

# Comune di Cortona Provincia di Arezzo

Variante per l'individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art.36 delle NTA di RU del Comune di Cortona approvato con Del. C.C.60/2011

Ubicazione: S. Caterina, "Podere Vagnotti"

Committenza: OPES EDIFICATRICE soc. coop. P.IVA 05993500486

**Committenza:**

Progettazione e Direzione Lavori:  
Arch. Gabriella Mammoli

---

---

**ALLEGATO: A**

**RELAZIONE TECNICA**

DATA: gennaio 2017

## RELAZIONE TECNICA

*Variante per l'individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 36 della NTA del regolamento urbanistico del Comune di Cortona approvato con Del. C. C. n°60 del 30/9/2011*

### INTRODUZIONE

La Variante proposta, interessa un'area agricola pianeggiante, compresa all'interno della sottozona E5 del R.U. definita *Area delle fattorie granducali* e detta gli indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'area e degli edifici che vi ricadono.

La trasformazione riguarda un aggregato edilizio esistente ubicato in località Santa Caterina Podere Vagnotti, censito nell'elenco del patrimonio edilizio di valore storico alla scheda n. 120, identificato al Catasto del Comune di Cortona al Foglio n.187 con le particelle 43, 45, 6 sub 1-2-3-4-5-6 di proprietà della Opes Edificatrice società cooperativa.

Considerando che gli interventi ammessi in questa zona sono volti essenzialmente al recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura e, considerando nondimeno, che l'aggregato edilizio in esame è costituito anche da manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri della zona, si rende indispensabile operare con un Piano di Recupero contestuale alla Variante allo strumento di pianificazione. L'intervento in variante si rende necessario in quanto ai sensi degli artt.36 e 42 del R.U. del Comune di Cortona approvato con Del. C. C. n°60 del 30/9/2011 *"gli interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli altri tipi di interventi eccedenti le possibilità previste per le singole sottozone potranno essere autorizzati previa approvazione di specifico piano di recupero con contestuale variante al R.U."*

Grazie ad una sempre più diffusa sensibilità degli enti preposti alla programmazione e pianificazione del territorio, questo territorio agricolo ed il suo patrimonio edilizio rurale è, oggi, scenario di un nuovo modo di fare urbanistica, come testimonia l'approvazione del Protocollo d'Intesa tra i comuni della Valdichiana e Regione Toscana (finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana) e l'adozione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, nonché il recente orientamento della Giunta Regionale che si prefissa l'obiettivo di recuperare i casali abbandonati nelle aree rurali toscane anche incentivando le modalità di recupero con condizioni vantaggiose in virtù di miglioramenti dal punto di vista dell'efficientamento energetico e della sicurezza sismica, nell'ottica di dare nuovo impulso al recupero del patrimonio edilizio esistente come alternativa al consumo di nuovo suolo.

Appare ormai un principio consolidato quello che i cambiamenti socio-economici abbiano pesantemente condizionato il nostro sistema produttivo agricolo, con la perdita di tutte quelle ragioni economiche, funzionali ed estetiche e che abbiano prodotto e trasformato, negli anni, i manufatti edilizi, agricoli e residenziali, con l'inevitabile progressivo degrado che ha compromesso e continua a compromettere tutto il nostro patrimonio rurale esistente, tanto da ritenere che *"le case coloniche, specialmente quelle di grandi dimensioni versano oggi in condizioni di grave degrado proprio a causa del loro abbandono ed alla difficoltà di*

*una loro rifunzionalizzazione compatibile con i loro caratteri storico-architettonici ed il contesto rurale in cui si trovano inseriti".*

Nel territorio rurale preso in esame sono tuttavia presenti, in forme localizzate e sparse, insediamenti a carattere agricolo riconvertiti a carattere residenziale e turistico ricettivo secondo un processo ormai consolidato di riutilizzo, anche tramite trasformazioni edilizio-urbanistiche, dei volumi e delle superfici a piano terreno, un tempo adibiti a stalle e magazzini e degli annessi agricoli dismessi e di grandi dimensioni per usi ricettivi o residenziali. È in questo contesto che occorre leggere il cambiamento di questa realtà, con l'obiettivo di individuare nuove ragioni economiche, funzionali ed estetiche in grado di rilanciare il nostro patrimonio edilizio esistente, garantendo la permanenza dell'uomo in questi ambiti e, di conseguenza, la sua sopravvivenza. Fermo restando la condizione di legare questa trasformazione alla compatibilità degli elementi innovativi con interventi che si inseriscano con una continuità, quasi naturale, nel carattere dei manufatti esistenti.

