

LINEE STRATEGICHE

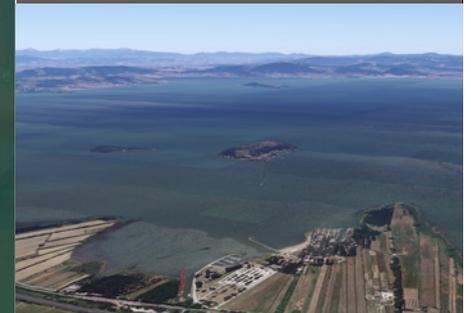
La finalità di questo studio è quella di attivare strategie d'intervento funzionali alla valorizzazione e allo sviluppo della vocazione turistica di Tuoro sul Trasimeno.

In linea con quanto previsto dal Quadro Strategico di Valorizzazione, Tuoro deve trovare il suo sviluppo nel turismo attraverso la realizzazione di un albergo diffuso; a tal fine l'amministrazione comunale ha intrapreso una serie di interventi volti a rivitalizzare l'economia locale attraverso la riqualificazione del centro storico.

Sulla base del nuovo Piano Regolatore Parte Strutturale si intende sviluppare dei progetti guida unitari (masterplan) che riguardano aree sensibili e strategiche finalizzando la stesura di tali progetti allo sviluppo sostenibile del territorio.

Propedeutica ai progetti guida la conoscenza della realtà territoriale: percorsi naturalistici escursionistici, associazioni operanti nel territorio, attività economiche, siti d'interesse socio-economico-culturale-architettonico.

L'obiettivo è quello di recuperare idealmente il rapporto del nucleo storico del centro, adagiato a mezzacosta, con il fronte lago e con Isola Maggiore a valle e con la cima con il suo parco e i suoi panorami spettacolari a monte.



per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno

architetto Mariateresa Iaria

Marzo 2018

18102018

Architetto Mariateresa Iaria



SISTEMA POLICENTRICO CONSOLIDATO

Il titolo III della L.R. 1/2015 promuove le norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia. In particolare il capo II riguarda le norme per i centri storici e ne definisce gli obiettivi all'art. 61 comma 1. dove si legge che la Regione favorisce la realizzazione di programmi, progetti, azioni ed interventi di rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, che abbiano l'obiettivo di creare condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di attività di servizi e produttive compatibili; attraverso il recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato; sono ammessi interventi volti alla valorizzazione, tutela e fruizione degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale; riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, anche mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sotto utilizzate e l'eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;

La seconda sezione del capo V del titolo II riguarda le premialità per gli interventi nei centri storici e l'art. 47 definisce gli interventi premiali negli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP): i comuni approvano, all'interno degli ARP programmi urbanistici o piani attuativi, nonché programmi urbani complessi o attraverso titoli abilitativi condizionati alla stipula di convenzione. Qualora gli interventi di cui sopra riguardino interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica per il riuso di edifici o di isolati edilizi purché l'intervento riguardi almeno un intero edificio, i proprietari possono beneficiare di quantità edificatorie premiali, commisurate anche ad eventuali interventi di infrastrutturazione e di dotazioni territoriali e funzionali pubbliche eccedenti i limiti di legge, eseguiti nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di appalti di lavori pubblici, da utilizzare nelle aree e nei limiti di cui al comma 1 dell'articolo 49.

La premialità è costituita da quantità edificatorie espressa in SUC, il cui valore determinato con le modalità previste all'articolo 48 non può superare il cinquanta per cento o il venti per cento del costo degli interventi di cui al comma 1, a seconda che trattasi di interventi eseguiti nell'ARP, rispettivamente all'interno od all'esterno del centro storico.

