VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO N.6 per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina de Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e contestuale PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALENZA DI PIANO ATTUATIVO relativo alla ristrutturazione di annessi e realizzazione di nuovi edifici per uso agricolo in C.A. Santa Caterina. Proponente: Soc. Bonifiche Ferraresi spa.

SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N. 3 – 6 – 7 – 8 – 9

Richiedente	Scorcucchi Matteo e altri (Osservazione n.3) Stefano Meacci e altri (Osservazione n. 6) Georgetta Mercati e altri (Osservazione n.7) Milani Marco e altri (Osservazione n.8) Zucchini Giuliano e altri (Osservazione n.9)
Protocollo	n. 26935 del 26/08/2016 (osservazione n.3) n. 27466 del 01/09/2016 (osservazione n.6) n. 27467 del 01/09/2016 (osservazione n.7) n. 27469 del 01/09/2016 (osservazione n.8) n. 27587 del 01/09/2016 (osservazione n.9)
NOTE	Osservazione fuori termine rispetto al PAPMAA Osservazione nei termini per quanto riguarda la VAR al RU n. 6

CONTENUTI PRINCIALI:

Le osservazioni n. 3, 6, 7, 8 e 9, se pur pervenute da soggetti diversi sono identiche nei contenuti, pertanto, per esse viene redatta un'unica scheda.

Premesse:

- preso atto dell'adozione della Variante al RU n. 6 tesa ad individuare un'area di circa 5,50 ettari in cui realizzare un nuovo centro aziendale, capannoni, essicatoi e silos verticali di notevoli dimensioni per una volumetria di circa 35.000mc ed una superficie di circa 6.000mq di nuove costruzioni per le necessità dell'Azienda Agricola bonifiche Ferraresi spa;
- la Variante al RU in oggetto prevede la modifica della zonizzazione esistente E5 disciplinata all'art. 42 delle NTA del RU, un'area caratterizzata dagli interventi della bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale;
- tra gli interventi ammessi nella E5 di cui all'Art. 42 delle NTA del RU è sottolineata la dicitura *"essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabricati resideziali"* riferita agli annessi agricoli realizzati da I.A.P.;
- tra gli interventi ammessi nella E5 di cui all'Art. 42 delle NTA del RU è sottolineato inoltre il divieto delle serre temporanee o con copertura stagionale di cui al co.8 dell'Art. 41 della L.R. 65/14: quindi, secondo quanto asserito nell'osservazione, gli strumenti della

pianificazione vigenti ad oggi individuano questo luogo come territorio di pregio per i valori paesaggistici ed ambientali, tanto da tutelarne la natura non ammettendo nessun intervento edilizio, neanche le serre temporanee o con copertura stagionale;

- il PTCP prescrive, per i tratti di strada di interesse paesistico eccezionale che *"nella redazione dei PS dovranno essere previste norme di tutela e di valorizzazione, con particolare attenzione ai tratti stradali di interesse paesistico eccezionale (per i quali dovranno essere definiti ambiti territoriali della percezione panoramica e conseguenti modalità architettoniche per le edificazioni appropriate al contesto fino all'esclusione di manufatti edilizi e della cartellonistica pubblicitaria)"*
- il PIT prevede la costruzione di annessi agricoli solo all'interno di centri aziendali esistenti;
- l'area oggetto della Variante ricade quasi totalmente in pericolosità idraulica (zona 2);
- il PS individua la viabilità pubblica di accesso all'impianto come strada di interesse paesaggistico eccezionale;
- con l'attuazione del progetto presentato si andrà ad alterare in maniera definitiva e deturpare irrimediabilmente un territorio di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico, culturale e documentale;
- la Soc. Bonifiche Ferraresi richiede di poter realizzare un nuovo centro aziendale senza rispetto dei parametri urbanistici e modalità costruttive del RU;
- evidenziato che l'inserimento traumatico di un impianto a scala sovracomunale impatta negativamente su un'area rurale intatta dove il tipo di coltivazione è in prevalenza a seminativo, cultura migliore rispetto al seminativo alrborato;
- i nuovi fabbricati fanno perdere all'area la connotazione di ambiente rurale ed assumere quello di area edificata;
- la Variante in oggetto può produrre un insostenibile ed irreversibile impatto negativo sul contesto socio-ambientale;

