



**Oggetto: Comune di Cortona, Foiano della Chiana, Castiglion Fiorentino (AR)**

**L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale Intercomunale – ADOZIONE**

**Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014**

Il Comune di Cortona è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 22/01/2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 30/09/2011 (e successive Varianti).

Il Comune di Foiano è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 6/04/2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 01/04/2014 (e successive Varianti).

Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato di Piano Strutturale adottato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 11/05/2007, approvato con successiva deliberazione consigliere n. 32 del 21/07/2009.

Il Comune di Castiglion Fiorentino ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 12/03/2015 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e secondo dettami dell'art. 230 L.R. 65/2014, e con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 29.12.2015 veniva approvato il Regolamento Urbanistico.

Con D.G.C. n. 181 del 21/12/2017 del Comune di Cortona, con D.G.C. n. 165 del 21/12/2017 del Comune di Foiano della Chiana e con D.G.C. n. 260 del 21/12/2017 del Comune di Castiglion Fiorentino è stato approvato il Documento Programmatico Preliminare alla redazione del Piano strutturale intercomunale, elaborato dagli Uffici Tecnici dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana.

Con D.C.C. n. 29 del 26/03/2018 del Comune di Cortona è stato approvato lo schema di convenzione ex art. 30 DLgs n. 267/2000 tra i Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana sottoscritta tra i sindaci dei tre comuni il 18/04/2018. La suddetta convenzione indica gli organi e soggetti coinvolti nel procedimento di formazione del Piano Strutturale intercomunale di seguito elencati:

- organi di indirizzo politico: conferenza dei Sindaci;
- ente responsabile dell'esercizio associato: Comune di Cortona
- organo tecnico operativo: ufficio di piano composto dai responsabili dei rispettivi uffici comunali di pianificazione del territorio.

Il Comune di Cortona e di Foiano della Chiana rientrano nella fattispecie delle norme transitorie di cui all'art. 222 della L.R.65/2014, pertanto, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della L. R. 65/2014, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva, fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge.

Il Comune di Castiglion Fiorentino rientra nella fattispecie delle norme transitorie di cui all'art. 230 della L.R. 65/2014, pertanto alla scadenza dell'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 della L.R. 1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.



Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35. Fino all'adozione del nuovo piano strutturale, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva. Sono ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro la scadenza delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005 .

Con Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Cortona n. 117 del 18/12/2018, con la D.C.C. del Comune di Castiglion Fiorentino n.82 del 27/12/2018 e con la D.C.C. n. 68 del 28/12/2018 del Comune di Foiano è stato approvato l'Avvio del Procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/2014.

Il Comune di Cortona, in qualità di Ente Responsabile dell'esercizio associato per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana, ha inviato (Prot reg.. n. 273751 del 01/07/2021) all'attenzione di questo Settore i perimetri del Territorio Urbanizzato del Piano Strutturale Intercomunale di cui ai Decreti Dirigenziali n. 18240/2017 e n. 18564 del 18/12/2017 ad integrazione di quanto già trasmesso con l'avvio del procedimento del PSI di cui alla DCC n. 117 del 18.12.2018 .

Si richiama il contenuto della nota di cui al Prot. Reg. n. 0295691 del 16/07/2021 trasmessa dalla Regione Toscana nella quale in merito all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 veniva richiamato quanto segue: *“La metodologia da utilizzare per la definizione del Territorio Urbanizzato deve richiamare esplicitamente la disciplina urbanistica vigente: la legge 65/2014, il PIT-PPR, il Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale n. 5/2014 approvato con d.g.r. n. 682/2017 e le linee guida “Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana”.*

*Nella fase di elaborazione sia del PSI che poi dei successivi PO, dovranno essere chiaramente esplicitate le strategie sottese all'individuazione del perimetro ai sensi del comma 4 nel rispetto degli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del PIT-PPR, richiamando le criticità della scheda d'ambito, che non devono essere peggiorate. Tali strategie dovranno essere adeguatamente motivate in rapporto alle possibilità di rigenerazione del territorio urbanizzato e alla impossibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente, evidenziando la coerenza degli obiettivi di trasformazione con quelli insiti nei morfotipi delle invariati che emergono dallo statuto del territorio e attraverso la ricognizione del patrimonio territoriale.*