per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno

architetto Mariateresa Iaria

Marzo 2018



FOTO AEREA 1954



FOTO AEREA 2014



FOTO AEREA 2014



STAZIONE FERROVIARIA

Il 20 marzo 1875 con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici viene approvato il progetto presentato dall'ingegnere delegato dalla provincia dell'Umbria il 15 settembre 1874 per la stazione di Tuoro sul Trasimeno che rientrava insieme alle stazioni di Castiglion del Lago, Panicale e Chiusi nella concessione di una strada ferrata da Tuoro a Chiusi che la Real Casa aveva autorizzato con la legge n. 1460 del 29 giugno 1873 e approvato con il Regio Decreto del 19 marzo 1874. Questo tratto di strada ferrata doveva servire per la congiunzione della linea Aretina con la linea Centrale Toscana e consentire un più rapido collegamento tra Firenze e Roma.

Dalla foto aerea del 1954 si vede chiaramente quale importanza urbana avesse la stazione, che, oltre ad essere un elegante esempio di architettura neoclassica, aveva un'importante viale alberato di accesso.

Attualmente la stazione potrebbe rappresentare un utile raccordo tra Perugia e Firenze, che dovrebbe servire sia la popolazione locale che gravita per ragioni scolastiche o lavorative su Perugia, sia i turisti che gravitano sia su Perugia che su Firenze.

Rappresentando la porta d'ingresso alla città si rende necessario un intervento di riqualificazione oltre che dell'edificio anche del piazzale antistante, focalizzando l'attenzione su:

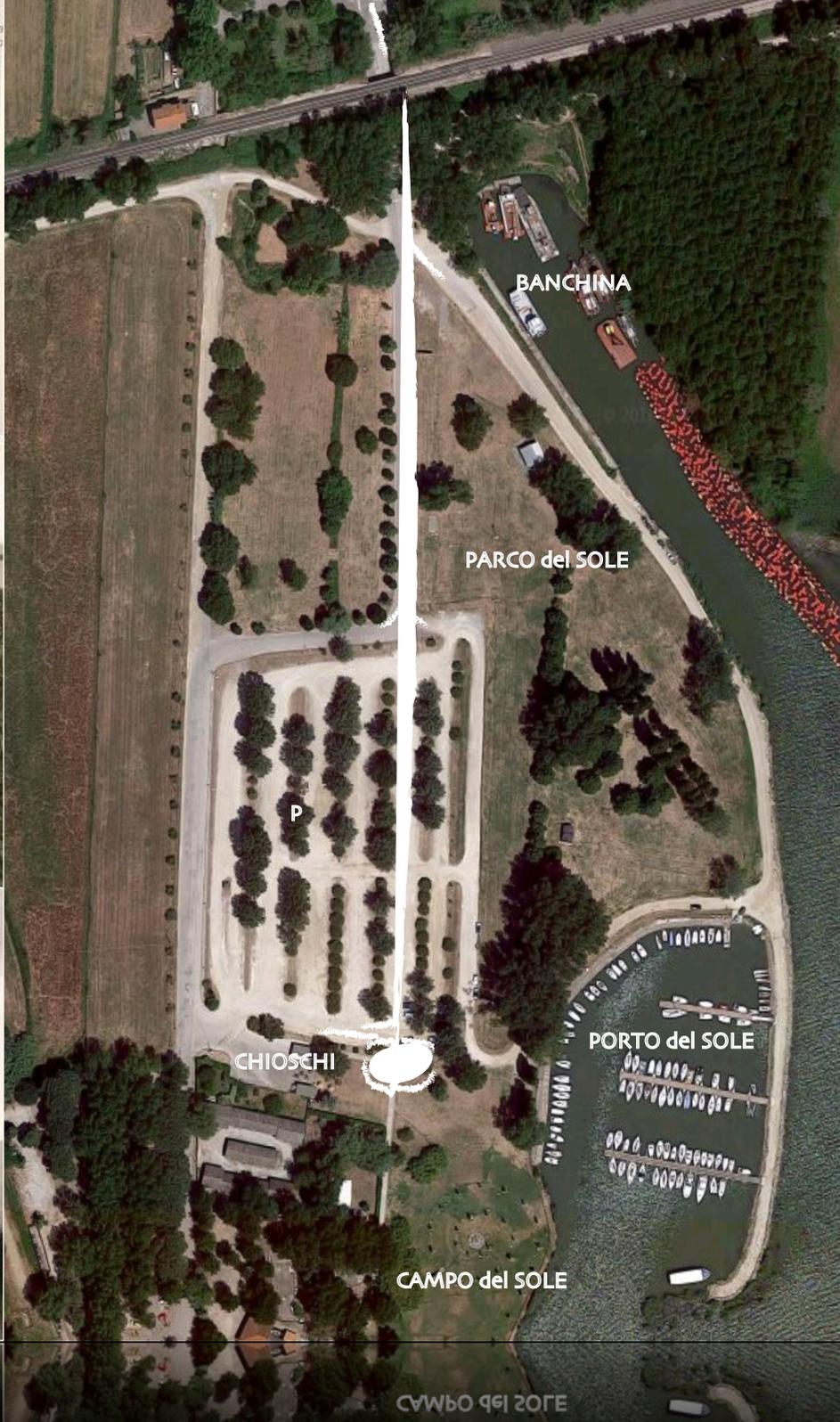
- viabilità
- organizzazione degli spazi di sosta
- accessibilità ai binari
- parcheggio bici elettriche
- riqualificazione dell'edificio



