

Comune di Cortona - Nuovo Piano Operativo
Avvio del procedimento

aprile 2020

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Luciano Meoni

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Pietro Zucchini

Responsabile del Procedimento:

Ing. Marica Bruni

Gruppo di lavoro:

Roberto Vezzosi

con

Maria Rita Cecchini

Massimo Tofanelli

Ufficio Urbanistica:

Ing. Marica Bruni

Geom. Paolo Bettacchioli

Ing. Natascia Volpi

Sommario

Premessa	7
Gli obiettivi degli strumenti vigenti	7
Dimensionamento e varianti degli strumenti urbanistici vigenti.....	8
Il programma delle attività di informazione e di partecipazione	10
Temi e obiettivi del nuovo Piano Operativo	11
Le strategie per gli insediamenti.....	13
Le strategie per il territorio rurale.....	14
Gli obiettivi e le azioni del Piano	16
Eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.....	18
Il quadro conoscitivo di riferimento.....	18
Gli strumenti sovraordinati	18
Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR).....	18
Il PTCP di Arezzo	26
Il Piano Strutturale vigente.....	27
Il Regolamento Urbanistico vigente; lo stato di attuazione.....	28
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici.....	29

Premessa

Il Comune di Cortona, con D.C.C. n. 117 del 18/12/2018, ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, da redigere con i comuni di Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana, ai sensi della nuova legge urbanistica regionale ed in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR).

Proseguendo il percorso intrapreso per l'aggiornamento generale della propria strumentazione di governo del territorio l'Amministrazione Comunale con il presente documento avvia il procedimento per la redazione del primo Piano Operativo comunale.

Il programma di lavoro per il Piano Operativo è destinato a sviluppare i temi, gli indirizzi e gli obiettivi che saranno definiti dal Piano Strutturale Intercomunale, coordinandoli con le altre politiche portate avanti dall'Amministrazione Comunale Il P.O. dovrà dunque confrontarsi con lo scenario "stabile" e di lungo termine definito dal PSI e dall'altro costruire le discipline per la gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi legati alle attività agricole nel territorio rurale, sviluppando in un orizzonte di breve termine, riferito al quadro strategico quinquennale e dunque alle trasformazioni selezionate come prioritarie derivate dallo stesso PSI. Per queste ragioni occorre leggere in modo integrato questo documento e il documento di avvio deliberato nel 2018, considerando che il lavoro di redazione si dovrebbe svolgere di seguito a quello.

Gli obiettivi degli strumenti vigenti

Gli obiettivi generali del PS vigente, approvato con Del. C.C n. 6 del 22/01/2007, sono sostanzialmente quelli rivolti *"al miglioramento della qualità della vita, all'innalzamento della qualità del territorio, da realizzarsi attraverso azioni tese alla tutela e alla valorizzazione delle risorse"*. Il PS vigente persegue tali obiettivi attraverso *"il recupero dei valori sedimentati e dei comportamenti consolidati, l'affermazione del valore delle identità e della cultura dei luoghi; gli interventi che eliminino fenomeni di degrado ed affermino il valore della continuità quale unico parametro qualitativo"*.

Dagli obiettivi generali del PS discendono quelli specifici del Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011:

Le strutture urbane

Favorire la qualità urbana ed edilizia e il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato; premiare gli interventi mirati a conseguire la fruibilità e l'accessibilità delle strutture urbane e degli edifici; attivare 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 ambiti territoriali, per i diversi insediamenti e per i diversi gradi di valore ambientale da tutelare. Determinare eventuali crescite in maniera commisurata alle reali esigenze del territorio, differenziandole per tipologie e localizzazioni.

La residenza

Individuazione di aree o porzioni di territorio che per la loro discontinuità urbanistica richiedessero particolari norme e condizioni di intervento, indicando per esse, attraverso

apposite schede, gli obiettivi, e fissando forme di incentivazione capaci di stimolarne l'attuazione. Obiettivo del PS era quello di prendere atto delle vocazioni, sia per il grado attuale di strutturazione del territorio, che per la stessa conformazione orografica.

Il sistema produttivo

I mutamenti del sistema produttivo lasciavano intendere che le grandi aziende non erano più gli unici elementi portanti dell'economia. Per questo il PS. prevede adeguate risposte anche ai processi di frantumazione, segmentazione, diffusione che generano nuove variabili dimensionali e funzionali. Diverso atteggiamento il PS. prevede per le aziende di piccole o piccolissime dimensioni, che per la loro natura e per il tipo di attività o lavorazione sono state ritenute compatibili con la residenza o ad essa funzionali.

Il terziario

Obiettivo prioritario del PS è 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.

Il turismo

Obiettivo prioritario dello strumento urbanistico vigente è quello di favorire tale tipo di sviluppo sia esso di tipo agrituristico che riconducibile a forme tradizionali. La normativa individua chiaramente 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.

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. La diversità del paesaggio del territorio Cortonese caratterizzato sia da ambiti montani che dalla pianura bonificata costituisce una straordinaria risorsa da tutelare e conservare. Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale, ha suddiviso il territorio agricolo in sei sottozone differenziando gli interventi ammissibili per ciascuna di esse, individuando e schedando il patrimonio di valore storico architettonico presente nel territorio extraurbano, e dotando ogni scheda di una norma specifica.

Mobilità e infrastrutture

I due interventi infrastrutturali, di maggiore importanza, che hanno interessato e interesseranno il territorio Cortonese sono la nuova struttura ospedaliera in località La Fratta e la realizzazione di tratti della nuova Strada Regionale 71¹.

Dimensionamento e varianti degli strumenti urbanistici vigenti

Le volumetrie di edilizia residenziale di nuova previsione ipotizzate dal PS vigente ammontano complessivamente a 416.000 mc, mentre nel produttivo prevede nuovi sviluppi per un totale di

¹Importanti interventi sono previsti sulla 71 sia a nord che a sud di Arezzo, con investimenti programmati e in corso per 70milioni. A sud è previsto il collegamento tra la variante di Camucia e il raccordo con la superstrada Siena-Perugia, per quanto riguarda il nord sono in corso i lavori nel secondo lotto di Santa Mama, sono in fase di progettazione sia la variante del Corsalone sia il miglioramento della viabilità tra Calbenzano e Subbiano nord suddivisi in due lotti, mentre è imminente la gara di appalto sia per il lotto di Camucia sia per il primo lotto di Subbiano nord.

90.000 mq. Ad oggi, come si desume dalla Relazione di ricognizione e di monitoraggio, sono stati realizzati 1500 mc di residenziale (il 3,6% del previsto) e 2050 mq di produttivo (il 22,8 dell'ipotizzato).

	Numero
Previsioni soggette a piano attuativo del RU originario	102
Previsioni attuate	n. 2
Previsioni che non sono state attuate e che non sono state riconfermate	n. 73
Previsioni riconfermate	n. 4
Previsioni ancora vigenti per effetto delle precedenti varianti al RU e della presente variante al RU come proposta in approvazione	n. 30

Figura 1 Tratto dalla Relazione di ricognizione e di monitoraggio del comune di Cortona

Una così bassa concretizzazione delle previsioni può stare a indicare l'assenza di operatori economici e imprenditoria privata in grado di investire, ma anche e soprattutto la carenza di domanda di nuove volumetrie, dovuto all'andamento della popolazione residente. Un dato indicativo, in questo senso, può essere il calo demografico di circa 1.099 unità (-5,00%) dal 2009 al 2018 (21.984 abitanti), che riporta i residenti di poco sotto i valori del 2001.



Il Regolamento Urbanistico vigente² ha visto 3 varianti di iniziativa dell'Amministrazione comunale, e 11 varianti puntuali, alcune delle quali hanno avuto ricadute sul Piano Strutturale costituendone, in alcuni casi, variante.

²<http://www.comunedicortona.it/il-comune/urbanistica/regolamento-urbanistico/varianti-regolamento-urbanistico/>

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona è stato approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT n. 46 del 16/11/2011.

