

Variante al Piano Strutturale Intercomunale

Avvio del procedimento

aprile 2025

Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana

Indice

I temi della Variante al PSI 5

Appendice

I temi della Variante al PSI

I comuni di Cortona di Cortona (con D.C.C. n. 112 del 21/12/2023), di Castiglion Fiorentino (con D.C.C. n. 105 del 21/12/2023) e Foiano della Chiana (con D.C.C. n. 73 del 20/12/2023), hanno da poco approvato il Piano Strutturale Intercomunale redatto - ai sensi della Legge Regionale 65/2014. Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato altresì del Piano Operativo, redatto anch'esso ai sensi della LR 65/2014 ed approvato con D.C.C. n. 33 del 16/04/2024, mentre i comuni di Cortona e Foiano della Chiana sono in procinto di adottarlo. Si tratta dunque di uno strumento di pianificazione recente, che tuttavia deve essere integrato da alcune disposizioni.

Di seguito, in forma sintetica, i temi oggetto della variante.

1. Prima di tutto deve essere portato a completamento il quadro conoscitivo archeologico, non ancora pronto quando il piano è stato approvato. Per rendere lo strumento di pianificazione territoriale completo, rispetto al sistema delle conoscenze e per le conseguenti disposizioni di tutela del territorio si devono infatti condurre specifici studi per l'individuazione dei diversi livelli di cosiddetto "rischio assoluto" del territorio. Tali studi potrebbero essere introdotti nel PSI anche come aggiornamento del quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014, tuttavia, dovendo operare anche altre variazioni al piano, anche questo aggiornamento seguirà il procedimento urbanistico completo.
2. Il Comune di Castiglion Fiorentino infatti deve procedere all'integrazione del quadro delle tutele che riguardano il proprio territorio, attraverso l'individuazione delle "zone gravate da usi civici", di cui all'art. 142, comma 1, lett. i, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e che dovranno, al termine del procedimento, essere sottoposte alla verifica della conferenza di paesaggio di cui all'art. 21 del PIT/PPR.
3. Il quadro delle tutele del PSI, per tutti e tre i comuni, dovrà anche considerare le nuove disposizioni sulle aree idonee all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Un obiettivo ulteriore è dunque quello di integrare le disposizioni - attraverso indirizzi e prescrizioni - riferite alle aree di maggior valore paesaggistico, a partire da quelle sottoposte a tutele sovraordinate.
4. Sia il Comune di Castiglion Fiorentino, attraverso una specifica variante al PO, che i Comuni di Cortona e di Foiano della Chiana, nel quadro previsionale dei propri strumenti urbanistici ora in formazione, stanno procedendo a sottoporre all'esame della conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della stessa LR 65/2014, nuove aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Essendosi il PSI formato prima dell'entrata in vigore del nuovo regolamento 32/R, del marzo 2025, si deve capire se debbano o meno introdurre nel Piano Strutturale intercomunale le quantità di superficie edificabile (SE), riferite a tali aree.
5. Infine, proprio nel corso della redazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, il Comune di Cortona ha potuto verificare alcune incoerenze che riguardano la definizione del perimetro del

territorio urbanizzato rispetto all'effettivo stato dei luoghi. Non si tratta in nessun modo di introdurre nuove aree che poi potrebbero in futuro essere oggetto di previsioni urbanistiche, quanto piuttosto di dare visibilità e un assetto più coerente al complessivo sistema degli insediamenti del Comune, che vedono oggi invece alcune esclusioni che non hanno una effettiva motivazione di carattere oggettivo, tecnico-disciplinare, anche e proprio rispetto alle indicazioni provenienti dalla LR 65 e dal PIT-PPR.

Nell'Appendice che segue la presente relazione sintetica, l'illustrazione più puntuale delle aree che si vorrebbero oggetto della Variante al PSI.

