

**PLANIMETRIA GENERALE** scala 1:500



**CONGRUITA' TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI**

- Edifici o organismi edilizi a carattere residenziale (case coloniche) e/o a servizio della conduzione del fondo agricolo, di particolare interesse edilizio e grado di evoluzione tipologica incompleto, architettonicamente non unitari e con alcuni elementi componenti (materiali, struttura, impianto, distributivo - volumetrico) in parte non coerenti con i caratteri della tradizione costruttiva del locale
- Edifici o organismi edilizi a carattere residenziale e/o a servizio della produzione agricola, di solo interesse ambientale, con alcuni elementi componenti in parte coerenti con i caratteri della tradizione costruttiva locale.
- Edifici o organismi edilizi a servizio della produzione agricola, senza particolare valore edilizio e/o ambientale, strutturalmente compromessi, incongruenti per l'assetto morfologico, in contrasto con l'ambiente circostante e con gli elementi componenti del tutto incoerenti con i caratteri della tradizione costruttiva locale.

**DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

- 1 Fabbricati prevalentemente destinati alla residenza per la conduzione del fondo agricolo
- 2 Fabbricati di servizio prevalentemente destinati all'attività agricola o corpi di fabbrica di servizio.

**CATEGORIE DI DEGRADO PRESENTI NELLA ZONA DI RECUPERO**

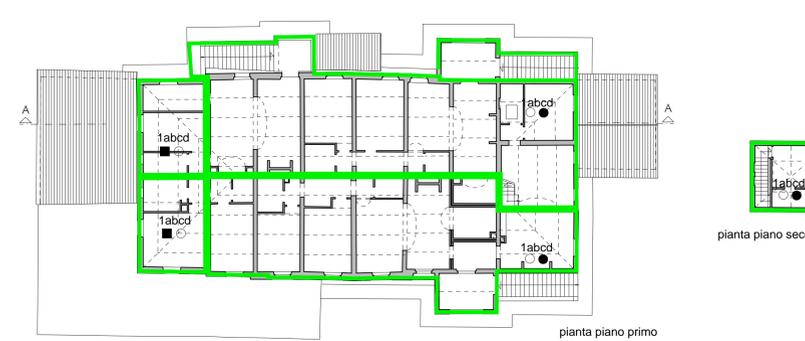
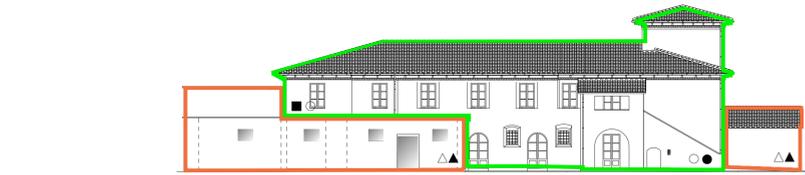
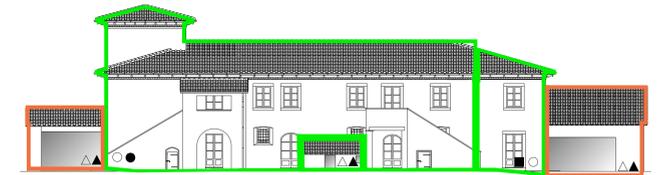
- a. Degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta ad insufficienza degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b. Degrado fisico, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici.
- c. Degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o della presenza di condizioni generali di umidità.
- d. Degrado socio-economico, ove sussistono condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraccollimento degli immobili, o comunque vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrato.
- e. Degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento delle aree libere urbane ed extraurbane.

