

# Comune di Cortona

Variante al Regolamento Urbanistico per individuazione di  
un'area agricola speciale in Loc. santa Caterina.

Approvato con Delibera del  
C.C. n. 24 del 29 APR. 2013  
Cortona 29 APR. 2013

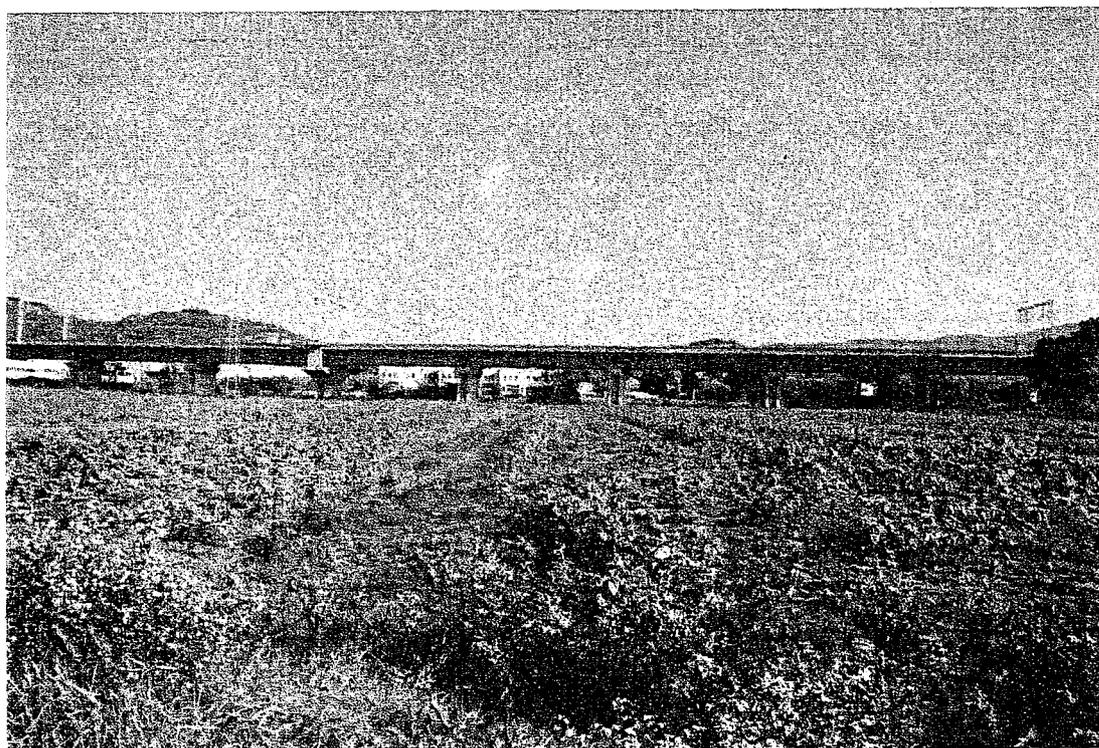
Controdeduzioni alle osservazioni pervenute.  
Allegato 1



FUTURO FERTILE TOSCANA  
SOC. CONSORTILE AGRICOLA A R.L.  
52100 Arezzo (AR) - Via Don Luigi Sturzo n. 115  
C.F. - P.IVA - Reg.Imp. 02117200515 - Numero REA AR - 162988

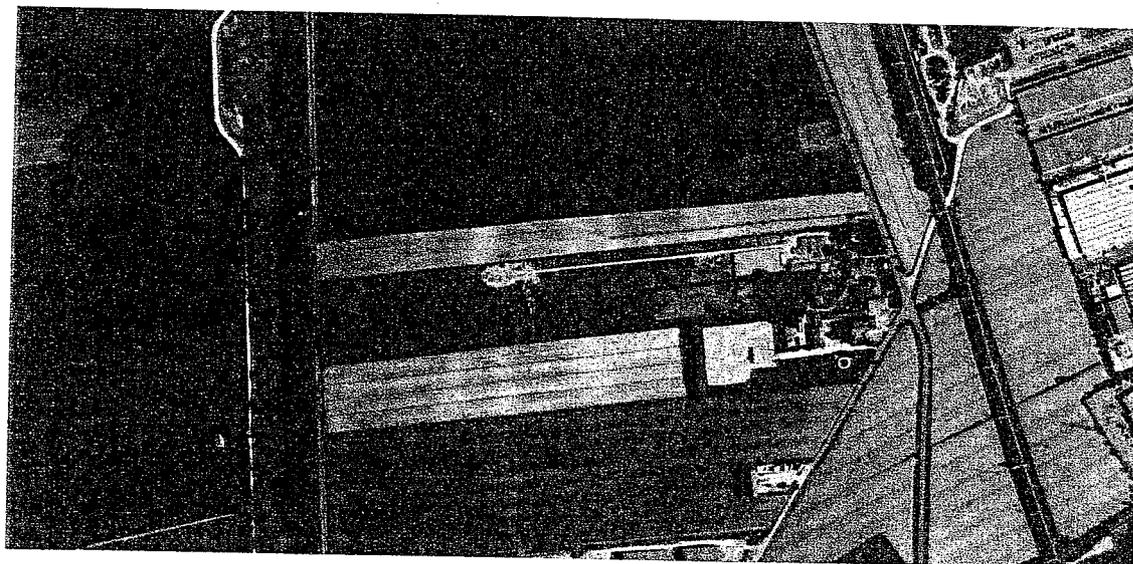
A1-Tracciato ferroviario sopraelevato in località San Zeno.

I nuovi sistemi infrastrutturali si sovrappongono in maniera disordinata ed incoerente con i segni antichi del territorio.



## A2-Edificio produttivo in loc. S.Zeno

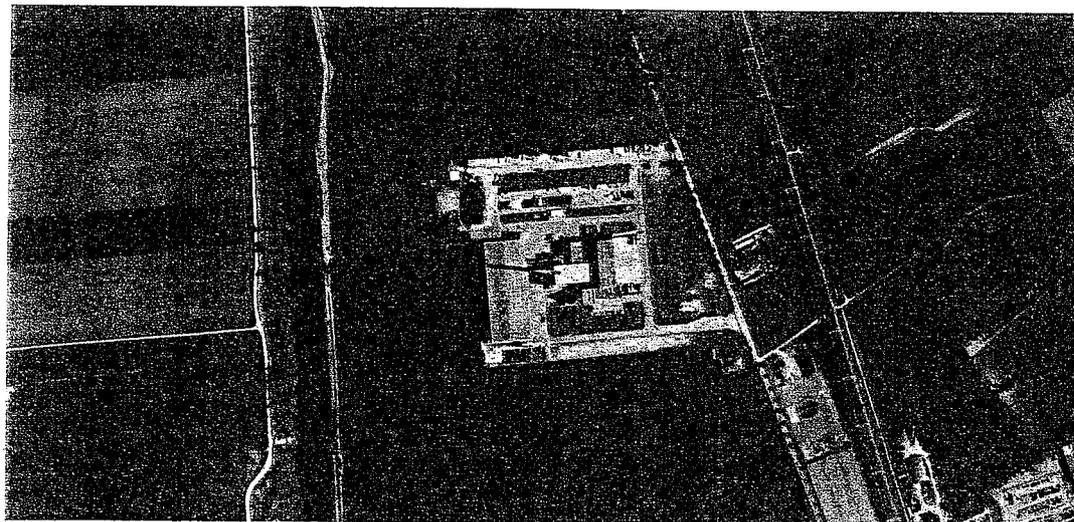
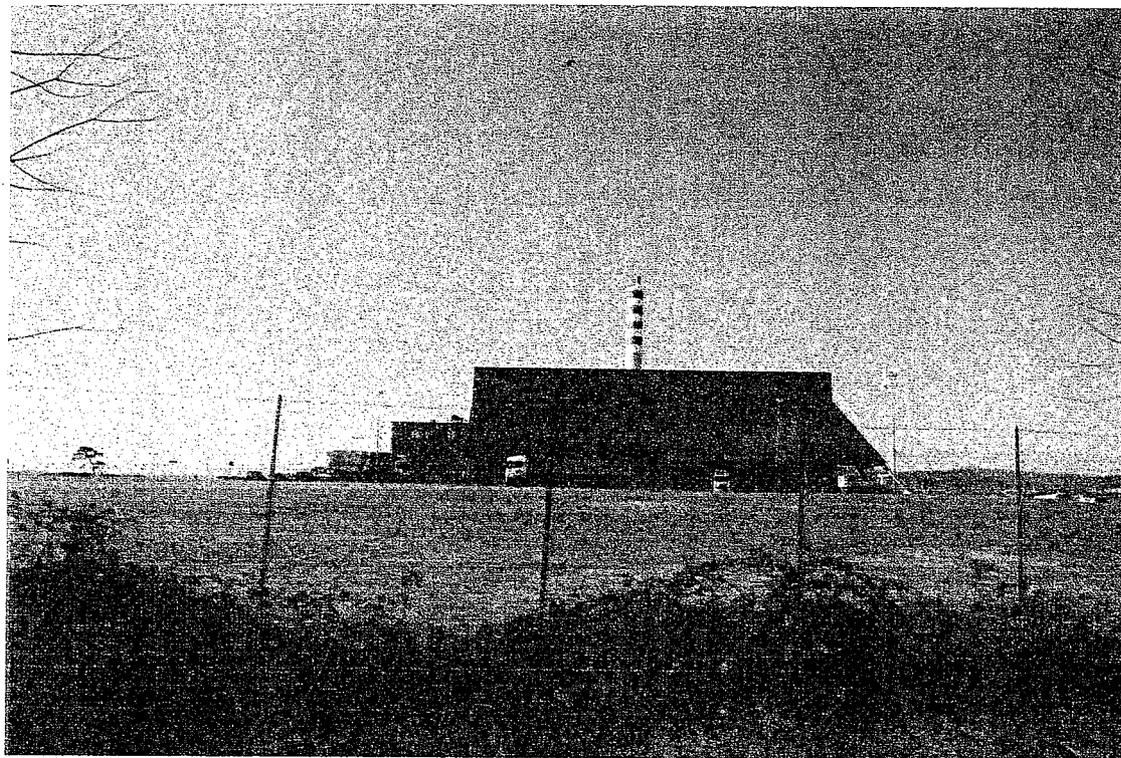
Esempio di recupero di manufatti rurali ad usi produttivi con successive incrementazioni ed aggiunte. Gli edifici mantengono comunque una qualche coerenza con la maglia agraria.



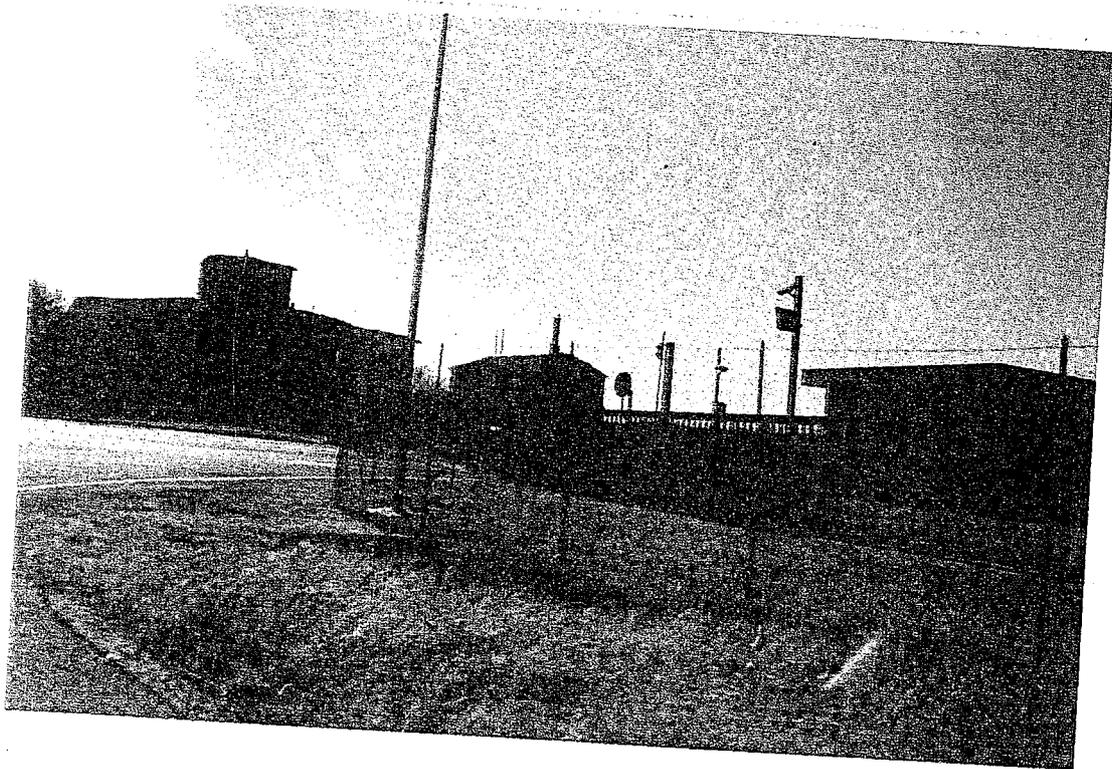
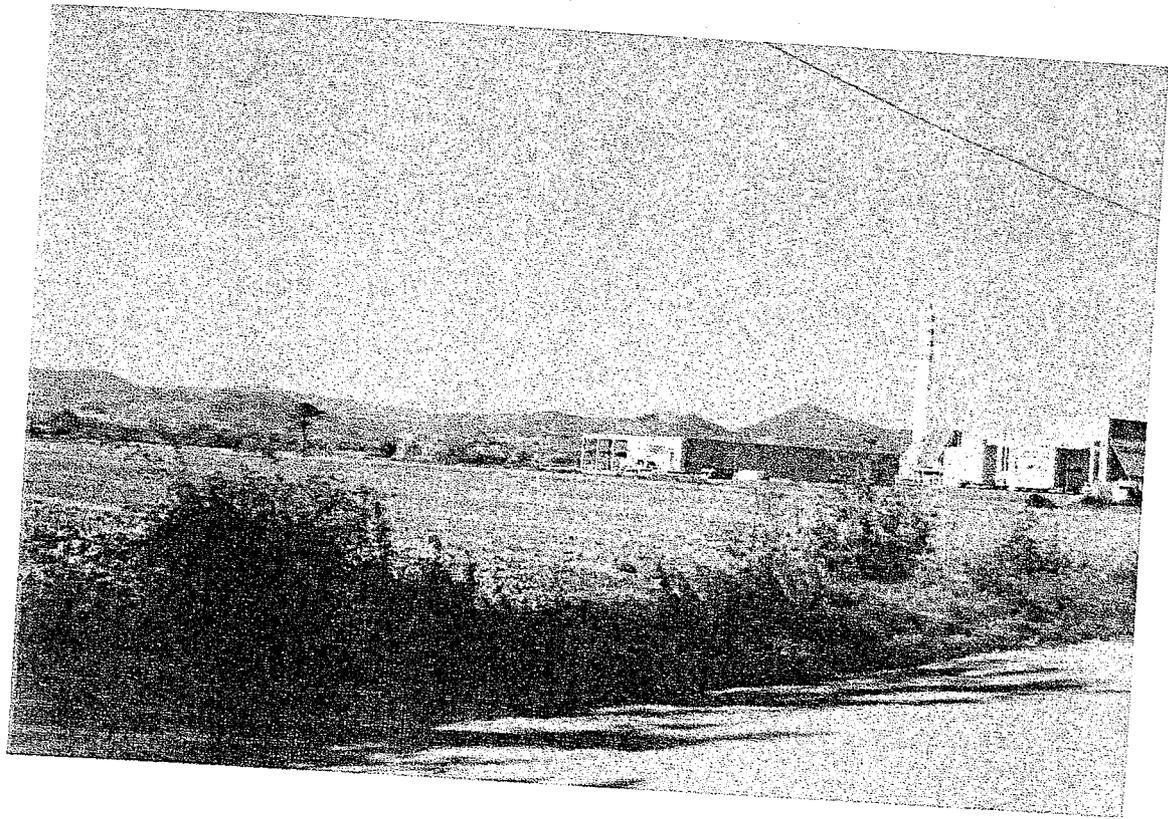
L'area occupata dalle costruzioni misura più di un ettaro, con capannoni che superano i 70m di lunghezza.

### A3-Inceneritore di S.Zeno

Nuova infrastruttura di recente realizzazione palesemente fuori scala. Si segnala la vicinanza con una casa della bonifica.

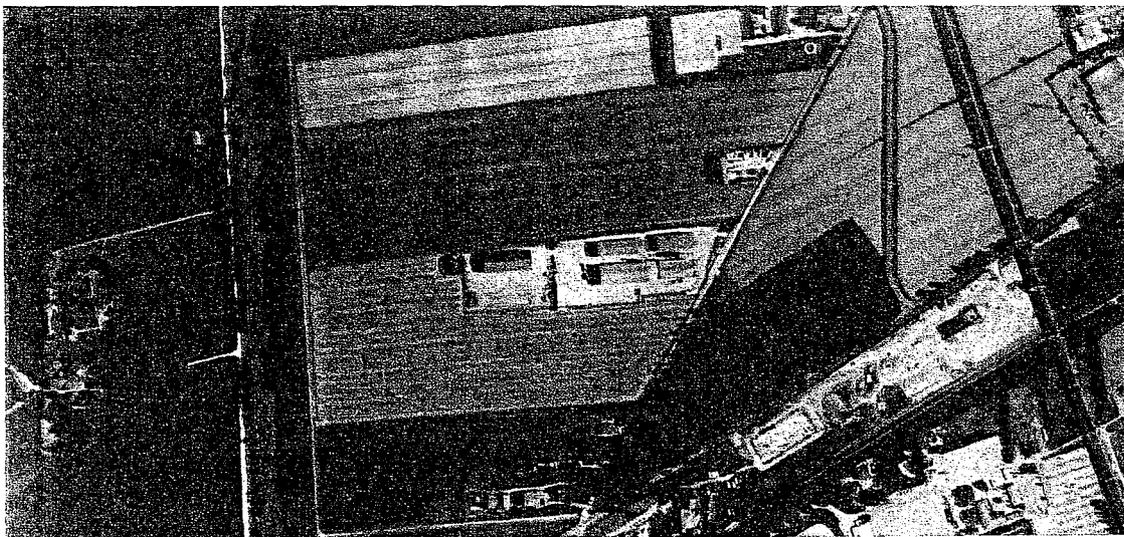
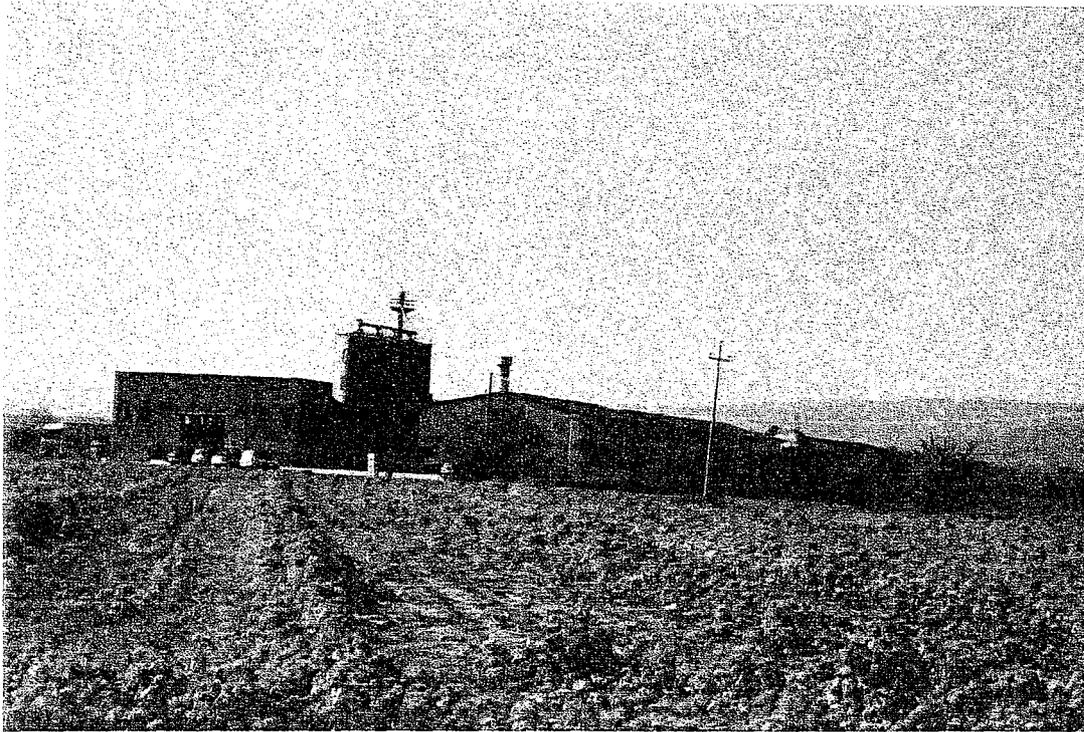


Il complesso occupa più di 4 ettari di superficie.