I contenuti della presente e volutamente sintetica, relazione di Avvio del Procedimento di Variante al PSI sono incrociati con la stesura del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale strategica (VAS), nel quale viene fornito un primo inquadramento delle questioni ambientali presenti e nel quale sono evidenziati i temi principali, le coerenze degli obiettivi generali con le questioni ambientali rilevanti, con un particolare focus, vistigli argomenti trattati, con il quadro degli strumenti sovraordinati.

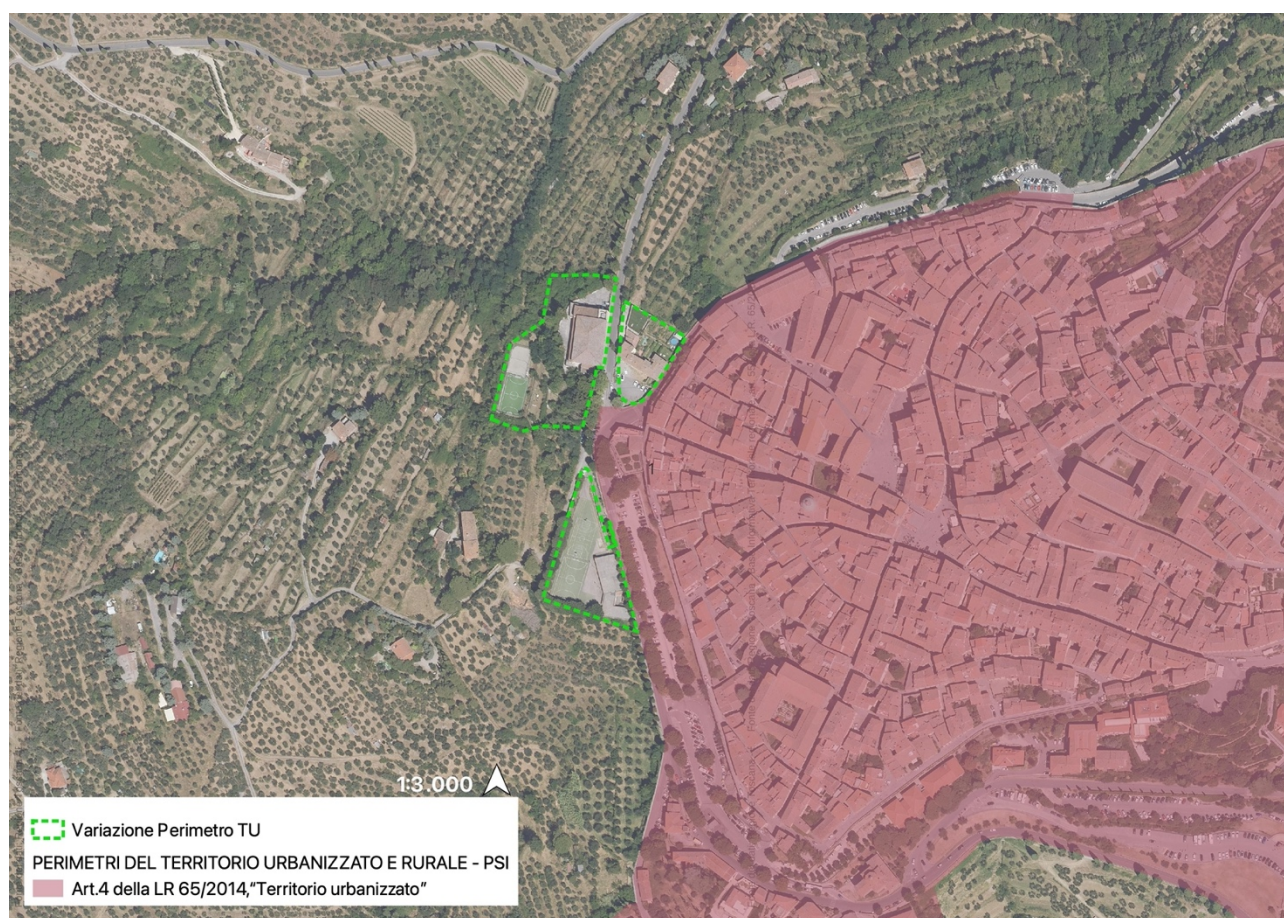
Vistele caratteristiche della Variante, per lo più rivolta a recepire studi specialistici e disposizioni sovraordinate – quadro conoscitivo archeologico e usi civici – o aspetti squisitamente tecnici – integrazione alle tabelle del dimensionamento del PSI e rettifiche o correzioni al perimetro del TU – il processo partecipativo da prevedere è molto ridotto e verrà svolto attraverso una comunicazione pubblica nella quale verranno illustrati i contenuti della variante e un'altra occasione pubblica nella quale si indicheranno gli stretti perimetri entro i quali si dovranno esprimere le osservazioni dopo l'adozione, ovvero per i soli argomenti oggetto della variante stessa.