*Inoltre si ricorda la necessità di distinguere nella cartografiale parti di cui al comma 3 e di cui al comma 4, le aree rurali intercluse di cui al comma 5 ed i piani attuativi vigenti, privati convenzionati e quelli pubblici approvati. Da una prima lettura della documentazione trasmessa sembrano emergere particolari criticità rispetto ai seguenti perimetri individuati nei Comuni di Foiano della Chiana ma soprattutto di Cortona.*

**Comune di Cortona:**

- Tavernelle, rispetto alla definizione del co.3 e co. 4 dell'art. 4 della LR. 65/2014
- Cortona, rispetto alla definizione del co.3 dell'art. 4 della LR. 65/2014
- Camucia, rispetto alla definizione del co.3 e co. 4 dell'art. 4 della LR. 65/2014
- Strada Provinciale n. 31 di Manzano, rispetto alla def. del co.3 e co.4 dell'art. 4 della LR. 65/2014
- Vallone Ossaia, rispetto alla def. del co.3 e co.4 dell'art. 4 della LR. 65/2014
- Dogana Il Passaggio, rispetto alla def. del co.3 e co.4 dell'art. 4 della LR. 65/2014
- Fratta, rispetto alla def. del co.3 e co.4 dell'art. 4 della LR. 65/2014



- *Macchia della Madonna, ha tutte le caratteristiche per essere un tessuto esterno al TU*
- *Appalto, rispetto alla def. del co.3 dell'art. 4 della LR. 65/2014*
- *Pietraia, rispetto alla def. del co.3 e co.4 dell'art. 4 della LR. 65/2014*
- *Terontola fino al Borghetto, rispetto alla def. del co.3 e co.4 dell'art. 4 della LR. 65/2014*
- *Mercatale e Mengaccini, rispetto alla def. del co.3 e co.4 dell'art. 4 della LR. 65/2014*

**Comune Foiano della Chiana:**

- *Farniole, rispetto alla definizione del co.3*
- *Renzino, rispetto alla definizione del co.3*
- *Via del Filo, che ha tutte le caratteristiche di una piattaforma esterna al TU*

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Cortona n. 17 del 28/02/2022, con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Foiano della Chiana n.7 del 28/02/2022 e con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Castiglion Fiorentino n. 2 del 28/02/2022 è stato adottato, ai sensi degli artt. 23, 92 e 94 della L.R. 65/2014 e s.m.i. il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castiglion Fiorentino, Cortona e Foiano della Chiana.

**Territorio urbanizzato**

Nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 è necessario tener conto della necessità di rispettare gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del PIT-PPR, richiamando le criticità della scheda d'ambito, che non dovranno essere peggiorate. Tali strategie dovrebbero essere adeguatamente motivate in rapporto alle possibilità di rigenerazione del territorio urbanizzato e alla impossibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente, evidenziando la coerenza degli obiettivi di trasformazione con quelli insiti nei morfotipi delle invariati che emergono dallo statuto del territorio e attraverso la ricognizione del patrimonio territoriale.

Si rileva che la metodologia utilizzata per la definizione del Territorio Urbanizzato, seppure richiami (art. 38 delle NTA) i principi di cui alla L.R. 65/2014 ed i morfotipi dell'invariante III del PIT-PPR, non risulta pienamente riscontrabile nella definizione di tale perimetro. In particolare alcuni perimetri non risultano coerenti con quanto previsto all'art. 4 della L.R. 65/2014 in combinato disposto con quanto previsto nel Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale n. 5/2014 approvato con d.g.r. n. 682/2017 e le linee guida "Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana".

Risulta opportuno approfondire le analisi svolte e fornire un quadro dettagliato rispetto a tutti quei lotti interclusi interni al perimetro urbanizzato al fine di valutarne meglio la natura, ovvero se trattasi di aree rurali intercluse o di spazi ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria. La modalità di definizione dei perimetri urbanizzati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e dell'art. 3 del D.P.G.R. 32/R/2017, dovrebbe prevedere l'identificazione delle aree di cui ai comma 3, 4 e 5 supportate dalle relative analisi e strategie tenendo conto della metodologia indicata nel PIT-PPR.

In riferimento all'art 49 comma 2 delle NTA, per la direttiva "riprogettare e valorizzare le aree agricole intercluse o libere, come spazi flessibili e multiuso, per attività agricole/ricreative e per la connettività dei quartieri urbani" si ritiene opportuno specificare che queste aree non costituiscono comunque territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 comma 5 lettera a.



Ai sensi dell'art. 19 e 20 comma 6 lett.a e comma 8 della LR 65/2014, di seguito si evidenziano alcuni profili di criticità rispetto ai contenuti della specifica disciplina della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione, e rispetto al il PIT-PPR .