### CENNI STORICI

Agli inizi del XVI secolo la palude che ricopriva l'intero fondovalle raggiunse la sua massima espansione nonostante gli interventi che gli aretini ed, in seguito, la Repubblica fiorentina realizzarono per migliorare lo scarico della Chiana verso l'Arno. Fu solo con l'acquisizione da parte dei Medici della quasi totalità delle terre palustri di fondovalle che si presentarono quelle condizioni favorevoli che permisero di porre mano al prosciugamento della palude. Il 1525 rappresenta così l'inizio della bonifica della Valdichiana. Pur risalendo alla fine del 1600 la cessione delle fattorie alla Sacra Religione di Santo Stefano, è con il periodo leopoldino che saranno attuati, sotto il diretto controllo del Granduca di Toscana Pietro Leopoldo, i maggiori interventi di bonifica e di realizzazioni edilizie e fu con il Fossombroni che si mise in atto una vera e propria opera di recupero di tutti gli edifici non solo per una migliore organizzazione poderale ma anche per un miglioramento delle condizioni abitative.

La pianura bonificata costituisce un pregevole esempio di stratificazione storica di interventi di regimazione idraulica e di organizzazione poderale per ville-fattorie e case coloniche ma, a seguito dei consistenti processi di semplificazione ed estensivizzazione delle colture ancora in atto, il territorio agricolo di pianura presenta una regimazione idraulica alterata ed una tessitura della forma dei campi e delle colture sempre più ampia e rarefatta, con un equipaggiamento vegetale fortemente ridotto rispetto a quello originario. Nello specifico questo ambito, inserito nel paesaggio agrario della Val di Chiana ad un'altitudine di 245m, si basa sul sistema di appoderamento diffuso connesso al sistema insediativo degli edifici rurali sparsi nelle fattorie e presenta una trama agricola geometrica determinata dalla rete irrigua che definisce ampi seminativi pressoché privi di alberature.

### DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Nello specifico l'area individuata per il Piano attuativo investe un insediamento rurale, costituito da più costruzioni adibite alla residenza e non, legate tra loro da una gerarchia di ordine storico ambientale ed architettonico che vede un edificio colonico plurifamiliare al centro del nucleo edilizio per le sue prerogative morfologiche, strutturali e formali, due edifici

abitativi (mono e plurifamiliare) ai lati della fabbrica principale e alcuni accessori da interpretare nell'ottica della loro funzione e del periodo cui si riferiscono. Nel complesso si tratta di un insieme di organismi edilizi, definito dalle schede del Piano Strutturale come *volumi aggiunti ed alterazioni gravi, con un livello di integrità alterato e trasformato nonché uno stato di conservazione cattivo-pessimo-rudere*.

Le tipologie degli edifici sono quella residenziale a servizio della produzione agricola e quella propriamente adibita all'attività agricola ed all'allevamento di bestiame. Nell'insieme l'impianto architettonico delle fabbriche risulta notevolmente compromesso, con uno stato tipologico originario alterato nel tempo da addizioni e trasformazioni incongrue, dove si rilevano importanti manomissioni succedutesi spontaneamente nel corso degli anni e che hanno interessato praticamente tutte le costruzioni del complesso rurale.