1) chiede un ripensamento dell'ubicazione, individuando un sito in prossimità di autostrade o superstrade, o in prossimità di argini dei fiumi o dei rilevati di infrastrutture, oppure recuperando le volumetrie già presenti all'interno dell'azienda;
2) Bonifiche ha già uno storico e funzionale centro aziendale con notevoli volumetrie inutilizzate e in superfetazione da recuperare per realizzare quanto indicato con il PMAA;
3) Non permettere la "lottizzazione" di circa 5,5ha attorno ad un edificio classificato di valore con campi livellati, impermeabilizzati, edificati con capannoni di 35000mc e 6000mq di superficie, piazzali cementati, recinzioni, alti lampioni per l'illuminazione notturna, strade grandi adeguate al passaggio degli autotreni tir e l'eliminazione di un'antica strada poderale;

CONTRODEDUZIONI PRESENTATE DALLA SOC. BONIFICHE FERRARESI spa

Si rimanda all'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute in merito alle Delibreazioni del Consiglio Comunale n. 51/16 e 52/16 del 27 maggio 2016" pervenuto a questa amministrazione in data 05/09/2016, con nota prot. n. 27837 del 06/09/2016 e allegato agli elaborati da approvare.

PROPOSTA TECNICA

Si prende atto delle controdeduzioni presentate dalla Soc. Bonifiche Ferraresi spa che fanno parte integrante della risposta all'osservazione in oggetto, precisando quanto segue:

- Il PMAA proposto è già in linea con quanto previsto all'Art 42 delle Nta del RU vigente e relativo alle zone E5, dove è ammessa la realizzazione di annessi agricoli realizzati da imprenditori agricoli professionali previa approvazione di specifico PMAA. Inoltre si specifica che la Variante n. 6 al RU riguarda solo l'individuazione e l'adeguamento dell'ambito all'interno del quale l'Amministrazione intende permettere la realizzazione degli annessi consentiti dal PMAA per il quale è stato già ottenuto parere favorevole da parte della regione in data 07/04/2016.

- la Variante al RU non riguarda invece modifiche alle tipoligie edilizie e ai parametri generali ammessi dal RU per le zone E e più in particolare per la zone E5 (tipologie edilizie, finiture degli edifici, altezza massima, divieto di piani interrati, ecc.)

- Inoltre si precisa che mentre la Variante al RU si riferisce ad un'area di pertinenza di 5,5Ha in maniera tale da avere garanzia di tutela del rapporto gerarchico dell'edificio principale "Leopoldina" con le relative aree di pertinenza e gli edifici secondari (annessi), il PMAA proposto andrà ad interessare solo una parte dei 5,5ha, è cioè circa 3Ha

- Riguardo alla tutela della "Strada di interesse paesistico eccezionale" (cfr. Tav. A.04.1° del PS) relativa alla viabilità pubblica SP 28 Siena-Cortona, nel tratto da Vocabolo "I Granai" a Villa di S. Caterina, si evidenzia che l'area oggetto di intervento non incide sulle salvaguardie, definite per detta strada, dagli strumenti urbanistici vigenti. In tal senso si specifica che il PS, per le viabilità di interesse paesistico, individua come obiettivo quello di *"garantire la permanenza dei coni visivi esistenti ponendo eventualmente limiti alle distanze tra la strada ed il nuovo edificato"*, e il RU, in attuazione di quanto previsto dal PS, ha prescritto per detta strada una zona di rispetto stradale di larghezza 30m nella quale sono vietate le nuove costruzioni, prescrizione rispettata sia dalla Variante al RU che dal PMAA in oggetto.

- I volumi realizzati in attuazione di un Programma Aziendale non costituiscono "consumo di suolo" permanente in quanto detti fabbricati non possono mutare la destinazione d'uso neppure dopo la scadenza temporale del PAPMAA e sono quindi destinati alla demolizione nel caso in cui venga meno l'attività agricola in quanto strettamente legati e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola prevista dal PMAA.

- Si evidenzia inoltre che la localizzazione dell'intervento vicino al complesso edilizio denominato "I Granai" permette di utilizzare ai fini del PMAA anche i volumi già presenti nella'area e di non trascurabile importanza (Edificio A – Leopoldina, Edificio C ed Edificio D) con una razionalizzazione quindi dell'utilizzo dei volumi esistenti per limitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuovi.

