

PIANO DI RECUPERO

per la demolizione e la ricostruzione di volumi incongrui di pertinenza di due edifici
siti nel Centro Storico di Cortona
(ai sensi dell'Art. 12 delle NTA del RU, degli Artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014)

Via Delle Fontanelle – CORTONA (AR)

Proprietà: ARWIN WOLFGANG RAO

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai fini della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 23 co. 3 della Disciplina di Piano
del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

PIANO DI RECUPERO

per la demolizione e la ricostruzione di volumi incongrui di pertinenza di due edifici
siti nel Centro Storico di Cortona
(ai sensi dell'Art. 12 delle NTA del RU, degli Artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014)
Via Delle Fontanelle – CORTONA (AR)
Proprietà: ARWIN WOLFGANG RAO

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ai fini della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 23 co. 3 della Disciplina di Piano
del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Premessa:

In data 22/07/2019, con nota prot. n. 25283, il Sig. Arwin Wolfgang Rao ha presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero redatto ai sensi degli Artt. 5 e 12 delle NTA del R.U.C. e degli Artt. 107-112 della L.R.T. n. 65/2014 per l'attuazione di interventi in Zona "A" in Via Delle Fontanelle.

Con successive integrazioni, prot. n. 38357 del 19/11/2019 e n. 40843 del 10/12/2019, sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi).

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto è stato redatto dall' Arch. Marco Poesini e dal Geol. Giovanni Capacci per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche e, a seguito della fase istruttoria, risulta costituito dai seguenti elaborati:

C_Relazione_Tecnica.pdf.p7m (22/07/2019)

D_NTA.pdf.p7m (22/07/2019)

E_Documentazione_fotografica.pdf.p7m (22/07/2019)

Relazione di fattibilità Piano di recupero WOLF.pdf.p7m (22/07/2019)

Relazione_vas.pdf.p7m (11/12/2019)

C-Relazione_integrativa.pdf.p7m (19/11/2019)

Tavola_01_planimetrie.pdf.p7m (22/07/2019)

Tavola_02_stato_di_fatto.pdf.p7m (22/07/2019)

Tavola_03_previsioni_urbanistiche.pdf.p7m (22/07/2019)

Tavola_T-04int.pdf.p7m (19/11/2019)

Tavola_T-05int.pdf.p7m (19/11/2019)

Tavola_T-06int.pdf.p7m (19/11/2019)

Tavola_T-07int.pdf.p7m (19/11/2019)

Tavola_T-08nt.pdf.p7m (19/11/2019)

Tavola_T-09int.pdf.p7m (19/11/2019)

Relazione_tecnica_coerenza_obiettivi_pit.pdf.p7m (19/11/2019)

Relazione_bioclimatica.pdf.p7m (19/11/2019)

Rappresentazione_contestualizzata_proposta_progettuale.pdf.p7m (19/11/2019)

Perizia_giurata.pdf.p7m (19/11/2019)

La richiesta di Piano di Recupero riguarda la demolizione di due volumi incongrui (C e D) annessi a un edificio, sito nel Centro Storico di Cortona in Via Delle Fontanelle, con la ricostruzione del volume C + D in adiacenza al fabbricato B, il recupero strutturale e igienico sanitario del fabbricato B, la realizzazione di un garage interrato, la sistemazione della strada di accesso esistente e la organizzazione dell'intero resede a giardino. E' prevista l'attuazione del Piano di Recupero un'unica unità di intervento.

Il Sig. ARWIN WOLFGANG RAO è proprietario del complesso immobiliare di cui al presente progetto che è situato nell'ambito della Zona classificata "A", secondo il vigente R.U. del Comune di Cortona.

Il Piano di Recupero interessa un'area distinta catastalmente al FG n. 362 p.lle 19, 21, 405, 406 la cui delimitazione è riportata nella TAV 01 e TAV 02.

Il progetto del piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità, così come non sono previste opere di urbanizzazione essendo già presenti tutte le urbanizzazioni necessarie.

2. ACQUISIZIONE PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA URBANISTICA

In data 10/02/2020 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia Urbanistica (Parere n. 7/2020) che ha espresso il seguente parere:

"Parere favorevole a condizione che l'infisso esterno del garage sia coerente con la previsione degli altri infissi".

3. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE PREVISIONI

3.1. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

3.1.1 Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico individua l'area oggetto di intervento come:	
Zona di RU	<p>Zona A: Zona a matrice storica (cfr Art. 12 delle NTA del RU)</p> <p>Link per le NTA vigenti: http://www.comunedicortona.it/files/2715/1436/4341/fascicolo_NTA_app.pdf</p> <p>Link per le NTA adottate con Del.C.C. n. 116 del 18/12/2018 https://drive.google.com/file/d/1AVQPoA65jZ7fW6rYXWeDpWI_WqyWNqng/view</p>

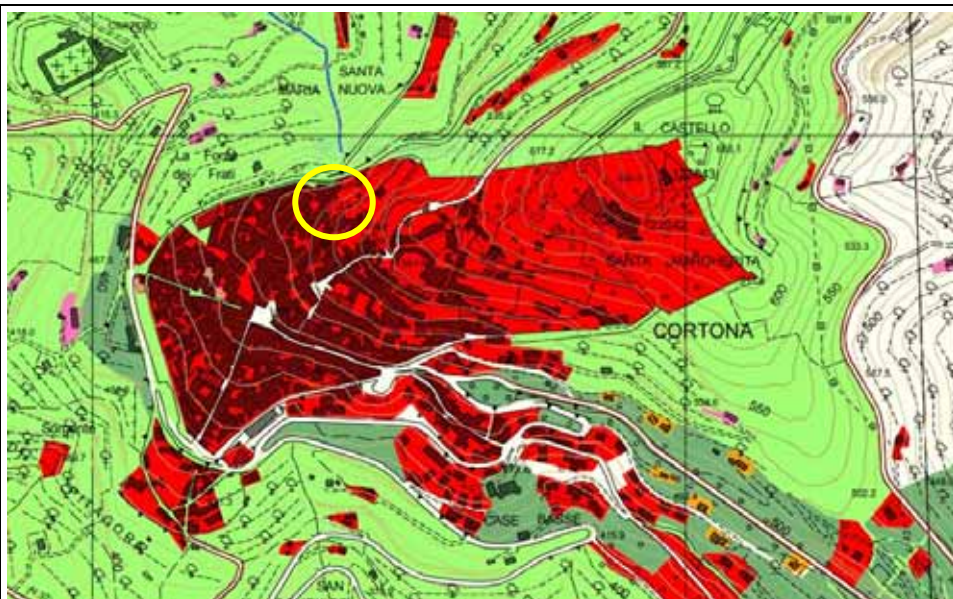
Aree di tutela	<p>Area di tutela del Cono di Cortona (cfr. Art. 51 delle NTA del RU)</p> <p>Link per le NTA vigenti: http://www.comunedicortona.it/files/2715/1436/4341/fascicolo_NTA_app.pdf</p> <p>Link per le NTA adottate con Del.C.C. n. 116 del 18/12/2018 https://drive.google.com/file/d/1AVQPoA65jZ7fW6rYXWeDpWI_WqyWNqng/view</p>
----------------	--

Nelle zone A e nell'area di tutela del Cono di Cortona le norme del RU vigente ammettono la realizzazione di garage interrati sino ad un massimo di 3mq ogni 10mq di SUC/Sul, a condizione che siano realizzati utilizzando terrazzamenti e/o dislivelli naturali senza alterazione degli originali piani di campagna superiori a 70cm. Per il Centro Storico di Cortona la realizzazione di garage interrati è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo.

3.1.2 Piano Strutturale¹

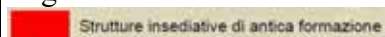
Il Piano strutturale individua l'area oggetto di intervento come:	
Sistema TAV A.01	AP13: Alpe di Poti e di S. Egidio (cfr. Art. 3.1.1.1 delle NTA del PS - Tav. A.01)
Sub-Sistema TAV A.02	Subsistema della Collina (cfr. Art. 3.1.2.2 delle NTA del PS - Tav.A.02)
Tipi e varianti del paesaggio agrario TAV A.03	2a: Collina di Cortona (cfr. Art. 3.2.5.3 delle NTA del PS - Tav. A.03)
Sistema insediativo TAV A.07.a	Strutture insediative di antica formazione (cfr. Art. 3.2.1.1 delle NTA del PS - Tav. A.07.a del PS)

¹ Per consultare le tavole e le NTA del PS collegarsi al sito internet: <http://www.comune.cortona.ar.it/ps/Progetto%20di%20Piano/>



Estratto cartografico Tav. A07.a del PS

Legenda:

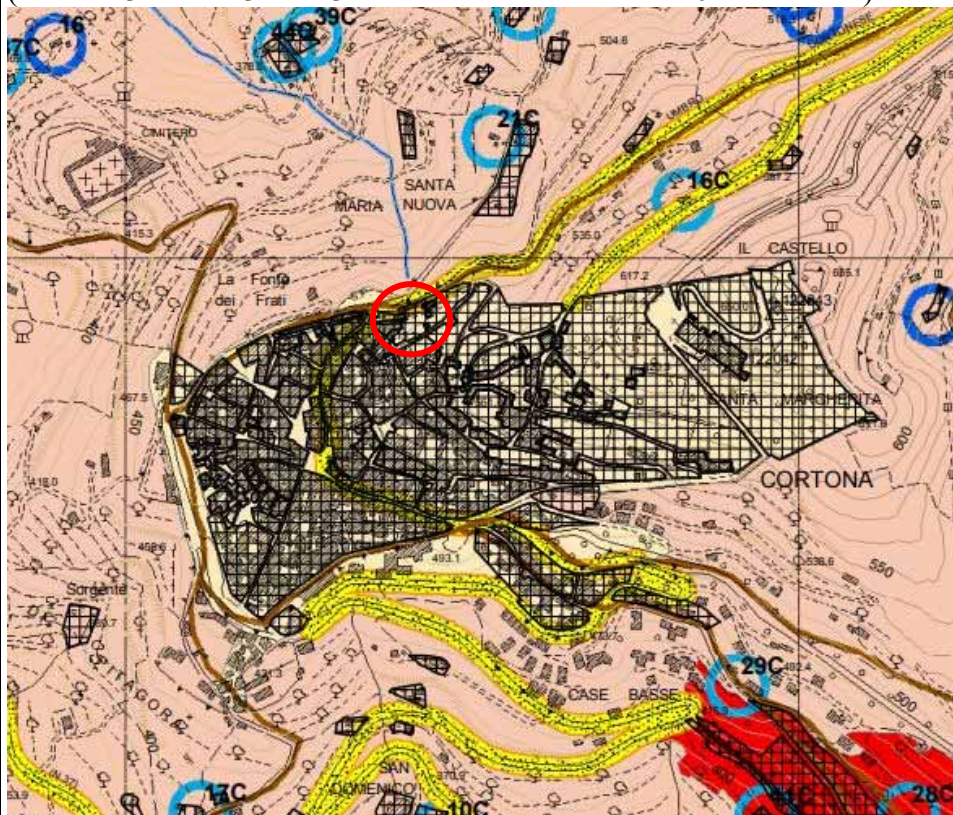


Invarianti Strutturali
TAV.A.04.1.a

Centri storici (zone A PRG vigente)

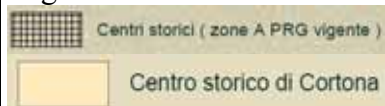
Centro storico di Cortona

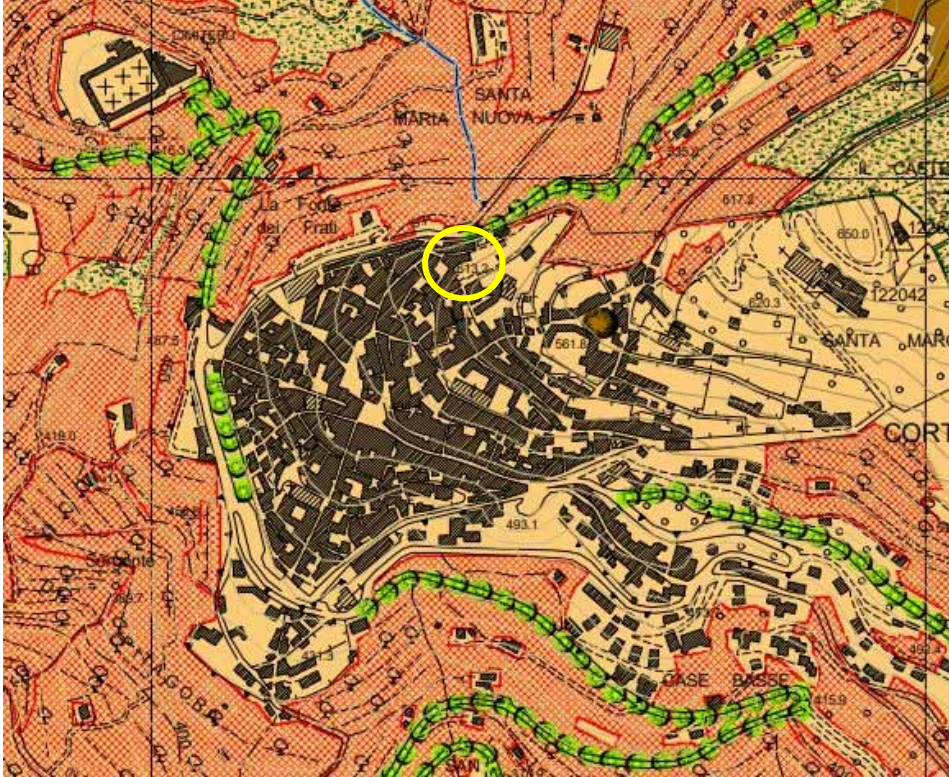
(cfr. Art. 3.4.2.1 e 3.4.2.13 delle NTA del PS - Tav. A.04.1.a del PS)



Estratto cartografico Tav. A04.1.a del PS

Legenda:



<p>Invarianti Ambientali Tav. A.04.2.a</p>	 <p>Estratto cartografico Tav. A.04.2.a del PS</p> <p>Legenda</p> <p>Collina di Cortona, 2a</p>
<p>UTOE</p>	<p>01: Cortona (cfr. Art. 3.3.3.1 delle NTA del PS - Tav. A.05 del PS)</p>

Per il **sistema AP13 “Alpe di Poti e di S. Egidio”** il PS individua come obiettivi:

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

Per il **sub-sistema “Collina”** il PS individua come principali obiettivi:

