Al sig. SINDACO

Del COMUNE DI CORTONA

P.zza della Repubblica 13

Oggetto: Controdeduzioni alle osservazioni pervenute in merito alle Deliberazioni del Consiglio Comunale n°51/16 e 52/16 del 27 maggio 2016.

Le delibere oggetto di osservazione sono state adottate dal Consiglio Comunale del Comune di Cortona ai sensi della L.R. 65/2014 "Norme per il governo del Territorio" art. 19 la n. 51/16 e art 111 n. 52/16 in quanto la Società Bonifiche Ferraresi spa ai sensi della stessa L.R. 65/2014 ha presentato, come previsto dall'art 74, il PAPMAA relativo alla Tenuta Santa Caterina, avente i contenuti indicati nel regolamento di attuazione di cui all'art 84, al fine della verifica delle condizioni di cui gli art.li 72 e 73 che disciplinano rispettivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e interventi di nuova edificazione sul quale la Regione Toscana ha espresso parere favorevole alla realizzazione di nuovi annessi agricoli in quanto commisurati alla necessità aziendali.

Di seguito si analizzano i contenuti delle singole osservazioni.

1) **Osservazione presentata da Associazione Tutela Valdichiana :**

Rif.	Contenuti descritti nelle osservazioni	
1	Nella Relazione Tecnica accompagnatoria, troppa enfasi ……., non curandosi della ubicazione del centro aziendale in zona a minor impatto ambientale ……..	Nella relazione tecnico –economica- ambientale sul programma degli interventi a corredo del PAPMAA il capitolo g) La valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio, l'argomento è stato ampiamente dettagliato.

		Relativamente all'ubicazione del centro aziendale il complesso I Granai ha la funzione di centro aziendale operativo, purtroppo non disponendo di spazi idonei per gli uffici amministrativi questi sono rimasti nella Fattoria. Una porzione del fabbricato rurale esistente, per lo scopo opportunamente ristrutturato, andrà ad ospitare gli uffici amministrativi della tenuta. Tale ristrutturazione è consentita dal RU del comune di Cortona. La ristrutturazione permette al centro aziendale di adempiere razionalmente a tutte le proprie funzioni. Realizzare un nuovo centro aziendale è da intendere nelle funzioni che vi vengono svolte e non nella costruzione ex novo di un fabbricato tra l'altro, non è previsto nel PAPMAA.
2	…… circa 1600 (?) ettari di terreni alcuni dei quali non ricadenti in zona E, sottozona E5 …….	Parte dei terreni sono perimetrati in zona A (come la Fattoria) e un piccolo appezzamento in zona B, sottozona B3, in queste aree la LR 65/2014, la normativa urbanistica (il PT, il PTCP, il RU) non permette la realizzazione di annessi agricoli. La realizzazione in Zona <<E5>> di Annessi agricoli è consentita a IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) previa presentazione di PAPMAA che ha ottenuto parere favorevole dalla Regione Toscana in quanto gli annessi agricoli sono commisurati alle esigenze produttive dell'azienda.

3	……. La presenza di volumi esistenti in superfetazioni ….. realizzazione del progetto senza consumo di suolo ….. un centro aziendale già esiste ……	Gli interventi previsti sono coerenti con quanto previsto dal PIT in quanto recepisce nelle azioni le indicazioni prescritte dall'Invariante I in quanto mantiene e preserva i sistemi di bonifica idraulica, limita il consumo di suolo perchè realizza i nuovi annessi agricoli in un'area dove già sono presenti annessi che opportunamente ristrutturati, ospiteranno funzioni che altrimenti dovrebbero essere svolte in annessi da realizzare ex novo, non convoglia le acque di drenaggio delle aree di insediamento; mantiene i tratti strutturali individuati dall'invariante IV -8 e relativamente agli aspetti gestionali intende sviluppare la sua funzione produttiva adottando adeguate economie di scala. Consapevole dell'importanza del mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni idrauliche agrarie per la produttività dei propri terreni, nonostante l'onerosità che questo comporta l'azienda, anche dopo gli interventi programmati continuerà a curare scoline e fossi propri ed effettuare regolare manutenzione alle valvole di carico e scarico situate sulle Reglie che sono all'interno della Tenuta anche se tale operazione non rientra negli obblighi. L'intervento edilizio che prevede la ristrutturazione del fabbricato "Podere Granai" al fine di poter continuare al meglio le funzioni di Centro aziendale e direzionale della Tenuta e la realizzazione di nuovi annessi agricoli destinati alla conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti aziendali e a funzioni di servizio anche a favore dei dipendenti sono realizzati all'interno della pertinenza del fabbricato principale inseriti in modo da mantenere la leggibilità del sistema insediativo e non ostacolano (effetto barriera) la

		percezione visiva degli edifici di valore di cui la pertinenza, non interferiscono con gli elementi strutturali del paesaggio né interferiscono per la loro percezione visiva. Per quanto sopra esposto l'attuazione del PAPMAA nella Tenuta Santa Caterina è coerente con quanto prevede il PIT della Regione Toscana per l'area oggetto dell'intervento e non ha effetti negativi sulle risorse e sul paesaggio. L'intervento non è definitivo in quanto la normativa prevede che gli annessi agricoli realizzati in Zona <<E>> previa approvazione del PAPMAA, quando non sono più utilizzati per fini agricoli debbono essere demoliti e ripristinati i luoghi. Tale impegno è uno dei contenuti della Convenzione che dovrà essere firmata dallo IAP (nel caso specifico Bonifiche Ferraresi) e Comune (nello specifico Cortona) prima di presentare la richiesta dei permessi a costruire.
4	La posizione prescelta non risulta idonea …… per il centro aziendale……., poiché ……., posta ai margini di un'azienda ……., secondo i pareri più accreditati ……, meno strategica di qualsiasi altro sito nelle vicinanze di grandi vie di comunicazione ……, in prossimità di importanti infrastrutture ……	La posizione prescelta è centrale all'azienda e strategica in quanto facilmente raggiungibile dai vari appezzamenti coltivati dalle rete di strade poderali che sono presenti all'interno della tenuta. Il PTCP e il RU vietano la realizzazione di annessi agricoli in prossimità delle infrastrutture in quanto ostacolerebbero la loro percezione visiva
5	Sarebbe stato legittimo e opportuno …….	La variante richiesta è legittima in quanto è relativa a un'area in zona E sottozona E5 all'interno della quale saranno realizzati annessi agricoli, tale variante si rende necessaria nel Comune di Cortona ogni qualvolta uno IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) ha un PAPMAA sul quale la Regione Toscana esprime parere favorevole alla realizzazione di nuovi annessi agricoli in quanto commisurati alla necessità aziendali e l'area di pertinenza risulta