Considerato il perimetro del territorio urbanizzato trasmesso dal Comune di Cortona, in qualità di Ente Responsabile l'esercizio associato per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana, ha inviato (Prot reg.. n. 273751 del 01/07/2021) dopo l'avvio del procedimento, viste le criticità rilevate nella nota inviata dalla Regione Toscana ( Prot. Reg. n. 0295691 del 16/07/2022), si prende atto di alcune modifiche apportate in sede di adozione ma si evidenzia il permanere di alcune criticità in alcune perimetrazioni con particolare riferimento alla definizione dei co.3 e co. 4 dell'art. 4 della LR. 65/2014 ed al PIT-PPR.

In particolare nelle seguenti località:

- Per il Comune di Cortona: Mercatale, Tavernelle, Cortona, Camucia, Strada Provinciale n. 31 di Manzano, Vallone Ossaia, Dogana Il Passaggio, Fratta, Macchia della Madonna, Terontola;
- Per il Comune di Foiano della Chiana: Farniole, Renzino, Via del Filo.

In riferimento alle nuove previsioni, si richiama l'art. 27 comma 12 della disciplina del PIT-PPR: *“Nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente Piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate”*. Si richiedono chiarimenti in merito.

Si richiede per la localizzazione della previsione in Località Farniole specifici studi e approfondimenti sulle ricadute sul traffico veicolare sulla rete viaria da sottoporre in sede di copianificazione.

All'art. 1 delle NTA viene specificato che il PSI non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di previsioni e/o interventi sul territorio di competenza regionale (articolo 88, comma 7, lettera c), L.R. n. 65/2014) e provinciale (articolo 90, comma 7, lettera b), L.R. n. 65/2014), nonché delle “misure di salvaguardia” indicate (ai sensi dell'articolo 92 comma 2 della L.R. n. 65/2014).

In merito si fa presente che l'articolo 7 – Salvaguardie, comma 3 delle NTA del PSI riporta *“Sono fatte salve le previsioni dei Regolamenti Urbanistici vigenti non in contrasto con il PSI. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata approvati, i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Strutturale Intercomunale, così come tutte le variazioni ai permessi di costruire suddetti, fermo restando il rispetto della SE massima autorizzata dal titolo edilizio originario.”*

Si ricorda che, con l'adozione e l'entrata in vigore del PSI, troveranno diretta applicazione, rispettivamente, le seguenti disposizioni contenute nel Testo Unico dell'Edilizia: - art. 12 “Presupposti per il rilascio dei permessi di costruire” c. 3: “3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. (...)” - art. 15 “Efficacia temporale e decadenza del permesso a costruire” c. 4: “4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.” Dette disposizioni, recepite negli art. 103 e 133 della L.R. 65/14, configurandosi quali principi fondamentali ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, non sono derogabili né in sede di legislazione regionale concorrente, né, tanto meno, nell'ambito della pianificazione territoriale ed urbanistica degli enti locali.



Pertanto ai sensi del co 1 dell'art. 103 della LR 65/2014 il Comune deve sospendere "...ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13" e che ai sensi del co. 2 "Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme di salvaguardia del piano strutturale adottato o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13".

In tal senso occorre rivedere la norma di salvaguardia di cui all'art. 7 delle NTA del PSI che di fatto consentirebbe il rilascio di tutti quei permessi a costruire che fanno capo ai piani attuativi approvati (nemmeno convenzionati) fatti salvi dalla norma di salvaguardia di cui all'art. 7 co. 3 delle NTA. Ciò in particolare con riferimento a tutte quelle trasformazioni residenziali che sono attualmente interne ai perimetri del RU vigente di cui all'art. 224 della LR 65/2014 ma che rimangono esterne ai perimetri del TU di cui all'art. 4 individuato dal PSI adottato

Occorre infine indicare i Piani attuativi vigenti o decaduti per i quali si mantiene la ultrattività .

### Dimensionamento

Si ricorda che ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014 e dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il dimensionamento del PSI deve essere riferito esclusivamente ai nuovi insediamenti ed alle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato. Le eventuali previsioni di consumo di suolo esterne a tali perimetri, valutate in sede di conferenza di copianificazione, sono valori di massima, necessari per l'attività di monitoraggio previsto dalla legge, che dovranno essere ulteriormente verificati e valutati nelle successive fasi conformative del piano.