#### A4-Azienda agricola in zona S.Zeno

Complesso agricolo di ragguardevoli dimensioni costituito da edifici prevalentemente recenti, incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dei manufatti di antica formazione.



Il complesso misura circa 250m per 70m, con capannoni di lunghezza fino a circa 60m

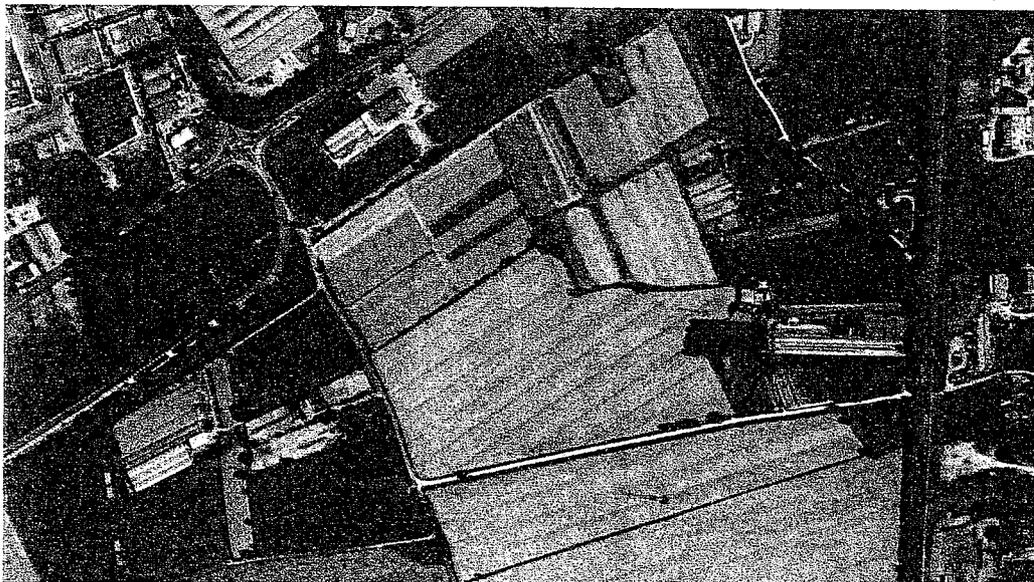
A5-Stoccaggio di prodotti agricoli area di S.Zeno

I nuovi depositi dei raccolti o dei materiali utili all'agricoltura.



## A6-Vivaio in zona S.Zeno

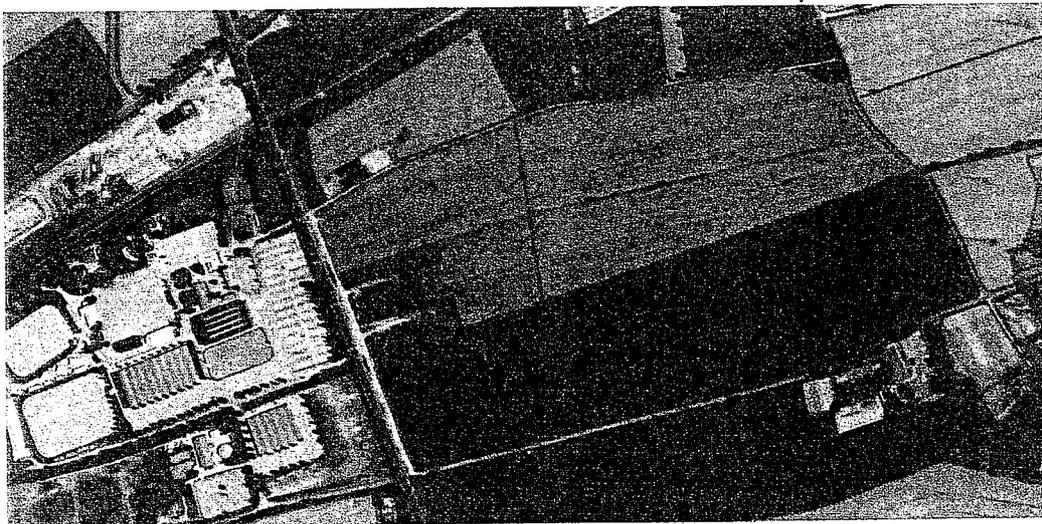
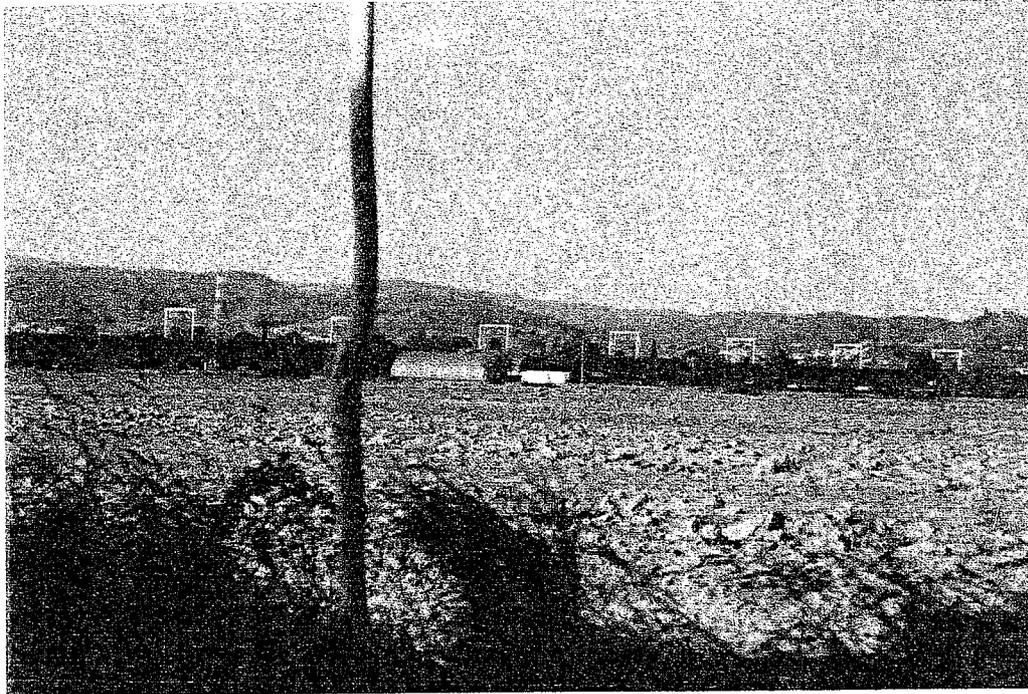
I nuovi materiali utilizzati per la realizzazione delle serre. Agricoltura intensiva e nuove forme e materiali di antropizzazione.



I manufatti raggiungono una lunghezza di circa 110m.

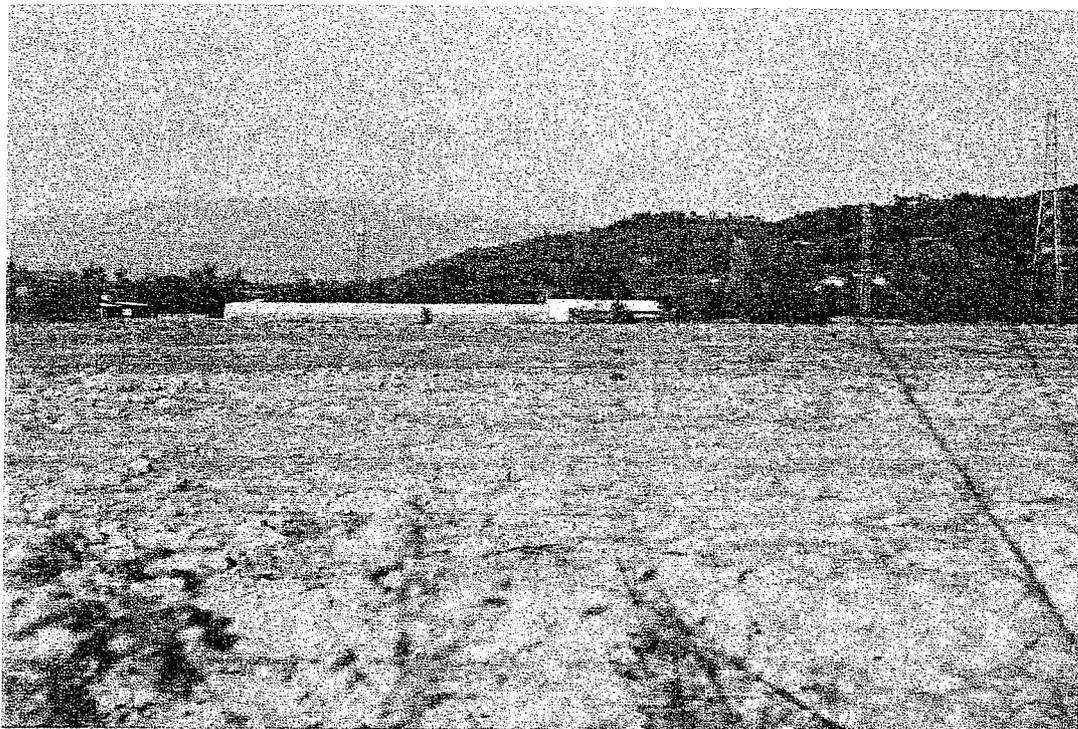
A7-Stoccaggio di prodotti agricoli area di S.Zeno

Depositi provvisori dei raccolti o dei materiali utili all'agricoltura. Esempificazione nell'utilizzo di nuovi materiali.



A8-Serre in loc. S.Zeno

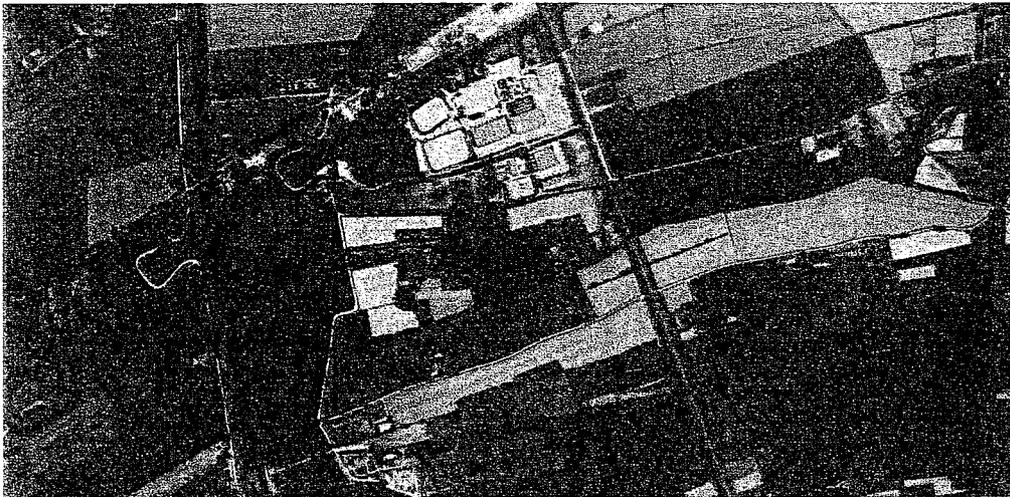
Serre e nuovi materiali.



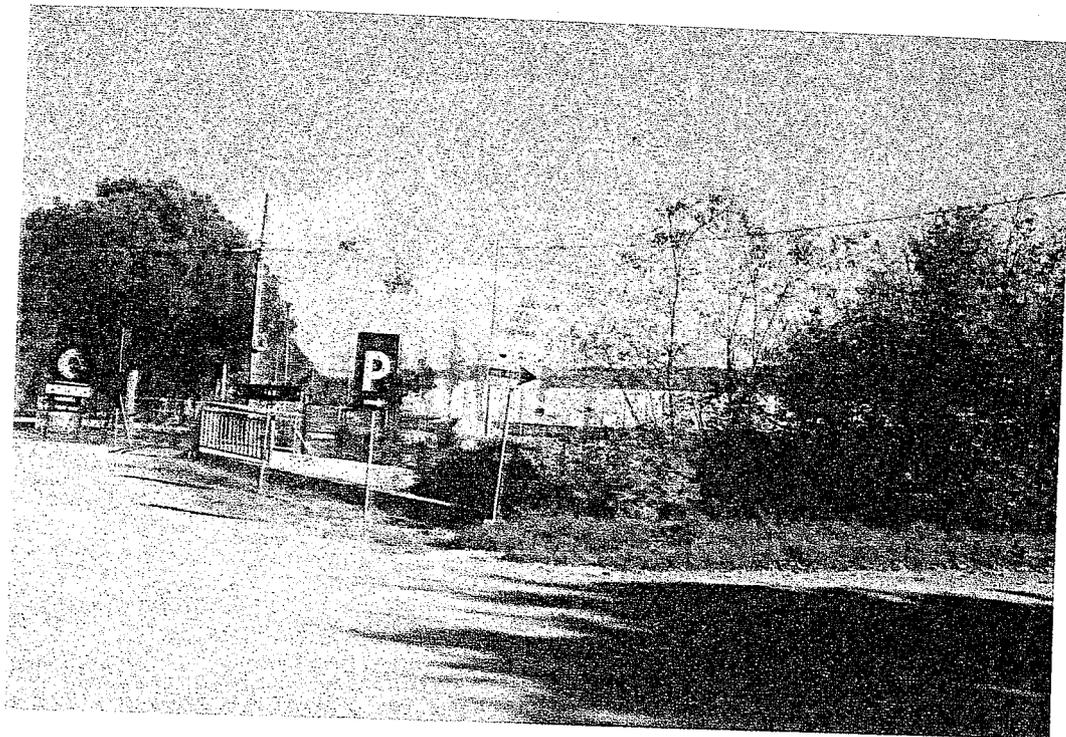
Le serre raggiungono una lunghezza di circa 90m.

## A9-Centro ippico località S.Zeno

Grosso intervento di tipo sportivo ricreativo. Processo di trasformazione di area agricola in area urbanizzata. Manufatti di varia caratterizzazione ed uso di materiali disparati.

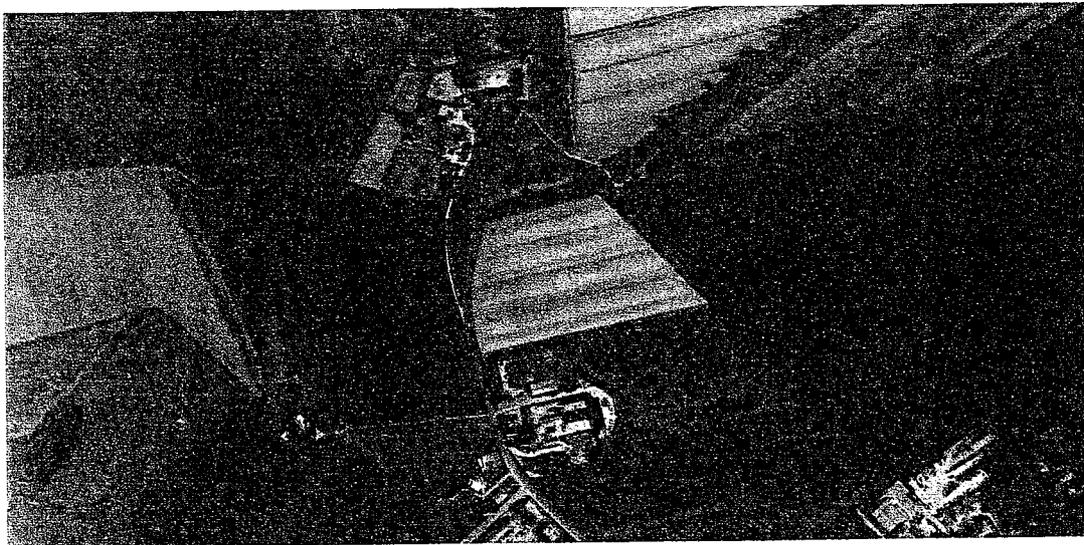
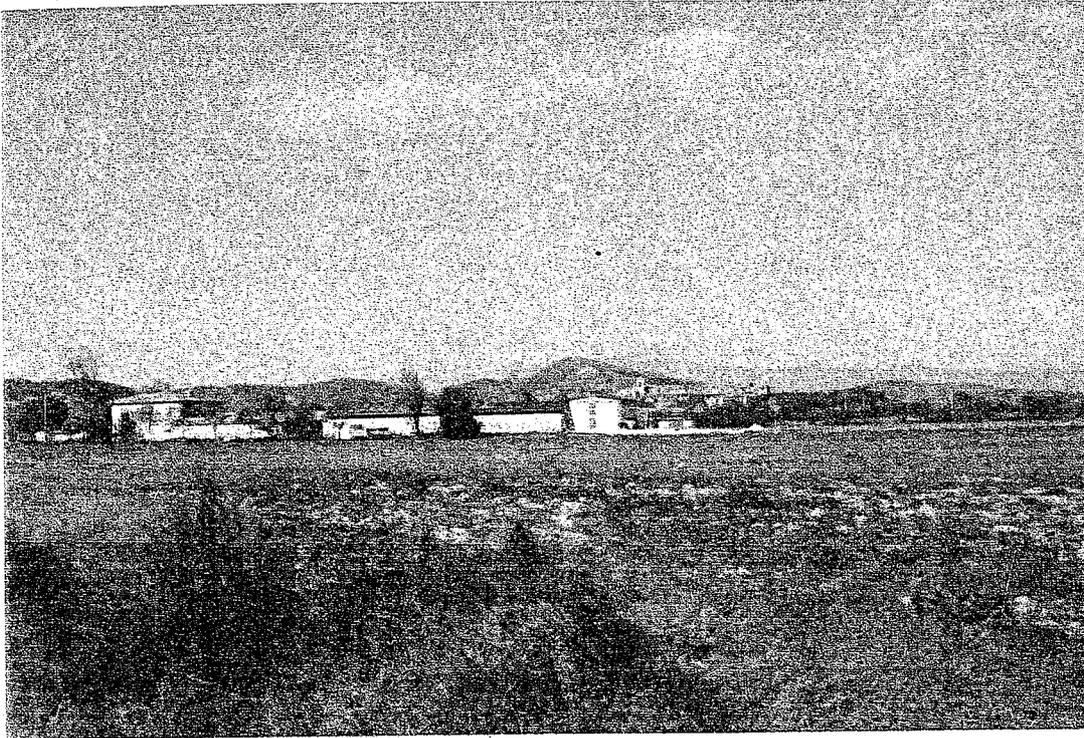


Il complesso occupa una superficie di circa 16 ettari, con manufatti che raggiungono anche i 100m di lunghezza.



## A10-Capannoni industriali area Fattoria di Mugliano

I capannoni, di ragguardevoli dimensioni e di forme incongruenti con il paesaggio circostante, sorgono a pochi metri di distanza dal complesso della Fattoria di Mugliano. Intervento posto ai margini dell'abitato di Pieve al Toppo.



I capannoni raggiungono circa 90m di lunghezza.