APPENDICE – AREE PROPOSTE COME DA INCLUDERE NEL PERIMETRO DEL TU (Comune di Cortona)

Da un esame approfondito sul sistema insediativo comunale, si sono rilevate alcune incoerenze nell'individuazione del perimetro del TU da parte del PSI. Non si tratta di aree dal particolare valore strategico, quanto piuttosto di dover raggiungere una maggiore corrispondenza talvolta allo stato dei luoghi (sono state escluse aree che magari in corso di trasformazione – due parcheggi – oggi sono senz'altro da considerare territorio urbanizzato) e alcuni nuclei e complessi che per la loro natura, caratterizzazione e per la stessa riconoscibilità (vedi la frazione di Fratticiola), dovrebbero essere considerati inclusi nel perimetro del TU. Di seguito gli estratti delle foto aeree sovrapposte alle geometrie del vigente RU che li individuano (di colore verde o giallo).

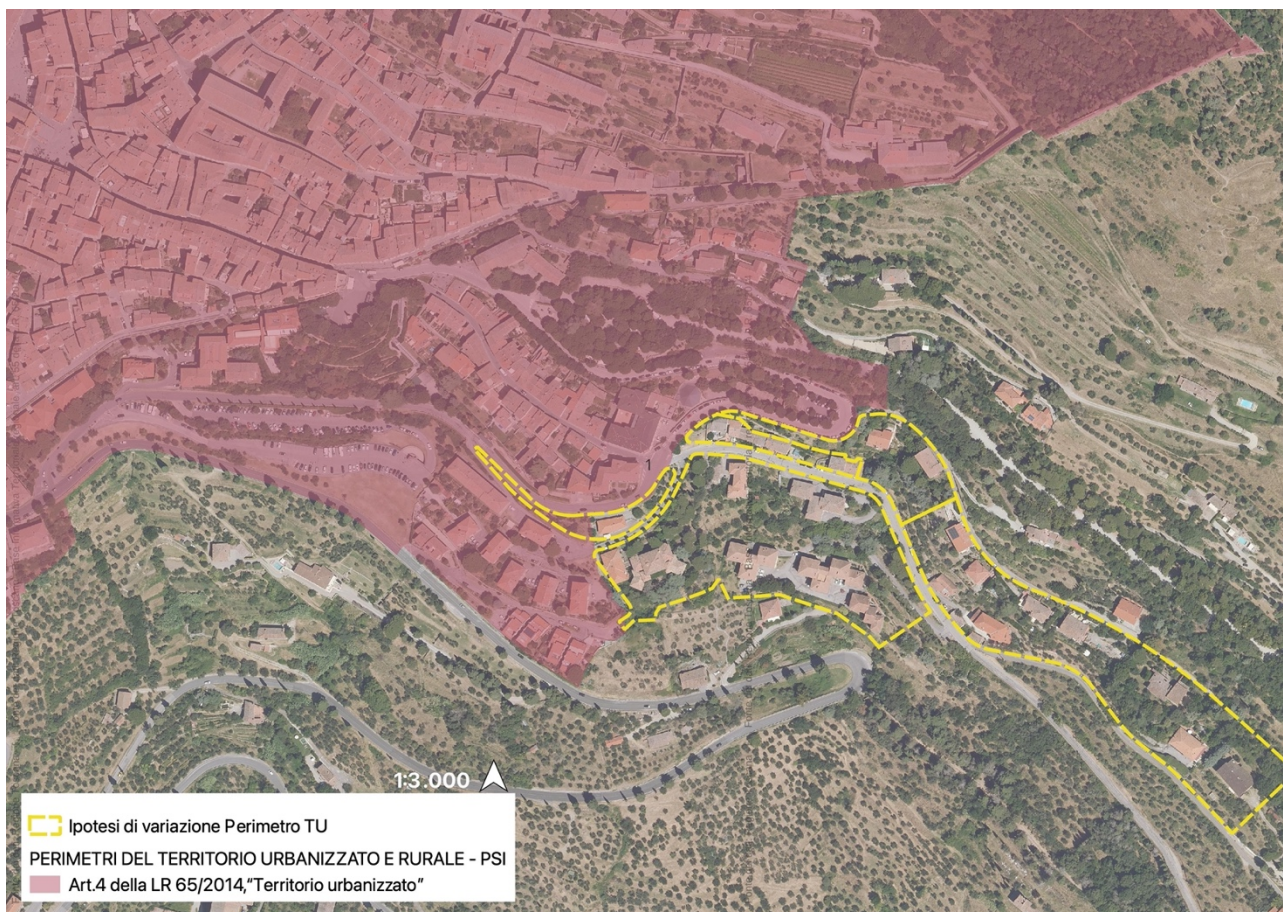
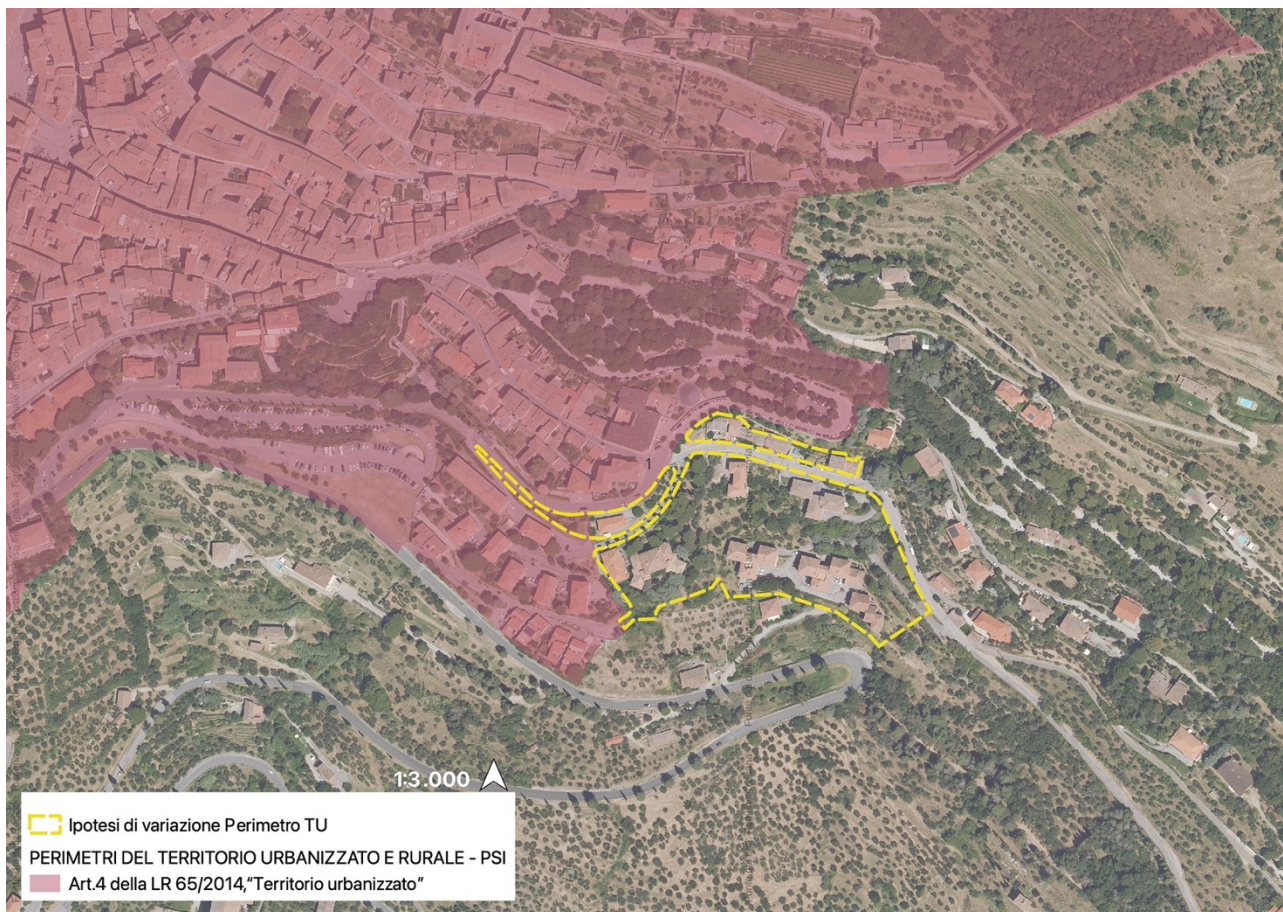
Cortona