Il programma delle attività di informazione e di partecipazione

L'attività della pianificazione fonda le sue ragioni sulla più diffusa informazione e nella trasparenza dei processi che conducono alla formazione degli strumenti. L'attività di comunicazione che solleciti la partecipazione diffusa dei cittadini e delle associazioni ha lo scopo di favorire la comprensione e allo stesso tempo di consentire l'integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati. L'Amministrazione ha per le stesse finalità da tempo costituito un Osservatorio, che raccoglie le numerose istanze che sono state presentate a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico. Questo strumento ha la funzione di registrare le voci del territorio e di costituire un osservatorio appunto, capace di comprendere temi e problemi che emergono nella gestione dello strumento urbanistico.

Per quanto riguarda gli incontri pubblici, è previsto un incontro preliminare di tipo assembleare per la presentazione dei contenuti dell'avvio del procedimento utile ad illustrare i principali obiettivi del piano operativo e la base conoscitiva da cui prendono le mosse gli obiettivi della pianificazione, che terranno conto di quanto in questa fase emergerà anche dal processo di partecipazione. Questo incontro permetterà inoltre di fornire le informazioni utili per garantire la piena partecipazione del pubblico attraverso i momenti di consultazione nell'ambito del procedimento di VAS. In tempi successivi, comunque prima dell'adozione, si prevedono altri tre incontri con la cittadinanza:

- un primo volto a illustrare i temi che costituiscono il quadro conoscitivo del Piano e quindi i riferimenti indispensabili per le scelte di programmazione territoriale da condividere con il "pubblico" (livello 3-progettazione partecipata). Il quadro conoscitivo propone l'analisi del territorio sotto diversi profili: coerenze con piani e programmi sovraordinati, aspetti pertinenti relativi alle risorse ambientali, culturali, paesaggistiche, approfondimenti geologici;
- un secondo incontro focalizzato sull'obiettivo di sostenibilità ambientale che ispira i contenuti del PO, in particolare la problematica dell'adattamento ai cambiamenti climatici e gli interventi/le scelte adottate al fine di mitigare e di aumentare la resilienza a questa problematica;
- un terzo e ultimo incontro relativo alla struttura del piano, che evidenzia la coerenza interna con i contenuti di quadro conoscitivo e con l'obiettivo trasversale di sostenibilità ambientale

L'Amministrazione ha nominato il *Responsabile del Procedimento* e il *Garante dell'informazione e della partecipazione*.

In particolare, il Garante dovrà svolgere il ruolo di assicurare l'informazione sulle scelte e sulle fasi procedurali di formazione ed adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, promuovendone, nelle forme e con le modalità più idonee, la comunicazione verso i cittadini, singoli od associati. Le iniziative di informazione e partecipazione saranno organizzate in modo da favorire la partecipazione del maggior numero di persone.

Temi e obiettivi del nuovo Piano Operativo

L'avvio del procedimento del PSI, deliberato dai tre consigli comunali di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana nel dicembre del 2018, inquadra così il territorio in esame:

"La collocazione del territorio è tale infatti da determinare importanti relazioni sovracomunali, non soltanto con l'ambito territoriale e paesaggistico di più diretta appartenenza (la Valdichiana aretina) e con il capoluogo Arezzo, ma anche con l'area perugina e il Lago Trasimeno e con la Valdichiana senese, fino alla Val d'Orcia. I temi che sono propri del territorio in esame alludono a diverse "geografie" di appartenenza, che raramente sono coincidenti tra di loro: gli itinerari turistici e la produzione agricola, il settore manifatturiero e il sistema del commercio, gli scambi pendolari e l'accessibilità"³.

In questo contesto il territorio cortonese è caratterizzato da tre differenti conformazioni orografiche, che ne caratterizzano la superficie: una zona montuosa preappenninica a nord, le cui cime più importanti sono costituite dal Monte S. Egidio, Monte Castel Giudeo e dal Monte Ginezzo; una zona collinare immediatamente sotto i rilievi e nella zona del Chiuso; una zona pianeggiante coincidente con parte della Valdichiana.

Proprio in virtù della sua conformazione, Cortona presenta una straordinaria ricchezza di ambienti e risorse naturali e molto del suo futuro dipenderà dalla capacità di valorizzare le risorse ambientali e territoriali.

Si dovranno promuovere politiche volte a tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, in piena coerenza con la più generale strategia regionale del governo del territorio e più in particolare con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale avente valore di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR), promuovendo la salvaguardia della pianura, qualificata dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica, tutelando le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, e ricostituendo le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.

Il Piano Operativo, come abbiamo visto in premessa, deve quindi declinare nel contesto cortonese il principio base della nuova legislazione toscana, che è quello di prevedere la crescita all'interno del territorio già costruito, favorendo il miglioramento della connessione (fisica e spaziale, ma anche funzionale e strategica) tra le aree collinari e montane e la pianura; e proprio per questo deve necessariamente porre al centro della sua attenzione il tema ambientale.

Prevenire i rischi, tenendo conto degli effetti derivanti dai fenomeni di cambiamento climatico, ricollegare i nodi del sistema ambientale, ridurre le situazioni di degrado e innalzare la qualità della vita dei residenti e degli "utenti temporanei", costituiscono le azioni che verranno poste alla base del nuovo progetto urbanistico. La dimensione e la particolare geografia del comune di Cortona richiedono strategie articolate e flessibili, per risolvere le criticità presenti, a quelle derivanti dalla volontà di innescare un nuovo ciclo di sviluppo, creando nuove opportunità di lavoro e di impresa, che senza caricare ulteriormente il sistema ambientale, consentano il riequilibrio territoriale.

Le politiche per la qualità del territorio possono essere anche affermate come misure di rilancio dell'economia locale. La ricostruzione di circuiti virtuosi per la valorizzazione di risorse materiali e immateriali, in un contesto, come quello cortonese, caratterizzato economicamente da un lato dalle attività agricole e dall'altro dalle attività turistiche, impone il pieno controllo delle esternalità negative, in particolare di quelle ambientali. Qualità ambientale come valore aggiunto delle

³Dall'Avvio al Procedimento del Piano Operativo Intercomunale, dicembre 2018

produzioni, oltre che per la qualità della vita degli abitanti. Una nuova attenzione all'ambiente per Cortona può significare molte cose: assegnare alla sostenibilità ambientale una importanza strategica, sia per la competizione territoriale, che per la vivibilità locale.

Il turismo è e continuerà a costituire un settore economico di importanza fondamentale per Cortona, in crescita come le stesse statistiche mostrano (dal 2014 al 2019, +10,1% di arrivi e +21,6 di presenze). Ancora molto concentrato nel periodo estivo, il turismo di qualità richiede il rafforzamento dell'integrazione tra i servizi (ospitalità, supporto logistico, accessibilità fisica, trasporti, informazioni, ecc.), la fruibilità delle risorse ambientali e culturali, la sinergia con i più prossimi centri di attrazione turistica, ma anche la qualità della vita della comunità locale, gli abitanti, attraverso i benefici che lo stesso contesto turistico "ospitale" può procurare.