**DEGRADO FISICO DEGLI EDIFICI**

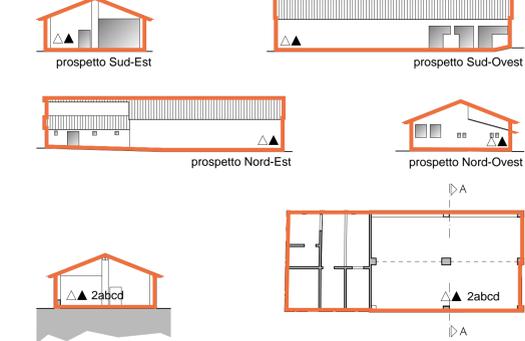
- Edifici o corpi di fabbrica che per le condizioni degli assetti costruttivi, strutturali e tecnologici sono utilizzabili solo con interventi di adeguamento e consolidamento.
- Edifici o corpi di fabbrica che per le condizioni degli assetti costruttivi, strutturali e tecnologici sono utilizzabili solo con interventi di ristrutturazione anche attraverso parziali demolizioni e ricostruzioni.
- ▲ Edifici o corpi di fabbrica che per le condizioni degli assetti costruttivi, strutturali e tecnologici sono utilizzabili solo con una completa demolizione e loro ricostruzione.

**DEGRADO IGIENICO - FUNZIONALE DEGLI EDIFICI**

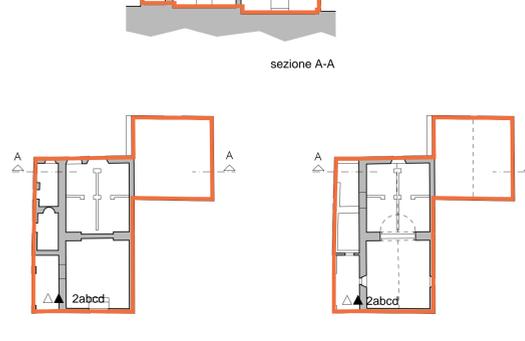
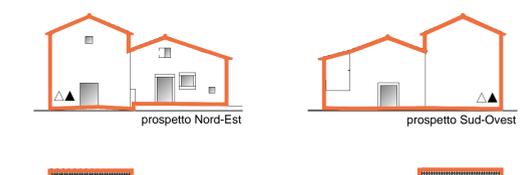
- Edifici o corpi di fabbrica che per le condizioni degli assetti tipologici rispetto alle esigenze funzionali, inadeguatezza degli impianti igienico - sanitari, degli impianti tecnologici e condizioni di abitabilità sono utilizzabili con interventi di ristrutturazione ed assimilabili.
- Edifici o corpi di fabbrica che per le condizioni degli assetti tipologici rispetto alle esigenze funzionali, inadeguatezza degli impianti igienico - sanitari, degli impianti tecnologici e condizioni di abitabilità sono utilizzabili con interventi di ripristino e/o completo rifacimento.
- △ Edifici o corpi di fabbrica che per le condizioni degli assetti tipologici rispetto alle esigenze funzionali, inadeguatezza degli impianti igienico - sanitari, degli impianti tecnologici e condizioni di abitabilità sono utilizzabili solo con interventi di demolizione e ricostruzione.



**FABBRICATO 1**

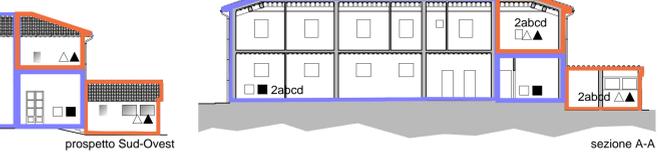
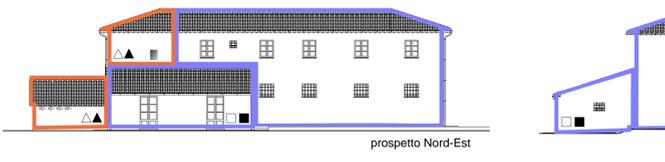