- il contenimento delle nuove previsioni insediative e di nuove infrastrutturazione che potrebbero compromettere gli attuali assetti paesistici;

- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: i terrazzamenti, le ciglionature, il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti colturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- la tutela e salvaguardia del sistema dei parchi e degli accessi del sistema delle ville;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici. Individuazione di norme, parametri e criteri utili alla definizione delle pratiche di sanatoria edilizia ancora non definite;

Per aree della **Collina di Cortona** il P.S. ritiene di dover tutelare in particolar modo:

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

Per le **strutture insediative di antica formazione**, il P.S., coerentemente alle invarianti individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva della tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente. In tali ambiti si dovrà:

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

Nelle aree già classificate dal PRGC '90 come zone omogenee di tipo "A" il PS dispone le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

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

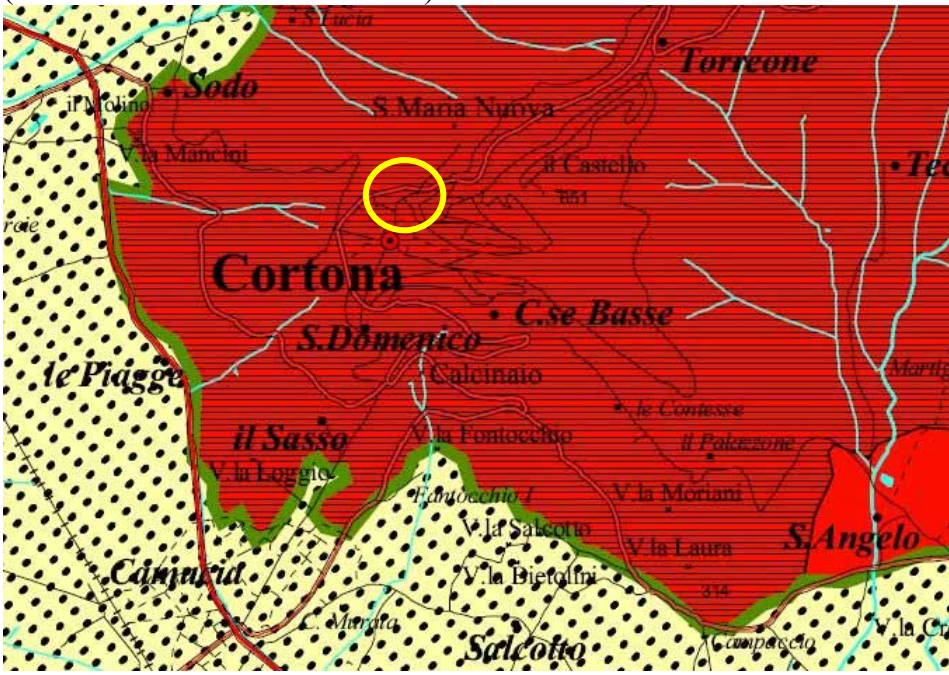

Gli aggiornamenti di cui sopra dovranno tendere a:

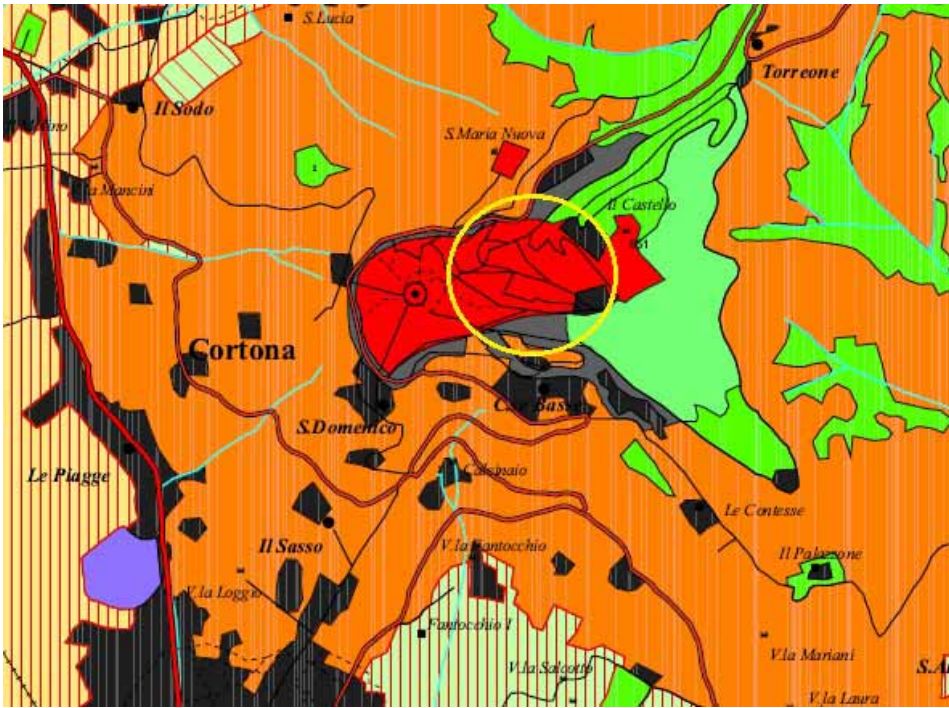
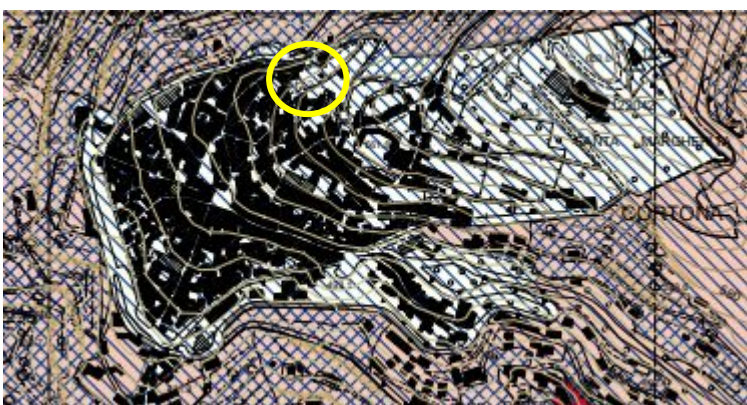
- adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio;
- riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- limitare la tendenza al frazionamento delle unità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