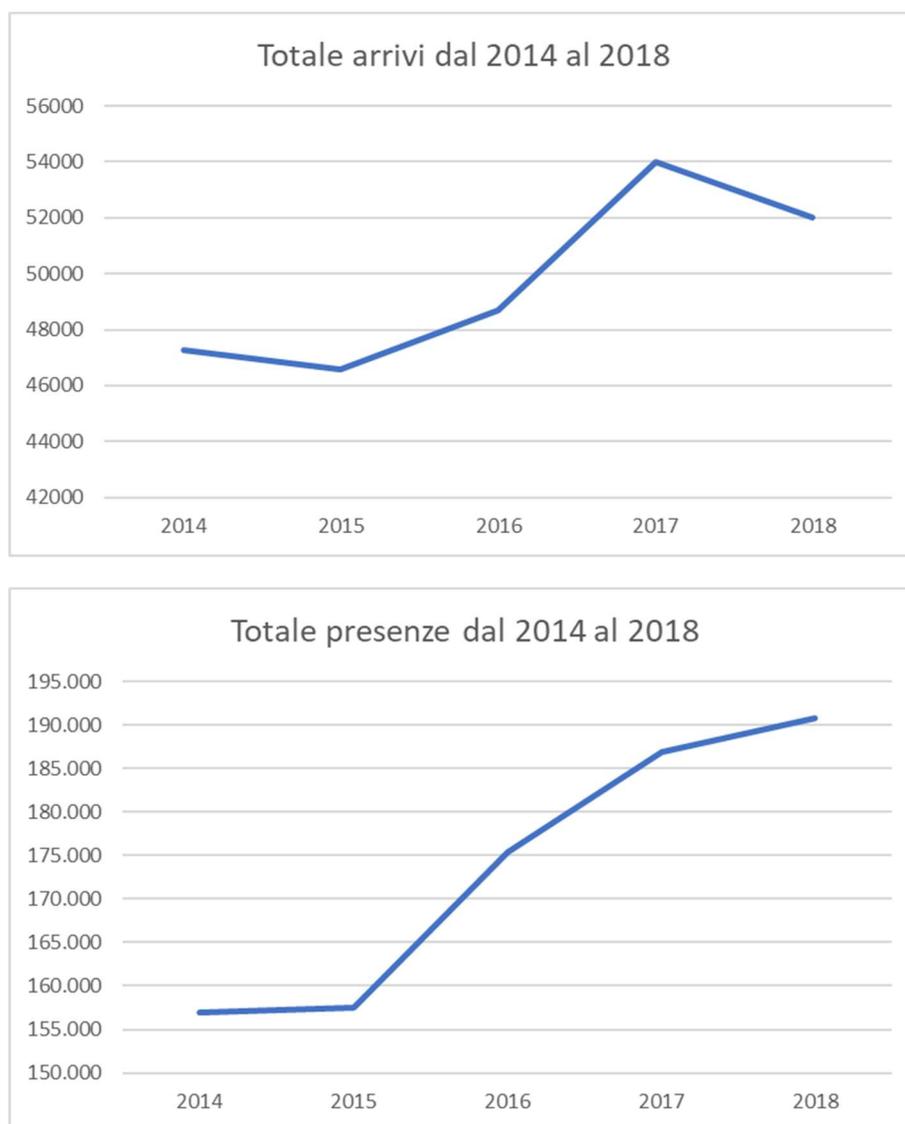


Figura 2 Elaborazione dati statistici della Regione Toscana

Per il nuovo Piano Operativo si tratta di approfondire le compatibilità dell'attività turistica con il sistema delle risorse che lo rendono possibile. Quando come nel nostro caso, il bene turistico è

una risorsa ambientale e paesaggistica, l'offerta è soggetta a limiti naturali. Un sistema che sappia differenziarsi e integrarsi al territorio, come quello legato allo sviluppo di un turismo sostenibile, ha infatti ricadute molto forti sui sistemi di competenza: architettura e arredo urbano, presidio e cura del territorio rurale e delle aree ad elevata naturalità; contribuisce alla preservazione delle specie animali e vegetali; promuove la gestione delle aree verdi; sviluppa la logistica e i trasporti pubblici; promuove la gestione della risorsa acqua; della depurazione; dei rifiuti; sviluppa la cultura e la comunicazione; promuove le tradizioni locali, le attività artigianali. Se sostenibile infatti, il turismo rafforza i sistemi di compatibilità con il sistema territoriale locale e con le sue ulteriori vocazioni produttive, le valorizza e ne aiuta l'internazionalizzazione.

Inoltre, il Piano Operativo dovrà necessariamente raccordare le proprie previsioni con piani e programmi settoriali che interessano il territorio di Cortona, come il Piano Strutturale Intercomunale, il Piano di valorizzazione delle Leopoldine, e con la pianificazione già in atto sul territorio comunale, come il Regolamento Edilizio e il Piano di Classificazione acustica.

Di seguito, molto sinteticamente, i nuovi scenari a cui il Piano operativo aspirerà impostando le trasformazioni del territorio.

Le strategie per gli insediamenti

Il territorio caratterizzato dalle tre componenti montana, collinare e pianeggiante che abbiamo visto all'inizio suggerisce di sviluppare strategie differenziate per i diversi contesti. Il presidio delle aree montane, la salvaguardia degli ambiti collinari e la riqualificazione delle aree pianeggianti possono essere considerate in sintesi le azioni principali da mettere in campo, anche attraverso politiche generali che coinvolgono la cultura, il turismo e le tradizioni locali.

Con la ridefinizione delle aree a pericolosità geologica e idraulica più elevata alla luce dei nuovi studi, oltre ad individuare i contesti più critici dove inibire nuove edificazioni, si potranno individuare e promuovere interventi di riassetto idrogeologico, capaci di ripristinare le condizioni di sicurezza anche, nel caso risulti necessario, verificando le condizioni per la delocalizzazione di edifici presenti nelle aree di maggiore fragilità geologica o pericolosità idraulica.

Con il nuovo Piano Operativo sarà possibile applicare l'approccio metodologico ed operativo della "rigenerazione urbana", che con la nuova legge toscana sul governo del territorio trova una ulteriore declinazione (Titolo IV – Capo III – Sezione I) e per il quale le iniziative e i progetti privati devono risultare all'interno di quadri di coerenza, anche discussi pubblicamente, nei quali i processi di innovazione e riqualificazione dello spazio fisico devono risultare legati alle politiche pubbliche, nei diversi campi, colte peraltro nelle loro relazioni con l'intero sistema urbano e territoriale. Per l'art. 122 della L.R. 65/2014, comma 1, gli interventi di rigenerazione urbana perseguono le seguenti finalità:

- *a) favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;*
- *b) favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;*
- *c) mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;*
- *d) garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;*

- e) favorire, anche con procedure di partecipazione civica, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125.

La redazione del Piano Operativo può costituire l'occasione per l'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre a interventi di rigenerazione urbana (art. 125), per i quali potranno essere anche richiesti contributi economici regionali (art. 57).

La prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile indicata dalla legge deve infatti non solo essere riferita all'esauribilità delle risorse e quindi al loro uso oculato, ma anche alla maggiore importanza che deve essere attribuita alla città e alle azioni che devono governarle. La stessa Unione Europea e le sue politiche prendono le mosse dalla consapevolezza che i più elevati tassi di crescita economica aggregata, di aumento dei livelli di benessere collettivo e di democrazia saranno propri, in un futuro non lontano, delle regioni e dei paesi europei che avranno saputo affrontare meglio e più correttamente risolvere i problemi della città e del territorio.

All'innalzamento della qualità complessiva degli insediamenti dovrà corrispondere la valorizzazione del patrimonio naturalistico, storico ed archeologico, che costituisce una grandissima ricchezza per il territorio ed una notevolissima opportunità. E' del resto attraverso l'integrazione tra qualità dei centri urbani, risorse storiche e culturali, emergenze naturalistiche e habitat peculiari, che si determina la possibilità di uno **sviluppo turistico coerente con i valori espressi dal territorio cortonese**. Si tratta di costruire, anche attraverso il nuovo P.O., una rete di integrazione tra settori affini e consentire un continuo ampliamento dell'offerta di servizi turistici qualificati. Gli elementi geomorfologici, ambientali ed economici del territorio inducono anche per questo ad individuare relazioni che travalicano i confini comunali ed è in particolare nel settore turistico che dovrà essere cercata anche la massima integrazione con gli itinerari e le filiere che si sviluppano nei territori vicini.