Le tabelle di cui alla DPGR 32/R/2017, non potranno contenere nuovo consumo di suolo a destinazione residenziale fuori dal territorio urbanizzato. Inoltre ai sensi dell'art. 83 comma 7 della L.R. 65/2014, fermo restando quanto previsto all'articolo 81, in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d'uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti. A tal fine, il quadro previsionale è corredato dal computo delle superfici complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso.

Ai sensi dell'art. 5 co. 4 del D.P.G.R. 32/R/2017 la documentazione, salvo errori di trasmissione, sembra mancante di una relazione di monitoraggio che descriva le previsioni attuate dai prevalenti strumenti urbanistici per singole U.T.O.E. e per singole funzioni al fine di poter valutare il dimensionamento utilizzato dai precedenti strumenti urbanistici. A tal fine occorre riportare anche l'elenco dei piani attuativi convenzionati sempre vigenti.

Fatte salve le verifiche di sostenibilità svolte in sede di VAS, resta difficile valutare il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale in assenza di un preciso monitoraggio che indichi il consumo di nuovo suolo determinato dai vecchi strumenti di governo del territorio e tenendo conto anche del fatto che sembra siano sempre vigenti alcuni piani attuativi (art. 7 della disciplina). Occorre riportare, oltre all'elenco dei piani attuativi convenzionati sempre vigenti, anche la capacità edificatoria contenuta nei medesimi piani non ancora realizzati.

All'interno delle tabelle di cui all'art. 81 delle NTA vengono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e le quantità previste dal Piano Strutturale Intercomunale nel territorio rurale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio intercomunale articolati per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017. In riferimento al dimensionamento delle previsioni per l'intero territorio intercomunale, si riscontra che il PS prevede la realizzazione di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato per un totale di SE pari a 161.000 mq suddivisa in:

- 7.000mq di SE residenziale





- 105.000 mq di SE industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)
- 6.600mq di SE commerciale al dettaglio
- 7.000mq di SE turistico-ricettiva
- 11.500mq di SE direzionale e di servizio

Sempre nel territorio urbanizzato sono previsti 56.500 mq di SE di riuso, suddivisi in:

- 19.500 mq di SE residenziale
- 40.000 mq di SE industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)
- 5.500mq di SE commerciale al dettaglio
- 9.000mq di SE turistico-ricettiva
- 9.000mq direzionale e di servizio

Si rileva che nella tabella relativa al dimensionamento intercomunale le sommatorie relative alle nuove edificazioni ed il riuso per singole funzioni, non tornano con il totale.

Il dimensionamento delle nuove edificazioni, salvo errori, risulta quasi il triplo rispetto alle superfici di riuso. Tali dimensioni non sembrano del tutto coerenti con quanto previsto all'art. 82 delle stesse NTA che prevede per il primo e i successivi Piani Operativi un “*indirizzo innanzitutto al recupero del patrimonio edilizio*” e più in generale degli insediamenti esistenti, “*favorendo prioritariamente il riuso degli spazi dismessi e/o sottoutilizzati*” anche per nuove funzioni rispetto a quella attuale o originaria.

Inoltre le tabelle relative al dimensionamento indicano per il territorio rurale le seguenti superfici da non assoggettare a copianificazione (art 25 della L.R.65/2014): industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi) 61.000 mq, commerciale al dettaglio 2.000mq di SE, turistico-ricettiva 9.000mq, per un totale di 15.000 mq di SE di nuova edificazione nel territorio rurale non soggette a copianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014).

Risulta necessario integrare il piano con l'insieme delle analisi necessarie a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile. (art. 92 c. 2 L.R. 65/2014) ed inoltre si ricorda che per il territorio rurale il nuovo consumo di suolo andato in copianificazione è un valore di massima, necessario per l'attività di monitoraggio previsto dalla legge, che dovrà essere ulteriormente verificato e valutato nelle successive fasi conformative del piano, mentre il nuovo consumo di suolo da non assoggettare a copianificazione dovrà essere indicato a consuntivo e non quale dato dimensionale.

Si ritiene pertanto necessario per le nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato fornire chiarimenti sulla tipologia di tali interventi ed inserire i riferimenti puntuali alle motivazioni di esclusione della conferenza di copianificazione (art. 25 co.2 della L.R. 65/2014).