		insufficiente estesa da ospitarli impedendo l'attuazione del PAPMAA approvato. La variante non apre nessun varco in quanto edifici diversi da annessi agricoli nelle zone E non sono ammessi e gli stessi se non più utilizzabili per attività agricola devono essere abbattuti e i luoghi ripristinati come da atto d'obbligo da sottoscrivere prima di richiedere i permessi a costruire. Sulla impraticabilità normativa ad utilizzare per i nuovi annessi agricoli le volumetrie presenti si è in altri riferimenti detto.
6	Verifica della coerenza con il PIT e art. 21	Per confutare la validità delle osservazioni si indicano i punti 6 e 8 che si riferiscono a interventi generali di pianificazione territoriale e di piano strutturale e nulla hanno a che vedere con il PAPMAA delle aziende agricole. Il punto 9 riportato è relativo agli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole ai quali il contenuto, gli obiettivi e le modalità della Variante alla scheda 124 sono ispirati L'affermare che il PIT ammette i nuovi annessi agricoli solo in adiacenza a centri aziendali esistenti è falso, tale indicazione è riportata nel PTCP e la realizzazione prevista dei nuovi annessi agricoli rispetta tale prescrizione in quanto adiacenza significa vicinanza, prossimità, contiguità, e nel caso specifico, coerente con I Granai che come detto in precedenti riferimenti e già il centro aziendale. Gli annessi agricoli non possono essere realizzati all'interno dell'ex centro aziendale, la vecchia Fattoria Granducale, in quanto nel RU del comune di Cortona essa è perimetrata come zona <<A>> Matrice storica e la LR 65/2014 al Capo III Disposizioni sul territorio rurale, così come il RU del Comune di

		Cortona in modo esplicito affermano che le costruzioni agricole devono essere realizzata in territorio rurale (Zona <<E>>)
7	Sulla strada Provinciale Cortona – Siena ……	Infatti in detto tratto di strada non è previsto dal progetto l'installazione della cartellonistica pubblicitaria. Si vuol far notare inoltre che il podere denominato "I Granai" non si sviluppa lungo la Strada Provinciale 28 (Siena Cortona) ma lungo la strada Comunale delle "Capannacce" e quindi nulla hanno a che fare con la strada provinciale. Affermare che a maggior ragione sono vietati nuovi insediamenti non riconducibili a preesistenti centri aziendali è una deduzione soggettiva e da nessuna parte scritta. Il PTCP non parla di divieto a costruire lungo la strada provinciale Cortona – Siena. A titolo puramente informativo le costruzioni lungo le strade provinciali devono rispettare le distanze previste dal Codice della strada. I nuovi Annessi agricoli da realizzare in prossimità del Centro aziendale I Granai non ostacolano le visuali verso ambiti territoriali di pregio che risultano salvaguardati come ampiamente dimostrato con il PAPMAA
8	5 Coerenza ……. Piano ……com….. classificazione acustica 6 Emissioni in atmosfera. …… 7 Inquinamento luminoso: …….. 8 pericolosità idraulica: ……	Sulla coerenza con il piano comunale di classificazione acustica l'intervento rispetterà quanto previsto dalla norma citata. Relativamente alle emissioni in atmosfera gli essiccatoi per le piante officinali hanno i dati di targa coerenti con la normativa vigente. Sulla Pericolosità idraulica (zona 2 medio bassa) stato approvato dagli organismi preposti lo studio sul rischio idraulico in fase di variante.

		In fase di progettazione esecutiva verrà effettuato, come da normativa, ulteriore valutazione di rischio idraulico
9	Circa i vincoli paesaggistici …….	Infatti il PAPMAA e la relativa Variante alla scheda 124 sono riferiti ad interventi ammessi dalla normativa urbanistica vigente per la realizzazione di Annessi agricoli da IAP Imprenditore Agricolo Professionale) previa redazione e approvazione di PAPMAA da parte dell'Organismo preposto. Non ci sono vincoli paesaggistici. I terreni sui quali si estende la Tenuta Santa Caterina infatti non è sottoposta a nessun tipo di vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Essi ricadono in Zona agronomica Piana Aretina e della Valdichiana nella quale si distinguono due tipi di paesaggio nettamente prevalenti: Fattorie Granducali della Valdichiana e Sistema della Valdichiana occidentale e Colline di Brolio (Colline a struttura mista). Il PIT della Regione Toscana vi individua invarianti nel sistema morfologico (Invariante I) e nel morfotipo dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (Invariante IV). Il PAPMAA e la Variante alla scheda 124 sono coerenti con quanto contenuto nelle invarianti sopra citate. L'inserimento paesaggistico degli Annessi agricoli e Impianti fissi non può essere dettagliato in fase di PAPMAA e Variante alla scheda 124 ma è oggetto di apposito progetto esecutivo.

10	Valutazione delle possibili alternativa …….. .	Relativamente alla valutazione delle possibili alternative si ricorda sinteticamente che: - La Tenuta Santa Caterina non è sottoposta a nessun vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 - la zonizzazione nel R.U. del comune di Cortona vi ha individuato Zona E5: Zona agricola delle Fattorie Granducali, Zona A Matrice storica, Zona B, B2 Zone di saturazione, Tutti gli Edifici principali presenti nella tenuta sono oggetto di schedatura in quanto "Patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano"; la scheda, tra l'altro ne delimita la pertinenza e ne norma le modalità d'intervento e le Categorie d'intervento ammesse; - Il RU del Comune di Cortona, attenendosi alle normative sovracomunali nelle zone agricole <<E5>> prevede soltanto la realizzazione di Annessi agricoli previa approvazione da parte della Regione Toscana di PAPMAA presentato da IAP (Imprenditore Agricolo Professionale); - Il RU del comune di Cortona ammette il recupero volumetrico di ex Annessi agricoli non oggetto di schedatura presenti nella pertinenza di ciascun edificio principale schedato ma la volumetria recuperabile non può essere ricostruita ad una distanza superiore di 50 mt dall'edificio principale; - Il RU del Comune di Cortona non ammette costruzioni agricole al difuori delle zone E - Il PIT della Regione Toscana vi individua invarianti nel sistema morfologico (Invariante I) e invarianti nel morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica (Invariante IV – 8).

		In esso inoltre le Fattorie granducali sono individuate per le dimensioni che hanno le uniche in cui sviluppare un'agricoltura in grado di operare produzioni con economie di scala ed essere concorrenziali nei mercati. - la delocalizzazione e frammentazione dei Fabbricati e Annessi agricoli, tra l'altro, non sono compatibili con produzioni che mirano ad economie di scala; - La Varante approvata non interessa la zonizzazione ma amplia l'area di pertinenza della scheda 124 per permettere la realizzazione di Annessi agricoli previsti dal PAPMAA in quanto riconosciuti dalla Regione Toscana con parere favorevole conformi alla necessità produttive dell'azienda agricola. L'affermazione che l'area scelta per la realizzazione degli annessi agricoli sia vincolata alla inedificabilità di Annessi agricoli e del tutto priva di riferimenti normativi l'area, è perimetrata come sottozona E5 e come tale normata.