Tema centrale del progetto di città sarà **lo spazio pubblico**, quale cardine di rilancio della qualità dell'abitare e come attrattore e catalizzatore di risorse culturali ed umane, come mobilitatore di reti relazionali, come elemento per il rafforzamento della coesione. Valorizzare gli spazi pubblici, anche periferici, come centri di vita locale e migliorare la dotazione e l'organizzazione dei servizi pubblici, anche in funzione della loro accessibilità, affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come bambini, anziani e diversamente abili, possono costituire misure anche per aumentare l'attrattività e le opportunità offerte dal territorio.

La mobilità – oggetto di studi specifici non contenuti nel Piano Operativo - sarà considerata anche da questo punto di vista valutando i modi d'uso e la regolamentazione della rete stradale esistente per fare in modo che la circolazione veicolare e le esigenze della sosta non penalizzino **la fruizione pedonale e la valorizzazione pubblica degli spazi urbani**; allo stesso tempo, per la viabilità è essenziale il rapporto con il contesto paesistico, sia per eventuali interventi di adeguamento degli itinerari più importanti, sia per il ruolo di fruizione del territorio.

Le strategie per il territorio rurale

Dovranno essere avviati confronti allargati a tutti gli enti territoriali competenti, a quelli derivanti dalla volontà di innescare un nuovo ciclo di sviluppo, creando nuove opportunità di lavoro e di impresa, che senza caricare ulteriormente il sistema ambientale, consentano il riequilibrio e la valorizzazione delle aree di pianura. In questa chiave devono essere letti gli obiettivi riferiti al miglioramento dell'uso delle risorse e alla minimizzazione delle negatività ambientali, al

riconoscimento e alla tutela degli ecosistemi e alla possibilità della chiusura dei cicli in chiave di sostenibilità.

Dovranno essere messe a punto indicazioni normative per l'integrazione delle attività agricole con gli altri settori del piano, misure di salvaguardia e norme tecniche per gli aspetti paesistici ed ambientali e per arrestare i fenomeni di degrado, anche ai fini della difesa e tutela geologica del territorio, in coerenza con un ordinato riassetto del paesaggio costruito e degli spazi aperti.

La ruralità in Toscana ha naturalmente un significato più ampio di quello legato solamente alla produttività o al reddito. Ad essa si associano l'insieme dei valori e delle tradizioni che hanno modellato l'ambiente ed il paesaggio, tali da renderlo un elemento peculiare e riconosciuto come bene da tutelare. In questo, l'agricoltura, intesa come insieme di attività legate alla coltivazione, all'allevamento, ai boschi e ai loro sottoprodotti, all'ospitalità, è da guardare come base su cui fondare uno sviluppo più equilibrato.

A partire dalle politiche individuate dal Piano paesaggistico regionale dovranno essere fornite regole appropriate per il recupero di edifici e attività agricole, non consentendo nuovo consumo di suolo ed ulteriori processi di urbanizzazione diffusa della pianura. Più difficile contrastare lo spopolamento e l'abbandono delle attività di montagna e della fascia collinare, pur considerando gli straordinari valori ambientali e paesaggistici ancora presenti.

L'attività di redazione del Piano Operativo costituirà l'occasione per approfondire la conoscenza dei singoli contesti. Le operazioni di rilievo sul campo del patrimonio edilizio esistente all'esterno del territorio urbanizzato daranno luogo ad una schedatura che potrà successivamente fornire la consultazione dinamica delle informazioni raccolte, collegate ai dati cartografici, così da consentire la produzione di report e di elaborazioni statistiche. Ciò sarà di fondamentale importanza per impostare una disciplina che sia aderente ai diversi valori riconosciuti. Per il territorio extraurbano è essenziale disporre di una conoscenza dettagliata, soprattutto per quanto riguarda il patrimonio edilizio, così da poter modulare la disciplina degli interventi in modo adeguato allo stato dei luoghi, al valore dei manufatti e degli ambiti di pertinenza. In particolare, negli ambiti collinari il presidio degli abitanti è fondamentale per la conservazione del ricco patrimonio territoriale presente, dagli edifici e nuclei, alle sistemazioni agrarie: territori senza abitanti perdono i loro caratteri, si inselvaticiscono, degradano. Sarà dunque necessario prevedere tipi di intervento differenziati, per gli edifici nel territorio rurale, che siano mirati al mantenimento e rafforzamento della residenza e delle attività compatibili con l'agricoltura in collina e che possano invece riordinare il paesaggio della pianura, dove molte attività si sono disperse, facendo perdere anche molti dei caratteri tradizionali di edifici e aree di pertinenza.

Si dovranno sviluppare inoltre attività compatibili come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità o qualità paesaggistica, per contrastare le minacce derivanti dal degrado o dall'abbandono delle attività tradizionali.

In quest'ottica, e nella consapevolezza che valorizzare il patrimonio paesaggistico vuol dire anche rafforzare le connessioni "di valle", dalla Valdichiana alla montagna, un ruolo chiave è giocato dai centri collinari, che devono essere rivitalizzati ed integrati in modo più forte con il turismo, per l'importanza che rivestono per la cultura locale. Storia, arte, artigianato, beni architettonici e produzioni agricole tipiche sono i valori su cui poter contare, certo rafforzando anche le relazioni fisiche e l'accessibilità di questi luoghi.

Gli obiettivi e le azioni del Piano

OBIETTIVI	AZIONI
<p>Obiettivo 1: Ridefinire il ruolo di Cortona e arricchire l'articolazione della sua base economica</p>	<p>1.1 - consolidare e qualificare le attività produttive esistenti ed i relativi ambiti insediativi</p> <p>1.2 - rafforzare il ruolo direzionale e di centro di servizi della città nel sistema urbano della collina</p> <p>1.3 - promuovere la bonifica dei siti inquinati, anche ai fini dell'utilizzo del territorio già trasformato con interventi di recupero per l'insediamento di nuove attività, soprattutto a fini non residenziali</p> <p>1.4 - implementare la rete di relazioni tra montagna, collina e pianura migliorando le condizioni per lo sviluppo del turismo</p> <p>1.5 - promuovere lo sviluppo dell'artigianato, tanto nei settori tradizionali che in quelli innovativi connessi alla produzione di qualità</p> <p>1.6 - sostenere lo sviluppo delle attività agricole in relazione ai nuovi scenari di mercato ed alle varie forme di evoluzione dell'agricoltura (filiera corta, ospitalità, biologico, ecc.)</p>
<p>Obiettivo 2: Promuovere uno sviluppo turistico compatibile con la struttura produttiva e con effetti positivi per gli insediamenti</p>	<p>2.1 - articolare ulteriormente le presenze turistiche, con misure finalizzate a differenziare nel tempo e nello spazio i carichi oggi prevalentemente orientati al periodo estivo:</p> <p>2.1.1 - legando al turismo la dimensione culturale, favorendo lo sviluppo dei settori della comunicazione e degli eventi</p> <p>2.1.2 - valorizzando e promuovendo le relazioni esistenti tra i valori naturalistici e quelli storico-culturali del territorio</p> <p>2.2 - riqualificare il sistema dell'ospitalità e delle attrezzature ricettive</p> <p>2.3 - valorizzare i centri minori collocati in collina, diffondendo la conoscenza delle identità locali e dei patrimoni culturali e naturali del territorio comunale, in particolare:</p> <p>2.3.1 - sostenendo il ruolo di presidio ambientale svolto dall'ospitalità turistica diffusa, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività agricola</p> <p>2.3.2 - promuovendo, nel territorio collinare e montano, un sistema a rete che interconnetta l'insieme dei principali spazi naturali o semi-naturali esistenti, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici, ma anche in termini fruitivi, accrescendo le potenzialità di sviluppo di economie e attività compatibili con i valori del territorio</p>
<p>Obiettivo 3: Adeguaire la "città pubblica" e qualificare gli insediamenti residenziali</p>	<p>3.1 - creare o riconfigurare nuove centralità, rafforzare l'immagine delle frazioni</p> <p>3.2 - favorire la realizzazione di infrastrutture, di spazi e di strutture pubblici anche mediante procedure innovative di perequazione e di compensazione urbanistica da mettere in relazione anche con i progetti di centralità</p> <p>3.3 - favorire il recupero ed eventuale rilocalizzazione dei volumi dismessi e non riutilizzabili</p> <p>3.4 - assicurare offerte abitative compatibili con le possibilità di accesso da parte delle fasce della popolazione a più basso reddito</p> <p>3.5 - riqualificare i tessuti del sistema insediativo, attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio obsoleto, strutturalmente non sicuro, energivoro e di bassa qualità abitativa ed architettonica</p> <p>3.6 - riqualificare gli accessi territoriali e urbani ed il sistema della mobilità, e verificare l'opportunità di favorire tipi di mobilità alternativa, con piste ciclabili e pedonali</p>

