazione e trasformazione ed obiettivi per la successiva formazione del regolamento urbanistico.

Sono inoltre individuati e previsti interventi strategici che risultano essenziali per il raggiungimento degli obiettivi di P.S..

Questi prevedono operazioni di riqualificazione urbana e territoriale, di trasformazione riferite alla mobilità, alla residenza, alla produzione, alla dotazione di servizi, alla valorizzazione del sistema ambientale.

4. LE U.T.O.E

4.1 U.T.O.E. N.1 – CORTONA

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

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

E' opinione generalizzata che la città storica di Cortona, pur marginale rispetto agli attuali processi economici, politici e sociali portanti, rappresenta un "valore" certo di riferimento, tanto da interessare larghe masse di visitatori che la guardano, la studiano, la vivono, l'apprezzano; crediamo inoltre che questo tipo di interesse non coinvolga, per le ragioni citate, nessuna periferia di qualsiasi città italiana o del mondo.

Ma Cortona non potrà e non dovrà in ogni caso essere solo la "Città del Mondo" offrendo se stessa in senso turistico come monumento dei bei tempi passati, anche e soprattutto perché è grande il rischio che entri in un processo

di consumo, che potrebbe contraddire i valori che oggi la rendono pregiata, città di soli servizi, concentrazione funzionale sicuramente forzata, penalizzante se stessa, perché eccessivamente specialistica, in antitesi, di fatto, con i processi territoriali delle vocazioni più appropriate.

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

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

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

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

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

Riteniamo che sia necessario mantenere e potenziare il ruolo direzionale del centro storico per quanto attiene ai servizi amministrativi, culturali e

scolastici, a partire dalla loro razionalizzazione tramite l'uso corretto degli immobili, già ad essi destinati, e l'eventuale reperimento di altri immobili. Di particolare importanza e significato sarebbe, a nostro avviso, l'organizzazione dei corsi d'insegnamento e di attività espositive a supporto del rilancio delle attività artigianali tradizionali di lavorazione del legno, del ferro, della pietra, del cotto, per le quali il mercato mostra spontaneamente segni di apprezzamento.

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

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

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

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

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

La maggioranza del cono collinare è costituito da aree agricole strutturate a "fasce", coltivate principalmente con l'olivo e la vite, attraversate da una fitta rete di percorsi poderali, è caratterizzata dalla presenza di un insediamento sparso con la tipica conformazione del casolare toscano. Per tali aree, considerato il contributo fondamentale che esse svolgono nel quadro paesistico cortonese ed i reali valori produttivi, viste le principali

sollecitazioni di ordine esclusivamente residenziale, sicuramente contrastanti con l'assetto agricolo consolidato, le proposte di piano strutturale sono finalizzate alla tutela e alla conservazione delle strutture presenti, comprese quelle particolari dell'arredo agricolo, cercando, con mezzi opportuni di scongiurare i pericoli dell'abbandono. Una parte più ristretta del cono collinare è caratterizzata dalla presenza di strutture speciali; edifici monumentali quali: Il Calcinaio, Le Contesse, Il Palazzone; parchi e residenze nobiliari: il complesso delle ville di S. Marco, di S. Angelo, etc.; aree a forte presenza di reperti archeologici: la Tanella di Pitagora; per i quali oltre alla conservazione strutturale, è necessaria una riprecisazione di ruoli, sia individualmente che complessivamente.

4.2 U.T.O.E. N.2 – CAMUCIA

Camucia nasce all'incrocio tra la percorrenza di attraversamento della valle, sul proseguimento dell'asse di crinale secondario, su cui è posta Cortona, che si diparte da quello umbro e la pedecollinare (attuale SR 71) che sostituisce, quale percorso territoriale, le mezzecoste precedenti così come gli antichi tracciati di crinale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In questo compito, che è quello di garantire maggior qualità all'insediamento, grande rilievo assume la nuova S.R. 71 che può creare nuove modalità e potenziarne altre esistenti, ma soprattutto potrà liberare la umbro-casentinese da un traffico improprio ed incongruo, assegnandole a pieno titolo il ruolo di corso principale di Camucia sul cui bordo andranno a collocarsi attività che potranno riqualificarsi in senso urbano.

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

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

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

4.3 U.T.O.E. N.3 – TERONTOLA

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

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

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

La crescita che negli ultimi anni ha interessato l'insediamento (si pensi all'aumento della popolazione ed alla consistente attività edilizia), la

formazione di piazze e zone a verde attrezzato, la presenza di attività scolastiche ne hanno oramai sancito il ruolo urbano.

Con il 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.