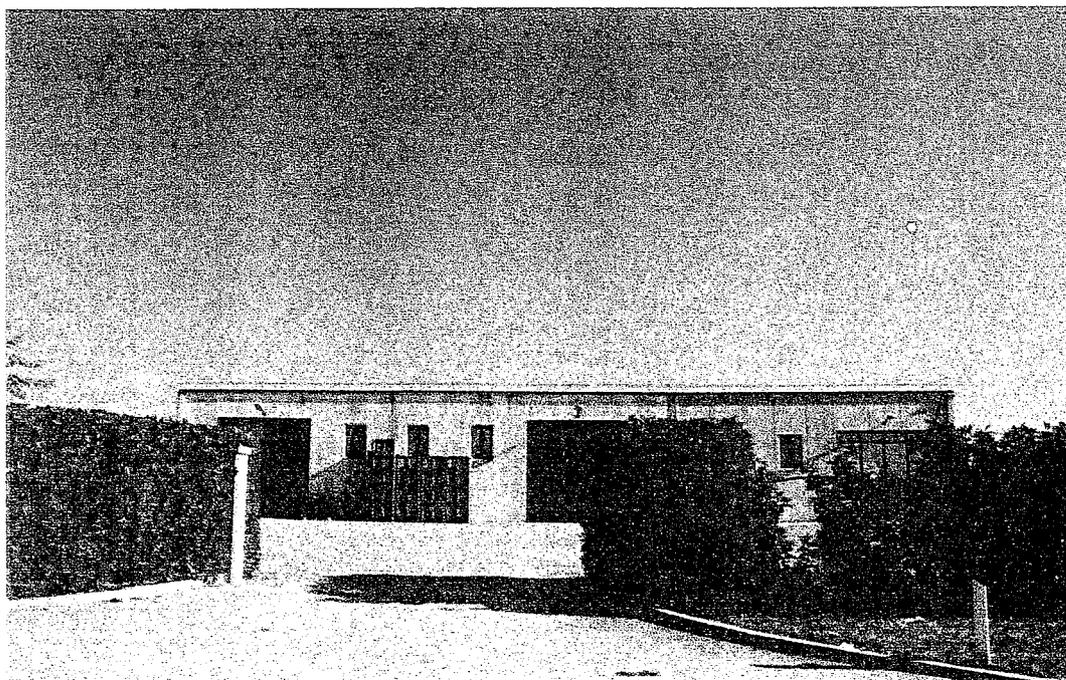
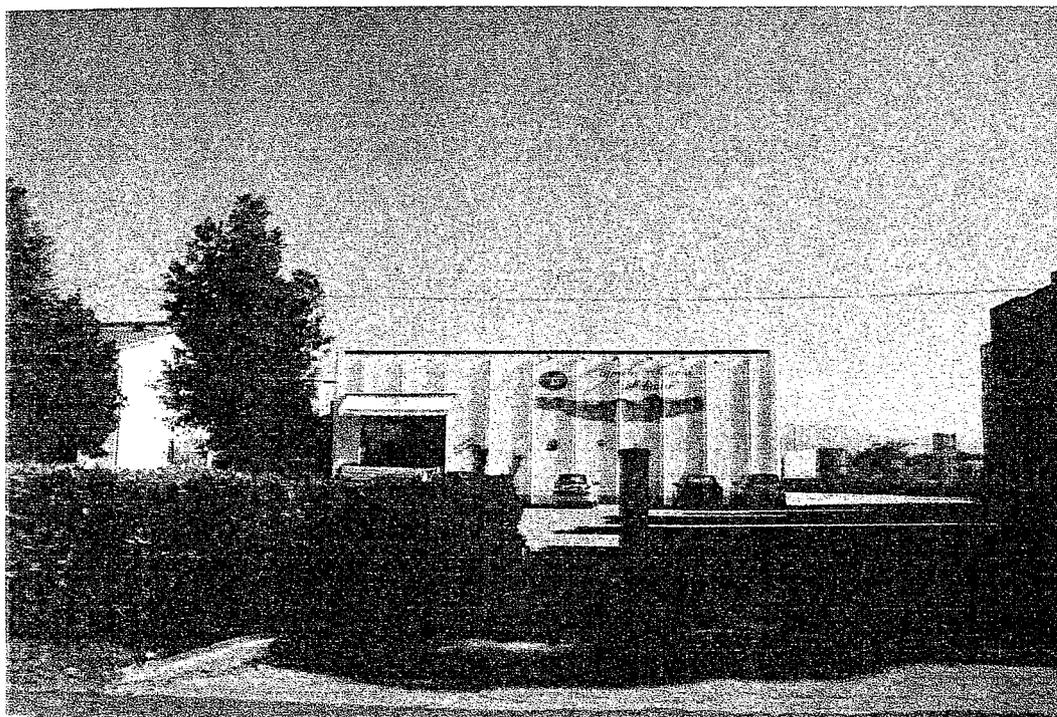
A11-Capannone industriale zona Pieve al Toppo

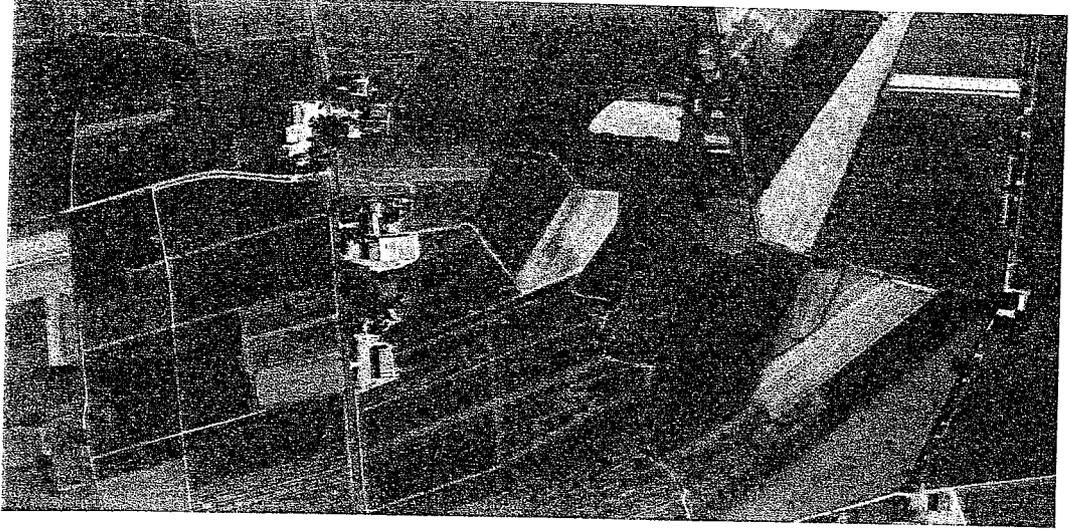
Edificio produttivo in zona agricola con elementi tipologici e formali dell'edilizia prefabbricata industriale adiacente ad edificio di antica formazione.



## A12-Azienda agricola lungo statale 327

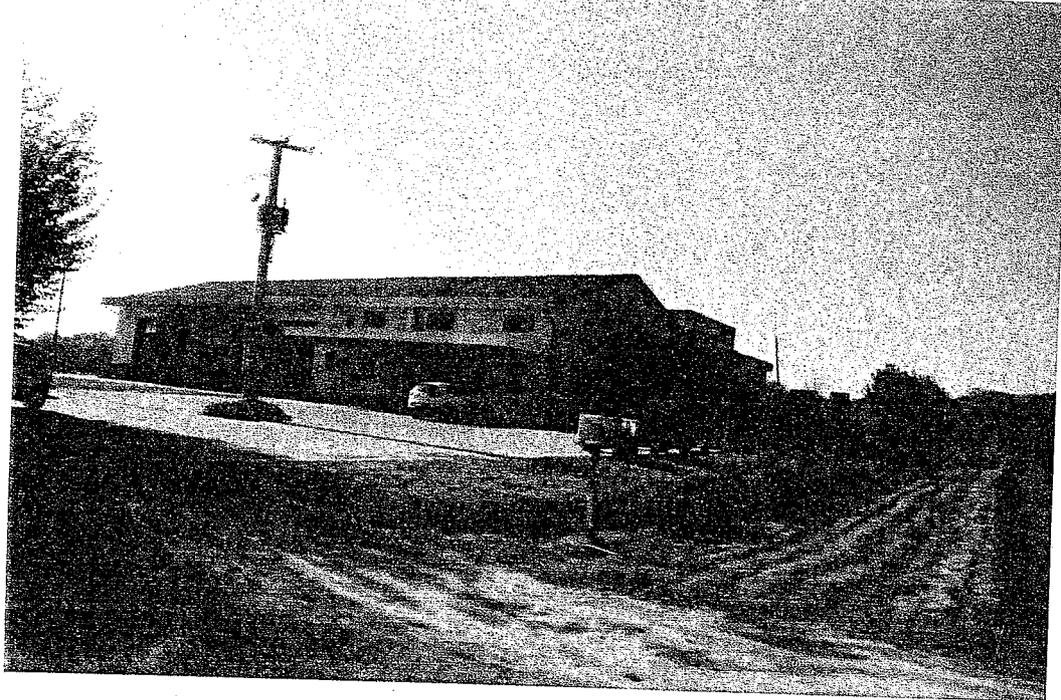
Edificio prefabbricato di tipo industriale utilizzato come annesso a servizio di un'azienda agricola. Esempio dei nuovi processi di trasformazione agricola non adeguatamente controllati nelle loro modalità di realizzazione.





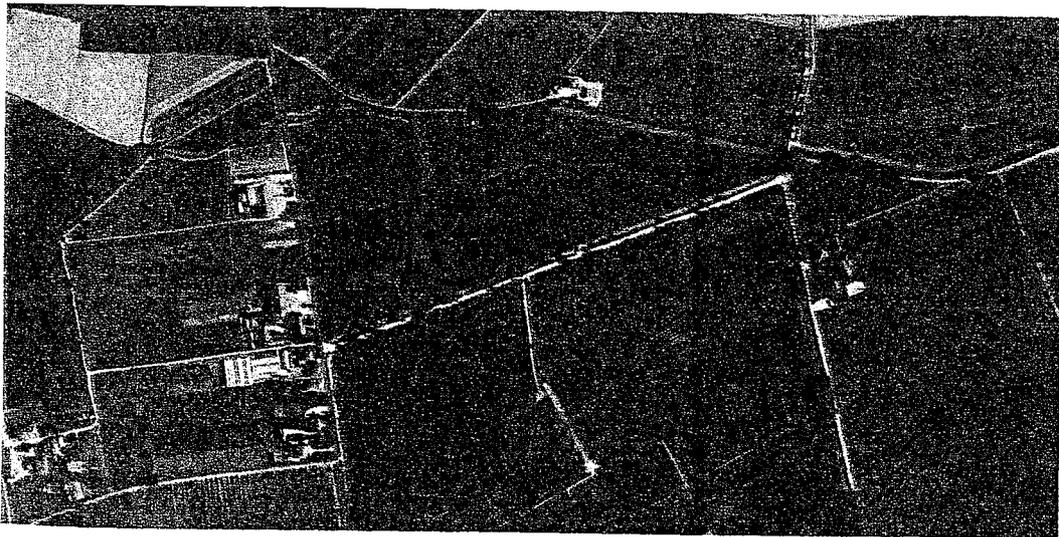
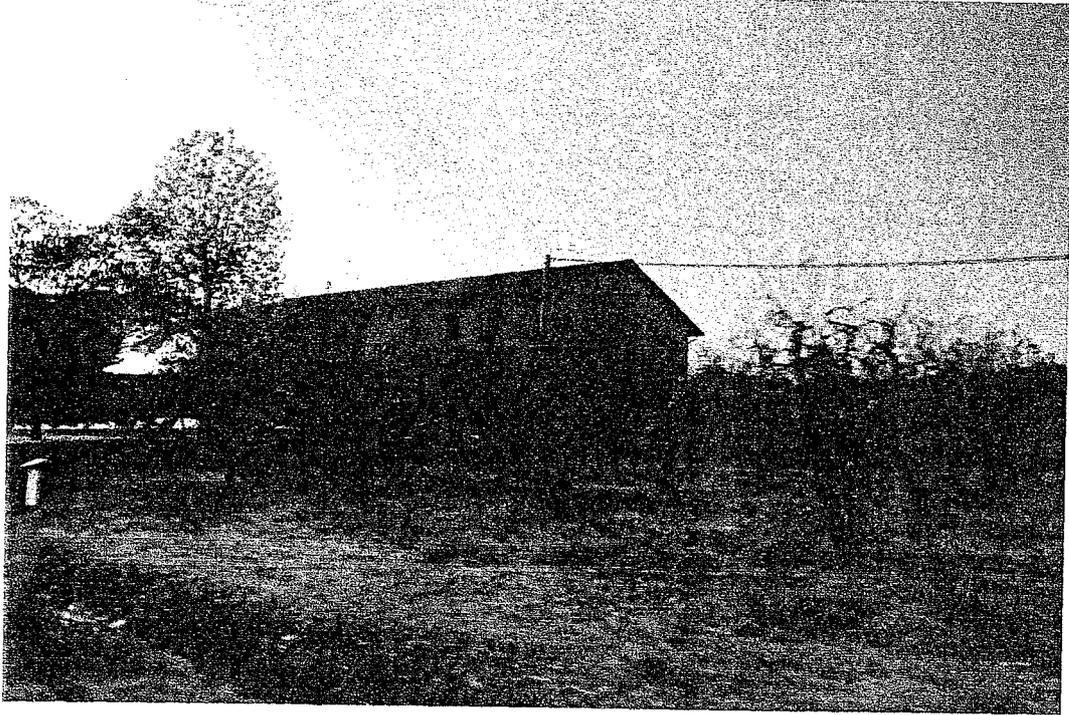
A13-Azienda agricola lungo statale 327

Altro esempio di annesso a servizio di un'azienda agricola di nuova generazione. Rispetto alla scheda 12 l'edificio presenta caratteristiche architettoniche più tradizionali.



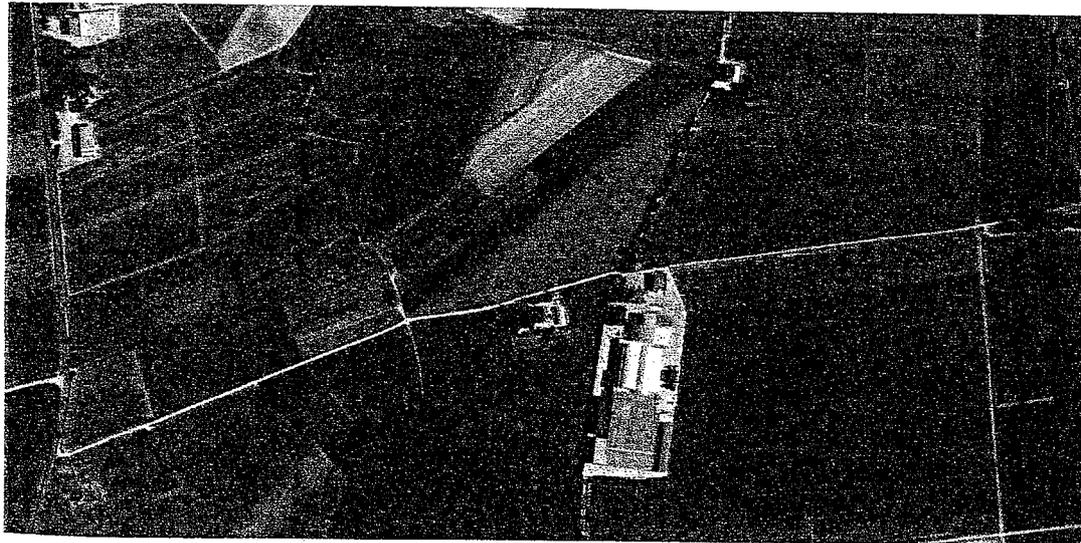
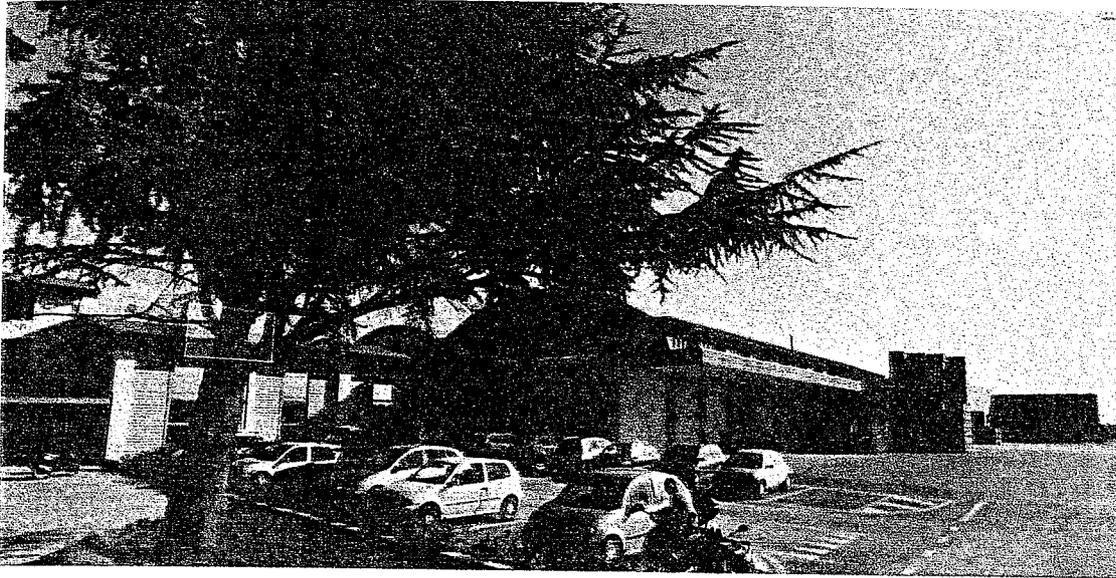
A14-Azienda agricola lungo statale 327

Azienda agricola di nuova generazione. L'edificio presenta caratteristiche architettoniche tradizionali.



A15-Azienda agricola zona Alberoro

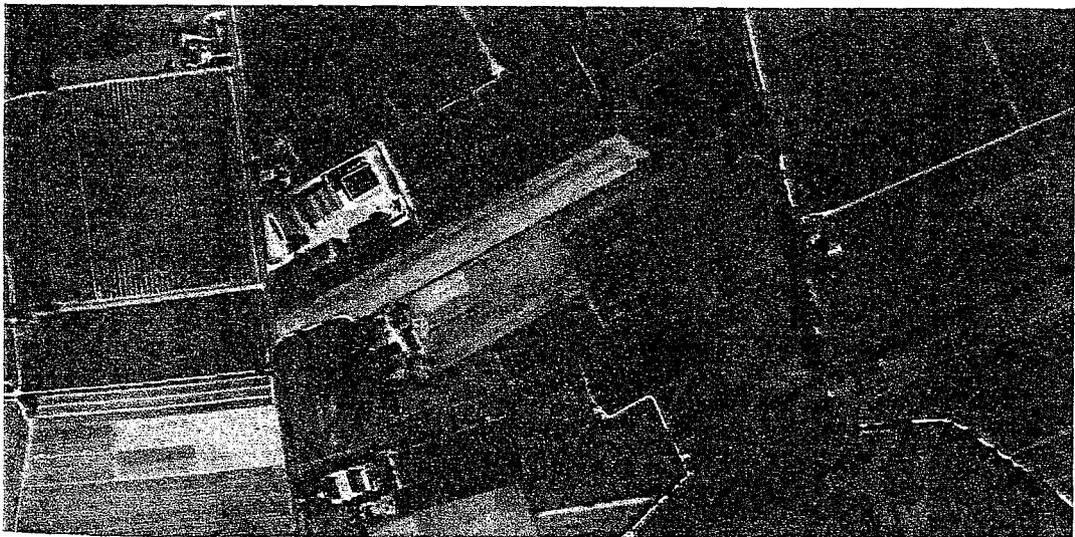
Esempio di nuova azienda agricola di dimensioni medio-grandi inserita nel tessuto agrario della bonifica. Il corpo è estraneo per forma, dimensioni e tipologia ma costituisce un razionale elemento di esercizio della attività agricola.



Il complesso occupa un'area di più di due ettari; i capannoni raggiungono i 200m di lunghezza.

A16-Azienda agricola lungo statale 327

Altra piccola azienda legata alla produzione della frutta. Edificio prefabbricato di tipo industriale utilizzato come annesso a servizio di un'azienda agricola. Esempio dei nuovi processi di trasformazione agricola non adeguatamente controllati nelle loro modalità di realizzazione.



Il capannone misura circa 90m di lunghezza.

### A17-Azienda agricola lungo statale 327

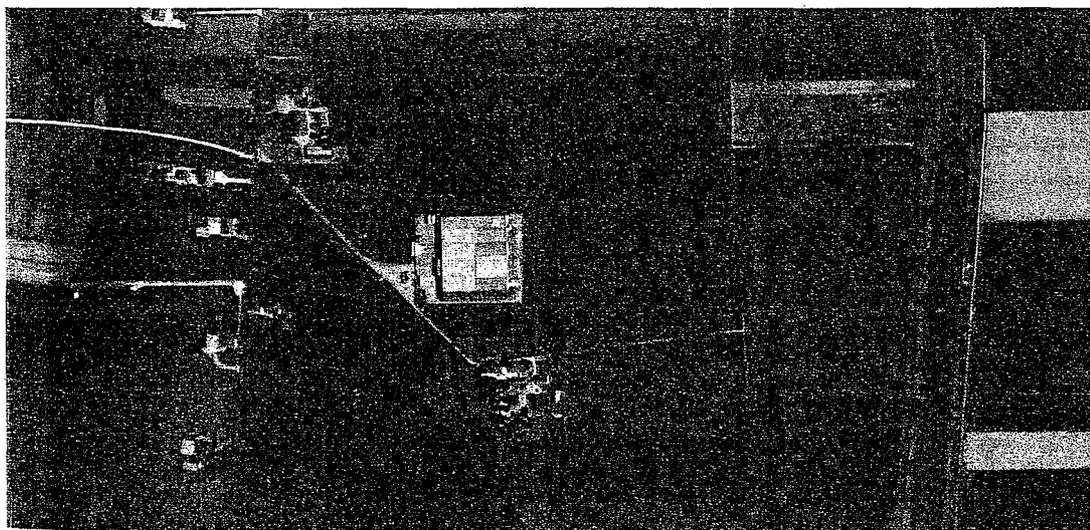
Esempio di realizzazione di annessi e manufatti di servizio realizzati negli anni 50/70 nelle immediate adiacenze di case coloniche della bonifica. Alcuni manufatti hanno carattere di precarietà, altri sono stati realizzati con materiali tradizionali. Il complesso edilizio rappresenta un tipico esempio azienda di grandi dimensioni costituito esclusivamente da annessi di servizio ed edificio abitativo abbandonato. La fine della coltivazione diretta e/o mezzadrile. In primo piano l'accumulo delle rotoballe.