2) Osservazioni presentate da Comitato Tutela Fattorie Granducali

Rif.	Contenuti descritti nelle osservazioni	
1	… nuova variante urbanistica adottata per realizzare un nuova centro aziendale …….	La variante è relativa all'allargamento dell'ambito pertinenziale dell'edificio oggetto della scheda 124, disciplina il patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano al fine di realizzare annessi agricoli previsti dal PAPMAA presentato da un IAP che ha avuto parere favorevole dalla Regione Toscana in quanto gli annessi agricoli sono commisurati alle esigenze dell'azienda.
2	….. ritenendo ingiustificata l'Adozione di una Variante da parte di un Consiglio Comunale se priva d'interesse pubblico,	Sono di interesse pubblico gli interventi che favoriscono lo sviluppo del territorio, con ricadute positive in termini economici, sociali ed occupazionali. La variante ha lo scopo di realizzare annessi agricoli che permetteranno alla Tenuta di Santa Caterina di introdurre un nuovo ordinamento colturale attuato con tecniche agronomiche che prevedono, tra l'altro, la riduzione di mezzi tecnici chimici, realizzare processi di filiera sulle proprie produzioni, incrementare l'occupazione manuale ed intellettuale.
3	Area oggetto di variante…… risorsa del territorio che rischia oggi di scomparire grazie all'azione dell'uomo …….	L'area oggetto degli interventi di cui il presente PAPMAA appartiene alla Zona agronomica Piana Aretina e della Valdichiana, nella quale si distinguono due tipi di paesaggio Collina Chiana e Fattorie Granducali. Insiste su una pianura bonificata con grandi opere di re-indirizzamento del drenaggio e l'attuazione di schemi di colmata. Il PIT della Regione Toscana vi individua invarianti nel sistema morfologico (Invariante I) e invarianti nel morfotipo dei seminativi delle aree di bonifia (Invariante IV – 8).

		L'Invariante I – PBC Sistema Morfogenetico pianure bonificate per diversificazione e colmata contiene le indicazioni per le azioni: - Mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica; - Limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi della risorsa idrica; - Evitare il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree di insediamento. L'Invariante IV – Caratteri morfogenetici dei sistemi ambientali dei paesaggi rurali - 8. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica individua i tratti strutturali: - L'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata dalla presenza di case coloniche e fattorie; - La presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali formato da canali, scoline, fossi e dall'insieme dei manufatti che ne assicurano l'efficienza; - La densità della maglia agraria e del tessuto colturale caratterizzato da campi rettangolari lunghi e stretti e rete scolante gerarchizzata; - L'assetto tipico di tale area è quella di assolvere prioritariamente alla funzione produttiva; - La conservazione e valorizzazione del morfotipo può trarre vantaggio dallo sviluppo di nuove funzioni anche mediante il mantenimento ed il recupero dell'edificio e annessi rurali tradizionali.

		Relativamente agli aspetti gestionali l'Invariante IV – 8 afferma che in questi ambiti l'agricoltura può sviluppare al meglio la sua funzione produttiva perché le aziende sono ben strutturate e di dimensioni tali da consentire adeguate economie di scala. Tra i rischi di gestione individua l'onerosità del mantenimento delle sistemazioni idrauliche agrarie essenziali per la funzionalità del morfotipo. Tra le criticità si evidenzia il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali. Gli interventi previsti sono coerenti con quanto previsto dal PIT in quanto recepisce nelle azioni le indicazioni prescritte dall'Invariante I in quanto mantiene e preserva i sistemi di bonifica idraulica, limita il consumo di suolo in quanto realizza i nuovi annessi agricoli in un'area dove già sono presenti annessi che opportunamente ristrutturati, ospitano funzioni che altrimenti dovrebbero essere svolte in annessi da realizzare ex novo, non convoglia le acque di drenaggio delle aree di insediamento; mantiene i tratti strutturali individuati dall'invariante IV -8 e relativamente agli aspetti gestionali intende sviluppare la sua funzione produttiva adottando adeguate economie di scala. Consapevole dell'importanza del mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni idrauliche agrarie per la produttività dei propri terreni, nonostante l'onerosità che questo comporta l'azienda, anche dopo gli interventi programmati continuerà a curare scoline e fossi propri ed effettuare regolare manutenzione alle valvole di carico e scarico situate sulle

		Reglie che sono all'interno della Tenuta anche se tale operazione non rientra negli obblighi. Per quanto sopra esposto l'attuazione del PAPMAA nella Tenuta Santa Caterina è coerente con quanto prevede il PIT della Regione Toscana per l'area oggetto dell'intervento e non ha effetti negativi sulle risorse e sul paesaggio; gli elementi caratterizzanti in paesaggio: strade e viabilità aziendale, opere di regimazione delle acque, elementi strutturali tipiche delle aree di bonifica, percezione degli elementi caratterizzanti il paesaggio non subiscono alterazioni, in quanto le opere previste non interferiscono con esse.
4	Si elabora moderni strumenti……..,lo si tutela non consentendo nessun tipo di intervento edilizio ……salvo poi offrire ad una società ……. Di stravolgerlo . con un impianto che la stessa società ha già esistente…	La variante come scritto nel Rif. 1 è relativa alla pertinenza della scheda 124 è resa necessaria per realizzare annessi rurali ed impianti fissi la cui realizzazione in base alla l.r. 65/2014 (art. 73) è prevista per IAP che hanno ricevuto da parte della Regione Toscana parere favorevole al PAPMAA presentato in quanto gli annessi rurali sono commisurati alle necessità aziendali.
5	……., ma recuperando volumi secondari, costruiti negli ultimi decenni …….	Impossibile recuperare volumi secondari presenti negli aggregati rurali presenti nella Tenuta in quanto il PTCP ed il RU del Comune vieta che la loro volumetria sia spostata a più di 50 mt dal luogo dove sono ubicati. La delocalizzazione e frammentazione degli annessi agricoli è incompatibile con la gestione di un'impresa che tende ad ottenere economie di scala al fine di essere competitiva nel mercato come auspicato nel PIT per le Fattorie Granducali.
6	….. invita pertanto il Sindaco, la Giunta ed il Consiglio Comunale ad un ripensamento sull'ubicazione ……..	Il PIT, PTCP, PS e RU non danno nessuna delle indicazioni elencate. Il complesso edilizio I Granai non si sviluppa lungo la Strada Provinciale Siena Cortona ma lungo la strada comunale Le Capannacce e quindi nulla hanno a che fare con la strada provinciale. Il paragone con l'impianto di stoccaggio che si doveva realizzare è fiorviante, in quanto i richiedenti sono soggetti appartenenti a due categorie d'impresa diverse. I soggetti a cui si fa riferimento non avevano i requisiti completi per presentare il PAPMAA e chiedevano una variante che prevedeva la