4.4 U.T.O.E. N.4 – FRATTA

L'insediamento, disposto lungo il percorso provinciale (S.P. 28), che mette insieme i diversi aggregati di crinale così come le zone della Chiana orientale con quelle poste oltre la Chiana, è collocato su di una delle colline emergenti rispetto alla piana.

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

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

Il 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 del nuovo presidio ospedaliero.

Dicevamo che 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 anche ad un tipo edilizio coerente con la forte vocazione agricola delle aree limitrofe.

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

4.5 U.T.O.E. N.5 – MERCATALE

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

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

Le recenti espansioni, a segnalarne la maggior importanza, hanno teso a collocarsi lungo la provinciale di Cortona, sia a monte che a valle, più a borgo lineare verso Cortona e 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.

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 tra l'altro la presenza attiva dei giovani.

4.6 U.T.O.E. N.6 – MONTECCHIO

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

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

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

Il 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.

4.7 U.T.O.E. N.7 – MONSIGLILOLO

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

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

Con il P.S., pur prendendo atto dei processi che stanno alla base delle direttrici e della forma dello sviluppo, si cerca di proporre un insieme di interventi che diano maggior consistenza al nucleo posto sul colle ed irrobustiscano tutto l'edificato esistente alla base del "Monte" che già tende a strutturarsi utilizzando l'insieme dei percorsi che dipartendosi da Monsigliolo lo relazionano ai diversi insediamenti quali Montecchio, Fossa del Lupo e La Fratta, solo per citare i più vicini.

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

4.8 U.T.O.E. N.8 – CENTOIA

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

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

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

4.9 U.T.O.E. N.9 – TAVARNELLE

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

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

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

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

E' in questa logica che il P.S., evitando improprie saldature con la vicina città di Camucia e recuperando i valori costitutivi del centro, si muove attraverso azioni di tutela dell'aggregato antico, attraverso interventi di potenziamento

degli sviluppi più recenti che sollecitino attività ed incrementino il patrimonio edilizio residenziale da collocare su aree strutturate in modo tale da utilizzare percorsi ortogonali e paralleli alla S.R. 71.

4.10 U.T.O.E. N.10 – PERGO

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

Centro sviluppatosi nel tempo nel rispetto dei luoghi e dei lasciti del passato attraverso incrementi fisiologici che mai hanno prodotto ferite profonde, 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 offrire 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.

4.11 U.T.O.E. N.11 – PIETRAIA

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

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

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

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

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

4.12 U.T.O.E. N.12 – CHIANACCE

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

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

Il 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.

4.13 U.T.O.E. N.13 – S. LORENZO

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

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

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

4.14 U.T.O.E. N.14 – SVILUPPI LINEARI

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

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

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

4.15 UTOE N.15 – MONTANARE

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

L'obiettivo del 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 degli abitanti e di un intorno più vasto.

4.16 U.T.O.E. N.16 – FRATTICCIOLA

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

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

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

4.17 U.T.O.E. N.17 – FARNETA

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

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

E' a questo atteggiamento, a questo comportamento che il Piano Strutturale guarda con attenzione assumendolo quale elemento costitutivo di tutti i comportamenti che dovranno tradursi in interventi.

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

4.18 U.T.O.E. N.18 – BORGHETTO

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

4.19 U.T.O.E. N.19 – CIGNANO

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

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

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

4.20 U.T.O.E. N.20 – MONTALLA

Montalla, posto sulla valle dell'Esse, in posizione equidistante tra Pergo e Camucia, si caratterizza per la dimensione contenuta, ma in particolare per il suo costruito in larga misura di pregio. Allungato sui percorsi che lo attraversano, sembra necessitare di contenuti sviluppi fisiologici e di trovare più agevoli e diretti rapporti con la realtà di Pergo più strutturata e maggiormente dotata di servizi.

4.21 U.T.O.E. N.21 – OSSAIA

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

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

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

4.22 U.T.O.E. N.22 – RICCIO

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

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

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

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

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

4.23 U.T.O.E. N.23 – CRETÌ

Posto tra uno dei percorsi in attraversamento della valle ed il crinale, che lo interessa nel suo sviluppo, è costituito da un edificato posto sul bordo della 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 tutto un patrimonio edilizio che altrimenti rischia di andare disperso, così come di interventi che garantiscano quello sviluppo fisiologico necessario per il destino della frazione che, nonostante le dimensioni, ancora svolge un ruolo positivo per un intorno vasto e tra l'altro densamente abitato.

Il 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.

4.24 U.T.O.E. N.24 – MEZZAVIA

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

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

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

4.25 U.T.O.E. N.25 – FOSSA DEL LUPO

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

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

4.26 U.T.O.E. N.26 – TEVERINA

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

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

4.27 U.T.O.E. N.27 – VALLONE

L'Utoe n. 27 individua una zona compresa tra la Umbro-casentinese, nel tratto rettilineo che unisce il centro di Camucia con Ossaia, ed il tracciato ferroviario Firenze-Roma.