L'esclusione delle aree peraltro già destinate a attrezzature pubbliche (proprietà della Provincia di Arezzo) possono creare qualche complicazione nella gestione futura.



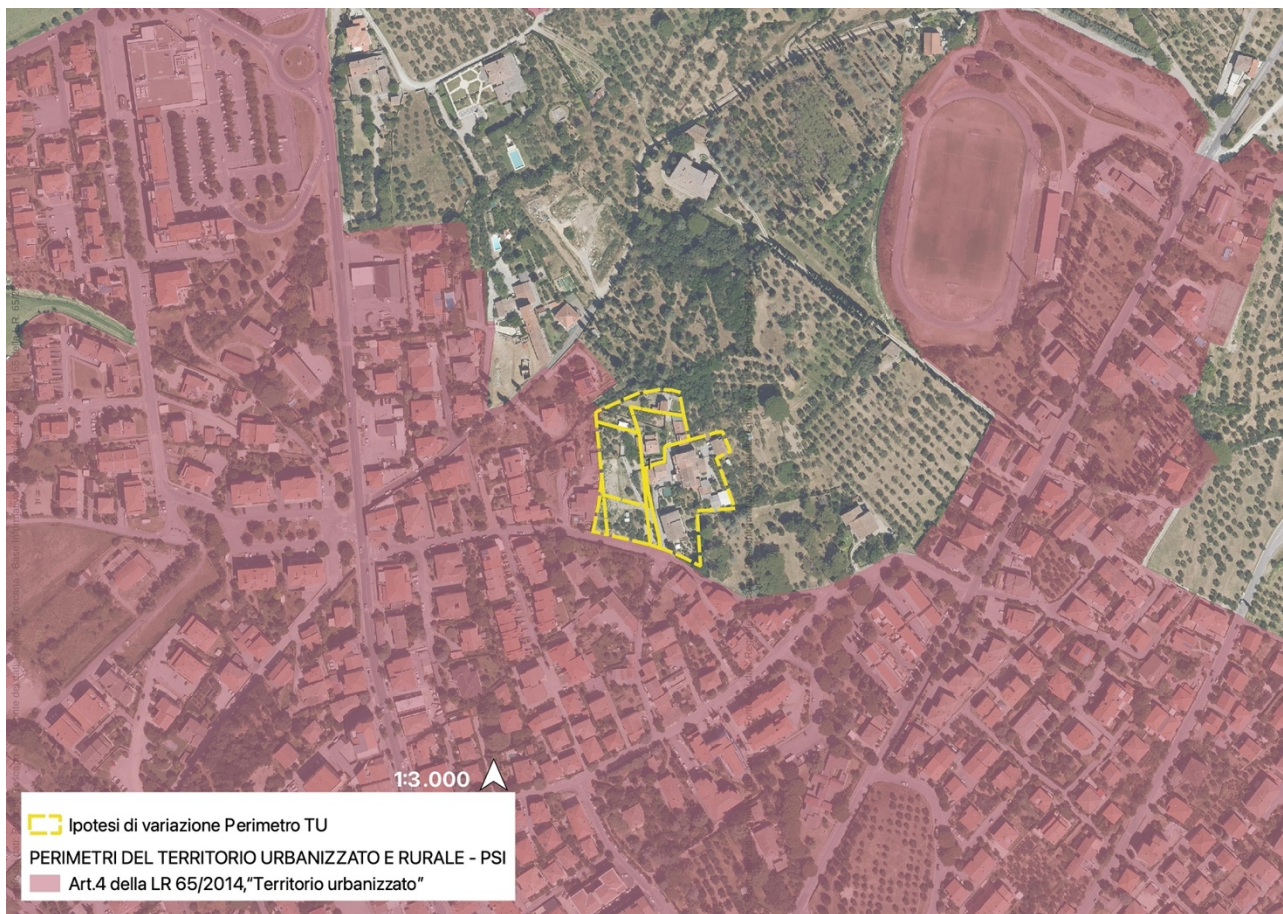
Nelle immagini che seguono si illustrano aree escluse dal TU che per genesi, caratteristiche tipologiche e insediative e per la stessa modalità con cui sono state realizzate, dovrebbero più coerentemente far parte del TU, al pari di altre zone più vicine al centro storico.

In questo caso si fanno due ipotesi, la seconda sarebbe più coerente, ricomprendendo edifici con un impianto e principio insediativo assimilabile.