		perimetrazione di una zona nella quale chiedevano la realizzazione di nuove volumetrie. La società Bonifiche Ferraresi spa, possiede la qualifica di IAP ha i requisiti per presentare il PAPMAA, ha diritto a nuovi volumi per realizzare Annessi agricoli e la variante è per definirne l'ambito di realizzazione di quanto consentito dalla Normativa Regionale, Provinciale, Comunale.
7	…….. Il PIT prevede la costruzione di annessi agricoli solo all'interno dei centri aziendali esistenti	Non vi è menzione nel PIT che la costruzione di annessi agricoli è prevista solo all'interno dei centri aziendali esistenti, il PIT prevede agli IAP nelle Zone delle Fattorie Granducali (<<E5>> nel RU del Comune di Cortona) la costruzioni degli annessi agricoli in vicinanza dei fabbricati rurali esistenti al fine di mantenere la percezione visiva dell'organizzazione delle fattorie in poderi. Nel caso specifico, se l'osservazione era volta ad individuare il centro aziendale nella Fattoria al suo interno gli annessi agricoli non potrebbero esservi all'interno in quanto nel RU del comune di Cortona è perimetrata come zona <<A>> Matrice storica e la LR 65/2014 al Capo III Disposizioni sul territorio rurale, così come il RU del Comune di Cortona in modo esplicito affermano che la realizzazione di nuovi annessi rurali da parte di IAP devono essere realizzata in territorio rurale (Zona <<E>>) previa redazione di PAPMAA. Nel caso specifico comunque il complesso I Granai ha funzione di centro aziendale operativo, purtroppo non disponendo di spazi idonei per gli uffici amministrativi questi sono rimasti nella Fattoria. La variante è resa necessaria per realizzare annessi rurali ed impianti fissi previsti nel PAPMAA presentato da Bonifiche Ferraresi spa per la Tenuta di Santa Caterina redatto in base alla l.r. 65/2014 (art. 73) sui quali la Regione Toscana ha espresso parere favorevole alla loro realizzazione in quanto commisurati alle necessità aziendali che però non trovano posto nell'attuale perimetrazione della pertinenza. Una porzione del fabbricato rurale esistente, per lo scopo opportunamente ristrutturato, andrà ad ospitare gli uffici amministrativi della tenuta. Tale ristrutturazione è consentita dal RU del comune di Cortona. La ristrutturazione permette al centro aziendale di adempiere razionalmente a tutte le proprie funzioni.

		Realizzare un nuovo centro aziendale è da intendere nelle funzioni che vi vengono svolte e non nella costruzione ex novo di un fabbricato tra l'altro, non è previsto nel PAPMAA.

3) Osservazione presentata da Matteo Scorcucchi; Stefano Meucci; Zucchini Giuliano; Milani Marco :

Rif.	Contenuti descritti nelle osservazioni	
1	…. “tesa ad individuare un’area di circa 5,5 in cui realizzare un nuovo centro aziendale, capannoni, essiccatori e silos ……”	La variante è relativa all’allargamento dell’ambito pertinenziale dell’edificio oggetto della scheda 124, disciplina il patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano. Nella pertinenza oltre all’edificio principale ed accessorio (oggetto della scheda) sono presenti due annessi agricoli, uno realizzati in tempi recenti e successivi l’una dall’altro utilizzati rispettivamente come magazzino di mezzi tecnici, magazzino granaio per stoccaggio cereali e una pesa. La parte non abitativa dell’edificio rurale è utilizzato come magazzino momentaneo per lo stoccaggio dei semi di girasole. Il complesso ha funzione di centro aziendale operativo, non avendo spazi idonei per gli uffici amministrativi che sono rimasti nella Fattoria. La variante è resa necessaria per realizzare annessi rurali ed impianti fissi previsti nel PAPMAA presentato da Bonifiche Ferraresi spa per la Tenuta di Santa Caterina redatto in base alla l.r. 65/2014 (art. 73) sui quali la Regione Toscana ha espresso parere favorevole alla loro realizzazione in quanto commisurati alle necessità aziendali che però non trovano posto nell’attuale perimetrazione della pertinenza. Gli annessi agricoli (capannoni) e impianti fissi (silos) previsti, sono esclusivamente utilizzati per stoccaggio, lavorazione, trasformazione, confezionamento e commercializzazione delle produzioni agricole della azienda agricola Bonifiche Ferraresi spa come prevede la normativa sopra ricordata. Una porzione del fabbricato rurale esistente, per lo scopo opportunamente ristrutturato, andrà ad ospitare gli uffici amministrativi della tenuta. Tale ristrutturazione è consentita dal RU del comune di Cortona. La ristrutturazione permette al centro aziendale di adempiere razionalmente a tutte le proprie funzioni. Realizzare un nuovo centro aziendale è da intendere nelle funzioni che vi vengono svolte e non nella costruzione ex novo di un fabbricato allo scopo da realizzare che, tra l’altro, non è previsto nel PAPMAA.

2	…. Detta variante al Regolamento urbanistico in vigore da 2011 prevede la modifica alla zonizzazione classificata dall'art. 42 del RU in vigore come SOTTOZONA <<E5>> L'AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI ……	La variante non è rivolta alla modifica dalla zonizzazione che rimane <<E5>> ma all'allargamento dell'area di pertinenza del fabbricato rurale esistente di cui alla scheda 124.
3	Il RU del Comune di Cortona ….. nella sottozona <<E5>> sono ammessi i seguenti interventi: a2) Annessi agricoli realizzati da IAP. Sono ammessi ……. . Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali	Il RU del Comune ha recepito l'indicazione del PTCP di realizzare i nuovi annessi agricoli in sottozona <<E5>> in prossimità degli edifici esistenti perimetrando un'area di pertinenza intorno al fabbricato rurale esistente e oggetto di schedatura in quanto Patrimonio Edilizio di Valore in Ambito Extraurbano. Tutti gli altri Comuni della provincia nel proprio RU hanno utilizzato la dizione prossimità o vicinanza. Tale variante alla scheda, nel caso specifico 124, pertanto si rende necessaria nel Comune di Cortona ogni qualvolta uno IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) ha un PAPMAA sul quale la Regione Toscana esprime parere favorevole alla realizzazione di nuovi annessi agricoli in quanto commisurati alla necessità aziendali e l'area di pertinenza risulta insufficiente estesa da ospitarli impedendo l'attuazione del PAPMAA approvato.
4	Il RU del Comune di Cortona ….. nella sottozona <<E5>> …… a5) " Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art. 41 L.R. 1/2005) (non ammesse).	Infatti nel rispetto di tale norma il PAPMAA presentato da Bonifiche Ferraresi spa per la Tenuta di Santa Caterina non prevede la realizzazione di tali strutture non ammesse. Comunque sia la LR 1/2005, non è più in vigore, è superata dalle nuove norme LR 65/2012 e LR 64r/2015 che tra l'altro nelle zone <<E5>> prevede la realizzazione di tali strutture.
5	…….. Il PIT prevede la costruzione di annessi agricoli solo all'interno dei centri aziendali esistenti	Non vi è menzione nel PIT che la costruzione di annessi agricoli è prevista solo all'interno dei centri aziendali esistenti, il PIT prevede agli IAP nelle Zone delle Fattorie Granducali (<<E5>> nel RU del Comune di Cortona) la costruzioni degli annessi agricoli in vicinanza dei fabbricati rurali esistenti al fine di mantenere la percezione visiva dell'organizzazione delle fattorie in poderi. Nel caso specifico, se l'osservazione era volta ad individuare il centro aziendale nella Fattoria al suo interno gli annessi agricoli non potrebbero esservi all'interno in quanto nel RU del comune di Cortona è perimetrata come zona <<A>> Matrice storica e la LR 65/2014 al Capo III Disposizioni sul territorio rurale, così come il RU del Comune di Cortona in modo esplicito