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

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

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

4.28 U.T.O.E. N.28 – FERRETTO

Piccolo aggregato, collocato a cavallo dei due comuni di Cortona e Castiglion del Lago, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di ottima fattura e da una attività specialistica sanitaria, sembra necessitare di contenuti sviluppi, così come di azioni tese alla tutela dell'edificato di pregio e di potenziamento delle attività esistenti.

4.29 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 i comportamenti consolidati e confermati.

4.30 U.T.O.E. N.30 – GINEZZO

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

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

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

5. LE INVARIANTI

Le invarianti, elementi costitutivi di un territorio, sono da intendersi quali parti che esprimono un carattere permanente e rappresentano l'identità culturale di un'area ed in quanto tali debbono essere tutelate e salvaguardate al fine del mantenimento dei caratteri specifici del territorio e delle sue risorse che tutte insieme rappresentano un'unica risorsa territoriale che discende dalla "cultura dei luoghi".

Il Piano Strutturale, attraverso lo statuto dei luoghi, individua le azioni mirate al miglioramento della qualità del territorio che presuppongono, sia indirizzi e obiettivi di carattere generale, sia interventi specifici, che azioni di tutela. In ragione degli ambiti e delle strategie di tutela le invarianti sono state suddivise in "Invarianti ambientali" ed "Invarianti strutturali".

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

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

Tutti gli interventi da parte di soggetti pubblici o privati, in ogni singola porzione del territorio, che comportino modificazione o trasformazione delle risorse naturali (acqua, aria, suolo e sottosuolo) dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio.

5.1 LE INVARIANTI AMBIENTALI

Costituiscono invarianti di natura ambientale:

- le aree di pertinenza fluviale;
- i geotopi;
- le aree bioitaly;
- gli alberi monumentali. I filari ed i viali alberati;
- gli oliveti terrazzati;

- le coltivazioni a maglia fitta;
- i boschi ed i rimboschimenti di conifere;

5.1.1. Le aree di pertinenza fluviale

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

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

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

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

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

5.1.2 I geotopi

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

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

5.1.3 Le aree bioitaly

All'interno del territorio comunale esiste una sola area definita nel "Progetto Bioitaly". Essa corrisponde a quella attualmente classificata come "Parco di Ginezzo" ed appositamente individuata come Utoe.

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

5.1.4 Alberi monumentali, filari e viali alberati

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

5.1.5 Oliveti terrazzati

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

Esso dispone la loro conservazione integrale ed il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi di tutela e ricostruzione; gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale.

Nelle parti di tali ambiti coincidenti con il sottosistema ambientale naturale ed antropico della “Collina di Cortona” valgono anche le norme stabilite per tale sottosistema.

5.1.6 Coltivazioni a maglia fitta

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

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

5.1.7 I boschi ed i rimboschimenti di conifere

Nelle aree individuate come boschi il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per il recupero degli edifici esistenti, il

divieto di edificabilità e di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.

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

5.2 LE INVARIANTI STRUTTURALI

Le Invarianti strutturali individuate sulle base delle direttive del piano territoriale di coordinamento ed elaborate attraverso il quadro conoscitivo prodotto dall’ufficio di piano sono di seguito elencate e descritte.

Costituiscono Invarianti strutturali:

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

5.2.1 I centri, gli aggregati, i nuclei e gli edifici antichi

Il Piano Strutturale individua i centri antichi, gli aggregati, i nuclei e l’edilizia di valore storico documentale sparsa per il territorio corrispondenti alle zone omogenee di tipo “A” così come classificate nel vigente strumento urbanistico e da indicazioni per il Regolamento Urbanistico che dovrà:

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

Gli aggiornamenti di cui sopra dovranno tendere a:

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

5.2.2 Gli edifici di valore inclusi nel censimento

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

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

5.2.3 Gli edifici specialistici di valore a prevalente vocazione residenziale

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

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;
- individuazione degli spazi pertinenziali del manufatto da sottoporre a tutela.

5.2.4 Viabilità di interesse storico

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

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

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

5.2.5 Viabilità di interesse paesistico rilevante o eccezionale

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

5.2.6 Aree archeologiche

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

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

5.2.7 Parco archeologico

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

5.2.8 Aree di tutela paesistica degli edifici specialistici

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

Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento all'interno di tali ambiti classificando il valore degli edifici ed individuando le destinazioni d'uso compatibili ed i livelli di trasformabilità ammessi per i singoli manufatti compresi nel perimetro.

5.2.9 Aree di tutela paesistica delle strutture urbane

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.