In considerazione del solo territorio comunale di Cortona, i censimenti ISTAT registrano una tendenza alla diminuzione della popolazione negli ultimi dieci anni da 23.036 ab. nel 2011 e 21.395 ab. nel 2021 pari a circa il - 7,12% , mentre per i comuni di Foiano della Chiana e Castiglion Fiorentino la diminuzione della popolazione residente è più contenuta riportando rispettivamente: da 9.622 ab. nel 2011 a 9.256 ab. nel 2021, pari a circa il - 3,8% e da 13.630 ab. nel 2011 a 13.051 ab. nel 2021 pari al -4,25% circa. Alla luce di questi dati, il quadro complessivo programmatico delle trasformazioni massime del Piano Strutturale intercomunale per i prossimi anni è piuttosto alto.

In considerazione dell'art. 94 co. 2 lettere c e d della L.R. 65/2014, il bilancio dimensionale delle aree artigianali e industriali del PSI, dovrebbe tenere conto delle strategie perequative al fine di limitare consumo suolo anche tra



comuni diversi pertanto risulta necessario integrare il piano con indicazioni in merito che tengano conto della vocazione e dell'attinenza produttiva dei singoli territori.

Infine, sempre in merito al dimensionamento, si richiedono chiarimenti sulle maggiori superfici di nuova edificazione previste per la "Utoe 1 -Cortona" e la "Utoe 1 -Foiano della Chiana" rispetto alle altre utoe del territorio intercomunale.

#### **L.R. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 94 L.R. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale contiene le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT ed il PTC di riferimento, pertanto si ritiene opportuno valutare l'inserimento di strategie volte alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità ed alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale.

In riferimento all'art.92 comma 3, lett.f della L.R. 65/2014, si ritiene opportuno integrare il piano con i riferimenti statuari ed illustrare la metodologia per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

Dalla documentazione inviata, risulta che non sono presenti previsioni da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, tuttavia si richiedono chiarimenti in merito alle aree individuate come "*Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista*" per i quali, l'art. 49 co.2 delle NTA prevede di realizzare spazi pubblici e servizi alla residenza.

Si ritiene necessario integrare la disciplina di piano relativa alla strategia di sviluppo sostenibile (art. 92 comma 4) con:

- l'indicazione dei servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard articolati per UTOE, al fine di verificare la consistenza degli standard in rapporto alle nuove previsioni nel rispetto dei limiti massimi di densità fissati dal DM 1444/1968;
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b).

A tal fine si evidenzia che nelle NTA non sono presenti le tabelle di verifica degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968.

In riferimento all'art. 39 – Nuclei rurali delle NTA, , si ritiene opportuno uno specifico riferimento all'art. 65 della L.R. 65/2014, in particolare:

- a) assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;



b) salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo.

### **PIT – PPR**

Il piano oltre che individuare l'intorno territoriale, ovvero gli ambiti di pertinenza, dei centri, nuclei ed aggregati storici così come indicato all'art. 10 della Disciplina del PIT, dovrà declinare una apposita disciplina che dovrà recepire tutte le indicazioni delle specifiche direttive della scheda di vincolo. Si ricorda che ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. c dell'allegato 8B del PIT/PPR occorre *"....riconoscere, nell'ambito del procedimento di adeguamento o conformazione dei propri strumenti urbanistici e ove espressamente previsto dalla Sezione 4 delle schede di vincolo relative alle aree di notevole interesse pubblico, l'intorno territoriale dei centri e nuclei storici, ovvero l'ambito di pertinenza paesaggistica inteso quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e su quello storicamente funzionale"*.

Ai sensi dell'art.10 - Disposizioni per i centri e i nuclei storici della disciplina del PIT PPR assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine risulta opportuno integrare il piano con specifica disciplina volta:

e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;

f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico- testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;

g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.

In riferimento all'art. 49 delle NTA *"Urbanizzazioni contemporanee"* per quanto indicato per i *"Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frange periurbane e città diffusa"* e i *"Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista"* si ritiene opportuno specificare i criteri con cui si sono individuati e lo specifico riferimento alla disciplina del PIT – PPR ed all'Allegato 2 *"Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea"*.

Si ricordano gli adempimenti previsti per gli atti di governo del territorio e per gli strumenti della pianificazione territoriale dall'art. 16 co. 3 della Disciplina del PIT/PPR. Fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3 lettera A e fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni nella fascia di 150 mt da fiumi e torrenti di cui all'allegato L individuata con le modalità di cui all'allegato 7B :

a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale;

b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti ed ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.