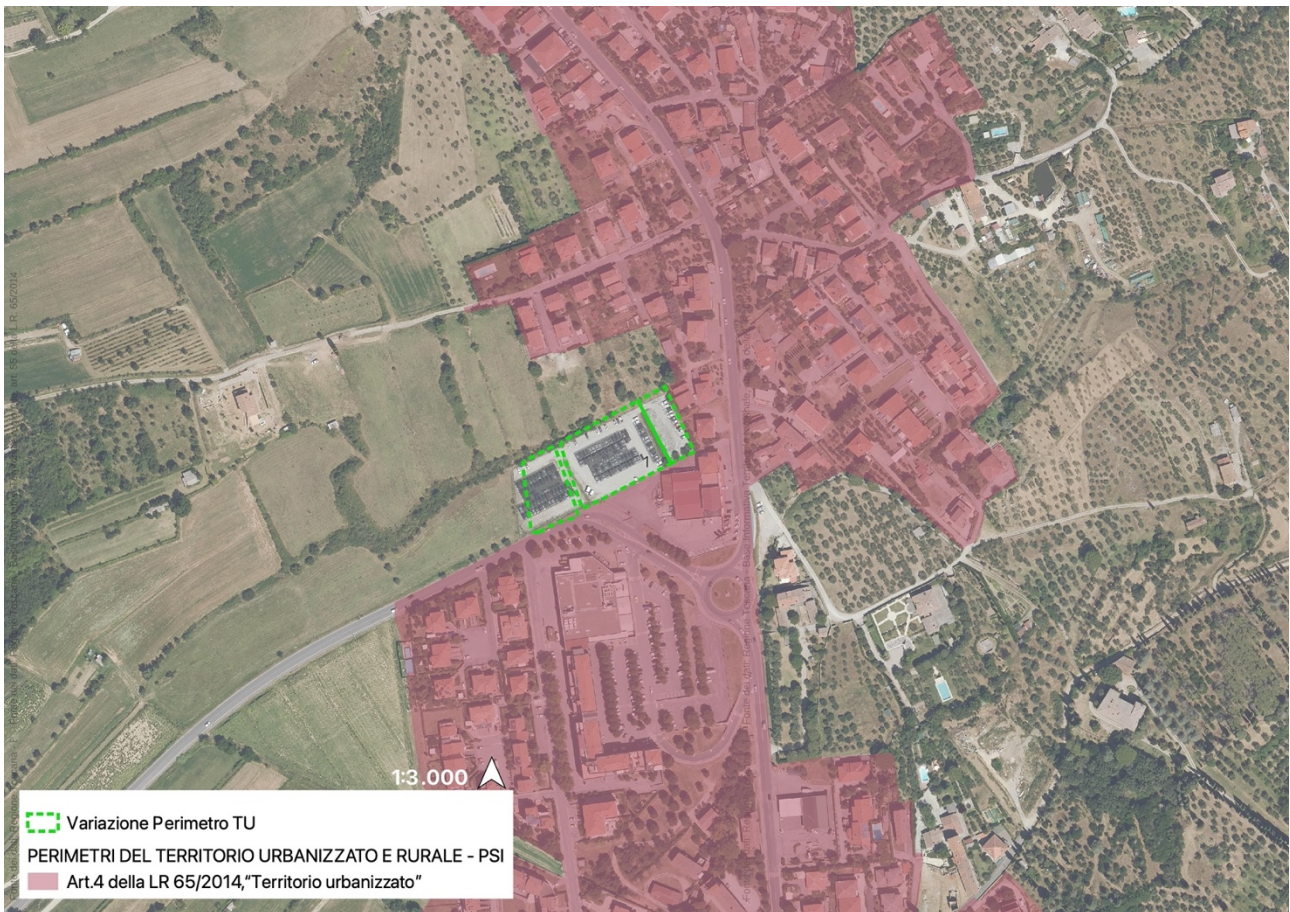
Camucia, nucleo storico a nord (via Giordano Bruno).

Tale inclusione renderebbe più compatto e coerente l'ambito urbanizzato, comprendendo edifici di impianto storicizzato, propri di un primo insediamento di carattere urbano



Camucia, nucleo storico a nord (via Ferruccio Parri).

Quest'area con tutta evidenza è già stata trasformata e dovrebbe essere ricondotta a TU.