Gli edifici ricadenti nel perimetro della variante hanno subito sostanziali e radicali trasformazioni negli anni cinquanta, in conseguenza delle esigenze che andavano a poco a poco mutando e che hanno visto la graduale comparsa di componenti architettoniche assolutamente estranee alla tipologia del luogo, per essere poi lasciati in stato di abbandono al momento dell'allontanamento delle famiglie contadine verso le città. Si possono così oggi leggere vari tipi di degrado delle fabbriche:

*degrado urbanistico*, con una carenza della funzionalità dell'assetto urbanistico dovuto alla totale mancanza degli standards di cui al D.M.1444 del 2 aprile 1968 ed alla insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

*degrado fisico*, con condizioni d'uso degli edifici ridotte, causato dalle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo ed alle inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'organismo edilizio; dalla fatiscenza delle strutture e delle finiture, dall'inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali e dalla carenza degli impianti tecnologici;

*degrado igienico*, con la mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, insufficiente aerazione e illuminazione, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di fatiscenza e umidità;

*degrado socio-economico*, con la sussistenza delle condizioni di abbandono, di inutilizzazione o impropria utilizzazione dei fabbricati, con la presenza di strutture produttive non compatibili con le funzioni residenziali presenti;

*degrado geo-fisico*, con la presenza di fenomeni di instabilità del terreno richiedenti importanti interventi di consolidamento delle fabbriche, di aree in cui insistono fabbricati diruti da eventi climatici avvertesi con il trascorrere del tempo, di superfetazioni che alterano la morfologia e l'impianto storico architettonico originario dell'impianto, nonché dall'abbandono ed impoverimento fisico dell'area circostante gli edifici.

## OBIETTIVI PROGETTUALI

Gli obiettivi fissati per il progetto pongono in primo piano aspetti come il corretto inserimento paesaggistico, l'efficienza energetica, il ricorso a tecnologie e materiali ecocompatibili ed il

contenimento dei carichi ambientali e sono volti ad eliminare tutte le criticità evidenziate, attraverso interventi compatibili con le componenti ambientali.

La Variante richiesta e contestuale Piano di Recupero, propongono interventi di demolizione di volumi non più utilizzati né utilizzabili per usi agricoli ed il loro recupero volumetrico con contestuale cambio d'uso da agricolo ad abitazione, aumentando il numero degli alloggi abitativi dell'aggregato edilizio esistente pur mantenendo una lettura gerarchica tra i fabbricati principali e quelli con funzione accessoria. Il progetto intende, di fatto, affrontare il riuso del complesso edilizio nelle diverse scale di rapporto e proprio la lettura gerarchica tra gli organismi edilizi ha guidato le scelte progettuali del piano: la riconversione ad uso abitativo dei volumi un tempo destinati ad uso agricolo ed oggi degradati ed abbandonati, non vuole infatti intendersi come un nuovo impegno di suolo bensì come recupero complessivo di un patrimonio edilizio esistente che altrimenti andrebbe perduto.

Fondamentalmente, il recupero delle volumetrie non inciderà negativamente sul paesaggio, in quanto da un approccio visivo, l'attuazione del PdR porterà ad una trasformazione compatibile di manufatti degradati e disomogenei con manufatti simili per caratteri tipologici e formali; inoltre il progetto di piano non prevede la realizzazione di nuove viabilità carrabili e tutto il resede sarà lasciato libero senza recinzioni, siepi o altri elementi di delimitazione, garantendo così il mantenimento delle caratteristiche di continuità spaziale dell'area di pertinenza proprie degli edifici rurali toscani.

#### DESCRIZIONE STATO DI PROGETTO

Il progetto non coinvolge zone classificate come zone protette o speciali, né siti di importanza naturalistica e risulta allineata con i livelli e la qualità contenuti nella valutazione ambientale del RU vigente. Parimenti non introduce elementi che possono alterare in senso negativo il sistema ecologico, la biodiversità, il paesaggio perché non prevede un uso intensivo del suolo ma propone il recupero di un complesso edilizio con una pertinenza cortiliva di discrete dimensioni: la sistemazione e il mantenimento dell'orografia generale del terreno, la regimazione delle acque e la piantumazione di essenze arboree autoctone *in linea con il carattere di ruralità del contesto paesaggistico connotato da seminativi non arborati*, da integrare a quelle esistenti, contribuiranno alla riqualificazione complessiva del paesaggio e dell'ambiente.