In riferimento ai Vincoli per decreto presenti all'interno dei tre territori comunali si chiede se sono state ottemperati gli adempimenti espressi dalla specifica disciplina, in particolare con le direttive:

- D.M. 29/01/1969 G.U. 50 del 1969 "Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo": 2.b.2 , 3.b.1. , 4.b.1., 4.b.2. ,

- D.M. 18/04/1966 G.U. 123 del 1966 "Zona dell'abitato sita nel territorio del comune di Foiano della Chiana": 3.b.1.

3.b.2. , 3.b.3. , 3.b.4. , 4.b.1. , 4.b.2.

- D.M. 29/10/1965 G.U. 303 del 1965 "Zona panoramica, sita nel comune di Castiglion Fiorentino": 1.b.1. , - 2.b.1. , 3.b.1. , 3.b.2. , 3.b.3. , 3.b.4. , 3.b.5. , 3.b.6. , 3.b.7. , 3.b.8. , 3.b.9. , 3.b.10. , 3.b.11. , 3.b.9. , 3.b.10. , 3.b.11. , 4.b.1. , 4.b.2.

- D.M.06/11/1965 – G.U. 307 del 1965 "Zona sita nel territorio del comune di Castiglion Fiorentino, costituita dal Castello di Montecchio e zona limitrofa": 2.b.1. , 3.b.1. , 3.b.2. , 3.b.3. , 3.b.4. , 3.b.5. , 3.b.6. , 3.b.8. , 3.b.9. , 3.b.10. , 4.b.1. , 4.b.2.

- D.M.05/01/1956 – G.U. 17 del 1956 "Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del comune di Cortona": 2.b.1 , 3.b.1. , 3.b.2., 3.b.3. , 3.b.4. , 3.b.5. , 3.b.6. , 3.b.8. , 3.b.9. , 3.b.10. , 3.b.11., 3.b.12, 3.b.13. , 3.b.14.

4.b.1., 4.b.2.

- D.M. 05/04/1973 G.U. 170 del 1973 "Zona di Torreone, Teccognano, Martignone, Metegliano, Pergo, Montanare, Novoli sita nel territorio del comune di Cortona": 1.b.1. , 2.b.1. , 3.b.1., 3.b.3. , 3.b.4. , 3.b.5. , 3.b.6., 3.b.7., 3.b.8., 3.b.9. , 3.b.10. , 3.b.11. , 3.b.12., 3.b.14. , 4.b.1. , 4.b.2.

### **Cartografia**

Al fine di migliorare la lettura complessiva del piano, si ritiene utile che nelle tavole cartografiche vengano riportati i riferimenti ai singoli articoli della disciplina, si ricorda anche la necessità di distinguere nella cartografia le parti di cui al comma 3 e di cui al comma 4, le aree rurali intercluse di cui al comma 5 dell'art. 4 della LR 65/2014 ed i piani attuativi vigenti, privati convenzionati e quelli pubblici approvati. Infine si ritiene opportuno l'individuazione all'interno degli elaborati cartografici degli eventuali ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b), (art. 92, comma 4 lett. c).

Ai sensi dell'art. articolo 88, comma 7, lettera c), L.R. n. 65/2014, il PSI contiene l'indicazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di previsioni e/o interventi sul territorio di competenza regionale. Si rileva che nelle tavole "STR-U1 Tav 5" e "QP.8 "STR-U1 Tav 8" non sono inseriti i tracciati previsti per la variante alla S.R.T. 71 all'interno del territorio del Comune di Cortona.

### **Conferenza paesaggistica**

In previsione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014, si ricorda fin da adesso che ai fini delle valutazioni che verranno svolte in tale sede dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- documentazione richiesta nell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17 maggio 2018;

- una relazione illustrativa delle sole previsioni che ricadono all'interno dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 del Codice BBCCPP;

- la tavola relativa al rischio archeologico;



Si evidenzia inoltre all'AC che è necessario fornire una idonea documentazione relativa alle sole previsioni che si attuano con piani attuativi e PUC all'interno di aree vincolate.

Si allegano infine i seguenti contributi e le osservazioni dei seguenti Settori regionali:

- *Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio,*
- *Settore Logistica e Cave,*
- *Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale,*
- *Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche,*
- *Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole,*
- *Settore Forestazione. Agroambiente*
- *Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico,*
- *Settore Genio Civile Valdarno Superiore,*
- *Settore Turismo, Commercio e Servizi,*
- *Settore viabilità regionale ambiti Arezzo, Siena e Grosseto. Programmazione risanamento acustico,*
- *Settore Tutela della Natura e del Mare.*