per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno
architetto Mariateresa Iaria
Marzo 2018

Ecco il lago: han color bianco di perla
l'acqua e i riflessi vaghi, iridescenti
come le valve della madreperla
ed han soavi e brevi ondeggiamenti
G. MERLOTTI

Tuoro - Lago Trasimeno - Porto comune con veduta
d'Isola Maggiore ed Isoletta con vaporetto
della Soc. di Navigazione



LIDO di TUORO

Con l'intento di ricucire il rapporto con il fronte lago, negato dalla presenza storica di assi viari e di infrastrutture che hanno, negli anni passati, precluso lo sviluppo del paese verso il lago, fondamentale risorsa per le attività produttive di servizi e di beni, si propone la revisione della viabilità nella zona del lido di Tuoro.

L'accesso al Campo del Sole, meravigliosa opera collettiva realizzata tra il 1985 e il 1989 progettata dall'artista Pietro Cascella al porto e al parco, sembra essere negato dall'attuale organizzazione viaria.

Il prolungamento del viale oggi esistente avrebbe la portata di un gesto forte di riappropriazione dello spazio.

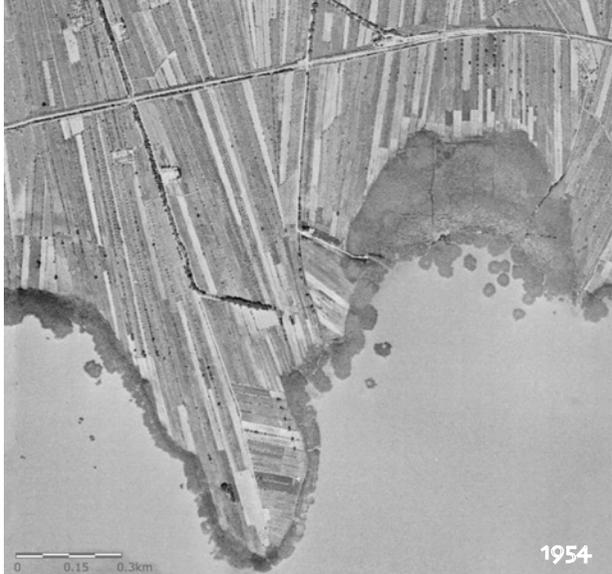
Lo scopo è quello di migliorare l'immagine paesaggistica del tessuto urbano e le sue prestazioni di fruibilità ed ambientali.

Il nuovo piano regolatore parte strutturale individua in quest'area una vasta zona di tessuto esistente di formazione recente prevalentemente turistica (ZP1). In tale zona sono consentite tutte le destinazioni connesse alle attività turistiche e per esercizi pubblici e commerciali, con un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,06 mq/mq.