		affermano che la realizzazione di nuovi annessi rurali da parte di IAP devono essere realizzata in territorio rurale (Zona <<E>>) previa redazione di PAPMAA
6	…… non ammettendo nessun intervento edilizio, neanche le serre temporanee o con copertura stagionale	Considerazione con interpretazione del tutto fantasiosa e priva di fondamento in contraddizione palese con quanto affermato al rif. 4. Sono solo le serre temporanee o con copertura stagionale, a non essere ammessi dalla LR 1/2005 ma tale legge è superata.
7	Che l'area oggetto di Variante n.6 ricada quasi per intero all'interno di un'area a pericolosità idraulica (zona 2), che richiederebbe sin da prima dello studio di fattibilità uno studio sul rischio idraulico con la previsione di interventi ……..	La pericolosità idraulica zona 2 è una pericolosità medio bassa ma all'osservante è sfuggito che lo studio sul rischio idraulico è stato presentato in fase di variante ed approvato dagli organismi preposti. In fase di progettazione esecutiva verrà effettuato, come da normativa, ulteriore valutazione di rischio idraulico.
8	…… Strada provinciale Siena Cortona dal tratto alberato Vocabolo i Granai alla Villa di Santa Caterina strada di interesse paesaggistico eccezionale …….. in prossimità della quale non si potrà installare della cartellonistica pubblicitaria	Infatti in detto tratto di strada non è previsto dal progetto l'installazione della cartellonistica pubblicitaria. Si vuol far notare inoltre che il complesso edilizio I Granai non si sviluppa lungo la Strada Provinciale Siena Cortona ma lungo la strada comunale Le Capannacce e quindi nulla hanno a che fare con la strada provinciale.
9	Che con l'attuazione del progetto presentato si andrà ad alterare in modo definitivo e dunque irreparabile un territorio ……. In contrasto con quanto previsto dal PIT e dalla LR 65/14 ……..	L'area oggetto degli interventi di cui il presente PAPMAA appartiene alla Zona agronomica Piana Aretina e della Valdichiana, nella quale si distinguono due tipi di paesaggio Collina Chiana e Fattorie Granducali. Insiste su una pianura bonificata con grandi opere di re-indirizzamento del drenaggio e l'attuazione di schemi di colmata. Il PIT della Regione Toscana vi individua invarianti nel sistema morfologico (Invariante I) e invarianti nel morfotipo dei seminativi delle aree di bonifia (Invariante IV – 8). L'Invariante I – PBC Sistema Morfogenetico pianure bonificate per diversificazione e colmata contiene le indicazioni per le azioni: - Mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;

		- Limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi della risorsa idrica; - Evitare il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree di insediamento. L'Invariante IV – Caratteri morfogenetici dei sistemi ambientali dei paesaggi rurali - 8. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica individua i tratti strutturali: - L'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata dalla presenza di case coloniche e fattorie; - La presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali formato da canali, scoline, fossi e dall'insieme dei manufatti che ne assicurano l'efficienza; - La densità della maglia agraria e del tessuto colturale caratterizzato da campi rettangolari lunghi e stretti e rete scolante gerarchizzata; - L'assetto tipico di tale area è quella di assolvere prioritariamente alla funzione produttiva; - La conservazione e valorizzazione del morfotipo può trarre vantaggio dallo sviluppo di nuove funzioni anche mediante il mantenimento ed il recupero dell'edificio e annessi rurali tradizionali. Relativamente agli aspetti gestionali l'Invariante IV – 8 afferma che in questi ambiti l'agricoltura può sviluppare al meglio la sua funzione produttiva perché le aziende sono ben strutturate e di dimensioni tali da consentire adeguate economie di scala.

		Tra i rischi di gestione individua l'onerosità del mantenimento delle sistemazioni idrauliche agrarie essenziali per la funzionalità del morfotipo. Tra le criticità si evidenzia il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali. Gli interventi previsti sono coerenti con quanto previsto dal PIT in quanto recepisce nelle azioni le indicazioni prescritte dall'Invariante I in quanto mantiene e preserva i sistemi di bonifica idraulica, limita il consumo di suolo in quanto realizza i nuovi annessi agricoli in un'area dove già sono presenti annessi che opportunamente ristrutturati, ospitano funzioni che altrimenti dovrebbero essere svolte in annessi da realizzare ex novo, non convoglia le acque di drenaggio delle aree di insediamento; mantiene i tratti strutturali individuati dall'invariante IV -8 e relativamente agli aspetti gestionali intende sviluppare la sua funzione produttiva adottando adeguate economie di scala. Consapevole dell'importanza del mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni idrauliche agrarie per la produttività dei propri terreni, nonostante l'onerosità che questo comporta l'azienda, anche dopo gli interventi programmati continuerà a curare scoline e fossi propri ed effettuare regolare manutenzione alle valvole di carico e scarico situate sulle Reglie che sono all'interno della Tenuta anche se tale operazione non rientra negli obblighi. L'intervento edilizio che prevede la ristrutturazione del fabbricato "Podere Granai" al fine di poter continuare al meglio le funzioni di Centro aziendale e

		direzionale della Tenuta e la realizzazione di nuovi annessi agricoli destinati alla conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti aziendali e a funzioni di servizio anche a favore dei dipendenti sono realizzati all'interno della pertinenza del fabbricato principale inseriti in modo da mantenere la leggibilità del sistema insediativo e non ostacolano (effetto barriera) la percezione visiva degli edifici di valore di cui la pertinenza né interferenza con gli elementi strutturali né interferenze con la loro percezione visiva. Per quanto sopra esposto l'attuazione del PAPMAA nella Tenuta Santa Caterina è coerente con quanto prevede il PIT della Regione Toscana per l'area oggetto dell'intervento e non ha effetti negativi sulle risorse e sul paesaggio. L'intervento non è definitivo in quanto la normativa prevede che gli annessi agricoli realizzati in Zona <<E>> previa approvazione del PAPMAA, quando non sono più utilizzati per fini agricoli debbono essere demoliti e ripristinati i luoghi. Tale impegno è uno dei contenuti della Convenzione che dovrà essere firmata dallo IAP (nel caso specifico Bonifiche Ferraresi) e Comune (nello specifico Cortona) prima di presentare la richiesta dei permessi a costruire.
10	Che la società Bonifiche ……richiede di poter inserire …….. un nuovo centro aziendale …… nel rispetto dei parametri urbanistici non del RU …….. ma della Variante e PMAA (? PAPMAA) da loro presentati	E' quanto prevede sia la LR 64/2014 che il RU di tutti i comuni della Toscana che i parametri siano commisurati alle esigenze dell'azienda come nel PAPMAA che è redatto se esso ottiene parere favorevole dalla Regione in quanto gli annessi agricoli sono commisurati alle esigenze dell'azienda. Considerazione della quale non si capisce il significato.