La variante depositata propone quindi il recupero complessivo di un complesso edilizio relazionato ad un contesto agricolo in stato di degrado fisico, igienico e socio-economico, con l'obiettivo di un nuovo assetto dell'area capace di rispondere alle attuali esigenze abitative, ovvero un riuso dell'area possibile solo con l'eliminazione delle cause della fatiscenza, con le diversificazioni funzionali, con l'adeguamento delle strutture edilizie esistenti ed anche con la riconversione di volumetrie incongrue ad uso abitativo perché non più necessarie alla conduzione dell'attività agricola.

Detta variante esercita i propri effetti su una superficie di terreno circoscritto per circa 23.187 mq a fronte di un insediamento presumibile di 50 potenziali abitanti.

Dai principali dati climatici esaminati, si evidenzia un clima peninsulare continentale, con escursioni termiche frequenti e precipitazioni piovose ordinarie; le precipitazioni nevose sono

invece poco frequenti e comunque scarse. Così i principali impatti sulla componente energia riguardano quindi il consumo di combustibile per il riscaldamento delle unità abitative ed il consumo di energia elettrica. Il progetto propone allora azioni concrete che promuovono l'efficienza energetica degli edifici secondo i dettami dell'edilizia bioclimatica con l'uso di materiali riciclabili, legname proveniente da colture locali, l'impiego di sistemi di riciclo dell'acqua, il reimpiego dei materiali provenienti dalle demolizioni dei corpi di fabbrica incongrui e la piantumazione di specie arboree tipiche della zona.

I nuovi alloggi abitativi saranno necessariamente adeguati alla normativa vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al D.Lgs. 29/12/2006 N. 311 e s.m. e ii. ed ai recenti indirizzi inerenti l'attuazione delle direttive CE, grazie all'uso di opportuni materiali e componenti (tutti rispettanti i requisiti di salubrità e biocompatibilità secondo le più recenti direttive della CE) nelle stratigrafie murarie dei nuovi setti, serramenti aventi idonei valori di trasmittanza termica e grazie alla realizzazione di coperture ventilate.

Con riferimento agli aspetti insediativi più generali, i connotati di utilizzo del suolo che verranno a configurarsi con l'intervento non presentano caratteri intensivi tali da pregiudicare il valore o la vulnerabilità dell'ambito interessato, neanche dal punto di vista dell'impermeabilizzazione del terreno: sarà sfruttata la maggior quantità possibile di aree a verde drenante mantenendo un elevato grado di permeabilità del terreno per non sconvolgere gli equilibri idrogeologici del sito e, per i camminamenti, gli accessi carrabili, le aree di sosta e le superfici esterne, saranno utilizzati materiali drenanti, in quanto migliore soluzione dal punto di vista ambientale proprio perché non modificano le caratteristiche di permeabilità del suolo.

L'area pertinenziale sarà sistemata a verde puntando alla salvaguardia del paesaggio e di quanto rimane dei caratteri di ruralità ereditati dal passato espressi negli elementi di arredo vegetazionale (garantendo sempre la regimazione delle acque in eccesso nel terreno) con il mantenimento o ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali e la conservazione di "eventuali" manufatti della bonifica; piccole superfici del resede potranno essere sfruttate per la coltivazione di orti domestici condivisi per la produzione di frutta e ortaggi ed, in linea con un moderno e sano stile di vita legato alla fruibilità degli spazi esterni e nel rispetto dell'andamento naturale del terreno (senza modifica di ciglioni, muri di retta, terrazzamenti, viabilità campestre e/o opere di scolo), potranno essere inserite attrezzature sportive a corredo delle abitazioni, adeguatamente dimensionate al potenziale numero di utenza.

Da una valutazione degli effetti potenziali sulle componenti della viabilità, la realizzazione delle previsioni proposte non inciderà negativamente sull'area oggetto della trasformazione, in quanto l'incremento del traffico automobilistico sarà mitigato da opere di miglioria dei percorsi di accesso al sito e sarà ovviamente garantita la sosta ad un adeguato numero di posti auto privati all'interno dell'insediamento. Il progetto, in particolare, non prevede una nuova viabilità veicolare ma mantiene e riqualifica l'antico tracciato esistente.

