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.4-5

Richiedente	Associazione Tutela Valdichiana (Osservazione n.4) Comitato Tutela Cortona (Osservazione n.5)
Protocollo	n. 26934 del 26/08/2016 (Osservazione n.4) n. 27049 del 29/08/2016 - n. 27162 del 30/08/2016 (Osservazione n.5)
NOTE	Osservazione fuori termine rispetto al PAPMAA Osservazione nei termini per quanto riguarda la VAR al RU n. 6

CONTENUTI PRINCIALI:

Le osservazioni n. 4 e 5, se pur pervenute da soggetti diversi sono identiche nei contenuti, pertanto, per esse viene redatta un'unica scheda.

Premesse:

- la Società bonifiche Ferraresi possiede molti terreni tra i comuni di Cortona, Castiglion fiorentino e Foiano, alcuni dei quali non ricadenti in zona E o addirittura non ricadenti in E5, risulta proprietaria di molti volumi esistenti e già schermati da elementi naturali e barriere precostituite dall'uomo (argini, infrastrutture, ecc.)
- la posizione scelta non risulta idonea al centro aziendale, in quanto in una posizione limitrofa alle proprietà;
- l'Autorità Competente in materia di VAS ha ritenuto che "la variante al RU non avendo impatti significativi sull'ambiente, non è da sottopore a procedura di VAS";

1) perchè, nonostante il centro aziendale già esistente e strutturato si rende necessaria la realizzazione di un nuovo centro aziendale con consumo di suolo e senza recupero di volumi esistenti cosa si intende per "trasformazione";
2) si prevede la realizzazione di silos verticali con altezza non indicata e tettoie e/o pensiline con coperture ricurve nelle immediate vicinanze del fabbricato di valore storico architettonico;
3) verifica della coerenza con il PIT: punto6, punto 8 e punto 9
4) verifica della coerenza con il PTCP: strada di interesse paesaggistico eccezionale;
5) coerenza con il Piano comunale di Classificazione Acustica;
6) Emissioni in atmosfera;
7) Inquinamento luminoso;

8) Pericolosità idraulica;
9) Vincoli "paesaggistici" del RU in particolare i divieti di cui all'Art. 42 delle NTA;
10) Valutazione delle possibili alternative;
11) Ripensamento dell'ubicazione del progetto.

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 PAPMAA in oggetto, redatto così come stabilito dalla L.R. 65/14 e dal Regolamento Regionale di Attuazione 5/R/2007 oggi 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 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.

- 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.

- la Variante al RU in oggetto è stata sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS come previsto dalla L.R. 10/2010 (da ultimo modificata con L.R. n. 17 del 25/02/2016) e il parere dell'autorità competente ha tenuto conto di tutti i contributi pervenuti tra cui anche il contributo del MBAC del 17/03/2016.

- riguardo alla realizzazione di un "nuovo" centro aziendale si evidenzia quanto già detto nelle controdeduzioni del 05/09/2016, presentate da Bonifiche Ferraresi, dove si afferma che *"il complesso I Granai ha già la funzione di centro aziendale operativo"* gli uffici, non disponendo attualmente di spazi idonei, sono attualmente nella Fattoria S.Caterina, ma verranno trasferiti su una porzione del fabricato rurale esistente in loc. I Granai dopo opportuna ristrutturazione.

- riguardo ai silos e alle tettoie si ricorda che già nelle NTA adottate, l'Art. 5 definisce opportune prescrizioni per le tettoie, che ad esempio dovranno essere ad andamento rettilineo, e per i silos, quali la coloritura e la necessità di fornire dettagliata relazione tecnica, in fase esecutiva, che dimostri la necessità delle dimensioni richieste dalla tecnologia della conservazione con refrigerazione a CO_2.

- 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.

- 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.

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

[1] Osservazione della Regione Toscana relativa alla Variante al RU n. 1 (nota prot. n. 24677 del 28/09/2012)
[2] Estratto dalle premesse della L.R. 65/14
[3] Estratto dall'Art. 68 co.2 della L.R. 65/14

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.

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

[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.
[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

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 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

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