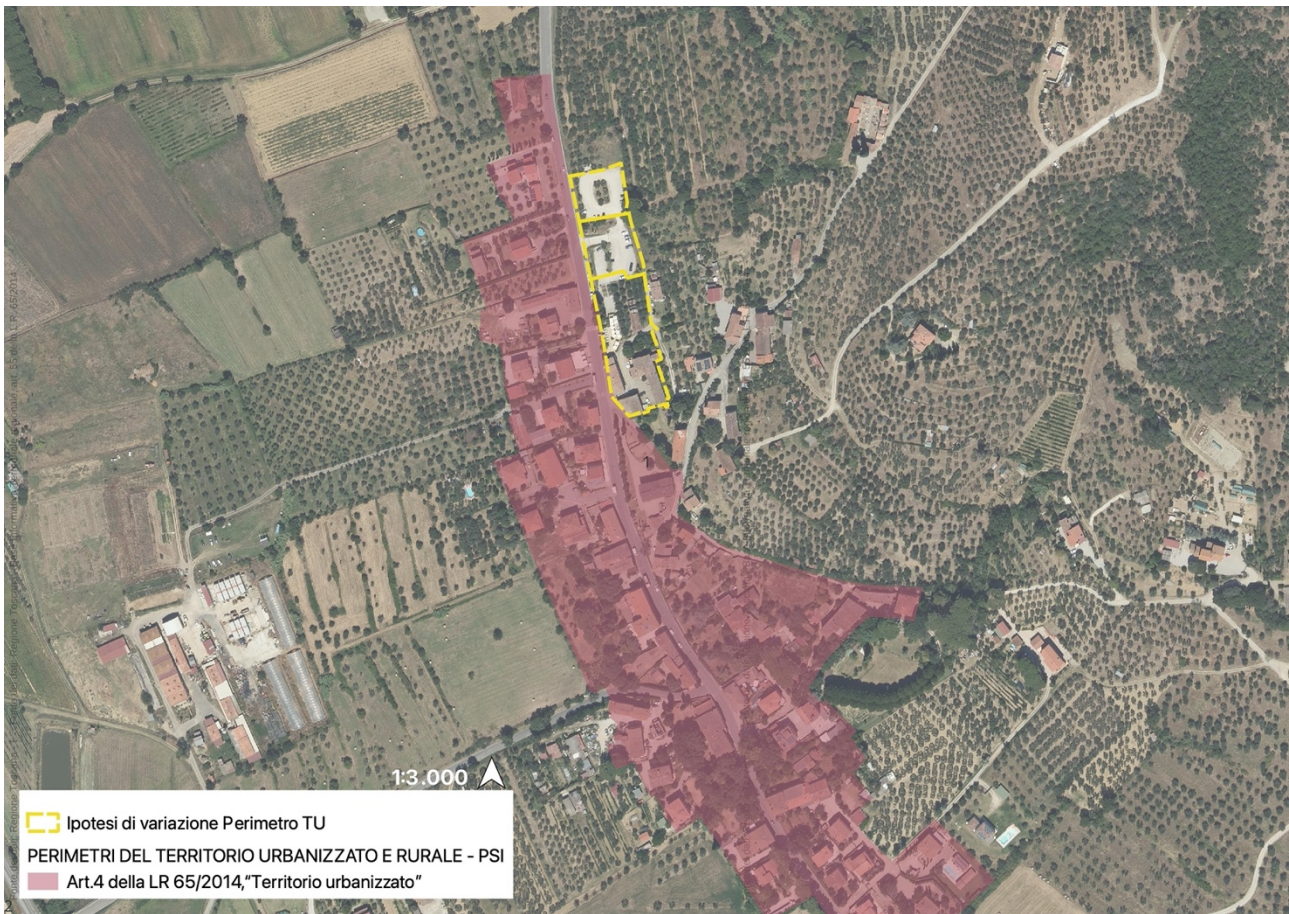
Fratticciola

Fratticciola è da sempre considerata una frazione e come tale, anche per motivi identitari, dovrebbe risultare compresa nel perimetro del TU, come altre situazioni simili. L'inclusione non avrà conseguenze sul quadro strategico, il piccolo nucleo è da considerarsi compiuto nello stretto perimetro dell'esistente.



Riccio (Enoteca Meucci)

Anche nel caso sotto riportato l'esclusione non è del tutto coerente, se non per la necessità di sottrarre i grandi parcheggi esistenti dall'ambito urbano



Villa La Farneta (

In questo caso è tenuta dentro il nucleo di Villa, ma non de La Farneta e forse varrebbe la pena, sempre per il rispetto delle specifiche identità, reconsiderarla, essendo percepita dagli abitanti come un tutt'uno. Anche qui, come a Fratticiola, non si avrebbero conseguenze sulla dimensione strategica, passando il perimetro stretto sui lotti edificati.



Parcheggi a Terontola

In questo caso, visto anche lo sviluppo da dare all'area che diventerà produttiva, prevedendo non solo il capannone che ci è stato richiesto, ma concependo un più articolato nucleo produttivo appunto, se legittimo questo parcheggio ne dovrebbe già far parte.