**FABBRICATO 3**

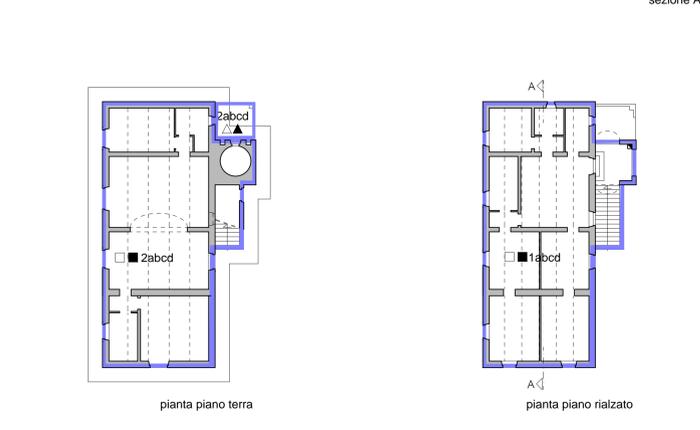
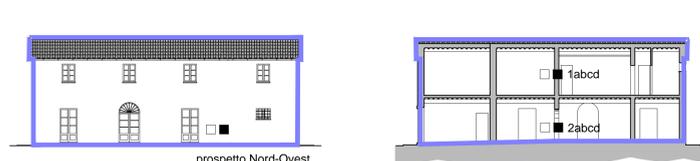
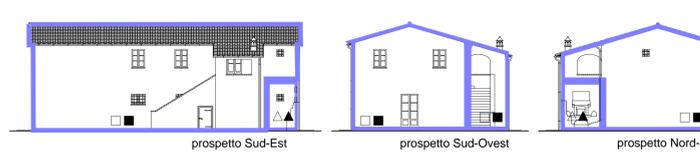


**FABBRICATO 6**

**FABBRICATO 2**



**FABBRICATO 5**



**Comune di Cortona**  
**Provincia di Arezzo**

Piano di recupero "Podere Vagnotti"  
 redatto ai sensi degli artt. 107 e 119  
 L.R. Toscana del 10/11/2014 N. 65

Ubicazione: Santa Caterina "Podere Vagnotti"  
 Committenza: OPES EDIFICATRICE soc. coop. P. IVA 05993500486