OBIETTIVI	AZIONI
<p>Obiettivo 4: Tutelare il territorio aperto ed il patrimonio paesaggistico ed ambientale</p>	<p>4.1 - proteggere e salvaguardare i sistemi ambientali in maniera attiva, ridurre la frammentazione degli habitat naturali, mantenere e rafforzare la biodiversità</p> <p>4.2 - attribuire un ruolo alle aree periurbane di margine utile a definire un miglior rapporto tra insediamento e territorio aperto con particolare riferimento alle aree di pianura</p> <p>4.3 - associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica le attività didattiche o esplorative connesse ad una corretta fruizione del territorio e della percezione del paesaggio</p> <p>4.4 - valorizzare lo stretto legame territoriale con il Parco e la Rete Natura 2000 e offrire nuove opportunità per sviluppare forme di turismo "verde" (itinerari, servizi, informazione e formazione)</p> <p>4.5 - riqualificare le aree rurali e le parti dei centri collinari in condizioni di degrado funzionale o fisico delle strutture, mitigando le criticità e valorizzando gli elementi caratterizzanti e fondanti anche al fine di favorire la permanenza della popolazione insediata e quindi la custodia e il presidio del territorio</p> <p>4.6 - Prevedere il recupero e la riqualificazione dei manufatti per la cura e la coltivazione dei fondi, anche allargando le possibilità, comunque con adeguate tecniche e attenzioni per il contesto paesaggistico</p>
<p>Obiettivo 5: Adeguate le previsioni insediative alle condizioni di fragilità geologica, idraulica e sismica del territorio</p>	<p>5.1 - ridurre i fattori di rischio, ripristinando la continuità fisica e la piena funzionalità dei corsi d'acqua e delle rete minore di drenaggio superficiale, anche attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.1.1 - il mantenimento e la valorizzazione degli ambienti e dei paesaggi fluviali, sia in termini di ecosistemi che di connettività ecologica tra gli stessi 5.1.2 - strategie innovative e interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica integrati, che coniughino gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con la possibilità di fruizione dei luoghi <p>5.2 - mantenere e recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, anche attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.2.1 - l'individuazione delle corrette modalità di regimazione superficiale delle acque e promuovendo l'agricoltura in tutte le sue forme (aziendale, amatoriale, per autoconsumo) nelle aree collinari e montane 5.2.2 - il recupero e la valorizzazione dei nuclei e complessi di origine rurale esistenti, collegati alla manutenzione delle sistemazioni dei suoli ed al mantenimento delle colture tradizionali <p>5.3 - favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali che interessano il territorio del fondovalle urbanizzato, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o seminaturali</p>

OBIETTIVI	AZIONI
Obiettivo 6: Aumentare l'efficacia complessiva del sistema e riqualificare le infrastrutture della mobilità	<p>6.1 - operare al fine di ottenere un equilibrio armonico tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione dei centri abitati e delle risorse ambientali</p> <p>6.2 - migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti stradali, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con le attività esistenti o previste nel Piano Operativo</p> <p>6.3 - potenziare e riorganizzare il sistema della sosta e della mobilità complessiva, con particolare attenzione al centro storico cittadino</p> <p>6.4 - prevedere l'adozione di misure per la sicurezza e la moderazione del traffico atte a autoregolamentare la velocità dei veicoli anche attraverso un adeguato ridisegno delle sezioni stradali, in un coerente disegno di arredo urbano e per il raggiungimento di standard qualitativi più elevati per lo spazio pubblico;</p> <p>6.5 - nelle aree urbane prevedere itinerari ciclabili protetti e sicuri a sostegno dell'accessibilità delle attività economiche e dei servizi pubblici alla persona, dei principali nodi del trasporto pubblico e dei poli di interesse turistico; nelle aree collinari e montane promuovere la valorizzazione e la qualificazione della rete sentieristica esistente</p>
Obiettivo 7: Assicurare la trasparenza e la partecipazione al piano	<p>7.1 - definire un percorso partecipativo, attento alle competenze ed alle sollecitazioni degli abitanti, anche al fine di rafforzare capitale e coesione sociale</p> <p>7.2 - favorire le capacità cooperative degli attori locali e introdurre nelle discipline del piano urbanistico forme di premialità, in relazione all'adesione volontaria ai programmi di recupero e di rigenerazione urbana</p> <p>7.3 - prevedere forme di compensazione e di perequazione urbanistica che favoriscano l'innalzamento della qualità dei progetti architettonici e la loro concorrenza virtuosa, da verificare sulla base del prevalente interesse collettivo.</p>

Eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

Allo stato attuale non si prevede la necessità di attivare la procedura di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Tuttavia, nel corso degli approfondimenti che verranno condotti lungo il processo di redazione del Piano Operativo, il Comune di Cortona si riserva di richiedere la convocazione della Conferenza di Copianificazione in un secondo momento, con adeguate integrazioni del quadro conoscitivo in riferimento alle eventuali strategie di sviluppo.

Il quadro conoscitivo di riferimento

Per la descrizione del contesto socioeconomico e l'inquadramento ambientale preliminare si rinvia ai contenuti del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, allegato all'Avvio.

Gli strumenti sovraordinati

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) attraverso i principali documenti: la

disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 15 e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del piano

La disciplina del piano è divisa in 3 Titoli dei quali il secondo riguardante "Lo statuto del territorio toscano" (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla "Strategia dello sviluppo sostenibile" in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

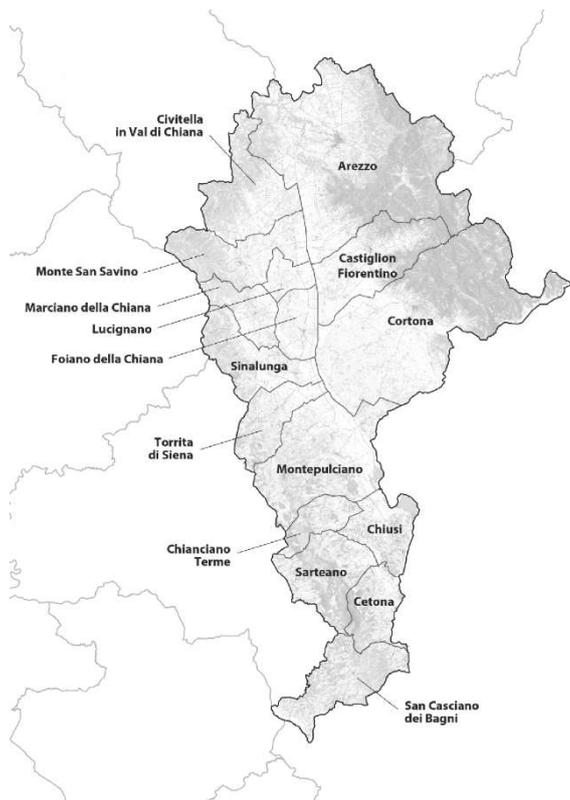
Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-strutturale per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale", di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di Cortona è incluso nell'Ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti. In particolare, l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici.