Per le aree del **centro storico di Cortona** 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.

3.1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP individua l'area oggetto di intervento come:



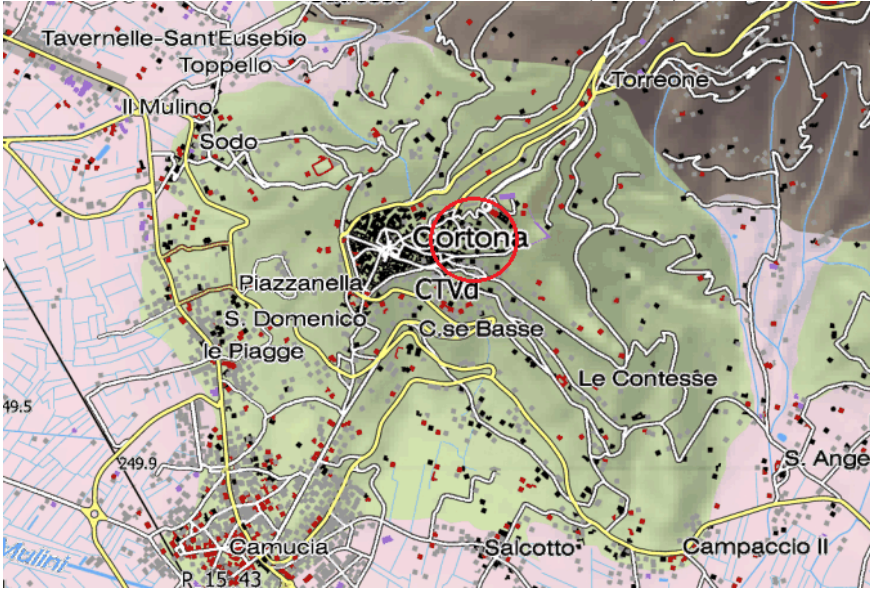
Sistema territoriale	Sistema territoriale dell'Appennino
Unità di paesaggio	AP1308 Fronte collinare di cortona (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Sottosistema di paesaggio	AP13: Alpe di Poti e di S.Egidio (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Tipo ambientale	Rilievi della struttura appenninica (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Tipo di paesaggio	7. Sistema territoriale dell'uliveto terrazzato (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Varianti	<p>d. a corona intorno ai Centri Storici (FUAD) (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)</p>  <p>Estratto cartografico Carte dei tipi e varianti del paesaggio agrario e delle zone agromoniche del PTCP - Tav. D – Sud del PTC.</p> <p>Legenda:</p> <p>Tipo Ambientale: rilievi della struttura appenninica</p> <p>Tipo di paesaggio: 7. sistema territoriale dell'oliveto terrazzato</p> <p>Varianti:</p> <p> A corona intorno ai centri storici</p>