		Che la Variante modifica i parametri urbanistici. La Variante è relativa alla scheda 124 e si propone di definire la superficie della pertinenza del Fabbricato principale per permettere di realizzare annessi di cui lo IAP ha diritto.
11	L'inserimento traumatico di un impianto a scala sovracomunale …….. dove il tipo di coltivazione è in prevalenza a seminativo coltura migliore rispetto al seminativo arborato ……..	- l'inserimento dell'impianto non è sovracomunale ma comunale in quanto ricade tutto all'interno del comune di Cortona, la Tenuta di Santa Caterina ha parte dei terreni anche nel comune di Castiglion Fiorentino ; - il giudizio espresso nella relazione tecnica della Variante 6 (non Variante 1 come erroneamente riportato forse per un copia e incolla non corretto) relativamente al confronto tra seminativo e seminativo arborato si riferisce al valore ambientale - paesaggistico e non economico o produttivo. Infatti negli strumenti urbanistico PIT, PTCP e PS il seminativo arborato è contemplato paesaggisticamente nella maglia stretta da preservare, il seminativo nella maglia larga che può subire alterazioni. La relazione evidenzia come l'intervento di allargamento della pertinenza è fatto su un terreno di scarso valore paesaggistico in quanto maglia larga.
12	CONSIDERATO ALTRESI' ……	Considerazioni del tutto soggettive e prive di fondamento tecnico scientifico. La norma in materia urbanistica per le sottozone <<E5>> prevede proprio la realizzazione di nuovi annessi rurali in prossimità di quelli esistenti per mantenere la leggibilità di un paesaggio rurale suddiviso in poderi a conduzione mezzadrile caratterizzati da complessi rurali sparsi. Non si elimina un'antica strada poderali. La strada poderale, che comunque negli strumenti urbanistici non è classificata storica, rimane operante con lo stesso tracciato (collegamento Podere Granai e Podere Isola) con la stessa funzione di collegamento di vari appezzamenti con il centro aziendale. Rimane invariata nel tracciato assieme alle altre strade poderali della tenuta e nell'insieme all'immutato reticolo idraulico agrario costituito da fossi campestri, reglie e canali che rappresentano elementi del paesaggio tipico delle Fattorie Granducali originatesi da terreni bonificati.
13	….. un insostenibile e irreversibile impatto negativo irreversibile	L'intervento è stato fatto nel rispetto del corretto inserimento paesaggistico. Oltre a ciò si ricorda che la legge urbanistica regionale sottopone gli aventi diritto alla realizzazione di annessi agricoli a convenzione che, tra l'altro, prevede se l'annesso non è più necessario alla funzioni agricole dell'azienda,

		la sua demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi (seminativo nel nostro caso) a carico del proprietario come si è ampliamente spiegato nel Rif. 9.
14	SULLE RICHISTE	E' singolare che a fronte di un progetto di sviluppo aziendale che impegna un soggetto privato, il quale investe capitali propri nella propria proprietà nel rispetto e conformità della normativa vigente, soggetti terzi che si arrogano il diritto di interferire e pretendono che siano seguite direttive ed indirizzi da essi indicati che sono largamente in contrasto con la normativa vigente, quali quelle contenute nella petizione oggetto di codeste controdeduzioni come la realizzazione di un sito in prossimità di infrastrutture (autostrade, superstrade, linee ferroviarie), di schermature naturali od artificiali già esistenti quali argini di fiumi e canali perché non è ammesso dalla normativa paesaggistica vigente. Molte affermazioni presenti nelle osservazioni risultano non veritiere in quanto non presenti nei progetti di cui il PAPMAA. Affermazioni quali lo snaturare l'edilizia rurale esistente, la modifica della tessitura dei campi, la modifica dell'andamento orografico del terreno, il reticolo viario, le tante Fattorie Granducali (?, forse si intende i complessi rurali ex case mezzadrili dei poderi elementi strutturali tipici dell'organizzazione delle Fattorie Granducali) presenti nell'area, sono fantasiose. Gli edifici della Tenuta nel RU del Comune di Cortona e in quello del Comune di Castiglion Fiorentino sono perimetrati in zona << A>>, come il complesso della Fattoria Granducale (ex centro aziendale) e il restante degli edifici rurali principali sono contrassegnati con una stella; in quanto oggetto di schedatura perché considerati patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano e la scheda tra l'altro disciplina le modalità e le categorie di intervento ammesse.

1) Osservazione presentata da Comitato Tutela di Cortona :

Rif.	Contenuti descritti nelle osservazioni	
1	Nella Relazione Tecnica accompagnatoria, troppa enfasi ……., non curandosi della ubicazione del centro aziendale in zona a minor impatto ambientale ……..	Nella relazione tecnico –economica- ambientale sul programma degli interventi a corredo del PAPMAA il capitolo g) La valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio, l'argomento è stato ampiamente dettagliato. Relativamente all'ubicazione del centro aziendale il complesso I Granai ha la funzione di centro aziendale operativo, purtroppo non disponendo di spazi idonei per gli uffici amministrativi questi sono rimasti nella Fattoria. Una porzione del fabbricato rurale esistente, per lo scopo opportunamente ristrutturato, andrà ad ospitare gli uffici amministrativi della tenuta. Tale ristrutturazione è consentita dal RU del comune di Cortona. La ristrutturazione permette al centro aziendale di adempiere razionalmente a tutte le proprie funzioni. Realizzare un nuovo centro aziendale è da intendere nelle funzioni che vi vengono svolte e non nella costruzione ex novo di un fabbricato tra l'altro, non è previsto nel PAPMAA.
2	…… circa 1600 (?) ettari di terreni alcuni dei quali non ricadenti in zona E, sottozona E5 …….	Parte dei terreni sono perimetrati in zona A (come la Fattoria) e un piccolo appezzamento in zona B, sottozona B3, in queste aree la LR 65/2014, la normativa urbanistica (il PT, il PTCP, il RU) non permette la realizzazione di annessi agricoli. La realizzazione in Zona <<E5>> di Annessi agricoli è consentita a IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) previa presentazione di PAPMAA