- *gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;*
- *le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;*
- *ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*



L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e

sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla "conformazione" dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

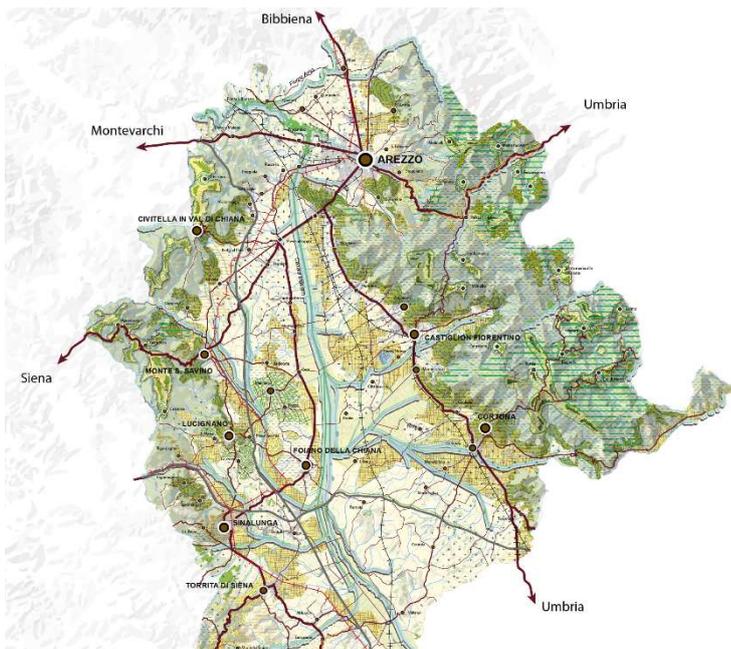
Infine il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT, in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano di cui alla D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana

L'Ambito di paesaggio n. 15 include i Comuni di Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana e Monte San Savino, oltre a Cortona, nella Provincia di Arezzo ed i Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga e Torrita di Siena nella Provincia di Siena.



La scheda di ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell'approccio che ha guidato l'elaborazione del piano.

L'ambito, strutturato sulla Val di Chiana e sul territorio della bonifica leopoldina (straordinario sistema di organizzazione idraulica, agricola e insediativa ancora oggi leggibile), è circondato, a ovest, da una compagine collinare con vigneti e oliveti, all'estremo sud, dalla catena Rapolano-Monte Cetona (condivisa

con l'ambito della Val d'Orcia), caratterizzata dalla predominanza del manto forestale (querreti di roverella, cerrete, latifoglie, castagneti), a est, dai ripidi rilievi montani dell'Alpe di Poti, con un breve tratto di collina dove prevalgono oliveti con sistemazioni a traverso (spesso terrazzate) di grande importanza paesaggistica e scenica. A nord, la piana d'Arezzo è collegata alla Val di Chiana dal sistema insediativo e dalla rete idraulica centrata sull'asse del Canale Maestro. Al denso reticolo idrografico della Valdichiana è associata la presenza di numerose aree umide, naturali e artificiali, alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico e paesaggistico (Lago di Montepulciano, Lago di Chiusi). Il sistema insediativo è organizzato attorno ad una rete radiocentrica che fa capo ad Arezzo (nodo strategico del sistema di comunicazioni stradali, ferroviarie e fluviali), mentre lungo la Val di Chiana è strutturato su tre direttrici in direzione nord-sud: due pedecollinari, "geologicamente" favorevoli agli insediamenti e all'agricoltura (in particolare, alle colture arboree e permanenti) e una di fondovalle, parallela al Canale Maestro. I processi di espansione da una parte, le dinamiche di abbandono dei suoli agricoli (soprattutto nelle aree a maggiore pendenza o terrazzate) dall'altra, tendono a mettere in crisi il rapporto strutturale e di lunga durata fra i centri abitati e il loro intorno rurale.

La scheda di ambito è articolata in sei sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso.

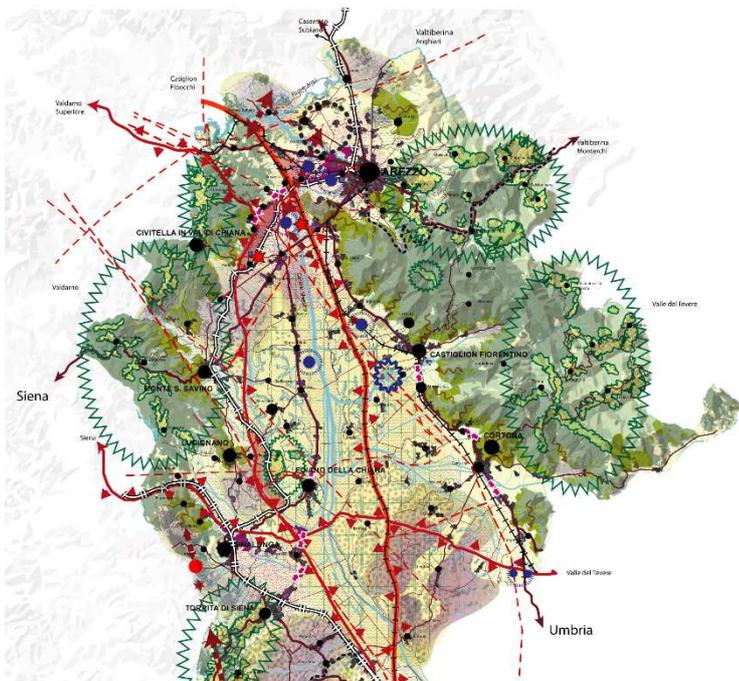
L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico sono evidenziate le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: i centri urbani storici ed i nuclei e borghi storici, il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie e ferroviarie, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica, le aree a coltivazione tipica ed i mosaici colturali di particolare pregio, le aree di bonifica e le aree di alimentazione degli acquiferi strategici, i boschi di castagno e praterie e pascoli di media montagna.

Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti. I principali temi di criticità evidenziati attengono ai processi di artificializzazione del territorio e ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane, alle discontinuità nella rete ecologica, agli elettrodotti ad alta tensione ed impianti fotovoltaici a terra.

Le maggiori criticità dell'ambito si concentrano nelle zone di pianura, in particolare, nel tratto compreso tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana e nell'area circostante la città di Arezzo. Nel corso degli anni, vasti processi di artificializzazione e urbanizzazione - edilizia residenziale diffusa, piattaforme industriali, commerciali e artigianali, infrastrutture di trasporto - hanno alterato il patrimonio territoriale e paesaggistico, frammentando il paesaggio agricolo di pianura e aumentando le pressioni sul reticolo idrografico e sulle aree umide. Allo sviluppo di urbanizzazioni lungo le principali infrastrutture viarie della piana si aggiunge un significativo effetto barriera causato dal denso fascio infrastrutturale che attraversa la Val di Chiana e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi. Processi di consumo e frammentazione del territorio rurale si evidenziano anche lungo gli assi stradali pedecollinari di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona. Un'importante dinamica di trasformazione riguarda l'intensificazione delle attività agricole, sia nella piana che in alcuni settori collinari; il fondovalle, dominato dalle colture cerealicole, da vasti frutteti, da colture industriali e dalla presenza di allevamenti zootecnici intensivi, è interessato da fenomeni di semplificazione della maglia agraria e della rete idraulica della bonifica leopoldina.

Pressioni antropiche hanno in alcuni casi condizionato negativamente la qualità dei numerosi ecosistemi acquatici.



L'importante patrimonio delle ville/fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine" presenta criticità legate in alcuni casi all'abbandono e degrado, in altri a trasformazioni incongrue rispetto ai caratteri tipologici e al rapporto con le aree di pertinenza. Alla progressiva alterazione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito hanno contribuito, anche se in misura minore rispetto alla piana, alcune trasformazioni avvenute lungo le fasce collinari, caratterizzate da agroecosistemi terrazzati con predominante coltura dell'olivo.