Il riutilizzo dell'area a servizio della residenza non comporterà effetti sostanziali neanche sul sistema idrico complessivo poiché l'approvvigionamento continuerà ad avvenire tramite l'uso dei pozzi domestici già presenti ed implicherà solo un incremento volumetrico dello sfruttamento della risorsa idrica e conseguentemente dell'apporto di reflui da smaltire con un

sistema di smaltimento privato sino a quando la rete di fognatura pubblica non sarà a disposizione per un successivo allacciamento. Tuttavia si ipotizza la riduzione del consumo idrico dell'insediamento residenziale con l'adozione di semplici dispositivi che consentiranno di risparmiare fino al 50% sul consumo di acqua calda e fredda con il vantaggio di ridurre l'inquinamento dell'aria per il minor consumo di energia elettrica necessaria a riscaldare l'acqua. Si potrà inoltre recuperare anche l'acqua meteorica delle coperture dei fabbricati con sistemi di captazione e accumulo per utilizzarla nell'irrigazione delle aree verdi pertinenziali attraverso un sistema di trattamento adeguato delle acque raccolte in un serbatoio di accumulo ed un successivo sistema di filtraggio e pompaggio per il loro riuso; anche se una parte delle acque piovane dovrà essere separata ed utilizzata per l'autopulizia dei filtri e smaltita in fognatura, nel complesso l'efficienza di recupero di questi dispositivi si aggira intorno al 70-80% .

Naturalmente, riducendo il consumo di acqua potabile, si riduce in partenza la quantità di acque reflue da trattare, così lo smaltimento dei liquami e delle acque reflue avverrà in conformità a quanto disposto dal Regolamento di attuazione della L.R. del 31 maggio 2006 N. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e del D. Lgs. 152/2006, attraverso il trattamento primario con fossa biologica, pozzetti sgrassatori e idoneo depuratore.

#### COMPATIBILITA' NORMATIVA

Le modifiche introdotte hanno dunque come obiettivo il recupero e la valorizzazione di un complesso insediativo consolidato, nel tentativo di non perdere un'importante occasione per riqualificare un tessuto urbanistico degradato ed in stato di abbandono, dotandolo di quelle caratteristiche di qualità, ad oggi non rilevabili, con un linguaggio tradizionale.

Si tratta di obiettivi specifici coerenti con quelli delineati dal Piano Strutturale e dai piani gerarchicamente ordinati alla pianificazione territoriale (PTCP e PIT) e finalizzati al miglioramento delle condizioni attuative delle previsioni urbanistiche ed alla riconversione funzionale del patrimonio edilizio in condizioni di disuso.

Come richiesto dal PTCP, con il progetto proposto si garantisce infatti *"il mantenimento delle residue alberature, della rete scolante, della viabilità podereale e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, compreso le pertinenze"* e si intende concretamente recuperare e rivalorizzare alcune di quelle *"case coloniche di grandi dimensioni, che versano in condizioni di grave degrado conseguente al loro abbandono e alla difficoltà di una loro rifunzionalizzazione compatibile con i caratteri storico-architettonici che le caratterizzano insieme alle loro pertinenze e il contesto rurale in cui si trovano inserite"* come indicato dal PIT. Si tratta inoltre di un progetto in sintonia con quanto recentemente definito nel PROTOCOLLO D'INTESA sottoscritto dai comuni della Valdichiana e dalla Regione Toscana perché effettivamente finalizzato *"al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana"*.

L'ambito della Variante cartografica risulta limitato e circoscritto, e si inserisce sul contesto nel rispetto dello sviluppo sostenibile del territorio proprio perché prevede un incremento controllato del carico insediativo residenziale e, comunque, sempre contenuto nella quantità massima prevista dai piani sovraordinati.

Tutte le previsioni del Piano sono inoltre sostenute da un'attenta analisi paesaggistica e naturalistica che consente di indirizzare tutti gli interventi, da quelli edilizi alle sistemazioni esterne, verso obiettivi di compatibilità e sostenibilità ambientale: sostanzialmente il PdR e contestuale Variante, non generano criticità ambientali, anzi, contengono misure di mitigazione che si ritengono efficaci per superare quelle esistenti come il recupero di un sito abbandonato e le ricadute positive in termini di mantenimento e valorizzazione degli aspetti compositivi e naturalistici del contesto.