- in merito al ripensamento dell'ubicazione si evidenzia inoltre che già in precedenti pareri di Regione Toscana e Provincia di Arezzo relativi a varianti al RU si chiedeva una particolare attenzione volta alla "*tutela delle visuali panoramiche che si godono lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale ed interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane*"[1]. Quindi è importante che l'ambito di intervento sia sufficientemente lontano dalle principali linee infrastrutturali presenti nell'area della Valdichiana (linea ferroviaria, raccordo Autostradale Perugia-Bettolle, Autostrada del Sole, ecc.), in maniera da non poterne percepire la presenza percorrendo dette linee.

- Il PAPMAA in oggetto, redatto così come stabilito dalla L.R. 65/14 e dal Regolamento Regionale di Attuazione 5/R/2007 ora abrogato e sostituito dal D.P.G.R. 63/R/2016, ha considerato tutte le proprietà della Soc. Bonifiche Ferraresi spa e quindi tutti gli immobili posseduti, dando atto anche dell'utilizzo attuale degli stessi, come emege anche dalla documentazione integrativa fornita alla

[1] Osservazione della Regione Toscana relativa alla Variante al RU n. 1 (nota prot. n. 24677 del 28/09/2012)

Regione Toscana in data 23/02/2016 (Vedi elaborato "Relazione integrativa relativa al programma Aziendale Pluriennale di moglioramento Agricolo Ambientale della Soc. Agr. Bonifiche Ferraresi spa). A tal proposito si evidenzia infatti che la Regione Toscana, nella scheda istruttoria a corredo del parere favorevole rilasciato in data 07/04/2016, ha verificato che *"la realizzazione dei nuovi annessi rurali è commisurata alle necessità aziendali, alle attività e alle coltivazioni praticate e previste, così come rappresentate nei contenuti del Programma Aziendale"*. Pertanto i volumi previsti dal PMAA possono essere realizzato solo all'interno di Zone E, trattandosi di annessi ad uso agricolo, e non possono invece essere utilizzate, riconvertite o ampliate le strutture esistenti, ricadenti in zona A, come proposto nella presente osservazione.

In linea generale si ricorda, comunque, che la variante al RU n. 6 ed il contestuale Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) prevedono la possibilità di realizzare, in contiguità al centro aziendale esistente e ubicato in Loc. I Granai, nuovi annessi agricoli al fine di permettere così l'attuazione del piano di sviluppo aziendale proposto dalla Soc. Bonifiche Ferraresi spa che ha già ottenuto parere favorevole da parte della Regione Toscana, Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale, in data 07/04/2016. Si tratta quindi di un'attività agricola che intende potenziare la propria azienda e che, di conseguenza, può ritenersi in linea con l'obiettivo della L.R. 65/14 relativamente alla *necessità di assegnare un ruolo più significativo all'attività agricola riconosciuta come attività-economico produttiva, nella funzione di rispetto e valorizzazione dell'ambiente*[2].

Infatti, da tempo immemore ormai, la Regione Toscana con le varie leggi sul governo del territorio, non ultima la L.R. 65/14 ha privilegiato l'attività agricola e, mentre da un lato, nel tempo, si è visto un progressivo impegno nel promuovere il riuso degli edifici esistenti e nel limitare il nuovo consumo di suolo fino a fare esplicito divieto di costruire insediamenti residenziali fuori dai territori già urbanizzati, per l'attività agricola sono state previste sempre maggiori flessibilità promuovendone lo sviluppo come attività ecomonico-produttiva e con l'intento di *consolidare il ruolo funzionale delle attività agricole in relazione alla riporduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola*[3].

Va infatti ricordato che l'agricoltura da sempre è chiamata il "settore primario" perchè con questa espressione si intendono quelle attività che vanno incontro ai bisogni primari dell'individuo, ma non dobbiamo dimenticare che oggi agricoltura vuol dire anche presidio del territorio, difesa dell'ambiente, della biodiversità e del paesaggio, funzioni altrettanto importanti e "primarie" per garantire la tutela del territorio e uno sviluppo sostenibile duraturo nel tempo che assicurari quindi *il soddisfacimento dei bisogni della generazione presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di realizzare i propri*[4].

In questa direzione quindi, la L.R. 65/14, Norme per il governo del territorio, dedicando un'intero capitolo al territorio rurale disciplina e ammette gli interventi di nuova edificazione consentiti all'imprenditore agricolo mediante approvazione di apposito Programma Aziendale e impegno da parte dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime previste dal PTCP.