Pertanto è prevista l'organizzazione dello spazio destinato ai chioschi che contempli inoltre la presenza di un presidio di primo soccorso.



per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno
architetto Mariateresa Iaria
Marzo 2018



1954



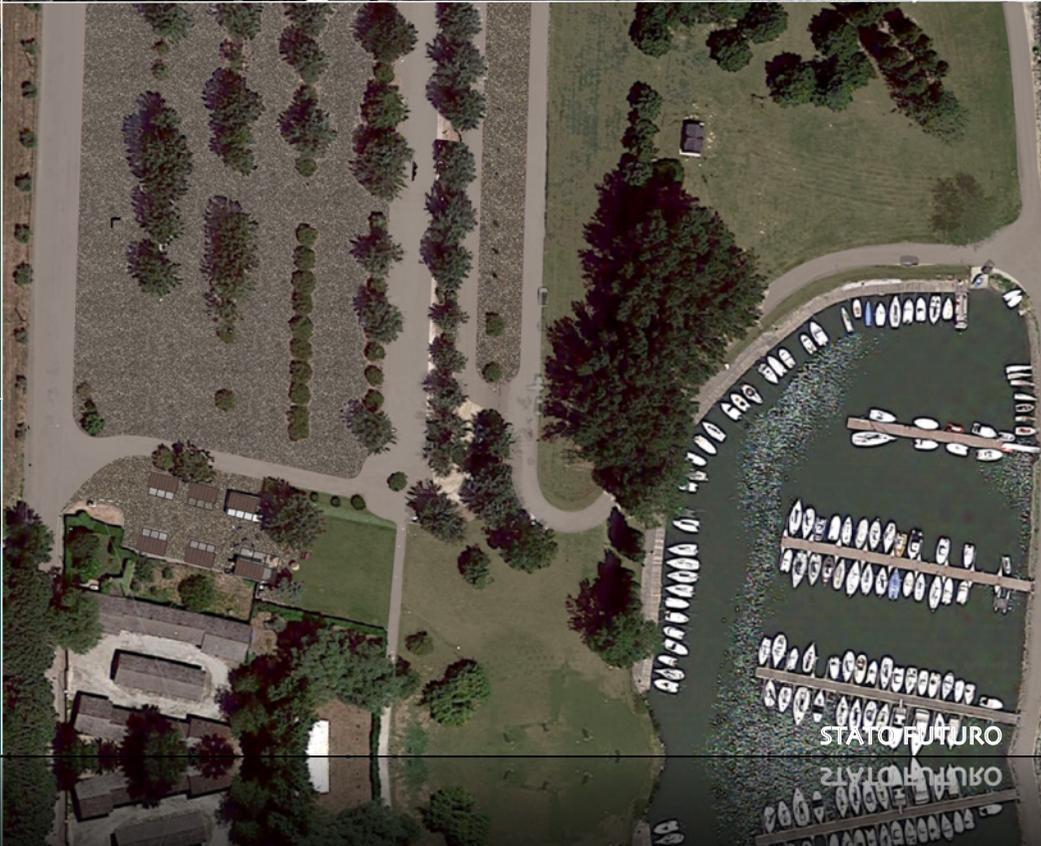
2014



RIFERIMENTO CATASTALE
RIFERIMENTO CATASTALE



STATO ATTUALE



STATO FUTURO

PARCO DEL SOLE

La gestione del paesaggio, così come specificato nell'art.1 della Convenzione europea del paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000), dovrebbe indicare le azioni da intraprendere per governare il territorio orientando e armonizzando le sue trasformazioni dovute ai processi di sviluppo socio-economico ed ambientale.

La tutela del paesaggio (come spesso erroneamente si sostiene) non deve entrare in contrasto con lo sviluppo economico, deve piuttosto tendere ad uno sviluppo di tipo durevole e sostenibile, evitando di rallentare il processo di qualificazione della risorsa paesaggistica auspicabile per il territorio.