Il complesso supera i 250m di lunghezza, con capannoni lunghi fino a 60m.

## A18-Azienda agricola

Grande azienda agricola specializzata nella coltivazione dei frutteti. Il fabbricato è funzionale alle esigenze dell'attività (stoccaggio e conservazione di frutta) e consente adeguate economie di scala e gestione. Il manufatto realizzato, per forma, dimensioni e caratteristiche tipologiche contrasta con i manufatti edilizi di antica formazione. Poteva essere realizzato con forme diverse ma non con dimensioni inferiori.

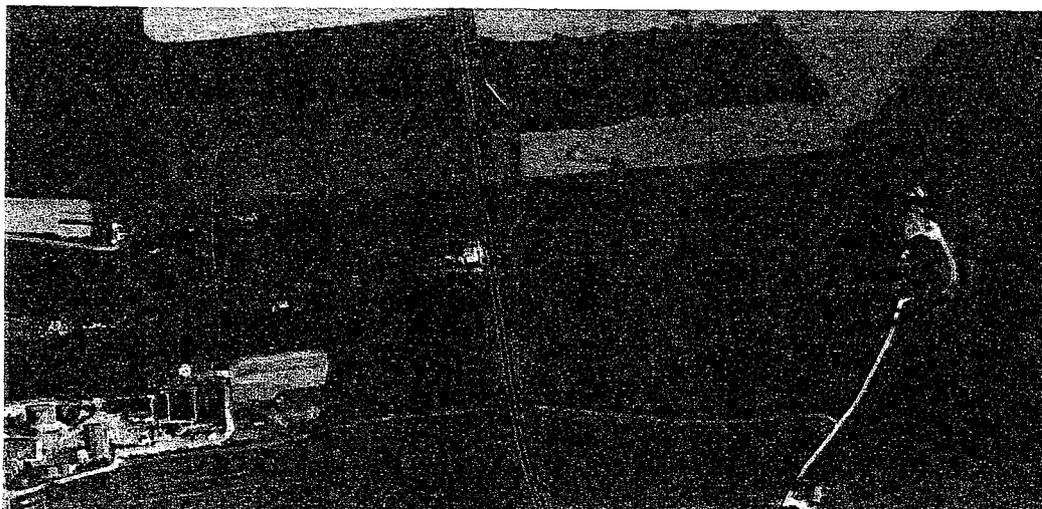
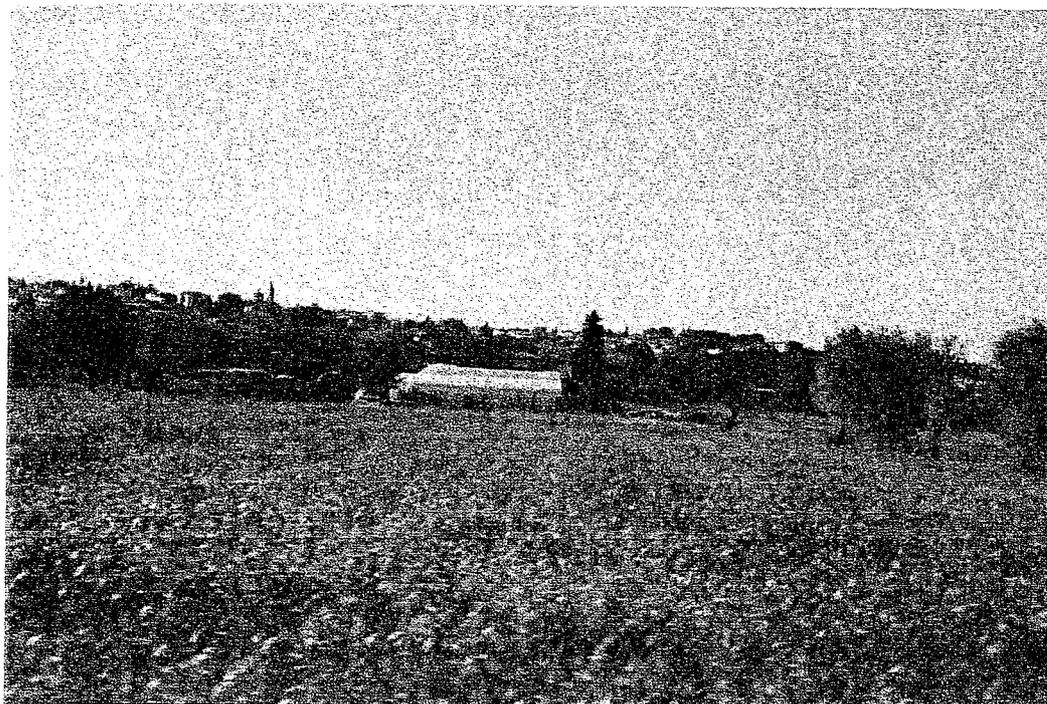


Il capannone misura circa 90x75m.



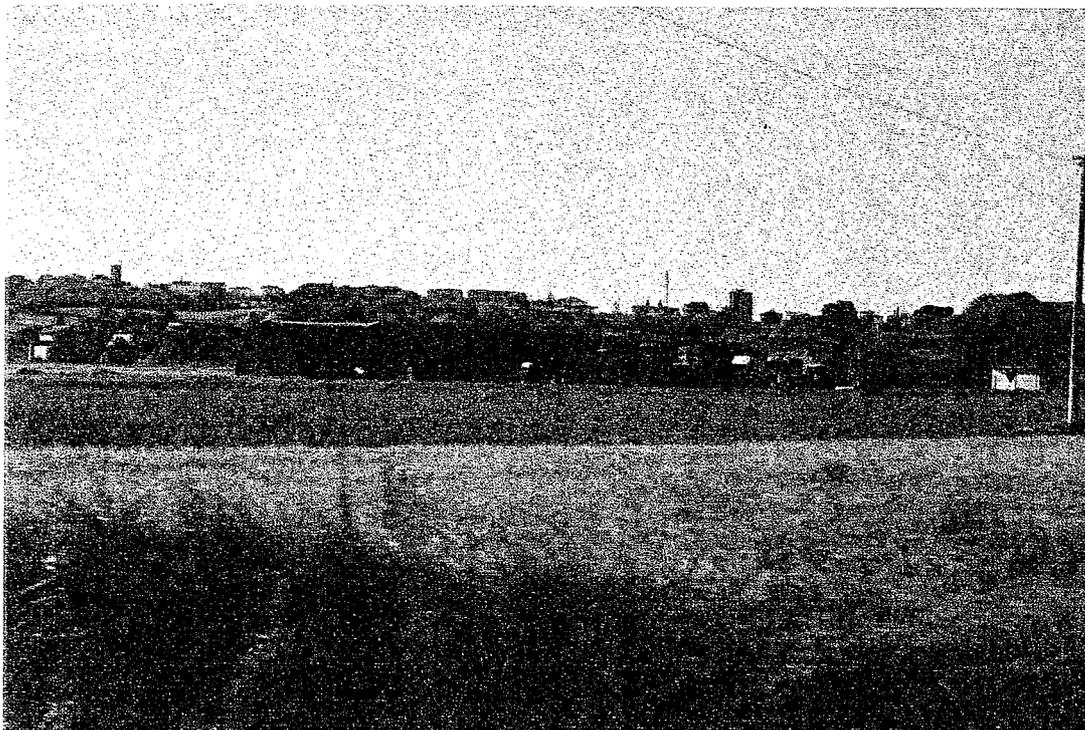
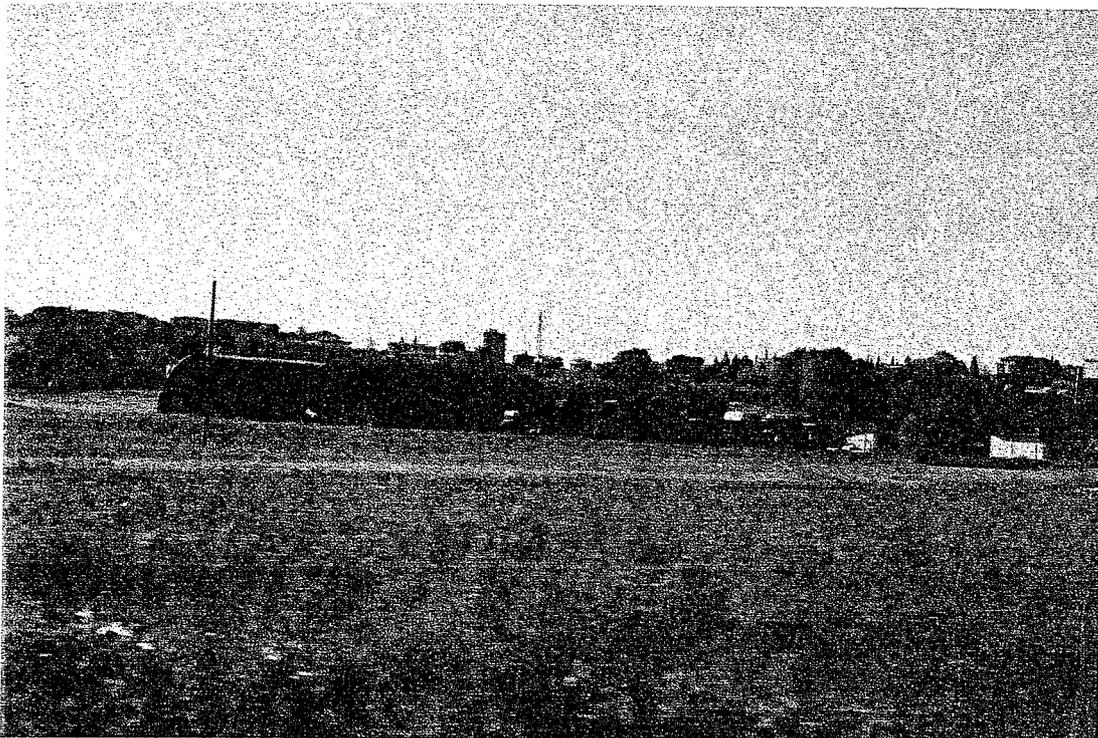
A19-Serre prossime all'abitato Foliano della Chiana

Manufatti per la conservazione e la produzione di piccole aziende agricole di tipo amatoriale.



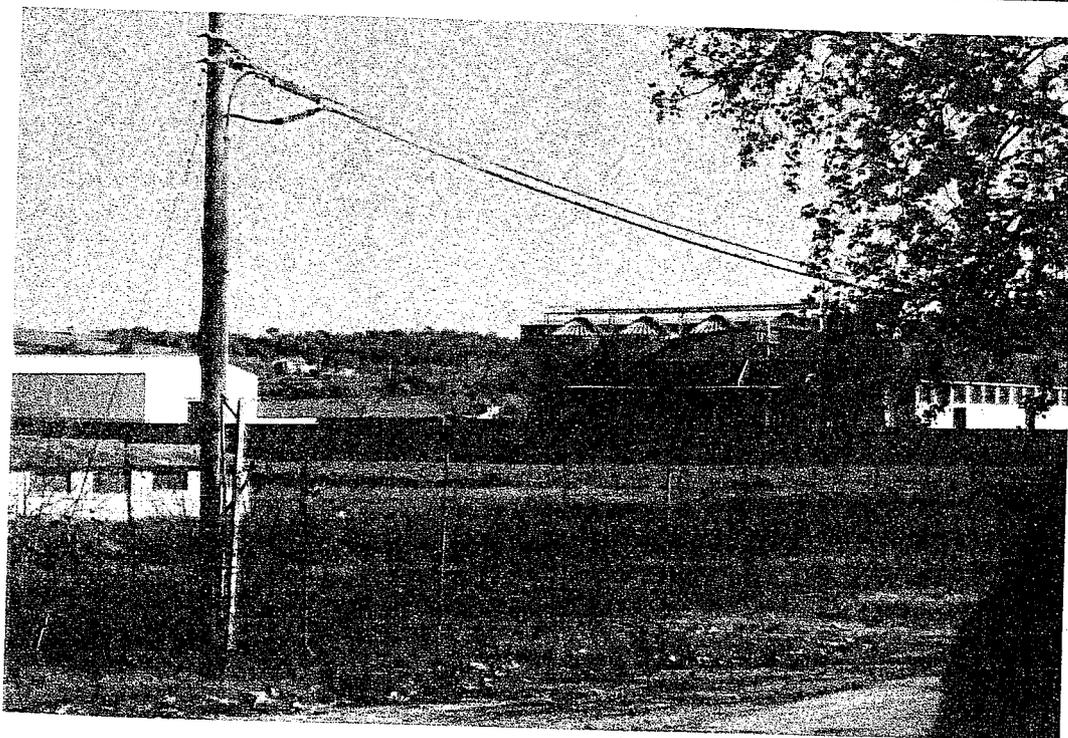
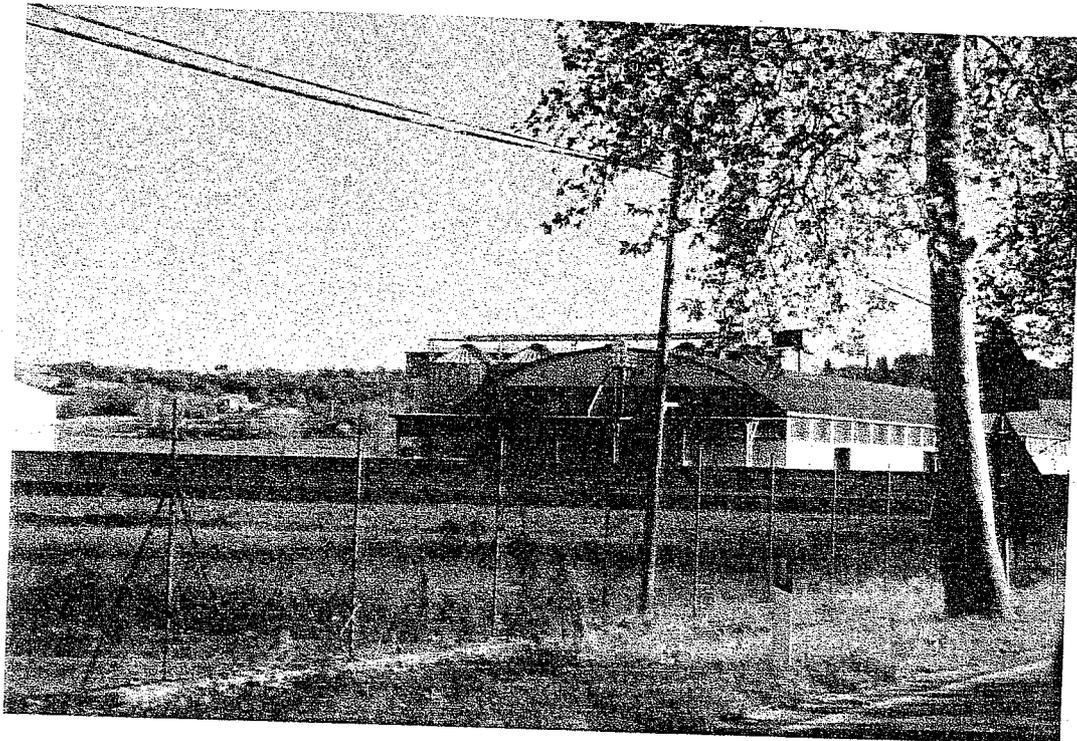
A20-Stoccaggio di prodotti agricoli area Foiano della Chiana

Manufatti per la conservazione del fieno e delle rotoballe. La sostituzione del pagliaio nel paesaggio agricolo.



A21-Consorzio agrario in loc. l'Oopiello

Manufatti del consorzio agrario in stato di parziale inutilizzazione. Si evidenziano i sili metallici di grande dimensione e, probabilmente, di complessa riutilizzazione. Tali manufatti avranno inoltre maggiori problemi di demolizione e smaltimento.

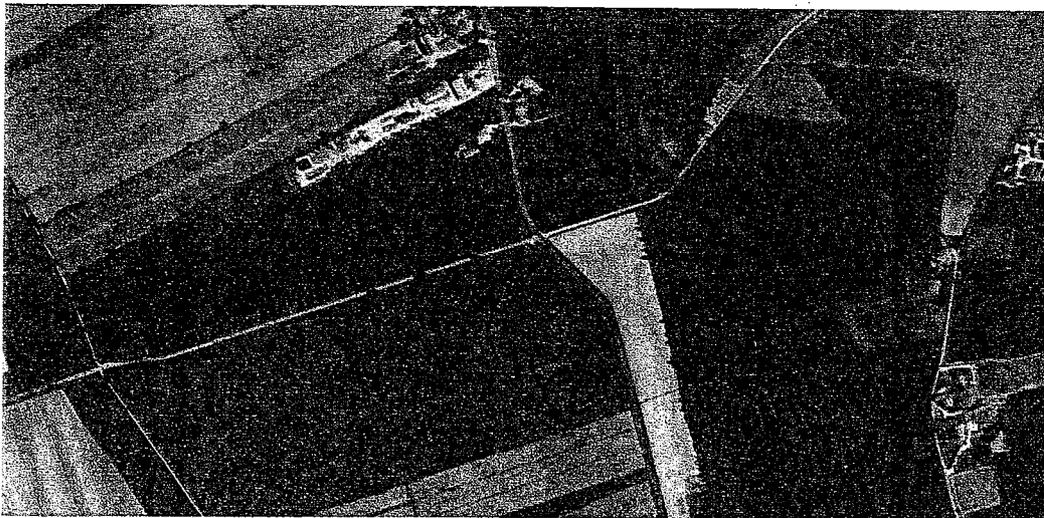
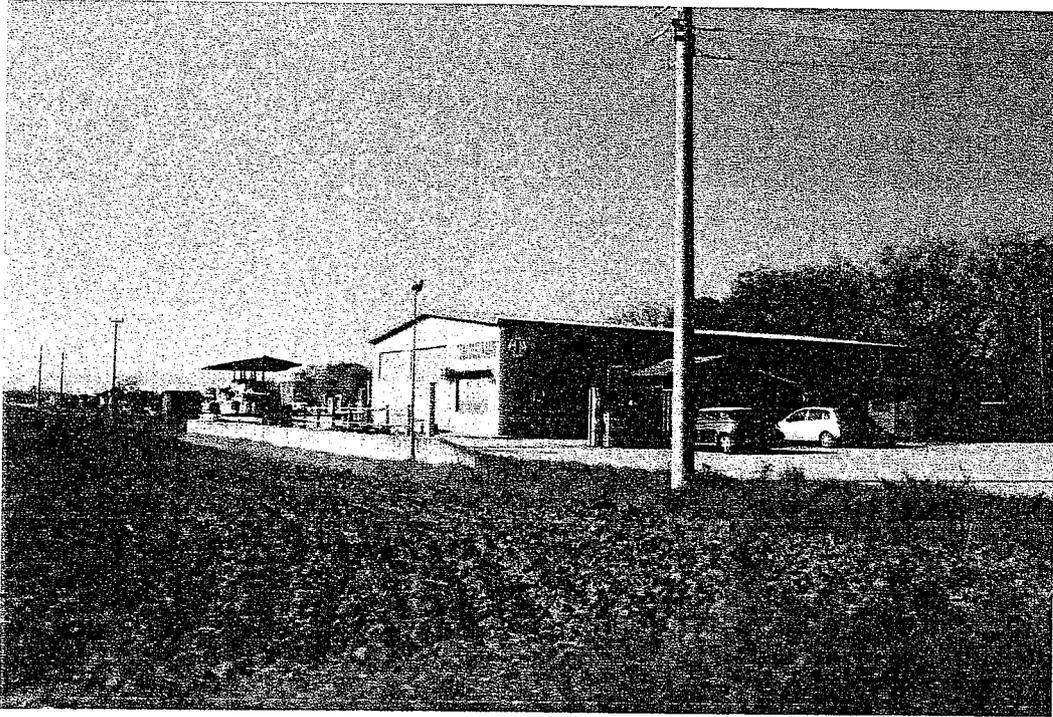




Il complesso occupa circa 3 ettari di superficie, con silos di grandi dimensioni ed un capannone che misura circa 100m di lunghezza.