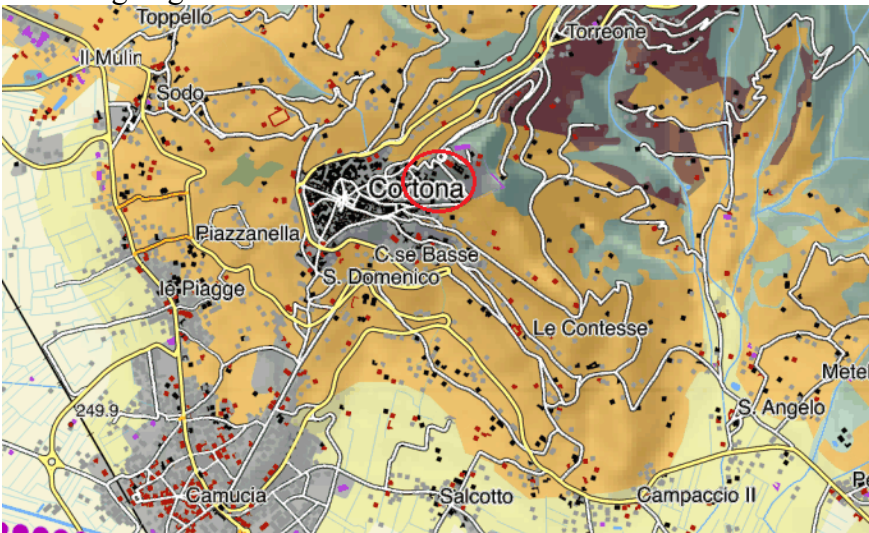

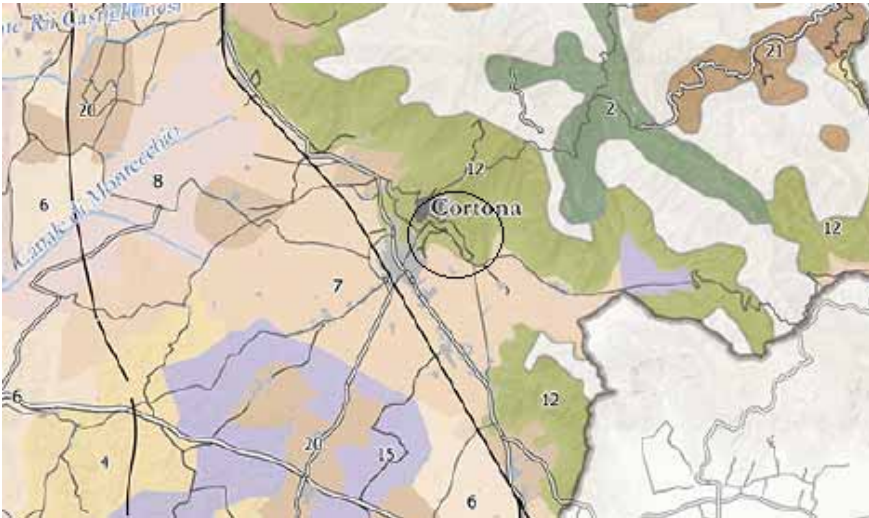

Zone agronomiche	9: Colline Est di Arezzo e della Valdichiana (cfr. Tav. TP500202 – Carta dei tipi e varianti del paesaggio agrario e delle zone agronomiche)
Quadri ambientali, uso del suolo e tessitura agraria	 <p>Estratto cartografico Tav. QA250402 del PTCP</p> <p>Legenda: Uso del suolo urbano</p> <p> Centri storici (39 capoluoghi)</p>
Ambiti di tutela del sistema insediativo Tav D.2.1.a del PS	 <p>Estratto cartografico Tav. D.2.1.a del PS</p> <p>Legenda:</p> <p> Aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni (art.25, comma 2, lettera b)</p>

Non si riportano gli obiettivi specifici del PTCP in quanto, essendo il PS e il RU del Comune di Cortona coerenti con il PTCP della Provincia di Arezzo, la verifica della conformità del Piano di Recupero in oggetto con i suddetti PS e RU soddisfa anche la verifica di conformità con il PTCP.

2.4. Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Il PIT adottato individua l'area oggetto di intervento come:

Ambito	Ambito 15 – Piana di Arezzo e val di Chiana
Caratteri del paesaggio	<p>Oliveti terrazzati</p>  <p><i>Carta dei caratteri del paesaggio</i></p> <p>Legenda:</p>  <p>insediamenti al 1850</p>
<p>Invariante I</p> <p>I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</p>	<p>Collina dei Versanti dolci sulle unità toscane (CTVd)</p>  <p><i>Carta dei Sistemi morfogenetici</i></p> <p>Legenda:</p>

	 Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
Invariante II I caratteri ecosistemici del paesaggio	Nodo degli agroecosistemi  <p><i>Carta delle reti ecologiche</i></p> <p>Legenda:</p>  area urbanizzata
Invariante III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali	1. Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali 1.5. Arezzo e Valdichiana
Invariante IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	12.morfotipo dell'olivicoltura  <p><i>Carta Morfotipi rurali</i></p> <p>Legenda:</p>  12.morfotipo dell'olivicoltura

3.2. INDIVIDUAZIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.Lgs. 42/04

3.2.1 Vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice

		sezione 4		art.136 D.Lgs. n. 42/2004							
A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI											
Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio		Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04		
9051094	90026	9051094_ID	D.M.05/01/1956 - G.U. 17 del 1956	Arezzo	Cortona	637,84	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana		a	b	c d
denominazione		Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del comune di Cortona.									
motivazione		L'area prodotta ha notevole interesse pubblico perché, oltre a formare, con la sua ubicazione, con le caratteristiche abitazioni, con l'antico castello, con la Chiesa del Calcinajo e con le ville circondate da parchi, il tutto posto su di una collina coperta di ulivi, un insieme di singolare valore estetico e tradizionale conferito dalla fusione dell'opera dell'uomo e quella della natura, offre altresì numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale dell'intera Val di Chiana fino alle alture della Val d'Orcia e di parte del lago Trasimeno.									