Lo sviluppo sostenibile è quel tipo di sviluppo basato sulle relazioni armoniche e bilanciate tra i bisogni sociali, le attività economiche e l'ambiente.

L'intervento qui proposto dovrà valorizzare il parco e il porto esistenti attraverso il nuovo viale d'accesso, la riqualificazione del parcheggio esistente, la definizione dello spazio destinato alle attività di servizio turistico nonché all'individuazione di un punto di primo soccorso.

Sarà inoltre necessario individuare e indicare attraverso apposita segnaletica turistica, i percorsi ciclo-pedonali



per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno
architetto Mariateresa Iaria
Marzo 2018

ARREDO URBANO e DEHORS

Obiettivo del seguente studio è quello di regolamentare gli interventi sul territorio comunale rivolti alla valorizzazione e all'incentivazione delle attività produttive di servizi turistici, anche con strutture temporanee che dovranno rispondere a specifici requisiti di decoro urbano.

Per la valorizzazione del tessuto urbano, in linea con le strategie unitarie e gli obiettivi programmatici individuati dal Quadro Strategico di Valorizzazione, che auspica di rafforzare l'appetibilità dell'industria turistica, l'amministrazione comunale si attiva per sviluppare un programma di interventi puntuali inerenti le tematiche legate alla fruizione degli spazi pubblici sia dai residenti sia dai turisti, occupandosi pertanto oltre che di arredo urbano, anche della valorizzazione dei percorsi naturalistici, artistici e storici che andranno adeguatamente individuati e segnalati.

Si rende necessario lo sviluppo di un progetto di arredo urbano che identifichi un'immagine unitaria degli spazi pubblici e privati ad uso pubblico, che garantisca un imprescindibile decoro urbano.

In quest'ottica l'intenzione è quella di regolamentare la realizzazione dei dehors (anche attraverso la stesura di un regolamento specifico) che si connotano come elemento di transizione tra pubblico e privato, per esempio, di passaggio fra la strada, luogo di flussi pedonali e veicolari e l'esercizio commerciale prospiciente, definendo in tal modo un luogo di sosta e ristoro.

Considerata la valenza pubblica, commerciale e sociale di tali strutture riteniamo necessario lo sviluppo di un'attenta pianificazione e progettazione, non settoriale ed esclusiva, ma in un certo senso, democratica, capace di rispettare i contesti di inserimento e le esigenze commerciali degli esercizi.

per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno
architetto Mariateresa Iaria
Marzo 2018

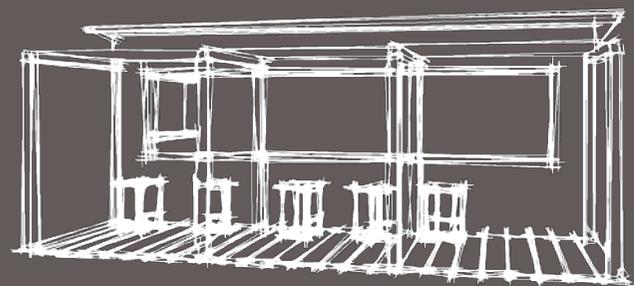
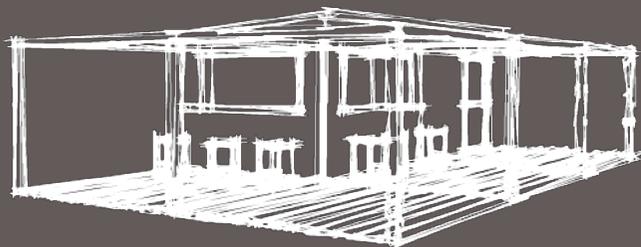
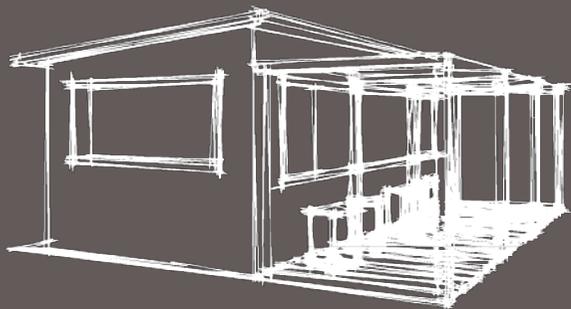