Il Piano proposto infatti, non incide su aree tutelate per la conservazione degli habitat naturali e della flora e fauna selvatica, né interessa siti di importanza regionale o progetti sottoposti a VIA e/o verifica di assoggettabilità a VIA.

Le azioni previste dalla Variante e, di conseguenza dal PdR, non presentano particolari difficoltà esecutive potendosi tradurre nell'attività edilizia promossa da privati e non sussistono specifici motivi che possano ostacolare le azioni proposte sia nel breve che nel lungo periodo di tempo. Le correzioni normative tendono semmai a migliorare l'applicabilità degli interventi aumentando il livello di efficacia della gestione urbanistica.

Nella documentazione di valutazione integrata allegata viene sviluppata una verifica puntuale degli effetti ambientali di ogni singolo punto di variante sulle risorse aria, clima, risorsa idrica, suolo, clima acustico, energia, ciclo rifiuti, paesaggio, salute, fattibilità d'intervento, dalla quale si evince che gli atti di governo del territorio in oggetto non generano impatti negativi sul territorio e sull'ambiente e di conseguenza non possono produrre effetti cumulativi degli stessi.

Nell'ambito non sono presenti immobili di valore storico ed ambientale di cui alla ex L.1089/39 o/e ricadenti in aree assoggettate ai sensi della ex L.1497/39 oggi al D. Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

Si tratta tuttavia di un complesso edilizio censito alla scheda N. 120 del patrimonio edilizio di valore storico architettonico del Comune di Cortona nella quale, benché anche il PS avesse rilevato tra gli interventi delle trasformazioni, *volumi aggiunti ed alterazioni gravi, oltre un livello di integrità alterato e trasformato* (alle schede n. 306V-306V/a-306V/b), non sono state rilevate le importanti manomissioni succedutesi nel corso degli anni e che hanno interessato tutti gli immobili del complesso rurale, con aggregazioni riconducibili ad epoche moderne e che hanno visto la graduale comparsa di elementi architettonici estranei alla tipologia del luogo ed alle tecniche costruttive tradizionali e così i fabbricati sono stati trattati tutti alla stessa maniera, ammettendo su tutti la possibilità di operare soltanto con la categoria d'intervento del restauro, senza contemplare l'ipotesi di intervenire con un Piano di recupero.

Ragion per cui, oggi, per ripulire il complesso edilizio dalle sbavature stilistiche degli anni recenti, eliminando il degrado-igienico fisico nonché quello socio-economico, attraverso l'uso delle tipologie e dei materiali propri della tecnica e della cultura locale, occorre operare con una Variante al RU e prevedere la fattibilità di agire tramite un Piano di Recupero. Un piano che deve essere comunque inteso, non solo come strumento attuativo di riqualificazione e di recupero dei beni architettonici, urbanistici e ambientali, ma anche come strumento necessario a dare un nuovo impulso al tessuto sociale attraverso un



miglioramento della qualità della vita e attraverso il rilancio di attività compatibili con la vocazionalità residenziale dell'area.

Il patrimonio edilizio esistente, infatti, presenta grandi potenzialità in termini di volumetrie sottoutilizzate e di disponibilità di spazi di pregio ma lo stato attuale non le valorizza per stato di conservazione dei fabbricati e gli interventi frammentari e incongrui succedutesi nel tempo.

L'abbandono dell'aggregato abitativo, secondo una riconosciuta dinamica demografica, è stata una delle ragioni primarie del degrado edilizio legato indissolubilmente al presidio del territorio. La carenza funzionale di infrastrutture e servizi, le mutate condizioni socio-economiche che hanno portato all'abbandono della vita contadina, testimoniano infatti un progressivo allontanamento e trascuratezza del sito con conseguenze negative in termini di attrazione non solo residenziale ma anche turistica e ricettiva secondo le nuove dinamiche di valorizzazione sostenibile della campagna cortonese.