5.2.10 Aree di tutela paesistica delle ville

Per tali aree il regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi).
- le regole e condizioni per la realizzazione di annessi agricoli.
- la definizione delle procedure di valutazione per la realizzazione degli annessi agricoli.

5.2.11 Aree di tutela paesistica degli aggregati

Per le aree di pertinenza degli aggregati sono vietati interventi di nuova edificazione.

Il R.U. disciplinerà le norme che regolano i processi di trasformazione del patrimonio edilizio individuando le modalità da seguire nei processi di recupero.

5.2.12 Aree di interesse ambientale

Trattasi delle aree coincidenti con gli ambiti b), c), d) del sistema regionale delle aree protette.

5.2.13 Centro storico di Cortona

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

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

7. INTERVENTI STRATEGICI

Nelle cartografie di Piano Strutturale, così come nelle norme, sono indicati gli interventi considerati determinanti per la città di Cortona, per il sistema insediativi, per il territorio.

Tali interventi, atti ad innalzare il livello qualitativo dei diversi centri anche attraverso l'eliminazione di fenomeni di degrado interessano una serie di aree variamente disposte sul territorio.

Importante l'attenzione posta al centro storico che, attraverso una serie di azione volte anche al recupero dei grandi contenitori, dovrà essere riconsiderato quale luogo della residenza stabile che possa fruire di quella qualità della vita che ormai è riconosciuta ai centri storici ed in particolare a quello di Cortona.

Non di minor conto l'insieme di interventi previsti per Camucia che vanno dal parco urbano attrezzato, posto al piede del colle ed a monte dei recenti insediamenti compresi tra questo e la Umbro-casentinese, alla proposta di riqualificazione urbana che interessa vaste aree ove attualmente sono collocati fabbricati incongrui, per forma e per destinazione che si affiancano, su due lati, alla S.R. 71 nel tratto in uscita verso Terontola.

Sempre Camucia è interessata dalla previsione di un parco fluviale, dell'Esse, che attraversando gran parte del territorio comunale, da Pergo sino al confine con Foiano, riqualifica un'area degradata offrendo inoltre una percezione nuova del territorio che potrà essere apprezzato da una quota diversa da quelle consuete.

Decisivo per il potenziamento e la valorizzazione del comparto agricolo il centro mercato, fiere e convegni posto a valle della tangenziale e compreso tra via Lauretana e via di Manzano.

Significativo l'intervento di riqualificazione di un'area, in località Montanare, oggi interessata da grossi contenitori incongrui ed impropri che se riconfigurato può garantire un innalzamento complessivo della qualità dell'aggregato eliminando un episodio che si configura quale elemento di degrado.

Di maggior consistenza il riassetto complessivo, ordinatore di tutto il centro di Terontola che, pur strutturato e disegnato attraverso un importante reticolo

viario, necessita di interventi che meglio gerarchizzino la struttura urbana anche attraverso il riconoscimento di modalità significative.

Il parco di Ginezzo, quello di Manzano dovranno valorizzare due aree di grande pregio che, una con connotati naturalistici, l'altra più strutturata e specializzata, possono rispondere anche a quel turismo d'élite sempre più attento alla scoperta e comprensione dei luoghi.

Per il comparto produttivo di grande significato appare la proposta, in località vallone, per la formazione di un polo scientifico-tecnologico ove possa collocarsi anche un incubatore d'impresa a servizio del sistema produttivo, sempre in tale zona è localizzato un centro intermodale che, servito da un nuovo binario raccordato con lo snodo ferroviario di Terontola e direttamente collegato con il nuovo tracciato della S.R. 71 garantisca lo scambio ferro gomma di cui potranno agevolmente fruire gli operatori già insediati o che si insedieranno nell'area del Vallone.

Intervento strategico e prioritario quello del parco archeologico del sodo che, collegato con l'insieme delle strutture museali, relazionato al territorio, inteso quale grande museo all'aperto, quale grande libro della storia di una comunità, può far fare un salto di qualità alla intera realtà cortonese che offre al mercato internazionale una ricchezza di valori sedimentati difficilmente riscontrabili in altre realtà.

Per la mobilità strategica, oltre alla variante alla S.R.71, strategici sono gli interventi che potenziano e ridefiniscono rendono a pieno titolo, una volta a regime, relazionata e collaborante con il sistema insediativo la nuova Umbro-casentinese.

Il potenziamento dell'istituto Vegni, anche attraverso la individuazione di un polo tecnologico-scientifico, legato all'università, capace di porsi a servizio di tutto il comparto agricolo che oggi sembra sempre più legato alla produzione di alta qualità, sembra essere scelta capace di promuovere iniziative ed azioni di irrobustimento di quel settore che tanto a dato nel corso degli anni alla realtà Cortonese.