FOTO AEREA

FOTO AEREA



Isola Maggiore - Porticciolo



Isola Maggiore (Lago Trasimeno)
Lo sbarco



ISOLA MAGGIORE

Isola Maggiore rappresenta per il comune di Tuoro e per tutto il lago un borgo unico e affascinante. L'amministrazione comunale ha intrapreso un lavoro di riqualificazione attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato per Isola Maggiore redatto qualche anno fa.

E' prevista pertanto l'ultimazione dei lavori di pavimentazione di via Guglielmi e della piazza San Francesco la riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, mediante il recupero e la manutenzione di aree degradate o sottoutilizzate.

Dovrà essere riqualificato il sistema delle viabilità trasversali alla linea d'acqua da via Guglielmi al Lago (le scese e i pontili).

Inoltre dovrà essere valorizzata e incentivata la presenza delle attività produttive di servizi turistici, anche con strutture temporanee.

Particolare attenzione dovrà essere posta per l'adeguamento dell'arredo urbano, per la gestione dell'occupazione del suolo pubblico, per l'organizzazione dello smaltimento dei rifiuti. Oltre alla riqualificazione del pontile, anche i bagni pubblici dovranno essere oggetto d'intervento.



per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno

architetto Mariateresa Iaria

Marzo 2018

18102

Architetto Mariateresa Iaria



IL PONTILE PIAZZA SAN FRANCESCO

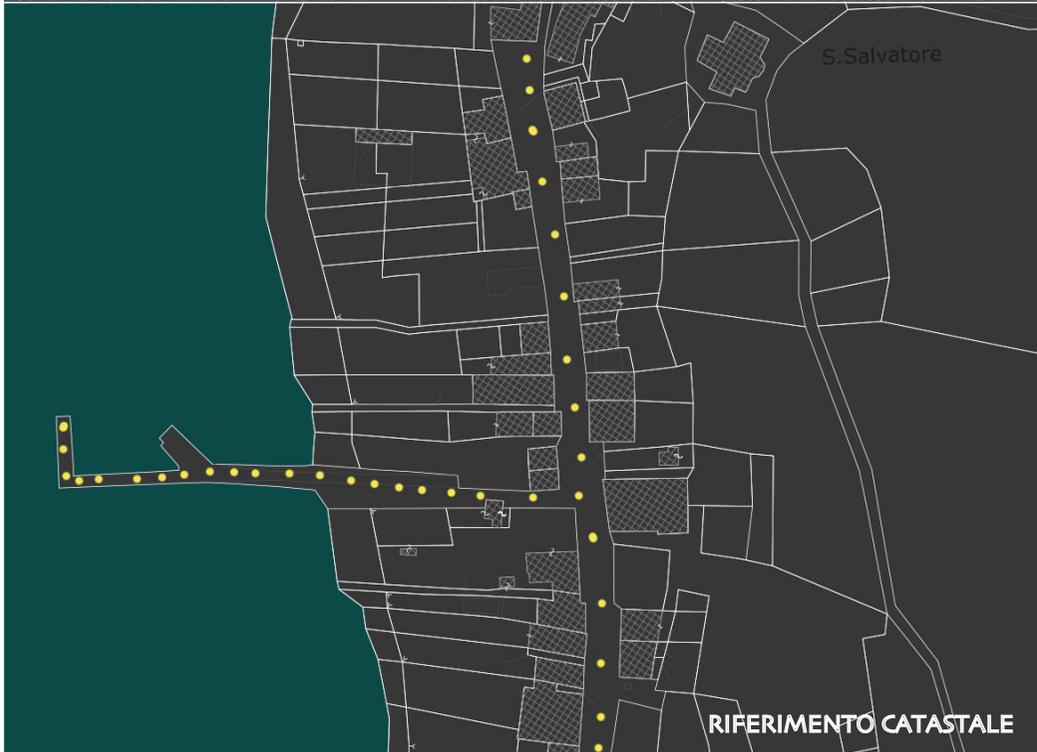
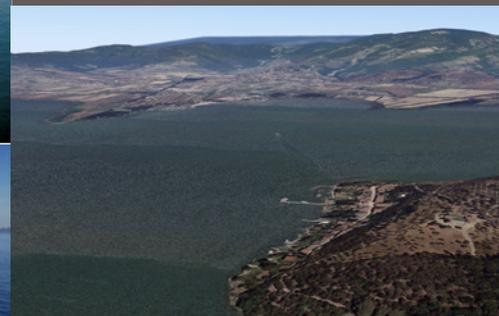
L' "homo ludens" può essere altrettanto devastante dell' "homo faber", per questa ragione è necessario pensare ad una forma di turismo sostenibile.