Committenza: Progettazione e Direzione Lavori:  
 Arch. Gabriella Mammoli

**TAVOLA: 4**  
**ANALISI DEI DEGRADI  
 DEI FABBRICATI**

DATA: Novembre 2017      **SCALA: 1:200**

MM 050001 - 050002 - 050003 - 050004 - 050005 - 050006 - 050007 - 050008 - 050009 - 050010 - 050011 - 050012 - 050013 - 050014 - 050015 - 050016 - 050017 - 050018 - 050019 - 050020 - 050021 - 050022 - 050023 - 050024 - 050025 - 050026 - 050027 - 050028 - 050029 - 050030 - 050031 - 050032 - 050033 - 050034 - 050035 - 050036 - 050037 - 050038 - 050039 - 050040 - 050041 - 050042 - 050043 - 050044 - 050045 - 050046 - 050047 - 050048 - 050049 - 050050 - 050051 - 050052 - 050053 - 050054 - 050055 - 050056 - 050057 - 050058 - 050059 - 050060 - 050061 - 050062 - 050063 - 050064 - 050065 - 050066 - 050067 - 050068 - 050069 - 050070 - 050071 - 050072 - 050073 - 050074 - 050075 - 050076 - 050077 - 050078 - 050079 - 050080 - 050081 - 050082 - 050083 - 050084 - 050085 - 050086 - 050087 - 050088 - 050089 - 050090 - 050091 - 050092 - 050093 - 050094 - 050095 - 050096 - 050097 - 050098 - 050099 - 050100 - 050101 - 050102 - 050103 - 050104 - 050105 - 050106 - 050107 - 050108 - 050109 - 050110 - 050111 - 050112 - 050113 - 050114 - 050115 - 050116 - 050117 - 050118 - 050119 - 050120 - 050121 - 050122 - 050123 - 050124 - 050125 - 050126 - 050127 - 050128 - 050129 - 050130 - 050131 - 050132 - 050133 - 050134 - 050135 - 050136 - 050137 - 050138 - 050139 - 050140 - 050141 - 050142 - 050143 - 050144 - 050145 - 050146 - 050147 - 050148 - 050149 - 050150 - 050151 - 050152 - 050153 - 050154 - 050155 - 050156 - 050157 - 050158 - 050159 - 050160 - 050161 - 050162 - 050163 - 050164 - 050165 - 050166 - 050167 - 050168 - 050169 - 050170 - 050171 - 050172 - 050173 - 050174 - 050175 - 050176 - 050177 - 050178 - 050179 - 050180 - 050181 - 050182 - 050183 - 050184 - 050185 - 050186 - 050187 - 050188 - 050189 - 050190 - 050191 - 050192 - 050193 - 050194 - 050195 - 050196 - 050197 - 050198 - 050199 - 050200 - 050201 - 050202 - 050203 - 050204 - 050205 - 050206 - 050207 - 050208 - 050209 - 050210 - 050211 - 050212 - 050213 - 050214 - 050215 - 050216 - 050217 - 050218 - 050219 - 050220 - 050221 - 050222 - 050223 - 050224 - 050225 - 050226 - 050227 - 050228 - 050229 - 050230 - 050231 - 050232 - 050233 - 050234 - 050235 - 050236 - 050237 - 050238 - 050239 - 050240 - 050241 - 050242 - 050243 - 050244 - 050245 - 050246 - 050247 - 050248 - 050249 - 050250 - 050251 - 050252 - 050253 - 050254 - 050255 - 050256 - 050257 - 050258 - 050259 - 050260 - 050261 - 050262 - 050263 - 050264 - 050265 - 050266 - 050267 - 050268 - 050269 - 050270 - 050271 - 050272 - 050273 - 050274 - 050275 - 050276 - 050277 - 050278 - 050279 - 050280 - 050281 - 050282 - 050283 - 050284 - 050285 - 050286 - 050287 - 050288 - 050289 - 050290 - 050291 - 050292 - 050293 - 050294 - 050295 - 050296 - 050297 - 050298 - 050299 - 050300 - 050301 - 050302 - 050303 - 050304 - 050305 - 050306 - 050307 - 050308 - 050309 - 050310 - 050311 - 050312 - 050313 - 050314 - 050315 - 050316 - 050317 - 050318 - 050319 - 050320 - 050321 - 050322 - 050323 - 050324 - 050325 - 050326 - 050327 - 050328 - 050329 - 050330 - 050331 - 050332 - 050333 - 050334 - 050335 - 050336 - 050337 - 050338 - 050339 - 050340 - 050341 - 050342 - 050343 - 050344 - 050345 - 050346 - 050347 - 050348 - 050349 - 050350 - 050351 - 050352 - 050353 - 050354 - 050355 - 050356 - 050357 - 050358 - 050359 - 050360 - 050361 - 050362 - 050363 - 050364 - 050365 - 050366 - 050367 - 050368 - 050369 - 050370 - 050371 - 050372 - 050373 - 050374 - 050375 - 050376 - 050377 - 050378 - 050379 - 050380 - 050381 - 050382 - 050383 - 050384 - 050385 - 050386 - 050387 - 050388 - 050389 - 050390 - 050391 - 050392 - 050393 - 050394 - 050395 - 050396 - 050397 - 050398 - 050399 - 050400 - 050401 - 050402 - 050403 - 050404 - 050405 - 050406 - 050407 - 050408 - 050409 - 050410 - 050411 - 050412 - 050413 - 050414 - 050415 - 050416 - 050417 - 050418 - 050419 - 050420 - 050421 - 050422 - 050423 - 050424 - 050425 - 050426 - 050427 - 050428 - 050429 - 050430 - 050431 - 050432 - 050433 - 050434 - 050435 - 050436 - 050437 - 050438 - 050439 - 050440 - 050441 - 050442 - 050443 - 050444 - 050445 - 050446 - 050447 - 050448 - 050449 - 050450 - 050451 - 050452 - 050453 - 050454 - 050455 - 050456 - 050457 - 050458 - 050459 - 050460 - 050461 - 050462 - 050463 - 050464 - 050465 - 050466 - 050467 - 050468 - 050469 - 050470 - 050471 - 050472 - 050473 - 050474 - 050475 - 050476 - 050477 - 050478 - 050479 - 050480 - 050481 - 050482 - 050483 - 050484 - 050485 - 050486 - 050487 - 050488 - 050489 - 050490 - 050491 - 050492 - 050493 - 050494 - 050495 - 050496 - 050497 - 050498 - 050499 - 050500 - 050501 - 050502 - 050503 - 050504 - 050505 - 050506 - 050507 - 050508 - 050509 - 050510 - 050511 - 050512 - 050513 - 050514 - 050515 - 050516 - 050517 - 050518 - 050519 - 050520 - 050521 - 050522 - 050523 - 050524 - 050525 - 050526 - 050527 - 050528 - 050529 - 050530 - 050531 - 050532 - 050533 - 050534 - 050535 - 050536 - 050537 - 050538 - 050539 - 050540 - 050541 - 050542 - 050543 - 050544 - 050545 - 050546 - 050547 - 050548 - 050549 - 050550 - 050551 - 050552 - 050553 - 050554 - 050555 - 050556 - 050557 - 050558 - 050559 - 050560 - 050561 - 050562 - 050563 - 050564 - 050565 - 050566 - 050567 - 050568 - 050569 - 050570 - 050571 - 050572 - 050573 - 050574 - 050575 - 050576 - 050577 - 050578 - 050579 - 050580 - 050581 - 050582 - 050583 - 050584 - 050585 - 050586 - 050587 - 050588 - 050589 - 050590 - 050591 - 050592 - 050593 - 050594 - 050595 - 050596 - 050597 - 050598 - 050599 - 050600 - 050601 - 050602 - 050603 - 050604 - 050605 - 050606 - 050607 - 050608 - 050609 - 050610 - 050611 - 050612 - 050613 - 050614 - 050615 - 050616 - 050617 - 050618 - 050619 - 050620 - 050621 - 050622 - 050623 - 050624 - 050625 - 050626 - 050627 - 050628 - 050629 - 050630 - 050631 - 050632 - 050633 - 050634 - 050635 - 050636 - 050637 - 050638 - 050639 - 050640 - 050641 - 050642 - 050643 - 050644 - 050645 - 050646 - 050647 - 050648 - 050649 - 050650 - 050651 - 050652 - 050653 - 050654 - 050655 - 050656 - 050657 - 050658 - 050659 - 050660 - 050661 - 050662 - 050663 - 050664 - 050665 - 050666 - 050667 - 050668 - 050669 - 050670 - 050671 - 050672 - 050673 - 050674 - 050675 - 050676 - 050677 - 050678 - 050679 - 050680 - 050681 - 050682 - 050683 - 050684 - 050685 - 050686 - 050687 - 050688 - 050689 - 050690 - 050691 - 050692 - 050693 - 050694 - 050695 - 050696 - 050697 - 050698 - 050699 - 050700 - 050701 - 050702 - 050703 - 050704 - 050705 - 050706 - 050707 - 050708 - 050709 - 050710 - 050711 - 050712 - 050713 - 050714 - 050715 - 050716 - 050717 - 050718 - 050719 - 050720 - 050721 - 050722 - 050723 - 050724 - 050725 - 050726 - 050727 - 050728 - 050729 - 050730 - 050731 - 050732 - 050733 - 050734 - 050735 - 050736 - 050737 - 050738 - 050739 - 050740 - 050741 - 050742 - 050743 - 050744 - 050745 - 050746 - 050747 - 050748 - 050749 - 050750 - 050751 - 050752 - 050753 - 050754 - 050755 - 050756 - 050757 - 050758 - 050759 - 050760 - 050761 - 050762 - 050763 - 050764 - 050765 - 050766 - 050767 - 050768 - 050769 - 050770 - 050771 - 050772 - 050773 - 050774 - 050775 - 050776 - 050777 - 050778 - 050779 - 050780 - 050781 - 050782 - 050783 - 050784 - 050785 - 050786 - 050787 - 050788 - 050789 - 050790 - 050791 - 050792 - 050793 - 050794 - 050795 - 050796 - 050797 - 050798 - 050799 - 050800 - 050801 - 050802 - 050803 - 050804 - 050805 - 050806 - 050807 - 050808 - 050809 - 050810 - 050811 - 050812 - 050813 - 050814 - 050815 - 050816 - 050817 - 050818 - 050819 - 050820 - 050821 - 050822 - 050823 - 050824 - 050825 - 050826 - 050827 - 050828 - 050829 - 050830 - 050831 - 050832 - 050833 - 050834 - 050835 - 050836 - 050837 - 050838 - 050839 - 050840 - 050841 - 050842 - 050843 - 050844 - 050845 - 050846 - 050847 - 050848 - 050849 - 050850 - 050851 - 050852 - 050853 - 050854 - 050855 - 050856 - 050857 - 050858 - 050859 - 050860 - 050861 - 050862 - 050863 - 050864 - 050865 - 050866 - 050867 - 050868 - 050869 - 050870 - 050871 - 050872 - 050873 - 050874 - 050875 - 050876 - 050877 - 050878 - 050879 - 050880 - 050881 - 050882 - 050883 - 050884 - 050885 - 050886 - 050887 - 050888 - 050889 - 050890 - 050891 - 050892 - 050893 - 050894 - 050895 - 050896 - 050897 - 050898 - 050899 - 050900 - 050901 - 050902 - 050903 - 050904 - 050905 - 050906 - 050907 - 050908 - 050909 - 050910 - 050911 - 050912 - 050913 - 050914 - 050915 - 050916 - 050917 - 050918 - 050919 - 050920 - 050921 - 050922 - 050923 - 050924 - 050925 - 050926 - 050927 - 050928 - 050929 - 050930 - 050931 - 050932 - 050933 - 050934 - 050935 - 050936 - 050937 - 050938 - 050939 - 050940 - 050941 - 050942 - 050943 - 050944 - 050945 - 050946 - 050947 - 050948 - 050949 - 050950 - 050951 - 050952 - 050953 - 050954 - 050955 - 050956 - 050957 - 050958 - 050959 - 050960 - 050961 - 050962 - 050963 - 050964 - 050965 - 050966 - 050967 - 050968 - 050969 - 050970 - 050971 - 050972 - 050973 - 050974 - 050975 - 050976 - 050977 - 050978 - 050979 - 050980 - 050981 - 050982 - 050983 - 050984 - 050985 - 050986 - 050987 - 050988 - 050989 - 050990 - 050991 - 050992 - 050993 - 050994 - 050995 - 050996 - 050997 - 050998 - 050999 - 051000 - 051001 - 051002 - 051003 - 051004 - 051005 - 051006 - 051007 - 051008 - 051009 - 051010 - 051011 - 051012 - 051013 - 051014 - 051015 - 051016 - 051017 - 051018 - 051019 - 051020 - 051021 - 051022 - 051023 - 051024 - 051025 - 051026 - 051027 - 051028 - 051029 - 051030 - 051031 - 051032 - 051033 - 051034 - 051035 - 051036 - 051037 - 051038 - 051039 - 051040 - 051041 - 051042 - 051043 - 051044 - 051045 - 051046 - 051047 - 051048 - 051049 - 051050 - 051051 - 051052 - 051053 - 051054 - 051055 - 051056 - 051057 - 051058 - 051059 - 051060 - 051061 - 051062 - 051063 - 051064 - 051065 - 051066 - 051067 - 051068 - 051069 - 051070 - 051071 - 05