Nelle prime pendici, le espansioni insediative hanno interessato, in particolare, i principali nuclei, dove i nuovi agglomerati urbani presentano dimensioni che prevalgono rispetto ai borghi storici, con fenomeni di dispersione urbana. L'abbandono delle attività pascolive e agricole costituisce una ulteriore criticità, soprattutto quando interessa muretti a secco e terrazzamenti posti a sostegno dei versanti collinari. (...)

Nel paesaggio montano, i processi di abbandono delle pratiche agricole e pascolive e delle tradizionali attività di gestione delle lande (ericeti, ginestreti e calluneti) sono all'origine del degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie, configurando situazioni di elevato rischio idrogeologico.

La disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della Disciplina del Piano:

Obiettivo 1

Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Direttive correlate

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- *salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico-architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse;*
- *favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;*
- *favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;*
- *favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno delle pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).*

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività"

Orientamenti:

Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:

- *la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari; (...)*
- *la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/industriali in località Farniole e Pieve Vecchia;*
- *le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;*

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi; (...)

1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.

Obiettivo 2

Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttive correlate

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione; (...)

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

Orientamenti:

- in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

Obiettivo 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

(...) 3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Orientamenti:

In particolare tutelare: (...)

- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

Orientamenti:

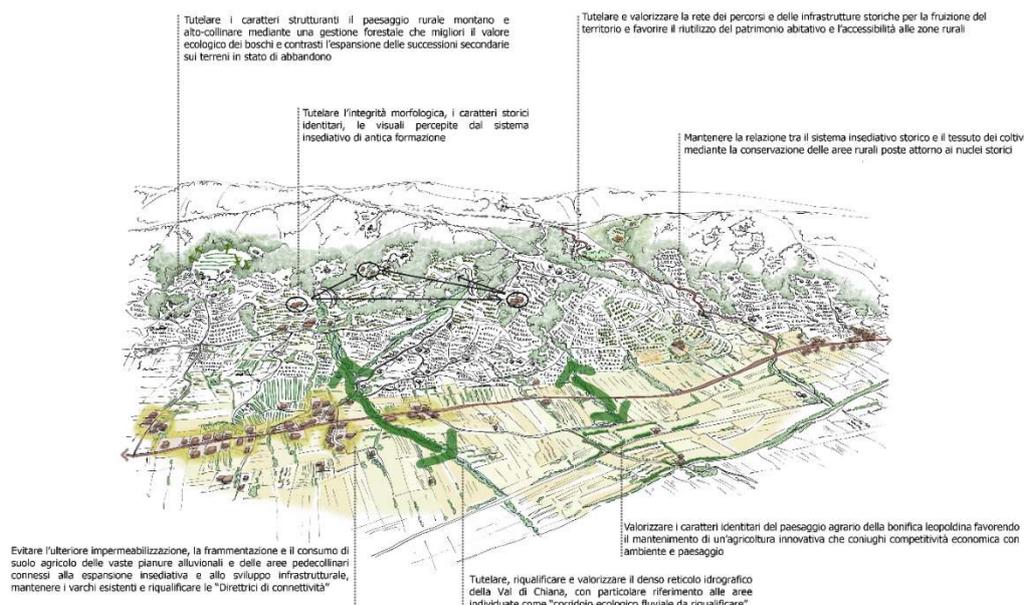
- nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi

sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

La disciplina è infine completata dalle norme figurate (esemplificazioni) che hanno valore indicativo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art.136 del Codice.

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali, tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti



Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice il Piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico "la vestizione dei vincoli per decreto" è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
 - o *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
 - o *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
 - o *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
 - o *Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso*

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della LR 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non

univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice.

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice". Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

Nel territorio di Cortona sono presenti due aree vincolate con decreto: la zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti (DM 05/01/1956) e le località Torreone, Teccognano, Martignone, Metegliano, Pergo, Montanare e Novoli (DM 05/07/1973).

Alla prima si sovrappone in parte la vasta zona di interesse archeologico intorno a Cortona (AR14), alla quale si aggiungono quella comprendente la villa romana di Ossaia (AR15) e quelle dei resti archeologici in località Fossa del Lupo, i Vivai e a Camucia. Sono poi da segnalare altre aree tutelate per legge relative a boschi, corsi d'acqua e laghi.

Il PTCP di Arezzo

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo articola i 4 Sistemi Territoriali di Programma del PIT vigente all'epoca in sottosistemi: il territorio comunale di Cortona risulta spartito dunque tra Valdichiana (Colline Interne), nella pianura, e l'Appennino, a sua volta differenziato tra Alpe di Poti e Alpe di S. Egidio (per la maggior parte) e Collina di Terontola (ambito di limitata estensione). Il vasto territorio comunale è suddiviso anche in diverse zone agronomiche che lo spartiscono in fasce da monte a valle: collina della Valtiberina sud, colline est di Arezzo e della Valdichiana, piana Aretina e Valdichiana.

All'interno dei sottosistemi sono riconosciute le Unità di Paesaggio: Bassa collina cortonese occidentale (CI0811), Bassa collina cortonese orientale (CI0810), Piana a sud dell'Esse di Cortona (CI0809), Piana a nord dell'Esse di Cortona (CI0808), Colline di Terontola (AP1401), Fronte collinare di Cortona (AP1308), Valle del Niccone (AP1311), Alta valle della Minima e della Minimella (AP1310) ed Alta valle del Nestore (AP1309). Nell'area collinare soprattutto e in alcuni casi anche in pianura i centri abitati si trovano a cavallo di tali ambiti, segnando così spesso il passaggio tra aree diversamente caratterizzate.

Un terzo livello di lettura fondamentale è poi quello dei tipi del paesaggio agrario, da un lato specificati dalle varianti, ma che dall'altro rimandano ad una più ampia suddivisione in tipi ambientali: nel nostro caso alluvioni antiche e recenti - con fondovalle stretti (molto stretti e scarsamente differenziati rispetto al pedecolle, molto stretti e fortemente differenziati e rispetto al pedecolle e più ampi e differenziati), fondovalle larghi e pianure (fattorie granducali della Val di Chiana, piana dell'Esse di Cortona e del Mucchia e tessuti agricolo-residenziali) -, colline fluvio-lacustri - con colline a struttura mista (sistema della collina cortonese) - e rilievi della struttura appenninica - con sistema dell'oliveto terrazzato (fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana e a corona intorno ai centri storici), coltivi appoderati (a macchia di leopardo interni al bosco) ed aree di transizione (arbusteti) -.

La disciplina urbanistica individua poi numerosi ambiti di tutela del sistema insediativo (tutela delle ville, degli edifici specialistici, delle strutture urbane e degli aggregati), tratti stradali di

interesse paesistico ed aree con sistemazioni a terrazzi o a ciglioni (soprattutto intorno al capoluogo), aree di interesse ambientale (nell'area montana) e piccoli ambiti corrispondenti a geotopi di valore rilevante.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo ha circa venti anni (risale alla fine degli anni '90) ed è incentrato quasi esclusivamente sulla definizione dell'articolazione della struttura paesistica e paesaggistica del territorio, alla quale sono poi collegate importanti discipline di tutela da assumere a livello comunale, mentre meno presente è la dimensione strategica, ai fini della programmazione dello sviluppo degli insediamenti e delle attrezzature, con l'eccezione forse del sistema della mobilità. Si deve poi considerare che con l'entrata in vigore del nuovo PIT-PPR, oltre che con le recenti riforme, diverso è il ruolo che il PTC dovrà occupare in un quadro di atti di governo del territorio completamente riformato.