A22-Segheria zona Chianacce

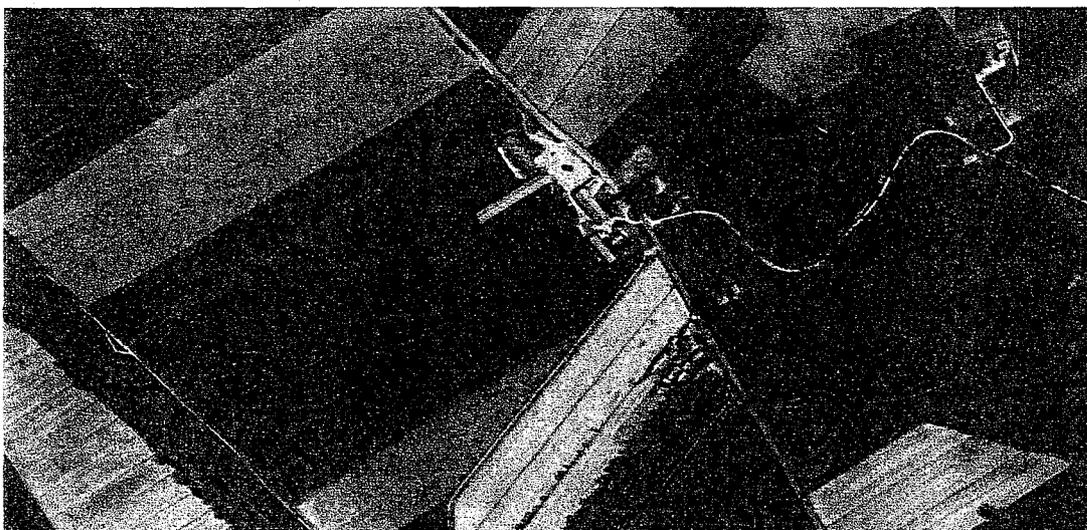
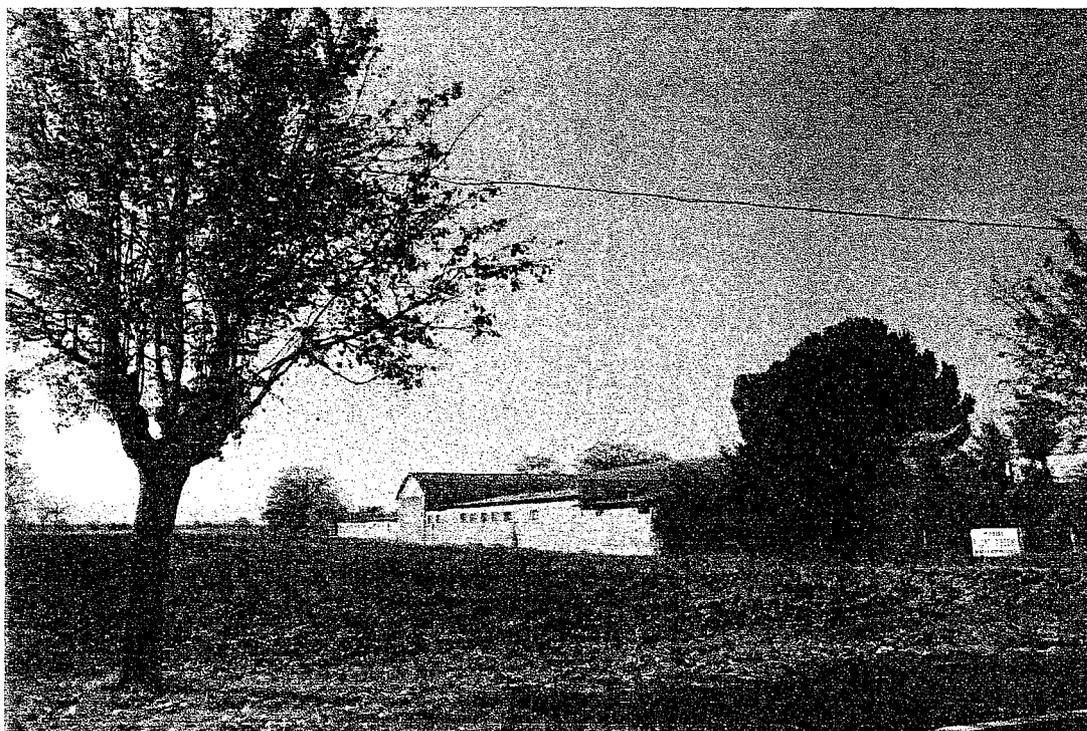
Opificio per la lavorazione del legname.



Il complesso supera i 200m di lunghezza, con capannoni di circa 30m di lunghezza.

### A23-Mobilificio zona Chianacce

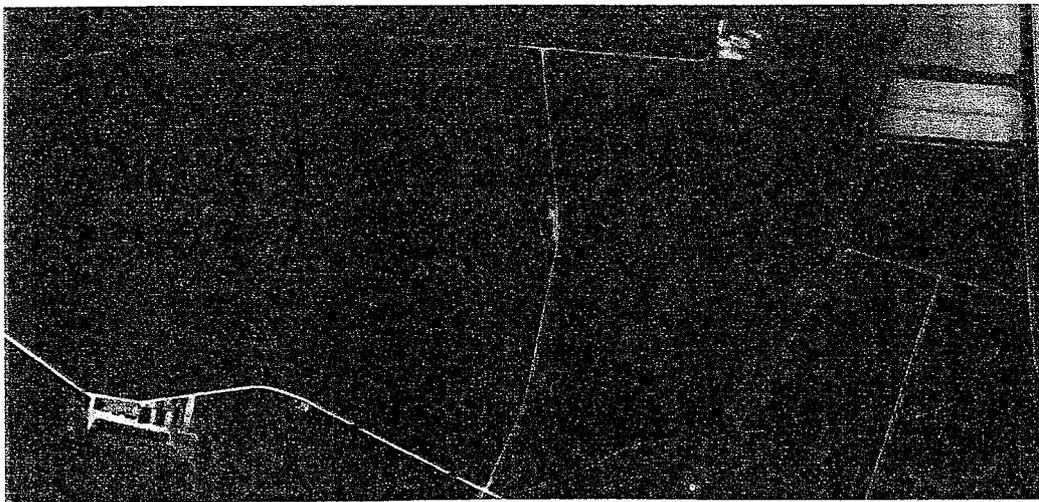
Esempio di recupero di ex manufatto agricolo per altre destinazioni d'uso. Il complesso raggiunge ragguardevoli dimensioni. L'architettura più datata, ancorché non analoga a quella di antica formazione, è meno impattante di quella dei prefabbricati industriali recenti.



Il capannone principale supera i 100m di lunghezza.

## A24-Azienda agricola zona Brolio

Il manufatto raggiunge ragguardevoli dimensioni e, in ragione della sua collocazione sul crinale, è ben visibile dalle aree circostanti. La semplice coloritura del tetto e la scansione euritmica delle aperture ne attenuano l'impatto. (Il manufatto è al margine dell'ambito delle fattorie granducali ma è stato ugualmente inserito in quanto elemento significativo per i coni visibili di percezione dalla pianura.



I capannoni raggiungono una lunghezza di circa 100m.

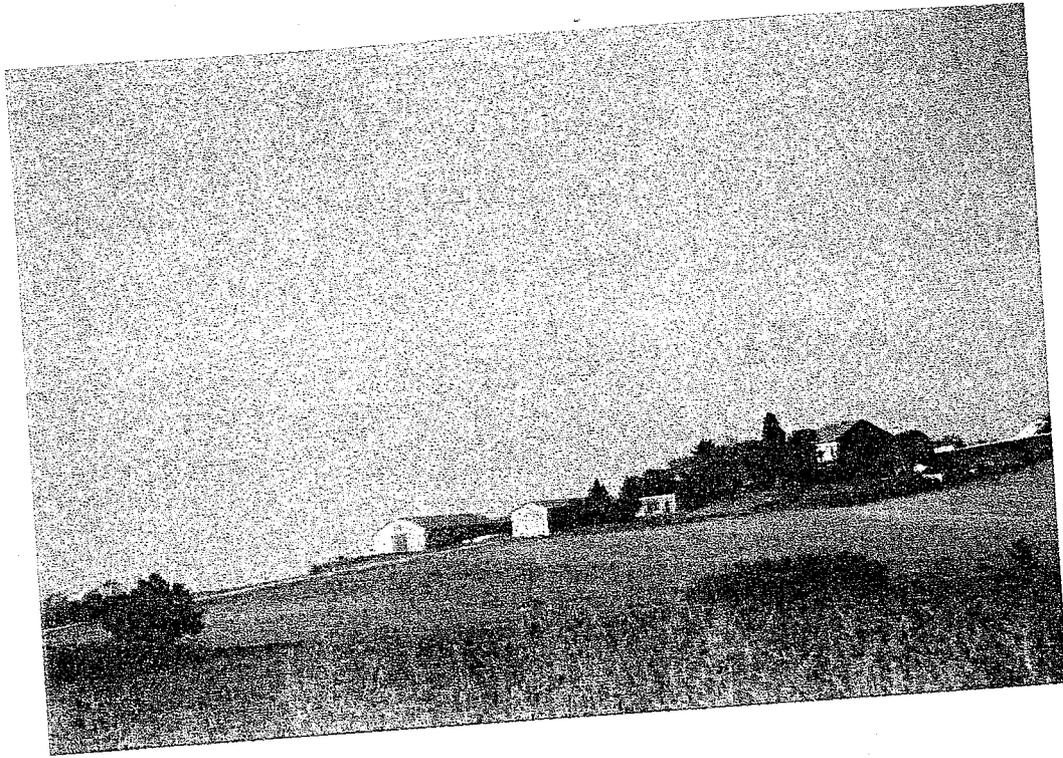
## A25-Azienda agricola e impianto fotovoltaico zona Brolio

L'impianto, di grandi dimensioni, visibile anche da grande distanza pur non rientrando nell'area delle fattorie granducali della Val di Chiana.

Le architetture, integrate con la vegetazione, si adattano al territorio minimizzando gli effetti di alterazione del paesaggio. Anche in questo caso trattasi di un complesso di dimensioni superiori a quelli tradizionali della bonifica. I Pannelli fotovoltaici, nonostante la superficie riflettente e non integrati con vegetazione, non producono effetti devastanti.

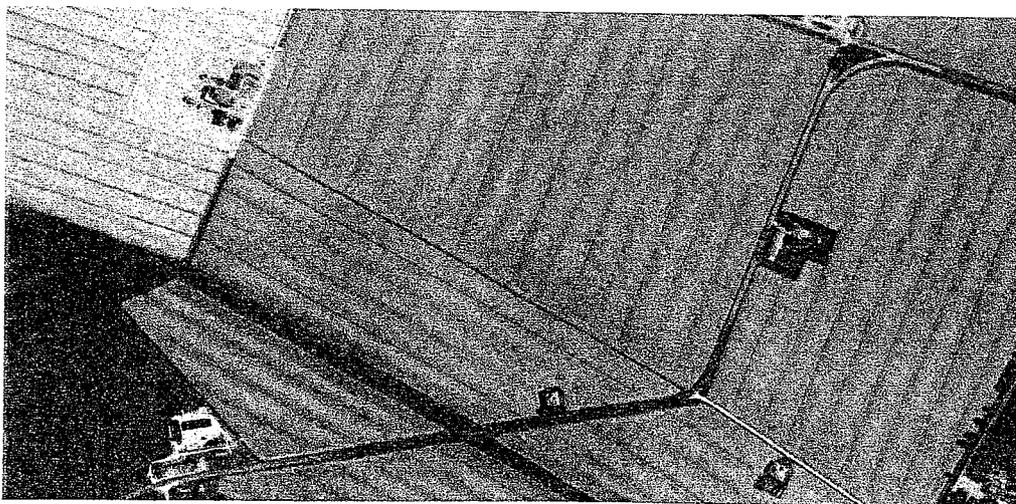
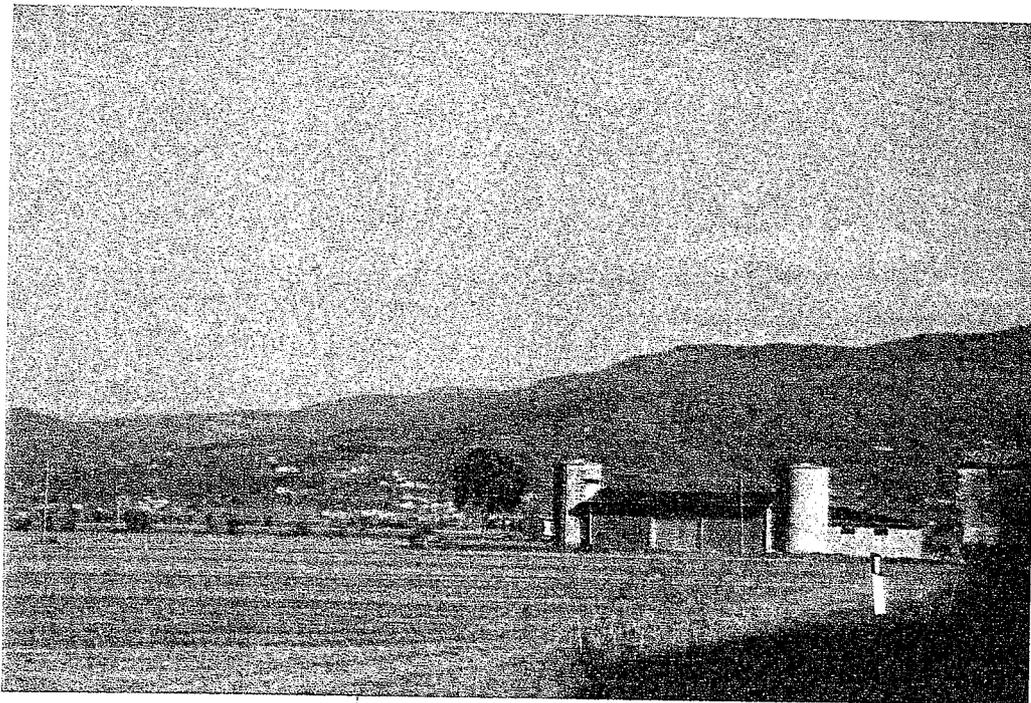


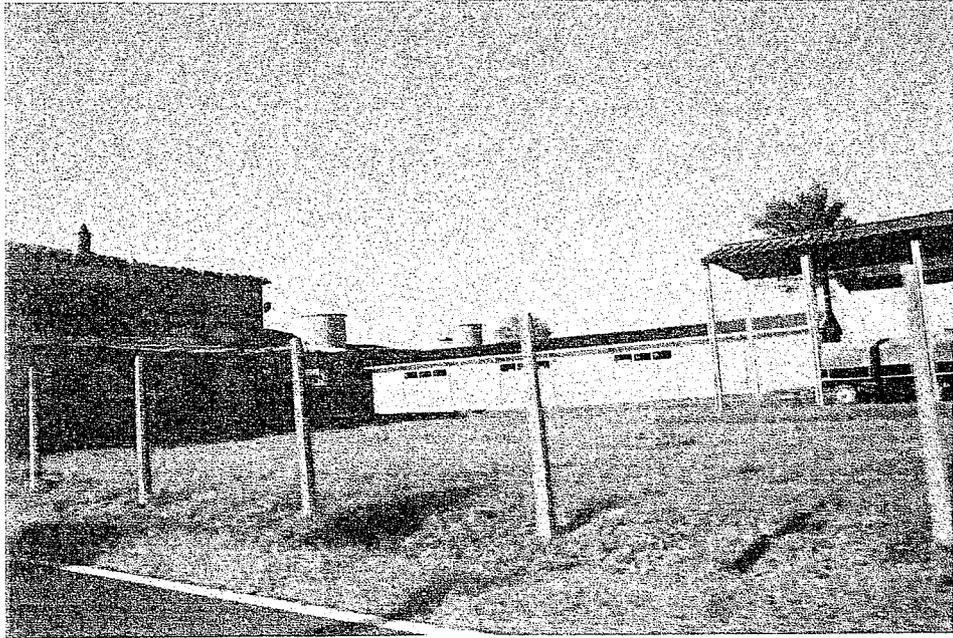
L'impianto fotovoltaico misura circa 85x40 m. I capannoni raggiungono i 30m di lunghezza.



A26-Azienda agricola zona La Fratta-S. Caterina

Nuovi manufatti realizzati in adiacenza ad antichi casolari per scopi simili a quelli dell'intervento previsto. Si segnalano i sili esistenti. L'eccessiva contiguità tende ad alterare i valori della preesistenza.





A27-Azienda agricola zona La Fratta-S. Caterina

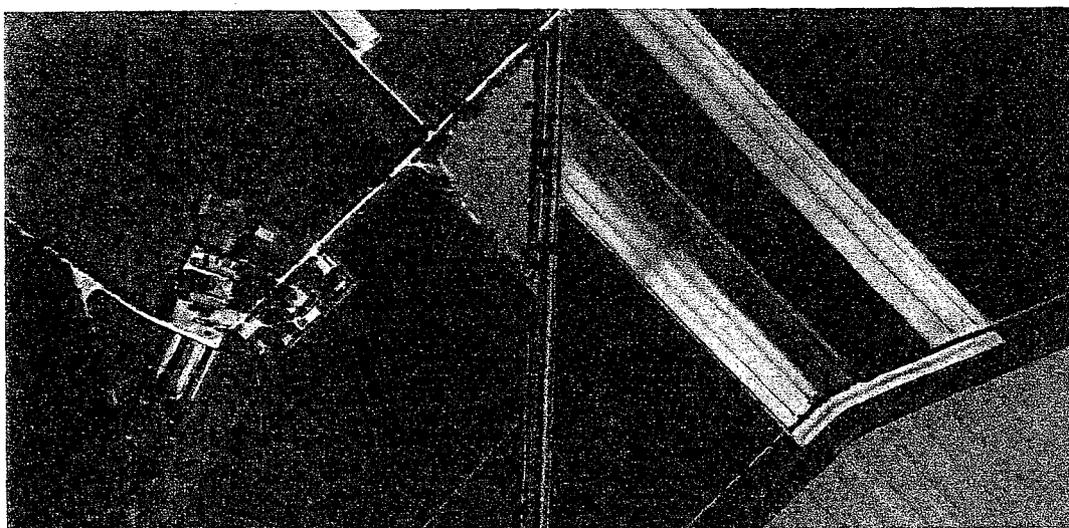
Nuovi manufatti realizzati in adiacenza ad antichi casolari per scopi simili a quelli dell'intervento previsto. L'eccessiva contiguità tende ad alterare i valori della preesistenza. Lo sviluppo della vegetazione messa a dimora migliorerà, nel tempo, l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti.





A28-Complesso edilizio zona Brolio

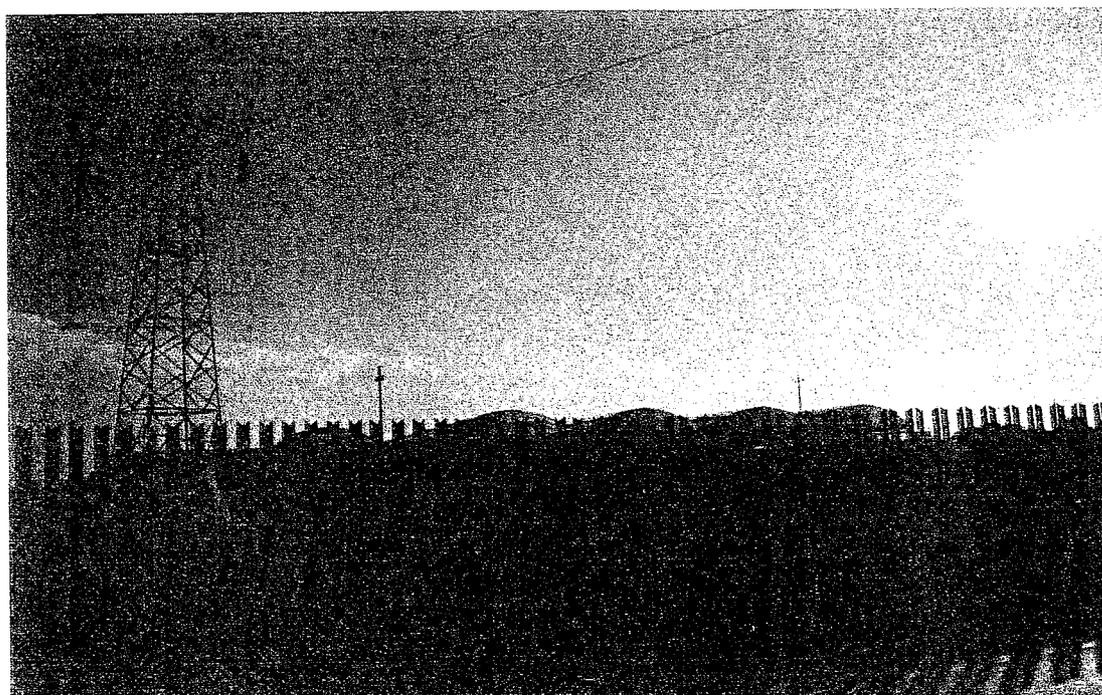
Splendido esempio di annessi agricoli di grande dimensione antichi. Il complesso delle Capannacce è posto, per la verità ai margini dell'ambito delle pianure bonificate ma è percepibile da molti punti della pianura.