L'area oggetto d'intervento ricade nella *"Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del Comune di Cortona"* dichiarata, dal D.M. 05/01/1956 (G.U. n°17 del 21/01/1956), di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali).

Pertanto si è reso necessario verificare il PdR anche in relazione al disposto dell'art.23 della disciplina di Piano² al PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37 del 27/05/2015.

In base al sopra citato D.M. 05/01/56, la zona suddetta *"ha notevole interesse pubblico perché, oltre a formare, con la sua ubicazione, con le caratteristiche abitazioni, con l'antico castello, con la Chiesa del Calcinajo e con le ville circondate da parchi, il tutto posto su di una collina coperta di ulivi, un insieme di singolare valore estetico e tradizionale conferito dalla fusione dell'opera dell'uomo e quella della natura, offre altresì numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale dell'intera Val di Chiana fino alle alture della Val d'Orcia e di parte del lago Trasimeno"*.

Riferimenti per la verifica delle prescrizioni:

scheda analitico descrittiva- **sezione 4** - del PIT relativa al vincolo in oggetto:

Codice regionale: 9051094

Codice ministeriale: 90026

Ricognizione delimitazione rappresentazione: 9051094_ID

Tipologia: art.136 dlgs 42/04 let. c-d

Area di intervento: area distinta catastalmente al FG n. 362 p.lle 19, 21, 405, 406, Via Delle Fontanelle.

²Per le verifiche nel Comune di Cortona non occorre fare riferimento alle sezioni relative ai beni paesaggistici individuate nell'Allegato C – Scheda dei comuni costieri e Allegato 5 - Schede dei Bacini estrattivi delle Alpi Apuane.



3.2.1 Prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT

La Tab. C) della sezione 4 del PIT relativa al vincolo paesaggistico 9051094 (Art. 136 del D.Lgs. 42/04) definisce la disciplina d'uso articolata in obiettivi con valore di indirizzo (a), direttive (b) e prescrizioni d'uso (c).

Si rimanda all'Allegata scheda di "Verifica della disciplina d'uso del PIT" l'analisi degli obiettivi con valore di indirizzo, delle direttive e delle prescrizioni d'uso del PIT in riferimento agli interventi previsti dal piano di recupero in oggetto.

4. CONFORMITÀ CON IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Il Comune di Cortona è inserito all'interno dell'ambito 15 – Piana di Arezzo e val di Chiana; l'area oggetto del PDR in questione ricade all'interno di un'area dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 05/01/56 "*Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del Comune di Cortona*". Inoltre il PdR in questione non prevede impianti eolici o a biomasse per produzione di energia.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, vista la documentazione redatta dal progettista del Piano Attuativo ed in particolare la Relazione Paesaggistica,

SI CERTIFICA

che il piano di recupero in oggetto è COERENTE con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS, PTCP e PIT).

Cortona, 06/03/2020

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Natascia Volpi (*)

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

ALLEGATO 1 - SCHEDA VERIFICA DELLA DISCIPLINA D'USO DEL PIT

Disciplina d'uso relativa al vincolo paesaggistico 9051094 (Art. 136 del D.Lgs. 42/04 – D.M. 05/01/56)

OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZO	DIRETTIVE	PRESCRIZIONI	VERIFICA
2.a.1. Mantenere e riqualificare i nuclei boscati esistenti e quelli presenti nel paesaggio agricolo di versante.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco/macchia; - attivare incentivi ed azioni per il mantenimento del paesaggio agricolo terrazzato riducendo lo sviluppo di arbusteti e boschi di neoformazione su ex coltivi.		All'interno dell'area oggetto di piano attuativo non ricadono nuclei boscati.
3.a.1. Tutelare il centro storico di Cortona, le emergenze storico-architettoniche di valore iconografico, l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Cortona e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del centro storico di Cortona nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico; 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Cortona e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico,	L'intervento realizzato con il presente piano attuativo risulta garantire l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri storici e morfologici degli spazi aperti.