## CONCLUSIONI

In considerazione dell'indagine conoscitiva della zona, costituente un ambito organico unitario ma non omogeneo, dello stato dei servizi e delle infrastrutture, in relazione agli obiettivi ed alle finalità ed in relazione alle esigenze di recupero mirato al superamento delle condizioni di degrado dell'insediamento, alla valorizzazione degli assetti sociali, al riequilibrio delle funzioni sul territorio, al soddisfacimento delle moderne esigenze residenziali, alla tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli immobili nonché delle aree circostanti di valore paesistico, è necessario:

- demolire i volumi incongrui, non più utilizzati né utilizzabili, e riconvertirli in superfici abitative adeguate alle attuali esigenze residenziali con soluzioni di semplicità d'impianto in coerenza con i caratteri tipologici del contesto e senza che la ricollocazione comprometta l'immagine storizzata degli edifici principali, nel rispetto dei rapporti dimensionali di gerarchia tra gli edifici;
- tutelare l'integrità dell'impianto morfologico ed architettonico degli edifici principali, privilegiando il ripristino e la configurazione storica originaria ed assicurando la conservazione degli elementi architettonici di valore storico-testimoniale, anche ristabilendo una giusta proporzione tra i corpi di fabbrica principali e quelli accessori esistenti secondo una modalità consolidata del mondo contadino che vedeva crescere il costruito per aggregazione, in base alla necessità ed alle possibilità economiche;
- aumentare le unità immobiliari fino ad un massimo di 24 alloggi abitativi, in rapporto alle volumetrie disponibili, dimensionalmente funzionali ai moderni nuclei familiari e comunque con Sul minima di 100mq per i frazionamenti nella Leopoldina e Sul minima di 80mq per gli annessi e gli edifici di minor rilevanza architettonica;
- inserire locali accessori non residenziali a comune delle abitazioni così da garantire una normale dotazione di servizi funzionali alle residenze in zona extra urbana;
- ammettere la realizzazione di adeguate attrezzature sportive a supporto delle residenze;

- ricostituire la pertinenza esterna tutelando la leggibilità del sistema della bonifica leopoldina, l'unitarietà percettiva e le caratteristiche di ruralità delle aree libere, evitando la frammentazione visiva con delimitazioni fisiche degli spazi.

I risultati attesi dall'attuazione della Variante sono individuati fundamentalmente nell'inversione delle tendenze in atto per valorizzare le risorse proprie di questi luoghi e frenare i fenomeni critici in atto, peraltro comuni a gran parte della campagna toscana, tanto più con un recupero dell'insediamento che non comporta, in relazione alle caratteristiche del luogo sul quale va ad inserirsi, trasformazioni territoriali incompatibili con il contesto, ovvero di forte impatto, ma svolge anzi azioni di miglioramento dello stato qualitativo dei luoghi in termini di riqualificazione delle aree, nonché la valorizzazione di percorsi naturalistici esistenti.

Così, affinché diventi fattibile un effettivo riuso funzionale di queste grandi fabbriche della Val di Chiana, alla luce di una rinnovata permanenza dell'uomo che ne impedisca, di fatto, un definitivo abbandono e la scomparsa inesorabile di questa preziosa testimonianza storico architettonica, si prevedono l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché l'ottimizzazione delle performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie, e si indirizza la progettazione a ridurre l'impatto dell'intervento, ponendo il grado di permeabilità dei suoli, la salvaguardia degli elementi orografici e geomorfologici esistenti, la dotazione vegetazionale autoctona ed il corretto inserimento paesistico ambientale, come obiettivi primari dell'intera operazione

Pertanto, in considerazione della natura e degli obiettivi del Piano di Recupero, della sostenibilità delle trasformazioni proposte e degli effetti potenziali attesi si può affermare che la Variante al RU presentata sia compatibile con gli obiettivi di qualità ambientale nell'ottica di un recupero sostenibile del complesso edilizio "Podere Vagnotti" e possa considerarsi a tutti gli effetti un intervento di tutela, in quanto compatibile con le esigenze di tutela della area interessata, tenendo anche conto che le azioni previste dal Piano di Recupero andranno ad incidere positivamente sul contesto sia per il recupero di spazi riqualificati, sia in termini economici perché favoriranno la permanenza dell'uomo in questo ambito con attività che potrebbero sostenere ed incentivare la ripresa della vita sociale, residenziale ed economica di questa parte della Valdichiana.

*Architetto Gabriella Mammoli*