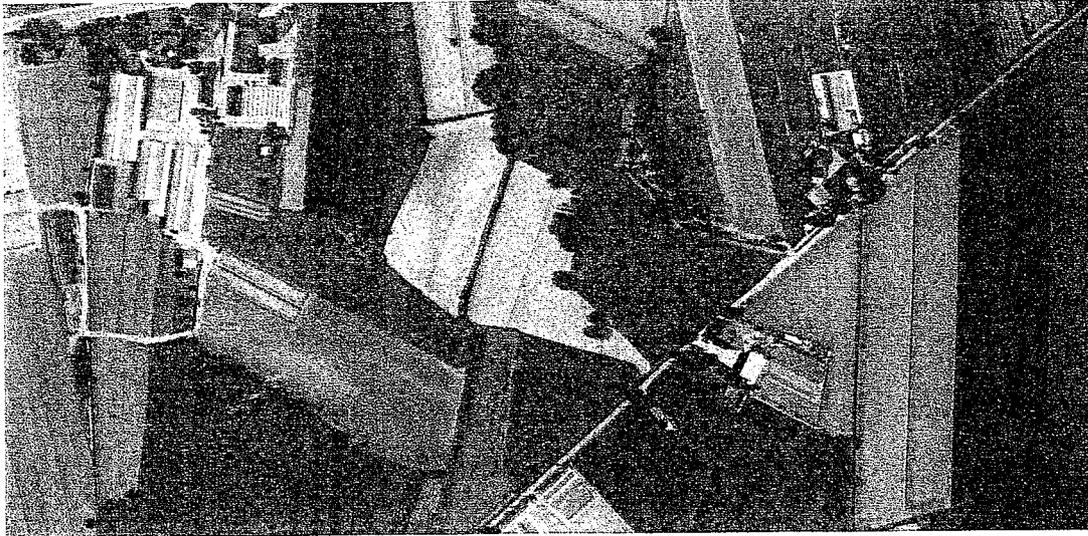


I manufatti raggiungono una lunghezza di circa 80m.

A29-Vivaio in località Manciano

Coltivazione su serre ed impropri sistemi di recinzione, forse più dannosi degli stessi manufatti. Si segnala anche la presenza delle linee dell'alta tensione.

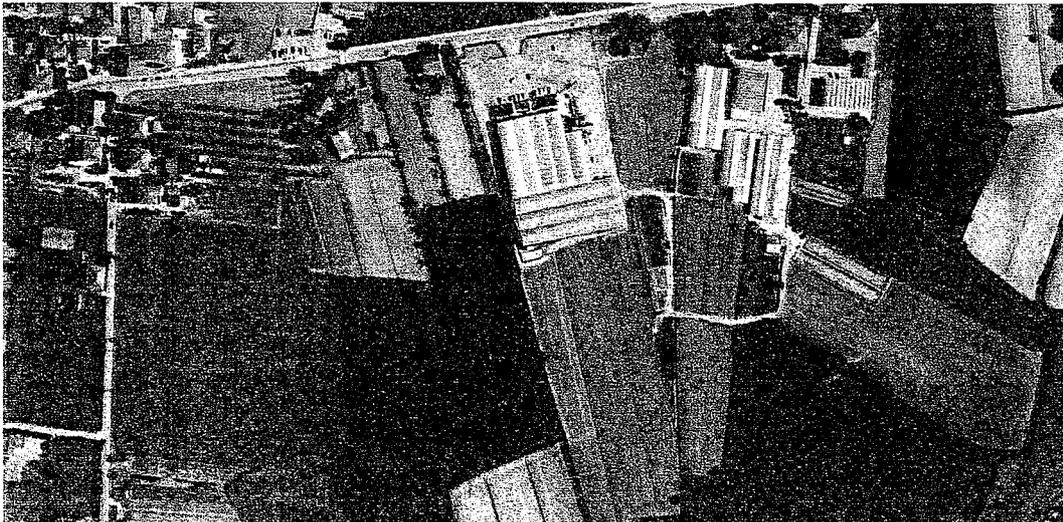
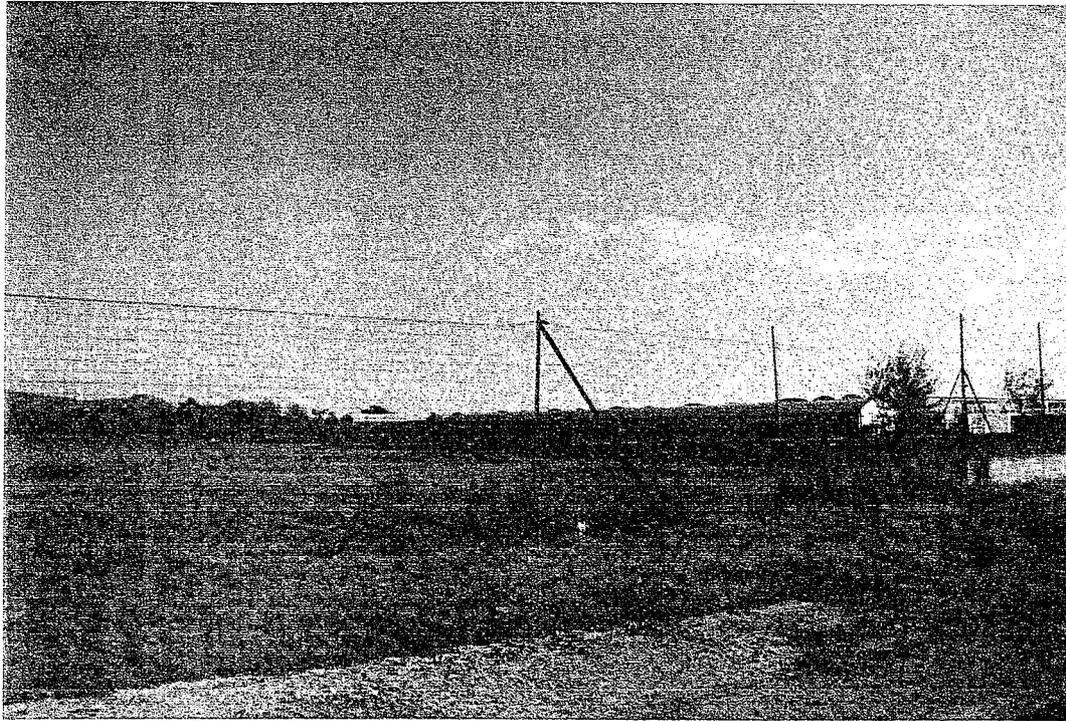




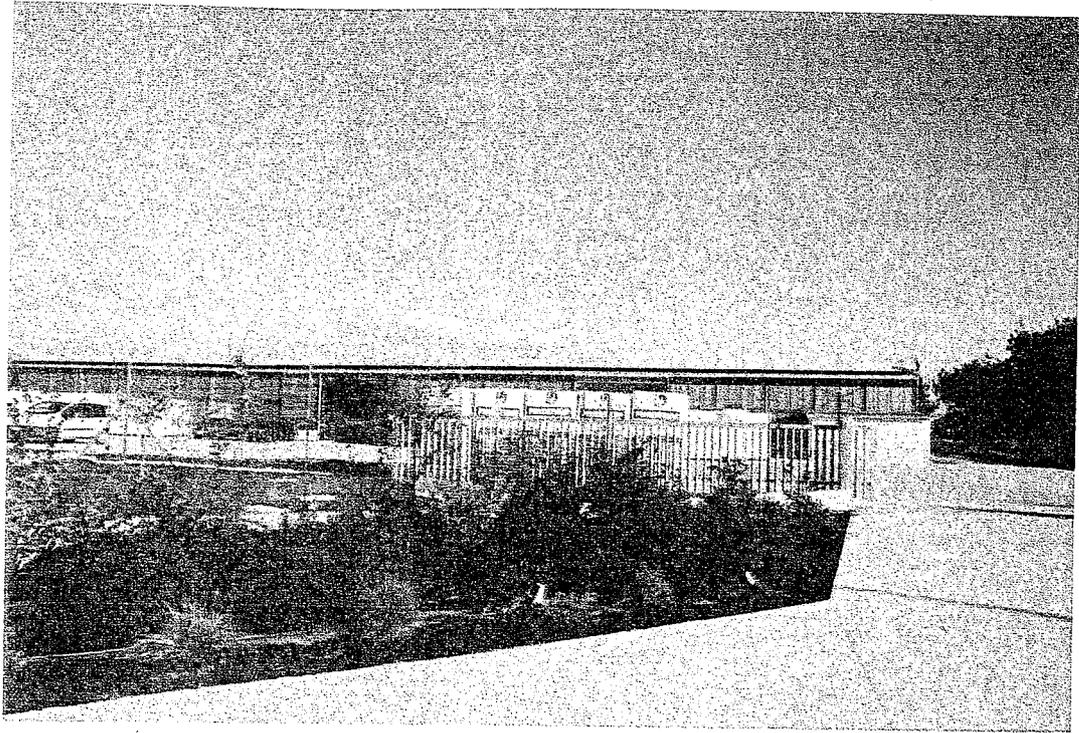
Le serre superano i 50m di lunghezza.

A30-Vivaio in località Manciano

Il complesso è costituito da serre di grandissime dimensioni.



Le serre occupano un'area di circa 80x70m.

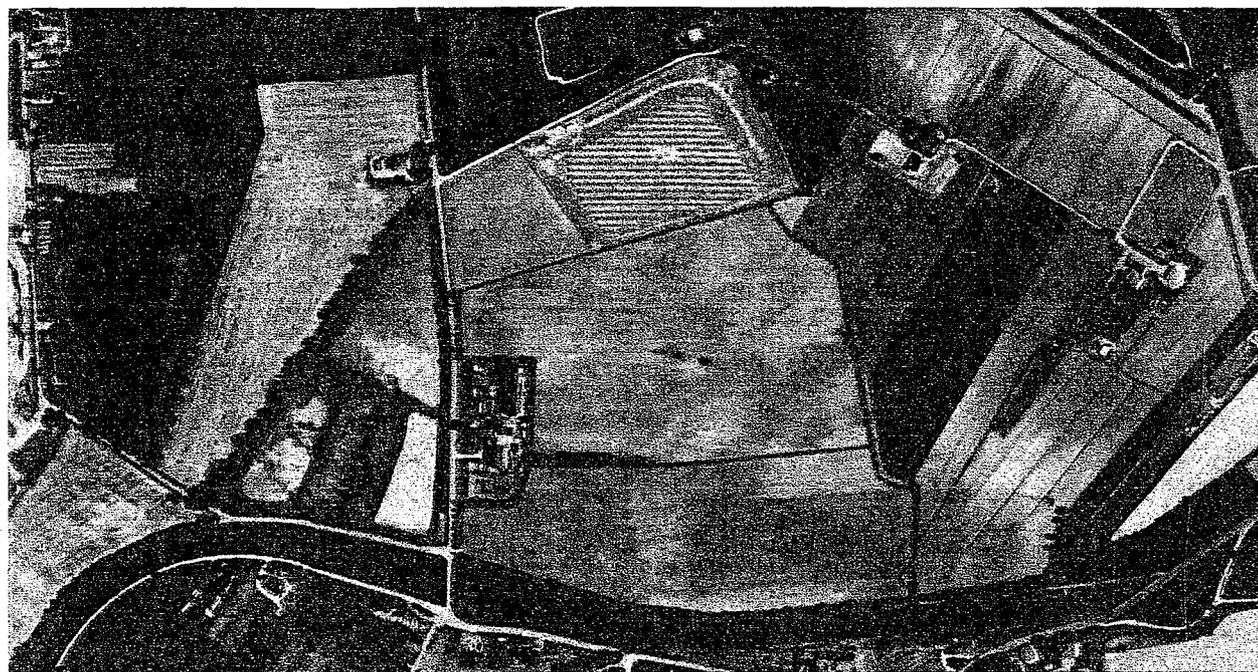


A31-Azienda agricola zona La Fratta-S.Caterina

Nuovi manufatti realizzati in adiacenza ad antichi casolari. Si segnalano i sili metallici. L'eccessiva contiguità tende ad alterare i valori della preesistenza.



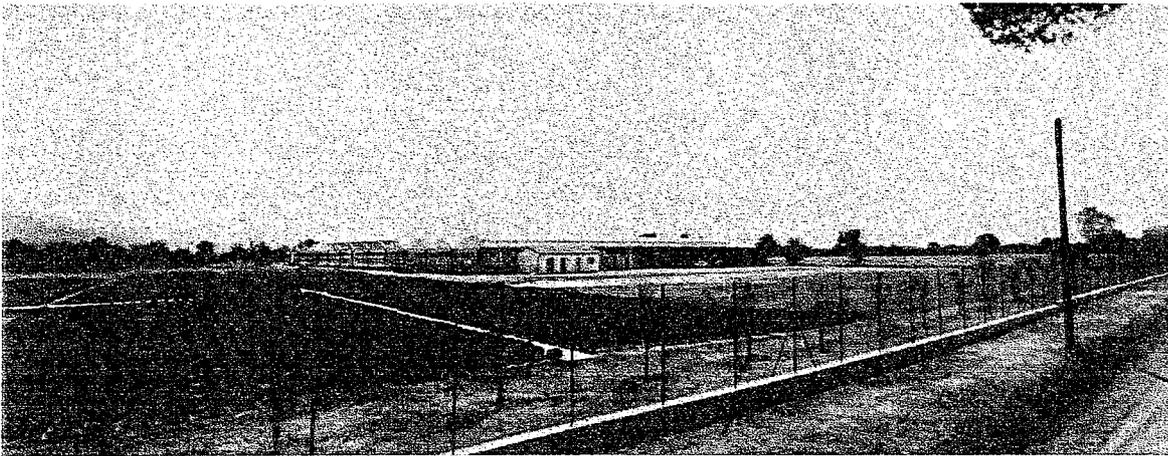
A32-Impianto fotovoltaico zona ex-Zuccherificio



L'impianto occupa una superficie di circa un ettaro.

### A33-Azienda agricola

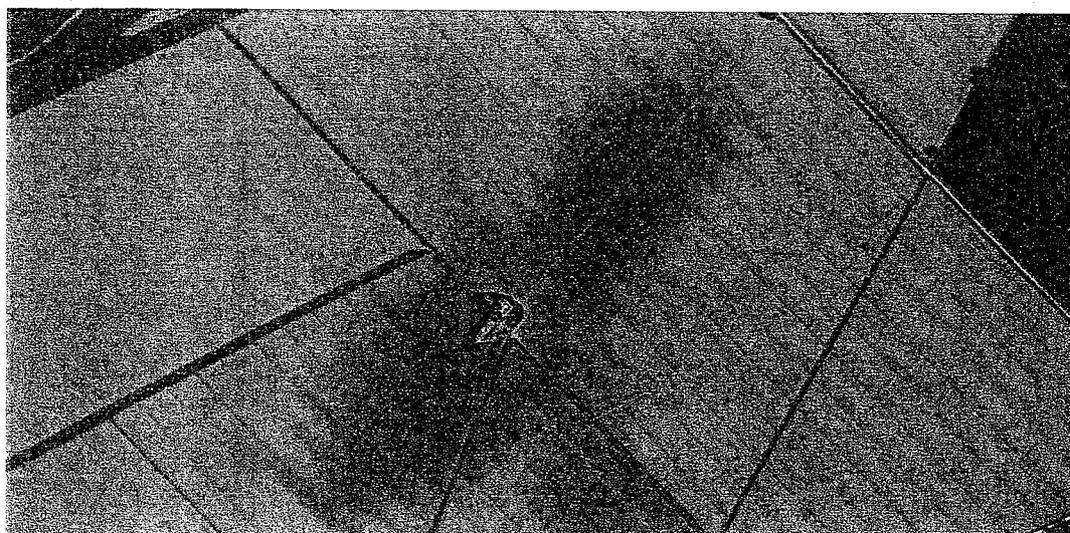
L'azienda è costituita da un grande numero di serre che testimoniano le mutazioni in atto sull'uso agricolo della valle.



Le serre occupano una superficie di più di 2 ettari e superano i 200m di lunghezza.

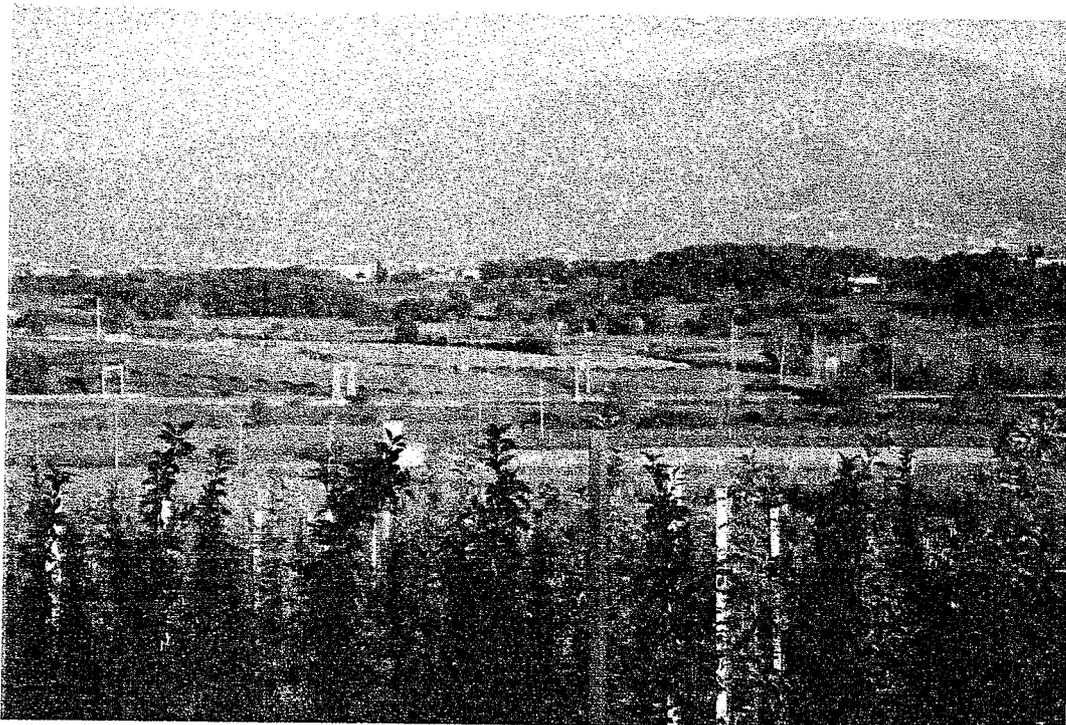
A34-Azienda agricola zona La Fratta-S.Caterina

Accumuli di rotoballe in prossimità di edifici abbandonati.



A35-Impianto fotovoltaico zona Brolio

L'impianto raggiunge ragguardevoli dimensioni. Si segnala la presenza della infrastruttura ferroviaria.

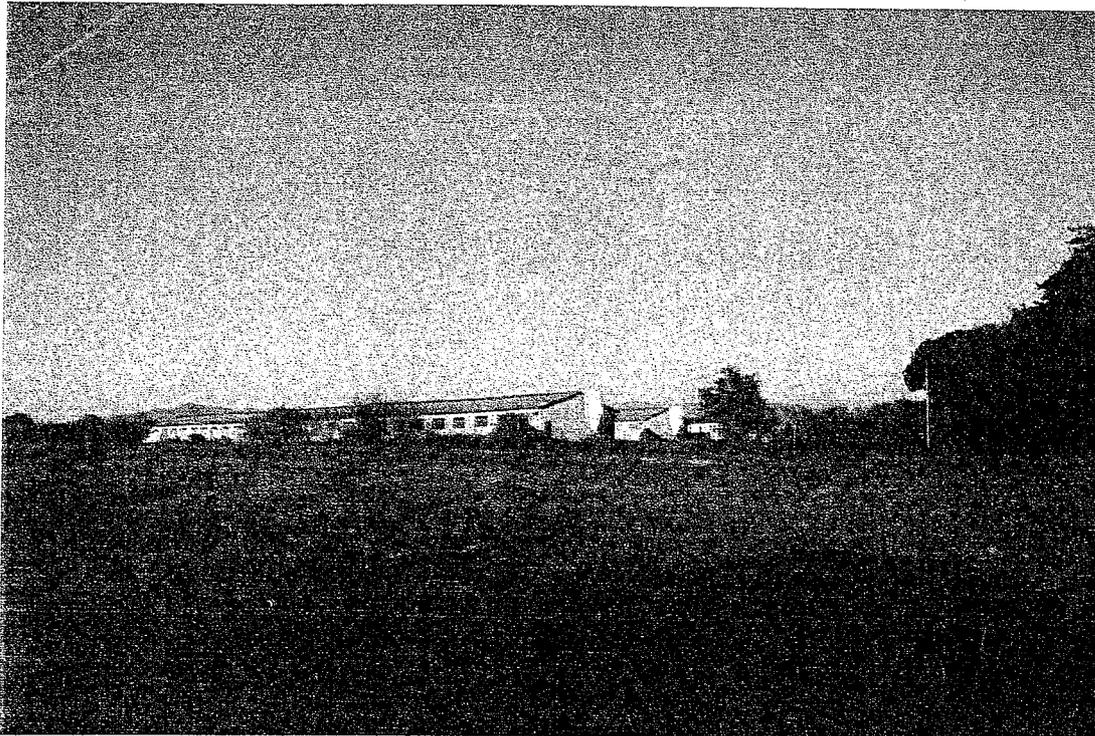


I due impianti misurano circa un ettaro ciascuno.