	<ul style="list-style-type: none"> - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro storico di Cortona, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento storico esistente; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico di Cortona; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - garantire il corretto equilibrio tra le diverse funzioni caratterizzanti l'immagine del centro storico di Cortona con particolare attenzione agli spazi urbani del commercio e della vita collettiva; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali; - prevedere adeguate opere di 	<p>mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico di Cortona e le relative opere di arredo; - sia conservato il profilo dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico. 	
--	--	---	--

	integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.		
3.a.2. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici; - l'ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema delle relazioni percettive e morfologiche che legano, secondo una struttura articolata e internamente gerarchizzata, i nuclei abitati principali, le ville-fattoria e le case coloniche; le relazioni che intercorrono tra gli stessi elementi del sistema insediativo e il supporto geomorfologico (tipicamente i nuclei principali occupano i supporti dominanti, le ville-fattoria i crinali e i poggi secondari, le case coloniche i versanti coltivati). <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, /giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle); - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la <i>conservazione dei</i> caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nell'intorno territoriale delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la 	<p>3.c.2. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi. <p>3.c.3. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.4. Gli interventi garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la 	L'intervento non interessa ville, complessi monumentali e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico.

	conservazione dei caratteri di matrice storica.	leggibilità del carattere strutturante del sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - il divieto dell'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei con visuali che si offrono da tali edifici.	
3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (pievi, abbazie, castelli, edifici specialistici)	<p>3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di tali complessi e manufatti</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - garantire il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo. 	<p>3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originali; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. 	Il Piano di recupero in oggetto non prevede interventi sugli edifici specialistici.
3.a.4. Garantire che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non compromettano i caratteri insediativi storici consolidati, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.8. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quale limite percepibile rispetto al territorio contermino; 	<p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale; - non compromettano i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai quadri visivi (fondali e 	Nell'insieme si può affermare che sono rispettati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni relative ai caratteri insediativi storico consolidati.

	<ul style="list-style-type: none"> - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso la 'città murata', le emergenze storico-architettoniche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere. <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, - evitare interventi che riducano/eliminino le aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato e le emergenze storiche; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti; - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente; - all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico. 	<p>panorami, skylines);</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica..); - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - evitare l'apertura di nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità dei principali assi viari di valore panoramico e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al centro di Cortona.</p>	
--	--	--	--

<p>3.a.5. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto che tendono a qualificare l'identità e la riconoscibilità dei percorsi</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.10. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato etc.), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, etc.) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	<p>3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non compromettano l'intorno territoriale, il reticolo dei tracciati primari e secondari (vicinali, interpoderali etc.) evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi,) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia. 	<p>Non si prevedono interventi alla viabilità esistente.</p>
<p>3.a.6. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.</p>	<p>3.b.12. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a</p>		<p>Non si prevedono interventi sul patrimonio archeologico.</p>

	<p>definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetica percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. 		
<p>3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla relazione tra compiutezza dell'insediamento storico e paesaggio agrario circostante. Tale relazione è leggibile sia alla scala del nucleo principale (Cortona rispetto alla sua collina) che a quella della villa-fattoria (con i terreni agricoli storicamente di sua proprietà) che della casa colonica (quest'ultima rispetto al proprio podere).</p> <p>3.a.8. Conservare l'articolazione e la complessità della maglia agraria data da confini dei campi, rete della viabilità storica matrice degli insediamenti e rete della viabilità podereale e interpoderale, sistemazioni idraulico agrarie (muretti e terrazzi con le relative opere idrauliche), siepi e altri elementi vegetali di corredo.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.13. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglioniamenti, lunette, terrazzamenti, acquidotti, scoline, fossi, .), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti culturali. <p>3.b.14. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3.b.15. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore</p>	<p>3.c.9. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.10. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p>	Non sono previsti interventi sul paesaggio agrario.

	<p>storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.16. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi e strutturali del paesaggio agrario tradizionale (struttura profonda del paesaggio agrario di impianto tradizionale); - mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto che circondano il centro storico di Cortona; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano; - mantenere e/o incentivare le isole di coltivi a margine del bosco (o intercluse) per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico; - evitare che la monofunionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali, inclusi i consistenti contesti agrari, comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici e limiti la fruizione pubblica del paesaggio; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente 	<ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.11. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti un sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.13. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.14. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, nè con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e 	
--	--	---	--

	<p>strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali. 	<p>materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</p>	
<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di sosta e dai percorsi panoramici, dai quali si può godere la visuale verso l'intera Val di Chiana fino alle alture della Val d'Orcia e di parte del lago Trasimeno, nonché quelli che si aprono da e verso il centro storico di Cortona.</p>	<p>4.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta interscambiabilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico presenti lungo il sistema viario che si aprono verso la Val di Chiana, la Val d'Orcia e il Trasimeno, nonché quelle che si aprono verso da e verso il centro storico di Cortona. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare l'integrità percettiva del centro storico di Cortona e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento. - salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico</p>	<p>Sono rispettati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni relative alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali panoramiche.</p>

	<p>tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto nel territorio rurale e nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di Cortona al fine di non introdurre elementi di degrado; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto nel territorio urbanizzato al fine di non introdurre elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica degli eventuali depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali si aprono verso la Val di Chiana, la Val d'Orcia e il Trasimeno, nonché quelle che si aprono verso da e verso il centro storico di Cortona. 		
--	---	--	--