Il turista, anche solo con la sua presenza fisica, trasforma l'ambiente che lo circonda. La popolazione riceve vantaggi e svantaggi dall'uso turistico del suo habitat. Il circolo virtuoso che la gestione dell'attività turistica deve innesicare è basato sul dinamico rapporto tripolare tra le principali componenti del turismo: residenti, turisti, ambiente.

L'ambiente turistico rappresenta una risorsa complessa che va gestito in modo tale da non subire i cambiamenti intrinsecamente connessi all'attività turistica, tenendo presente che una politica di conservazione nega alla popolazione il diritto di evolvere.

Pertanto le azioni da mettere in campo per la valorizzazione di un ambiente unico come quello di Isola Maggiore dovranno essere finalizzate alla riqualificazione degli spazi pubblici anche attraverso l'individuazione di detrattori del paesaggio urbano e naturalistico.

Al fine di evitare la banalizzazione, ovvero la perdita di specificità e di qualità ambientale, andranno incentivate le attività turistiche connesse alle attività che caratterizzano l'isola (pesca, vela, merletto, musica).



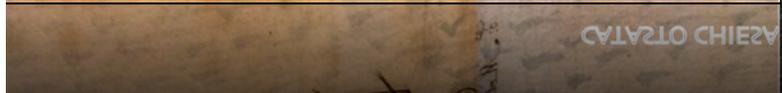
per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno
architetto Mariateresa Iaria
Marzo 2018



CATASTO GREGORIANO



CATASTO CHIESA



CATASTO CHIESA



CASTELLO GUGLIELMI

Nel 1887, il senatore del Regno d'Italia Giacinto Guglielmi Marchese di Civitavecchia e Vulci, acquista il monastero dei Padri Osservanti Minori detti Zoccolanti dell'ordine dei Francescani, per trasformarlo in castello in stile neogotico.

Venduto dalla famiglia Guglielmi nel 1975, versa attualmente in uno stato di preoccupante abbandono.

Il suo recupero appare un importante tassello per lo sviluppo dell'economia locale, potrà essere previsto l'utilizzo del complesso a scopo ricettivo come residenza d'epoca, per la quale attività potrà essere utilizzato il giardino di pertinenza per accogliere infrastrutture che permettano la fruizione dello spazio esterno in linea con le esigenze di detta attività (piscina, gazebo...).

Il luogo del silenzio è naturalmente il luogo della musica. Considerato l'interesse che negli anni hanno suscitato gli eventi legati alla musica, sarebbe auspicabile l'interesse di importanti istituzioni musicali che volessero creare a Isola una prestigiosa sede.



per l'Ufficio di Piano del Comune di Tuoro sul Trasimeno
 architetto Mariateresa Iaria
 Marzo 2018