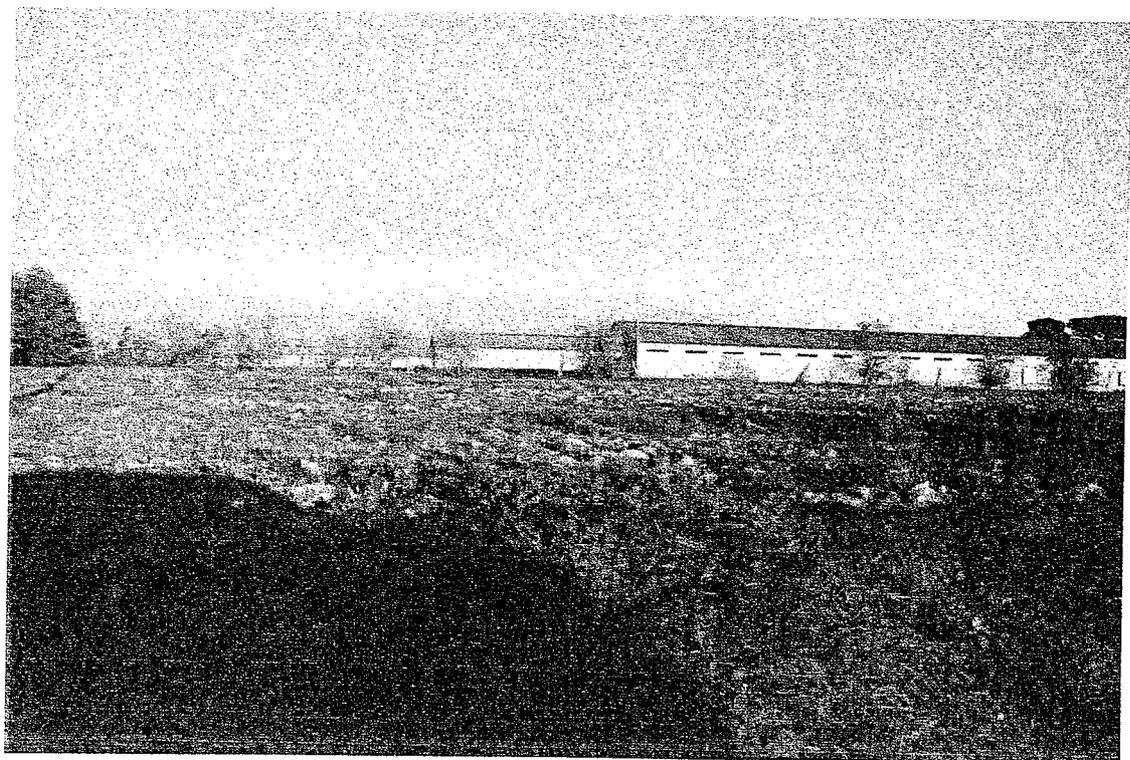


A36-Azienda agricola zona Brolio

Allevamento zootecnico intensivo. Tali allevamenti sono consentiti nelle zone "E5" del Comune di Cortona.



L'impianto occupa una superficie di circa 4 ettari. I capannoni misurano circa 100m di lunghezza

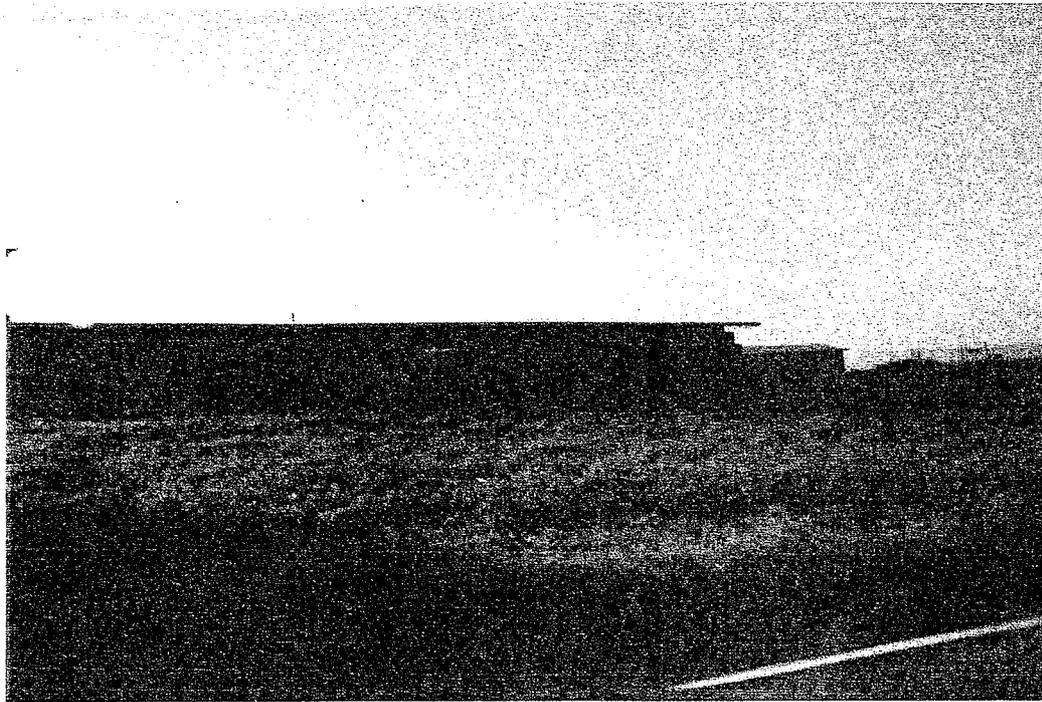


A37-Azienda agricola zona Brolio

Allevamento zootecnico intensivo. Tali allevamenti sono consentiti nelle zone "E5" del Comune di Cortona.

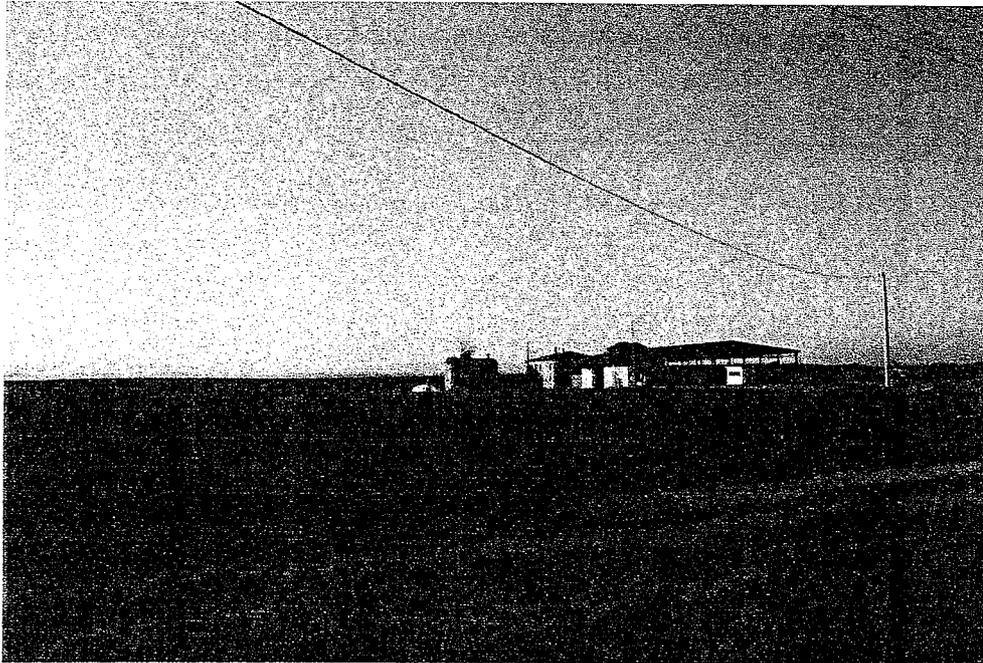


I capannoni superano i 120m di lunghezza.



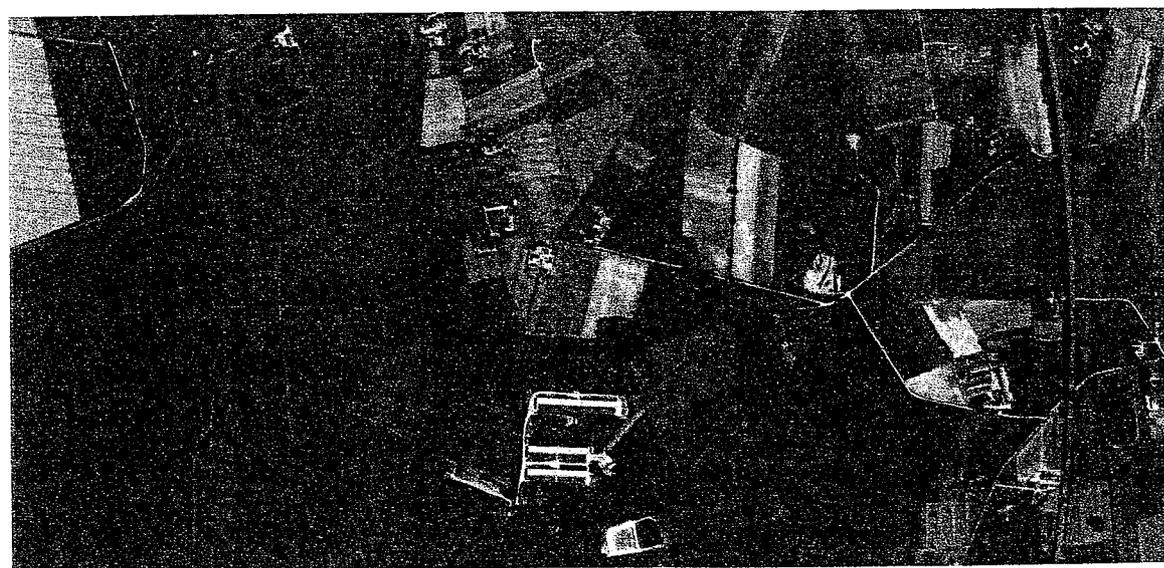
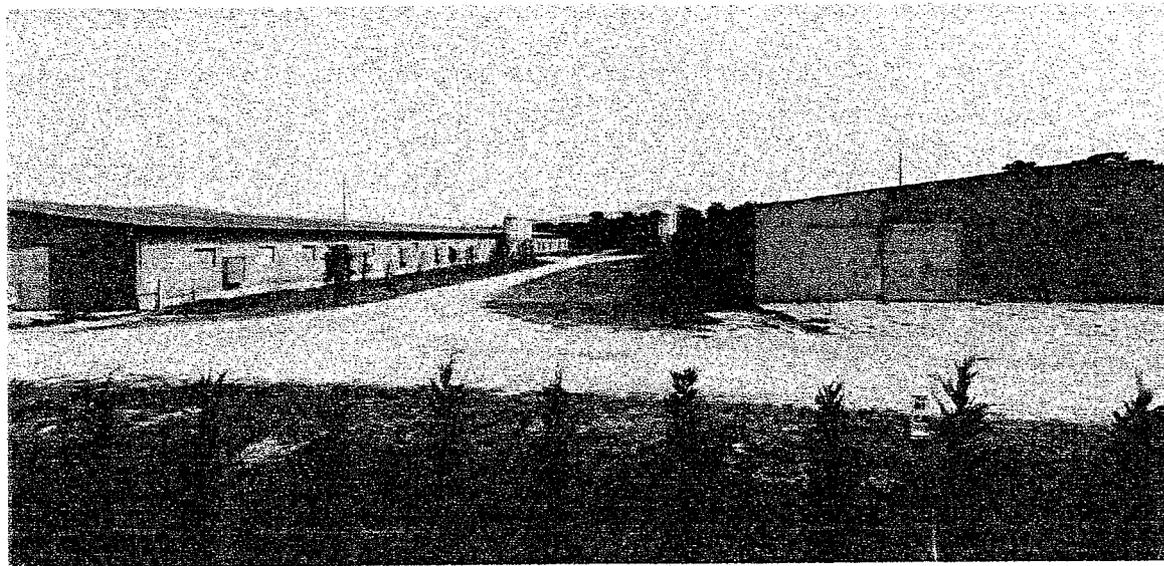
A38-Azienda agricola zona Brolio

Nuovi manufatti realizzati in adiacenza ad antichi casolari per scopi simili a quelli dell'intervento previsto. Si segnalano i sili esistenti. L'eccessiva contiguità tende ad alterare i valori della preesistenza.



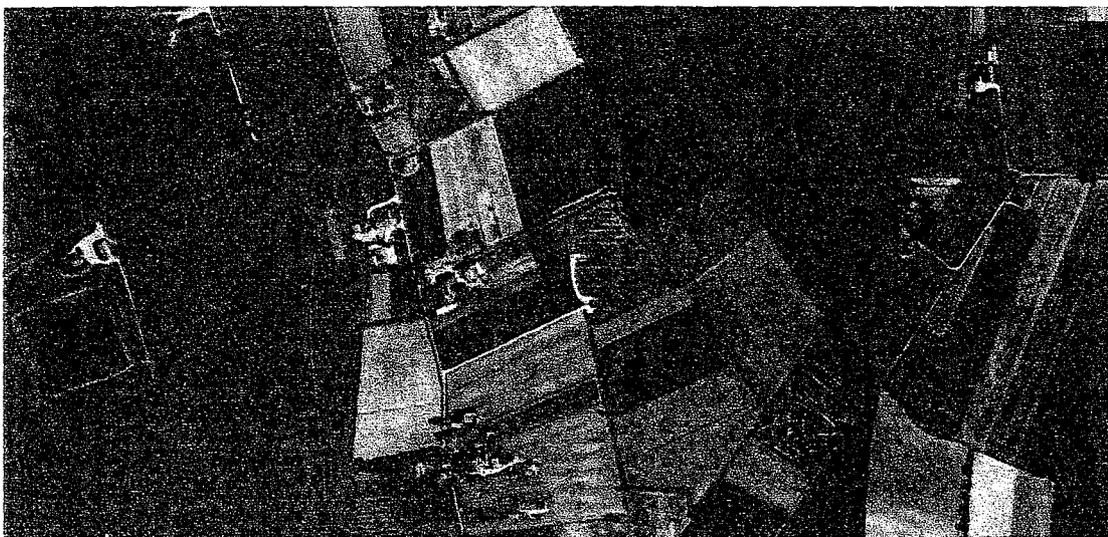
A39-Azienda agricola zona Brolio

Allevamento zootecnico intensivo. Tali allevamenti sono consentiti nelle zone "E5" del Comune di Cortona.



Il capannone più grande raggiunge i 180m circa di lunghezza.

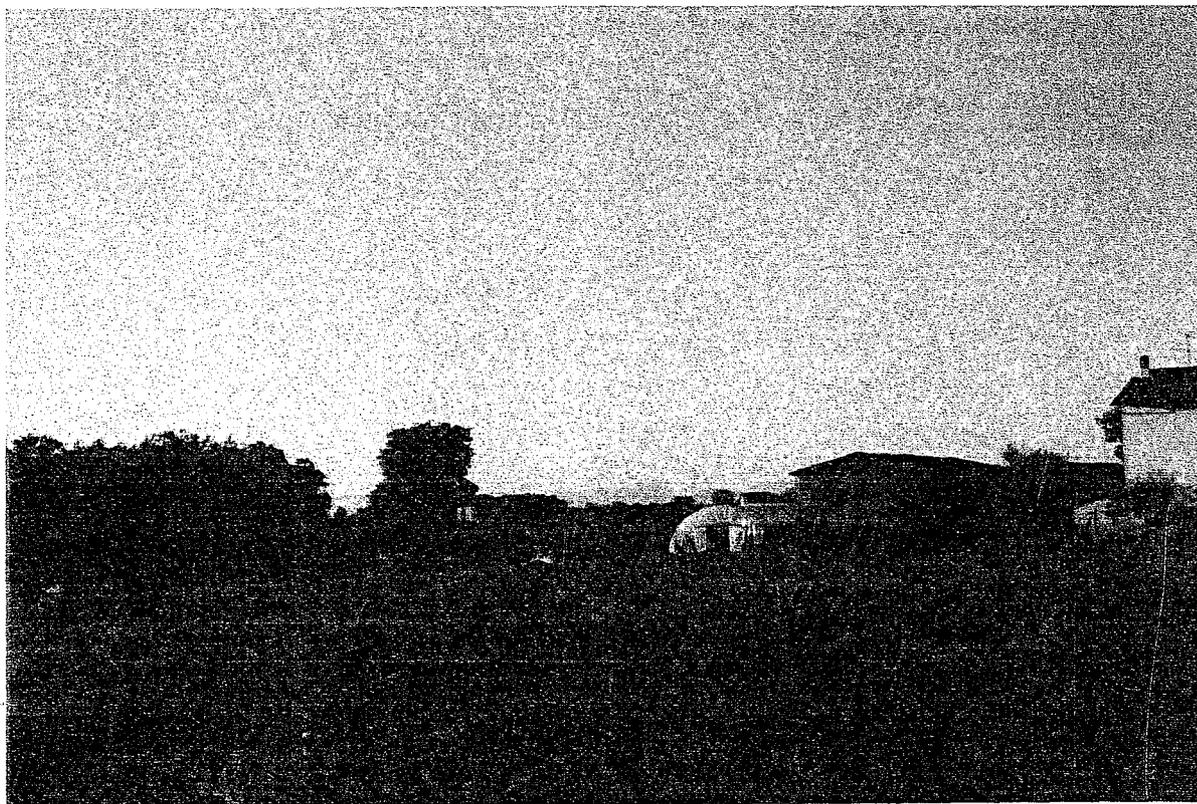
A40-Impianto fotovoltaico in zona Manciano



L'impianto fotovoltaico occupa circa un ettaro di superficie.

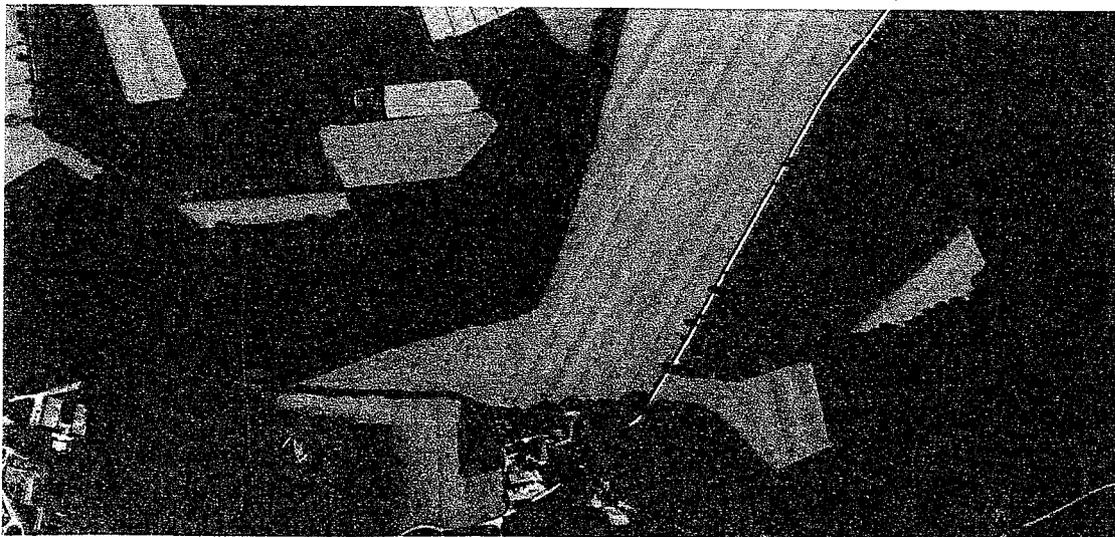
A41-Manufatti ad uso agricolo zona Poggio Ciliegio

I nuovi manufatti precari tipici delle piccole e piccolissime aziende. Segni evidenti di una conduzione agricola economicamente insostenibile o non autosufficiente.