		che ha ottenuto parere favorevole dalla Regione Toscana in quanto gli annessi agricoli sono commisurati alle esigenze produttive dell'azienda.
3	……. La presenza di volumi esistenti in superfetazioni ….. realizzazione del progetto senza consumo di suolo ….. un centro aziendale già esiste ……	Il PTCP ed il RU del Comune non permettono lo spostamento delle volumetrie degli Annessi agricoli presente nelle pertinenze del Fabbricato principale e non oggetto di schedatura cui sono inutilizzabili ai fini del progetto. Gli Annessi agricoli nuovi, previa approvazione da parte della Regione Toscana del PAPMAA possono essere realizzati solo in ambito agricolo <<Zona E>> nel RU del Comune di Cortona. Gli interventi previsti sono coerenti con quanto previsto dal PIT in quanto recepisce nelle azioni le indicazioni prescritte dall'Invariante I perché mantiene e preserva i sistemi di bonifica idraulica, limita il consumo di suolo perchè realizza i nuovi annessi agricoli in un'area dove già sono presenti annessi che opportunamente ristrutturati, ospiteranno funzioni che altrimenti dovrebbero essere svolte in annessi da realizzare ex novo, non convoglia le acque di drenaggio delle aree di insediamento; mantiene i tratti strutturali individuati dall'invariante IV -8 e relativamente agli aspetti gestionali intende sviluppare la sua funzione produttiva adottando adeguate economie di scala. Consapevole dell'importanza del mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni idrauliche agrarie per la produttività dei propri terreni, nonostante l'onerosità che questo comporta l'azienda, anche dopo gli interventi programmati continuerà a curare scoline e fossi propri ed effettuare regolare manutenzione alle valvole di carico e scarico situate sulle Reglie che

		sono all'interno della Tenuta anche se tale operazione non rientra negli obblighi. L'intervento edilizio che prevede la ristrutturazione del fabbricato "Podere Granai" al fine di poter continuare al meglio le funzioni di Centro aziendale e direzionale della Tenuta e la realizzazione di nuovi annessi agricoli destinati alla conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti aziendali e a funzioni di servizio anche a favore dei dipendenti sono realizzati all'interno della pertinenza del fabbricato principale inseriti in modo da mantenere la leggibilità del sistema insediativo e non ostacolano (effetto barriera) la percezione visiva degli edifici di valore di cui la pertinenza, non interferiscono con gli elementi strutturali del paesaggio né interferiscono per la loro percezione visiva. Per quanto sopra esposto l'attuazione del PAPMAA nella Tenuta Santa Caterina è coerente con quanto prevede il PIT della Regione Toscana per l'area oggetto dell'intervento e non ha effetti negativi sulle risorse e sul paesaggio. L'intervento non è definitivo in quanto la normativa prevede che gli annessi agricoli realizzati in Zona <<E>> previa approvazione del PAPMAA, quando non sono più utilizzati per fini agricoli debbono essere demoliti e ripristinati i luoghi. Tale impegno è uno dei contenuti della Convenzione che dovrà essere firmata dallo IAP (nel caso specifico Bonifiche Ferraresi) e Comune (nello specifico Cortona) prima di presentare la richiesta dei permessi a costruire.

4	La posizione prescelta non risulta idonea …… per il centro aziendale……., poiché ……., posta ai margini di un'azienda ……., secondo i pareri più accreditati ……, meno strategica di qualsiasi altro sito nelle vicinanze di grandi vie di comunicazione ……, in prossimità di importanti infrastrutture ……	La posizione prescelta è centrale all'azienda e strategica in quanto facilmente raggiungibile dai vari appezzamenti coltivati dalle rete di strade poderali che sono presenti all'interno della tenuta. Il PTCP e il RU vietano la realizzazione di annessi agricoli in prossimità delle infrastrutture in quanto ostacolerebbero la loro percezione visiva come suggerisce l'osservazione.
5	La Giunta Comunale …….. assoggettabilità VAS …….	I tecnici dell'ufficio urbanistico prendendo atto che era in corso un aggiornamento della legislazione regionale in materia hanno richiesto alla società Bonifiche Ferraresi spa un'integrazione in tal senso
6	…… il MBAC …… le nuove costruzioni ……. Debbano essere realizzate in zona defilata rispetto alla leopoldina ……..	Gli uffici dell'urbanistica in fase di istruttoria hanno richiesto, tra gli altri, anche al MBAC il parere anche se tale organismo non ha competenze nell'area in quanto non oggetto di vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/04. Il MBCA ha espresso un'indicazione, che il progetto già prevedeva, consistente nel realizzare i nuovi Annessi agricoli in zona defilata rispetto alla leopoldina garantendo alla stessa ampio respiro e lasciano libere visuali e ampie aree di respiro per non alterare la percezione visiva rispetto ai principali punti di vista pubblici.
7	Il progetto è ubicato lungo una strada di interesse paesaggistico …… ……. Non è un centro aziendale esistente ……..	Il progetto è ubicato lungo la Strada comunale delle Capannacce che non è di interesse paesaggistico. Il tratto di strada paesaggistico cui si fa riferimento è della strada provinciale Siena Cortona lungo la quale è vietato l'istallazione dei cartelloni pubblicitari che tra l'altro non sono previsti nel progetto. I Granai è il centro aziendale attuale della tenuta in esso sono svolte tutte le funzioni di supporto alle produzioni agricole della tenuta ad eccezione della parte amministrativa i cui uffici sono rimasti all'interno dei vecchi locali della Fattoria non disponendo il fabbricato I Granai di locali idonei per lo svolgimento di tali mansioni.
8	Nonostante quanto sopra riportato, l'Autorità competente in materia di VAS …… ritiene che la variante al RU non avendo impatti significativi sull'ambiente non è da sottoporre a VAS	E' l'autorità competente che si è espressa

9	Sarebbe stato legittimo e opportuno …….	La variante richiesta è legittima in quanto è relativa a un'area in zona E sottozona E5 all'interno della quale saranno realizzati annessi agricoli, tale variante si rende necessaria nel Comune di Cortona ogni qualvolta uno IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) ha un PAPMAA sul quale la Regione Toscana esprime parere favorevole alla realizzazione di nuovi annessi agricoli in quanto commisurati alla necessità aziendali e l'area di pertinenza risulta insufficiente estesa da ospitarli impedendo l'attuazione del PAPMAA approvato. La variante non apre nessun varco in quanto edifici diversi da annessi agricoli nelle zone E non sono ammessi e gli stessi se non più utilizzabili per attività agricola devono essere abbattuti e i luoghi ripristinati come da atto d'obbligo da sottoscrivere prima di richiedere i permessi a costruire. Sulla impraticabilità normativa ad utilizzare per i nuovi annessi agricoli le volumetrie presenti si è in altri riferimenti detto.
10	Verifica della coerenza con il PIT e art. 21	Per confutare la validità delle osservazioni si indicano i punti 6 e 8 che si riferiscono a interventi generali di pianificazione territoriale e di piano strutturale e nulla hanno a che vedere con il PAPMAA delle aziende agricole. Il punto 9 riportato è relativo agli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole ai quali il contenuto, gli obiettivi e le modalità della Variante alla scheda 124 sono ispirati L'affermare che il PIT ammette i nuovi annessi agricoli solo in adiacenza a centri aziendali esistenti non è esatto perché tale indicazione è riportata nel PTCP. La realizzazione prevista dei nuovi annessi agricoli rispetta tale prescrizione in quanto adiacenza significa vicinanza, prossimità, contiguità, e nel caso