[2] Estratto dalle premesse della L.R. 65/14
[3] Estratto dall'Art. 68 co.2 della L.R. 65/14
[4] Definizione di Sviluppo sostenibile proposta nel rapporto "Our Common Future" pubblicato nel 1987 dalla Commissione mondiale per l'ambiente e lo sviluppo (Commissione Bruntland) del Programma delle Nazioni Unite per l'ambiente.

Rispetto all'area delle Fattorie Granducali va, inoltre, ricordato che, pur riconoscendo all'area e conseguentemente alle stesse leopoldine un enorme valore paesaggistico, la stessa regione toscana si è attivata con uno specifico protocollo approvato con Del.G.R.T. n. 415 del 10/05/2016 con il fine primo di contrastare i fenomeni di abbandono e di recuperare e salvaguardare di un importante patrimonio storico edilizio, considerato che lo stesso PIT rileva che *"Le ville/fattorie granducali hanno mantenuto spesso il ruolo di centro aziendale, mentre le case coloniche "leopoldine", specialmente quelle di grandi dimensioni, versano spesso 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, così come le loro pertinenze e il contesto rurale in cui si trovano inserite"*, e che *"L'importante patrimonio delle ville/fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine" presenta criticità legate in alcuni caso all'abbandono e degrado, in altri a trasformazioni incongrue rispetto ai caratteri tipologici e al rapporto con le aree di pertinenza [...]"*.

Dall'osservazione presentata quindi, non emergono ulteriori e nuove valutazioni tecniche rispetto a quanto già evidenziato nella fase istruttoria relativa all'adozione.

Si rimandano comunque all'attività di governo del territorio eventuali diverse valutazioni anche in riferimento alla lettura degli indirizzi dettati dalla L.R. 65/14 che stabilisce di considerare le azioni di trasformazione del territorio *"in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti"*[5], tra lo sviluppo dell'attività agricola e e la tutela della precezione del paesaggio relativa alla realizzazione dei nuovi volumi previsti dal PMAA. In quanto se da un lato vengono realizzati 30.000m3 di nuovi volumi, dall'altro viene garantito uno presidio agricolo che coinvolge un'estensione di oltre 1.300Ha di cui circa 850Ha ricedenti nel territorio del Comune di Cortona.

Non solo, in altrettanti passaggi la L.R. 65/14, a suo tempo apprezzata dalla rete rete dei Comitati per la difesa del territorio che, guidata da Alberto Asor Rosa, plaudiva alla nuova normativa frutto del «proficuo confronto con la Giunta regionale», *definisce governo del territorio l'insieme delle attività che concorrono ad indirizzare, pianificare e programmare i diversi usi e trasformazioni del territorio, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo*[6], dà indirizzo agli Enti (Comuni, Provincie, Regione) di perseguire lo *sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali [....] coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico*[7], E ancora, riportiamo quanto affermato all'Art. 68 della L.R. suddetta, dove, in maniera esplicita, si da input a Regione, Province, Città Metropolitane e Comuni di riconoscere e promuovere *l'attività agricola come attività economico-produttiva.*

Quindi se da un lato l'agricoltura è tutela e garanzia di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, dall'altro, il suo manenimento quale attività economico-produttiva è, inevitabilmente, anche azione di trasformazione del territorio.

PROPOSTA DI PARERE: NON ACCOGLIBILE

Per le motivazioni sopra esposte l'osservazione presentata viene ritenuta, dal punto di vista tecnico, non accoglibile in quanto dal contenuto dell'osservazione presentata non emergono ulteriori e nuove valutazioni tecniche rispetto a quanto già

[5] Estratto dall'Art. 3 della L.R. 65/14
[6] Estratto dall'Art. 2 della L.R. 65/14
[7] Estratto dall'Art. 1 della L.R. 65/14

evidenziato nella fase istruttoria relativa all'adozione.

All'attività di governo del territorio vengono rimandate le ulteriori valutazioni relative al bilancio complessivo degli effetti ricordando che *gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono l'identità paesaggistica della toscana*[8].

ALLEGATI:

Copia osservazione n. 3

Copia osservazione n. 6

Copia osservazione n. 7

Copia osservazione n. 8

Copia osservazione n. 9

Copia "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute in merito alle Delibreazioni del Consiglio Comunale n. 51/16 e 52/16 del 27 maggio 2016" elaborate dalla Soc. Bonifiche Ferraresi spa

[8] Estratto dall'Art. 3 della L.R. 65/14