Anche per questi motivi pochi mesi fa, la Provincia di Arezzo, con Decreto del Presidente n.177 del 30.12.2019, ha approvato l'Avvio del procedimento della Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, che, sulla base dell'accordo sottoscritto con la Regione Toscana, dovrebbe arrivare all'adozione quest'anno, entro il 30.11.2020. È evidente quindi che l'elaborazione del PSI Intercomunale e dello stesso Piano Operativo del Comune di Cortona dovranno confrontarsi con il nuovo strumento, cercando anche di contribuire, per quanto di loro competenza alla stessa formazione di un atto così importante

Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale riprende l'articolazione dei sottosistemi del PTCP (Sistemi territoriali) e li articola, in parte riaggregando alcune aree, in Sottosistemi territoriali (Montagna, Collina, Colline emergenti della Valdichiana e Pianura); a questi due livelli corrisponde la definizione degli obiettivi generali del Piano.

Una ulteriore lettura è quella riferita ai Sistemi funzionali che coprono l'intero territorio comunale "scomponendolo" in parti ed elementi ai quali è riconosciuta una comune identità e per i quali sono stabiliti obiettivi prestazionali per il mantenimento/incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni. I Sistemi funzionali sono: sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali, sistema infrastrutturale e della mobilità, sistema della produzione, sistema dei parchi e delle aree specialistiche di interesse generale e sistema ambientale naturale ed antropico.

La disciplina statutaria attiene alle invarianti strutturali, corrispondenti in buona sostanza agli elementi di tutela individuati dal PTCP.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari definiscono gli ambiti – riferiti ai contesti circostanti i principali centri abitati (compresa l'area denominata Ginezzo Portole, dove sono assenti veri e propri centri) - ai quali è attribuito il dimensionamento del Piano, regolandone i processi di trasformazione.

Il Piano infine individua gli interventi strategici, elementi ritenuti essenziali per conseguire gli obiettivi e le strategie, da approfondire in sede di Regolamento Urbanistico. Si tratta di progetti di diversa natura che comprendono i grandi parchi (dal Parco Archeologico, a quello territoriale di Ginezzo), alcune attrezzature di livello sovracomunale (il nuovo Ospedale, il Centro Intermodale, i Poli Tecnologici, il Centro Mercato, Fiere e Congressi, Museo e Centro Convegni), alcuni importanti interventi infrastrutturali ed una serie di operazioni di riqualificazione urbana (da Camucia a Montanare), oltre alle strategie per il Centro Storico di Cortona.

Il Regolamento Urbanistico vigente; lo stato di attuazione

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato a settembre del 2011 ed è diventato efficace a novembre dello stesso anno. Oltre alla Variante n. 3 che nel 2013 ha portato ad una parziale revisione della disciplina di piano, conseguente al primo periodo di gestione operativa, il Comune ha finora approvato sostanzialmente solo alcune varianti contestuali a Piani Attuativi.

Fino ad ora le previsioni di trasformazione hanno trovato attuazione in percentuale minima, soprattutto per quanto riguarda gli interventi di maggiore entità. In realtà, se si escludono interventi minori di completamento dei tessuti esistenti (prevalentemente residenziali o produttivi), qualche intervento di tipo specialistico (aree DS o ES) e rarissimi progetti in quelle che il RU definisce "aree di completamento e recupero urbano" (BC), in pratica ciò che ha trovato attuazione (in tutto o in buona parte) è soltanto ciò che era già stato avviato sulla base del PRG previgente (aree C0 o D0, per le quali era stato adottato o approvato il Piano Attuativo prima del Regolamento Urbanistico) ed alcune previsioni di interventi anche diffusi sul territorio, come nel caso di zone DV, analogamente già previste dal PRG. Le zone C0 realizzate sono localizzate non soltanto nei centri maggiori (Camucia, Terontola, La Fratta) ma anche in alcune altre frazioni quali Mercatale, Montecchio, Monsigliolo, Pergo, Pietraia, Montanare, Fratticciola, Ossaia e Centoia; le zone D0 attuate sono a Camucia e a Terontola.

Il RU individua più gruppi di comparti, secondo la destinazione prevalente e la categoria di intervento (nuove aree piuttosto che aree di riqualificazione), da realizzare attraverso progetti con stipula di convenzione o, in prevalenza, tramite Piani Attuativi. A molti comparti si dà la possibilità di incrementare la capacità edificatoria attraverso meccanismi di perequazione che prevedono la cessione gratuita al Comune di aree strategiche per attrezzature pubbliche.

Per quanto riguarda gli interventi strategici individuati dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico vigente ne sviluppa soltanto alcuni. Il primo intervento strategico - Cortona Motore del territorio - non trova particolare rilievo nel progetto strutturale, dovendo comunque essere accompagnato probabilmente anche da (o soprattutto da) misure in altri settori in grado di garantire la presenza della popolazione residente. Analogamente per le aree principali di riqualificazione urbana (Camucia, Terontola, Mercatale e la Fratta), dove il progetto risulta centrato soprattutto sulla ridefinizione di una maglia viaria regolare e fitta, piuttosto che su una sua effettiva gerarchizzazione, e dove non appare leggibile un ridisegno generale della struttura urbana attraverso il potenziamento e l'individuazione di nuove centralità. Diverso il caso dell'area specifica di Montanare, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, che il RU disciplina con una scheda specifica, rimandando in ogni caso ad un Piano Attuativo, similmente all'ex Fornace di Montecchio (sito di archeologia industriale da recuperare), con un'ampia gamma di funzioni compatibili; in entrambi i casi però le previsioni non sono state finora attuate.

La previsione del Centro Intermodale e del Polo Scientifico del Vallone non è stata confermata dal RU che nelle aree che il PS aveva individuato a tale scopo ha inserito invece nuove espansioni produttive (non attuate). Analogamente per il Centro Mercato, Fiere e Congressi, in corrispondenza del quale si prevedono nel RU nuovi insediamenti a destinazione mista produttiva-terziaria (commerciale, in particolare), peraltro solo parzialmente realizzati.

Per il plesso scolastico delle Capezzine, il RU invece conferma un possibile potenziamento.

Il nuovo presidio ospedaliero alla Fratta è stato realizzato.

Non sono previste dal RU le nuove infrastrutture stradali indicate dal PS come strategiche: la nuova variante alla S.P. 28, il collegamento tra Camucia e il Parco Archeologico, il nuovo tratto di Via di Mezza Fratta ed il potenziamento/modifica della Riccio-Barullo.

Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e i contributi di cui al comma 1 e al comma 3 lett. c) dell'art. 17 della L.R.65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- Regione Toscana - Direzione urbanistica e politiche abitative;
- Regione Toscana – direzione Ambiente ed energia - Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti - Settore Tutela della Natura e del Mare;
- Regione Toscana – direzione difesa del suolo e protezione civile – Settore Genio civile Valdarno superiore;
- Regione Toscana – Direzione politiche mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico locale – Settore programmazione viabilità;
- Provincia di Arezzo;
- Comuni confinanti:
 - Castiglion Fiorentino (Ar)
 - Tuoro sul Trasimeno (Pg)
 - Lisciano Niccone (Pg)
 - Foiano della Chiana (Ar)
 - Castiglione del Lago (Pg)
 - Sinalunga (Si)
 - Torrita di Siena (Si)
 - Arezzo
 - Montepulciano (Si)
 - Umbertide (Pg)
 - Città di Castello (Pg);
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (Fiume Arno);
- Autorità di Bacino del del Distretto idrografico dell'Appennino Centrale (Fiume Tevere);
- ARPAT - Dipartimento provinciale di Arezzo;
- Azienda USL 8 Arezzo;
- Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina;
- Ente Acque Umbre – Toscane;
- Autorità Idrica Toscana;
- Nuove Acque s.p.a.;
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Sud;
- Sei Toscana (gestore del servizio integrato dei rifiuti urbani nelle province dell'Ato Toscana Sud);
- Estra s.p.a.;
- Centria Reti Gas;
- Coingas spa;
- SNAM RETE GAS;
- TERNA;
- E-distribuzione S.p.A.;
- Gestori della telefonia mobile e fissa;
- RFI s.p.a.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 30 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.