		specifico, coerente con I Granai che come detto in precedenti riferimenti e già il centro aziendale. Gli annessi agricoli non possono essere realizzati all'interno dell'ex centro aziendale, la vecchia Fattoria Granducale, in quanto nel RU del comune di Cortona essa è perimetrata come zona <<A>> Matrice storica e la LR 65/2014 al Capo III Disposizioni sul territorio rurale, così come il RU del Comune di Cortona in modo esplicito affermano che le costruzioni agricole devono essere realizzata in territorio rurale (Zona <<E>>)
11	Sulla strada Provinciale Cortona – Siena ……	Infatti in detto tratto di strada non è previsto dal progetto l'installazione della cartellonistica pubblicitaria. Si vuol far notare inoltre che il podere denominato "I Granai" non si sviluppa lungo la Strada Provinciale 28 (Siena Cortona) ma lungo la strada Comunale delle "Capannacce" e quindi nulla hanno a che fare con la strada provinciale. Affermare che a maggior ragione sono vietati nuovi insediamenti non riconducibili a preesistenti centri aziendali è una deduzione soggettiva e priva di riferimenti normativi. Il PTCP non parla di divieto a costruire lungo la strada provinciale Cortona – Siena e la distanza dalla carreggiata è normata dal Codice della strada. I nuovi Annessi agricoli da realizzare in prossimità del Centro aziendale I Granai non ostacolano le visuali verso ambiti territoriali di pregio che risultano salvaguardati come ampiamente dimostrato con il PAPMAA
12	5 Coerenza ……. Piano ……com….. classificazione acustica	

	6 Emissioni in atmosfera. …… 7 Inquinamento luminoso: …….. 8 pericolosità idraulica: ……	Sulla coerenza con il piano comunale di classificazione acustica l'intervento rispetterà quanto previsto dalla norma citata. Relativamente alle emissioni in atmosfera gli essiccatoi per le piante officinali hanno i dati di targa coerenti con la normativa vigente. Sulla Pericolosità idraulica (zona 2 medio bassa) all'osservante è sfuggito che lo studio sul rischio idraulico è stato presentato in fase di variante ed approvato dagli organismi preposti. In fase di progettazione esecutiva verrà effettuato, come da normativa, ulteriore valutazione di rischio idraulico
13	Circa i vincoli paesaggistici …….	Il PAPMAA e la relativa Variante alla scheda 124 sono riferiti ad interventi ammessi dalla normativa urbanistica vigente per la realizzazione di Annessi agricoli da IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) previa redazione e approvazione di PAPMAA da parte dell'Organismo preposto. I terreni sui quali si estende la Tenuta Santa Caterina non sono sottoposti a nessun tipo di vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Essi ricadono in Zona agronomica Piana Aretina e della Valdichiana nella quale si distinguono due tipi di paesaggio nettamente prevalenti: Fattorie Granducali della Valdichiana e Sistema della Valdichiana occidentale e Colline di Brolio (Colline a struttura mista). Il PIT della Regione Toscana vi individua invarianti nel sistema morfologico (Invariante I) e nel morfotipo dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

		(Invariante IV). Il PAPMAA e la Variante alla scheda 124 sono coerenti con quanto contenuto nelle invarianti sopra citate. L'inserimento paesaggistico degli Annessi agricoli e Impianti fissi non può essere dettagliato in fase di PAPMAA e Variante alla scheda 124 ma è oggetto di apposito progetto esecutivo.
14	Valutazione delle possibili alternativa …….. .	Relativamente alla valutazione delle possibili alternative si ricorda sinteticamente che: - La Tenuta Santa Caterina non è sottoposta a nessun vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 - la zonizzazione nel R.U. del comune di Cortona vi ha individuato Zona E5: Zona agricola delle Fattorie Granducali, Zona A Matrice storica, Zona B, B2 Zone di saturazione, tutti gli Edifici principali presenti nella tenuta sono oggetto di schedatura in quanto "Patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano"; la scheda, tra l'altro ne delimita la pertinenza e ne norma le Modalità d'intervento e le Categorie d'intervento ammesse; - Il RU del Comune di Cortona, attenendosi alle normative sovracomunali nelle zone agricole <<E5>> prevede soltanto la realizzazione di Annessi agricoli previa approvazione da parte della Regione Toscana di PAPMAA presentato da IAP (Imprenditore Agricolo Professionale); - Il RU del comune di Cortona ammette il recupero volumetrico di ex Annessi agricoli non oggetto di schedatura presenti nella pertinenza di ciascun edificio

		principale schedato ma la volumetria recuperabile non può essere ricostruita ad una distanza superiore di 50 mt dall'edificio principale; - Il RU del Comune di Cortona non ammette costruzioni agricole al difuori delle zone E - Il PIT della Regione Toscana vi individua invarianti nel sistema morfologico (Invariante I) e invarianti nel morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica (Invariante IV – 8). In esso inoltre le Fattorie granducali sono individuate per le dimensioni che hanno le uniche in cui sviluppare un'agricoltura in grado di operare produzioni con economie di scala ed essere concorrenziali nei mercati. - la delocalizzazione e frammentazione dei Fabbricati e Annessi agricoli, tra l'altro, non sono compatibili con produzioni che mirano ad economie di scala; - La Varante approvata non interessa la zonizzazione ma amplia l'area di pertinenza della scheda 124 per permettere la realizzazione di Annessi agricoli previsti dal PAPMAA in quanto riconosciuti dalla Regione Toscana con parere favorevole conformi alla necessità produttive dell'azienda agricola. L'affermazione che l'area scelta per la realizzazione degli annessi agricoli sia vincolata alla inedificabilità di Annessi agricoli è priva di fondamento normativo. Tutta la parte agricola della Tenuta è perimetrata come sottozona E5 e come tale normata.
15	Abbiamo rilevato in una nota comunale …… relativa alla mancata autorizzazione dell'impianto eolico sul Monte Ginezzo …… .	La nota a cui si fa riferimento, non si capisce per quale ragionamento logico sia stata citata a sostegno delle osservazioni, in quanto è relativa ad un progetto del tutto differente da quello previsto dal PAPMAA e alla relativa Variante al

		RU che interezza la perimetrazione dell'area di pertinenza del fabbricato principale della scheda 124. Così come i due contesti neanche si assomigliano: Montagna e Pianura di bonifica.
16	La più recente giurisprudenza ha infatti ricordato come, in base alla normativa di riferimento, possa affermarsi che ciò che ha rilievo ai fini della protezione dei valori estetici e tradizionali che formano oggetto della tutela paesaggistica, è la ***"spontanea concordanza e fusione tra l'espressione della natura e quella del lavoro umano"*** (C.d.S., Sez. VI) 9 maggio 2006, N° 2539	Se l'osservante nelle conclusioni dell'osservazione adduce tale motivazioni non si capisce la motivazione reale per cui l'osservazione viene fatta in quanto il PAPMAA e la variante al RU sono coerenti con la giurisprudenza citata.
17	…….. ripensare all'ubicazione del progetto alternativa ……. .	SI RIMANDA AL RIF. 14

Cortona 02/09/2016

Dott. Agr. Angelo Cecchetti

Geom. Maurizio Burroni