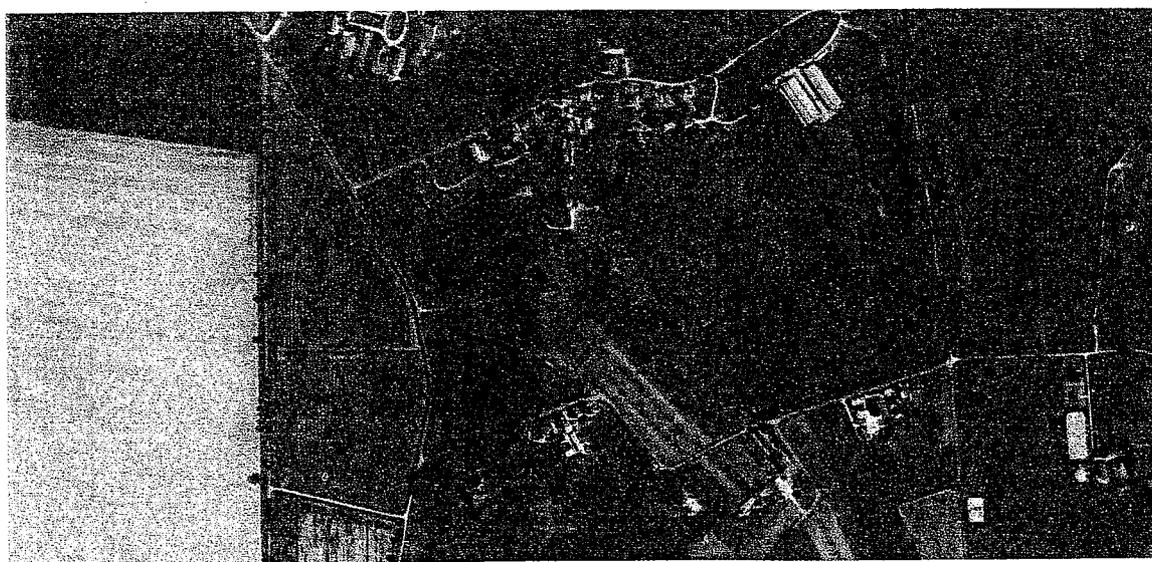
A42-Azienda agricola zona Poggio Ciliegio

Manufatti di servizio all'agricoltura inadeguati dal punto di vista architettonico e della qualità costruttiva. Sili probabilmente destinati all'abbandono che andranno ulteriormente a degradarsi nel tempo.



A43-Azienda agricola zona Poggio Cillegio

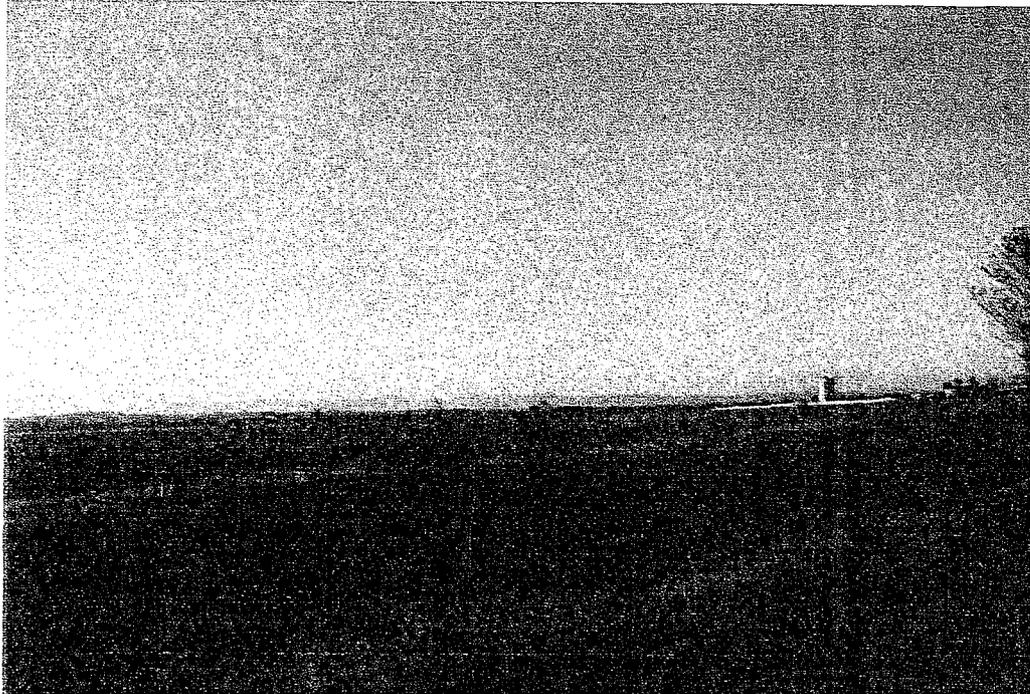
Manufatti impropri sia tipologicamente che dal punto di vista architettonico ed ancora nell'uso dei materiali. Realizzati nella massima economia.

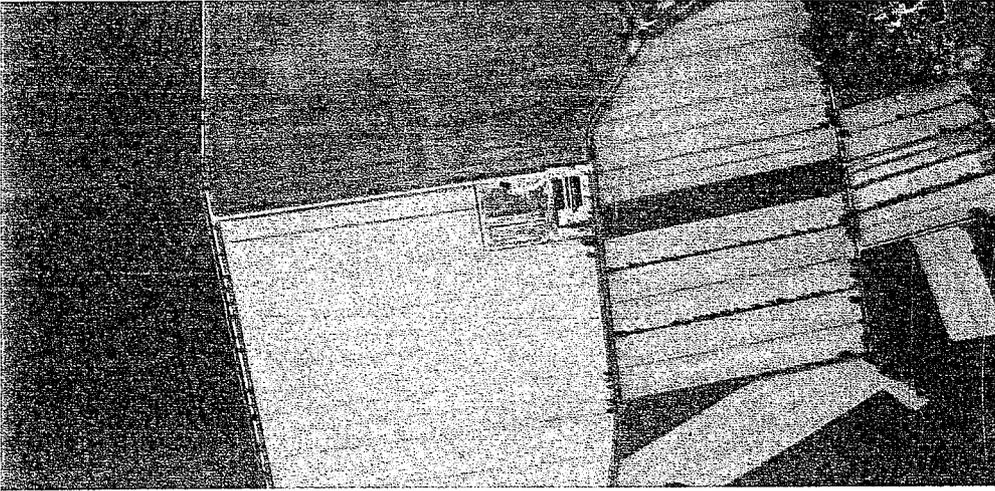
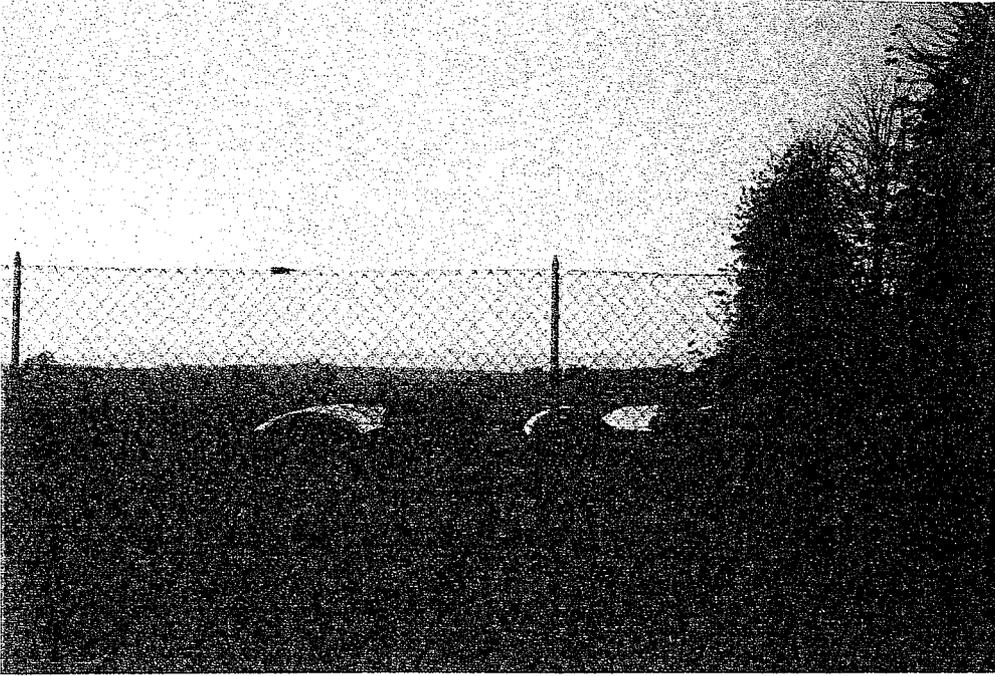


I capannoni superano i 50m di lunghezza.

#### A44-Azienda agricola zona Frassineto

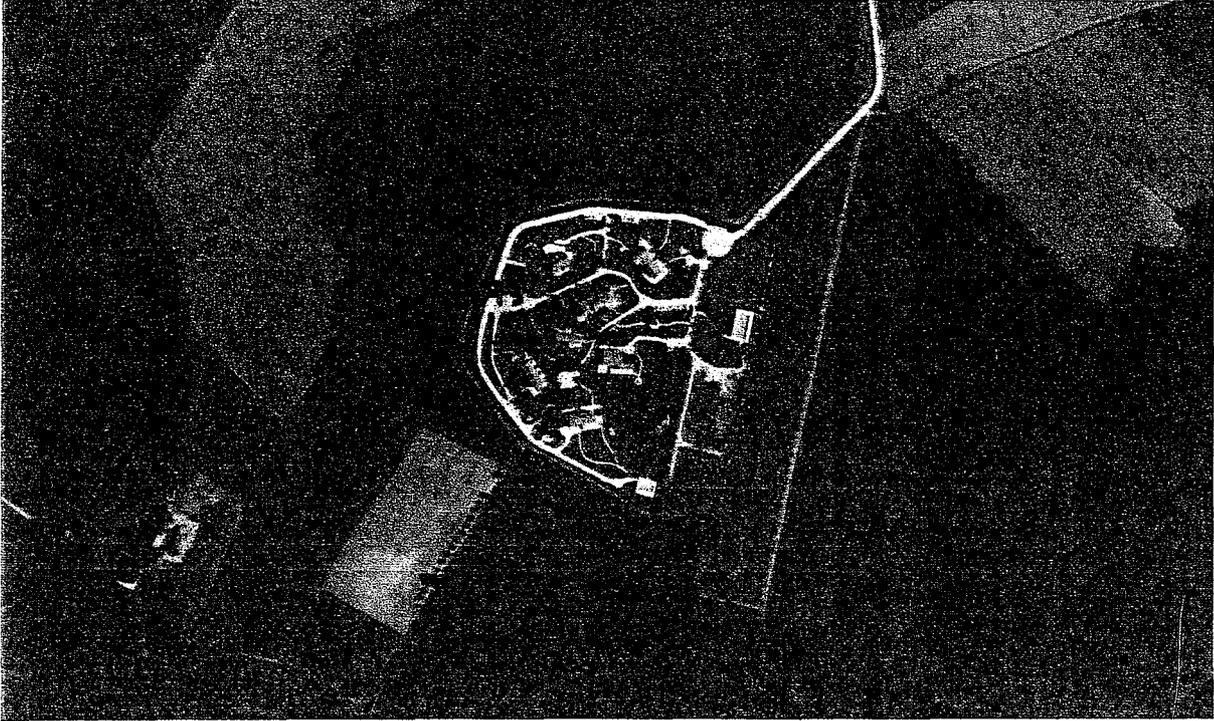
Un piccolo esempio di silo-bags di recentissima istallazione (non sono riportati nella foto zenitale). Testimonianza che trattasi di un nuovo metodo che andrà a sostituire l'approvvigionamento nei sili. L'impatto è francamente modesto e se ne coglie l'essenza nella prima foto laddove è possibile confrontarlo con un silos. La messa a dimora di vegetazione e la diversa colorazione annullerebbero completamente l'impatto.





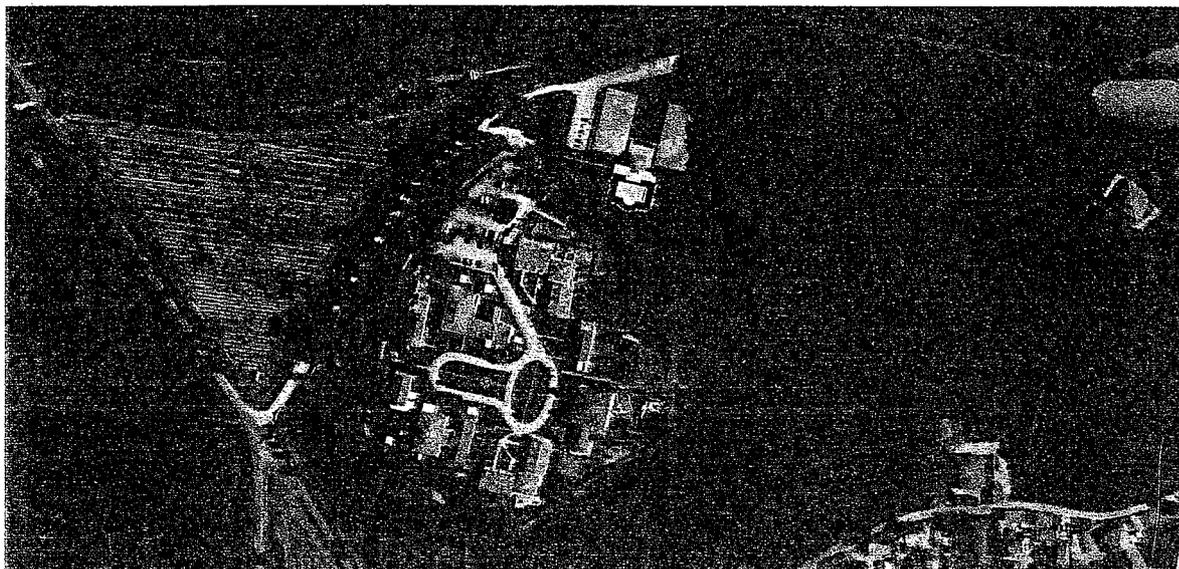
A45-Recupero recente a fini edilizi

Intervento di recupero edilizio che ripropone tessuti e tipologie riconducibili più a periferie urbane recenti che al mondo agricolo.



A46-Piano di recupero zona Poggio Ciliegio

Intervento di recupero edilizio che ripropone tessuti e tipologie non riconducibili al mondo agricolo.



# Comune di Cortona

Variante al Regolamento Urbanistico per individuazione di  
un'area agricola speciale in Loc. santa Caterina.

**Controdeduzioni alle osservazioni pervenute.  
Allegato 2**

Approvato con Delibera del  
C.C. n. 24 del 29 APR. 2013

Cortona 29 APR. 2013

IL SEGRETARIO GENERALE

IL VICE SEGRETARIO

DE Lucchini *Comptata*



**FUTURO FERTILE TOSCANA  
SOC. CONSORTILE AGRICOLA A R.L.**  
52100 Arezzo (AR) - Via Don Luigi Sturzo n. 115  
C.F. - P.IVA - Reg. Imp. 02117200515 - Numero REA AR - 162988

In quest'ultimo periodo, senza mai nominarmi, il Consigliere Meoni sta tentando -peraltro invano- di pilotare una macchina del fango nei miei confronti, sia nella mia veste di professionista che nella mia veste di politico. In nessuna delle due è mio costume creare condizioni conflittuali che in qualche misura incidano all'interno dell'Amministrazione comunale, specialmente se non hanno alcuna base e sono solo diffamatorie.

Ho dato pertanto incarico al mio avvocato di porre in essere ogni azione legale possibile a tutela della mia immagine professionale, della mia onorabilità e della mia professionalità.

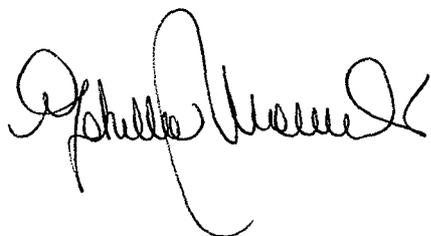
Nella mia veste di Vice Sindaco così come di comune cittadino, accetto volentieri il confronto civile e politico su tutte le questioni che mi vengono proposte, non accetto invece di confrontarmi con cittadini o consiglieri che non si informano prima di argomentare sui "sentito dire" e che certamente avranno un seguito in sede giudiziaria.

Nel corso del confronto giudiziario con Meoni avrò modo di esporre tutte le ragioni e quelle che saranno a sostegno delle mie richieste risarcitorie (ma lo farò in un'aula di tribunale e non in una sala consiliare come Meoni insiste a fare).

In questa sede mi preme sottolineare che ho richiesto ed ottenuto (già dal 2009 come Meoni ben sa) parere scritto dall'Ordine degli Architetti di Arezzo circa la compatibilità tra l'esercizio della mia professione da svolgersi in loco e la mia funzione pubblica di Vice Sindaco: il parere è stato assolutamente positivo e ciò mi permette di stare tranquillo dal punto di vista formale. Sostanzialmente invece non possono esserci dubbi -mai alcuno li ha contestati o poteva farlo- sulla mia correttezza di professionista, cittadino e politico.

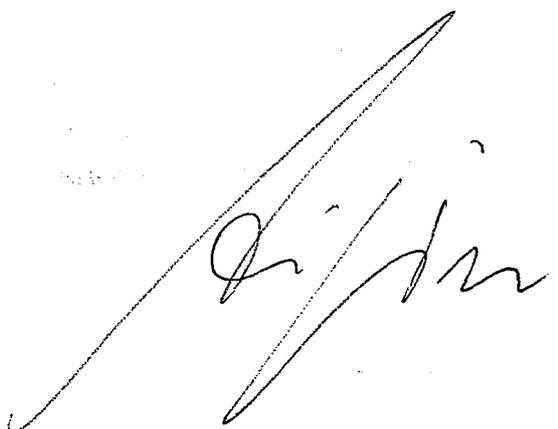
In questa sede voglio invece sollecitare Meoni ad una corretta informazione relativamente al concetto di pubblico ufficiale, al concetto di denuncia, di appalto, di lavoro in economia, di SCIA e di ditta esecutrice, prima di esporre interrogazioni omettendo di fare nomi precisi e circostanze definite (come peraltro sarebbe da Regolamento all'art.9 comma 2 del nostro comune).

Degli sviluppi giudiziari mi riservo di dare contezza.



Come tutti sanno, non è usuale per me consegnare interventi scritti, normalmente preferisco di gran lunga parlare a braccio. Lo faccio stavolta sia per non sfiorare i tempi prescritti dal Regolamento, sia per non perdere in chiarezza. Ecco dunque la mia dichiarazione.

Comprendo le ragioni politiche e di opportunità che hanno condotto la maggioranza consiliare a questa espressione di voto, soprattutto perché non è mai accaduto che il Comune di Cortona si sia opposto ad un parere ufficialmente espresso dalla Regione Toscana, come prova, seppure in senso paradossalmente inverso, la ancora recente e faticosa vicenda delle Biomasse di Renaia. E' un voto dunque che non si fonda su errori tecnici del Comune ne' su carenze amministrative (che infatti non esistono), ma si basa sulla richiesta della Regione (reiterata peraltro anche da altri soggetti privati e da associazioni) di localizzare altrove un progetto che tutti ritengono utile e positivo. Insomma la volontà politica della maggioranza e' quella di evitare un contrasto istituzionale con la Regione Toscana che rappresenterebbe un pericoloso precedente. Certo, sarebbe l'ora che in sede regionale si facesse definitiva chiarezza su quale tipo di sviluppo si vuole davvero per la Toscana, evitando atteggiamenti che rischiano di apparire fortemente contraddittori. Per quanto mi riguarda pertanto, se aderirò al voto espresso dalla maggioranza sarà più per senso di responsabilità istituzionale che per intima convinzione personale. A questo punto però, senza voler polemizzare con nessuno, mi sento in dovere di affermare che è necessario chiudere definitivamente la stagione dell'incertezza normativa e politico-amministrativa. E' urgente che i rappresentanti politici locali e regionali trovino modo di confrontarsi tra loro e con la società civile e le forze produttive, in maniera approfondita e senza reciproche pregiudiziali, su quale tipo di futuro auspichiamo davvero per la Valdichiana.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Pini', written in a cursive style. The signature is positioned in the lower right quadrant of the page.