



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*VAR 1*  
*OSS 8*  
Direzione Generale delle  
Politiche Territoriali e Ambientali e  
la Mobilità

AREA DI COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE E PAESAGGIO

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. n. AOO-GRT/262.186/N.60.30

Da citare nella risposta

Allegati

Data

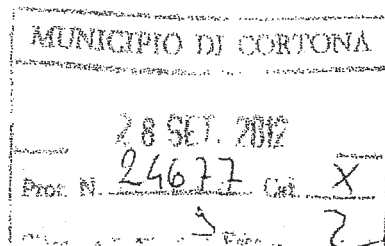
27.09.2012

Risposta al foglio del

numero

**Oggetto:**

Osservazione alla Variante al R.U. per l'individuazione di un'area agricola speciale del Comune di Cortona (AR) adottata con delibera C.C. n.46 del 06/07/2012.



Al Sindaco  
del Comune di  
52044 CORTONA (AR)

Al Presidente  
della Provincia di  
52100 AREZZO

Si trasmette in allegato l'Osservazione relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona (AR), adottata con Delibera di C.C. n.46 del 06/07/2012 e trasmessa alla Regione Toscana con nota, prot. reg. n. 212978/N.60.30 del 26/07/2012.

Il Direttore Generale  
(Arch. Riccardo Baracco)



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
DELLE POLITICHE TERRITORIALI,  
AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'

Area di coordinamento  
Pianificazione territoriale e Paesaggio

Settore Pianificazione del Territorio

**Oggetto: Comune di Cortona (AR). Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico per individuare un'area agricola speciale in Loc. Santa Caterina.  
Osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 01/05**

Rif. Prot. - 212978 del 26/07/2012

Con D.C.C. n. 46 del 06/07/2012, l'Amministrazione Comunale di Cortona (AR) ha adottato la Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di un'area agricola speciale in Loc. Santa Caterina.

Con tale Variante, viene proposta la realizzazione di un impianto per lo stoccaggio ed il trattamento, oltre che di cereali, semi oleosi e piante proteiche prodotti con metodi tradizionali e biologici anche di colture minori quali farro, grano saraceno, miglio utili nella filiera speciale destinata al settore salutistico della celiachia.

Le attività ammesse nel centro comprenderanno la conservazione, la manipolazione e trasformazione, la valorizzazione e la commercializzazione ai soci dei prodotti agricoli.

La proposta prevede, nello specifico, la realizzazione di due strutture fisse in prossimità della viabilità pubblica (edifici di tipo tradizionale) con funzione di stoccaggio a breve (carico e scarico) dei cereali in arrivo, e di servizi aziendali ed amministrativi, e la realizzazione di silos temporanei a sviluppo orizzontale in materiale sintetico (silos bag) che verranno realizzati ed utilizzati nelle dimensioni e per il tempo necessario.

Il Comune è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 6 del 22/01/2007 ed è vigente un Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 60 del 30/09/2011.

Si ricorda che dal 17/10/2007, data di pubblicazione sul BURT n. 42 della D.C.R. n. 72 del 24/07/2007, è entrato in vigore il P.I.T. e che con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009 è stata adottata l'implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) per la disciplina paesaggistica - Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La disciplina dei beni paesaggistici è quindi parte integrante del P.I.T. e pertanto dovrà essere dimostrata la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dalle Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico con i valori paesaggistici espressi dalla pianificazione regionale, con particolare riferimento ai contenuti della Disciplina di Piano del PIT e della scheda d'ambito n. 19 "Val di Chiana" di cui all'allegato A del PIT medesimo.

La presente osservazione, nella quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, è formulata anche nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli atti e per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 01/05.

L'area d'intervento ricade nella zona agricola denominata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico come E5 ovvero "Area delle fattorie granducali".

In tale ambito, di notevole pregio paesaggistico caratterizzato dalla presenza del sistema delle fattorie granducali, al fine di garantire il mantenimento della struttura del paesaggio agrario attuale, la disciplina di Piano vieta la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo mentre eventuali nuovi annessi, a servizio

delle unità poderali esistenti possono essere realizzati solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto.

Costituiscono inoltre obiettivi del PS per quest'area :

- il mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica;
- la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc. che ripropongano lo schema di paesaggio antico.

Per quanto sopra occorre verificare adeguatamente la coerenza dell'intervento proposto con la disciplina del Piano Strutturale non essendo stato localizzato in contiguità di un centro aziendale esistente e conseguentemente verificare la necessità di un'eventuale variante allo strumento di pianificazione territoriale comunale vigente.

I rilievi sopra evidenziati valgono anche rispetto alla disciplina del P.T.C.P. (art. 22 « Direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario - lettera H tipo 3 variante e - Fattorie granducali della Valdichiana), alla quale il P.S. è coerente e dalla quale deriva la definizione e perimetrazione dell'area identificata E5 nel P.S. medesimo.

In considerazione di ciò dovrà essere verificata, con l'amministrazione provinciale, la necessità e la sostenibilità di una variante al P.T.C.P.

Si evidenziano infine profili di incoerenza rispetto ai contenuti della scheda di paesaggio dell'ambito n. 19 "Val di Chiana" dell'implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico.

Al riguardo si rileva che la scheda di paesaggio suddetta, con riferimento al sistema delle colline della Valdichiana occidentale, indirizza la pianificazione comunale al mantenimento dei caratteri peculiari del paesaggio agrario caratterizzato *"... da una diffusa utilizzazione agricola"* e promuove e incentiva il *"... mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio agrario e le azioni volte a consolidare e/o recuperare gli elementi caratterizzanti il paesaggio laddove presenti"*.

Inoltre, in riferimento alla tessitura agraria tradizionale, indirizza alla *"... conservazione, manutenzione e recupero della tessitura agraria... al fine di non alterare il rapporto di continuità funzionale e paesistica con il sistema insediativo di matrice rurale del quale costituisce componente strutturale"*.

Per quanto sopra è promossa ed incentivata la conservazione e valorizzazione degli ambiti connotati dalla presenza di aree dalla tessitura agraria storica o tradizionale e dal reticolo delle sistemazioni idrauliche che la compongono.

In relazione al valore estetico percettivo dei paesaggi agrari, la scheda di paesaggio pone l'obiettivo di tutelare la *"... qualità estetico percettiva del paesaggio agrario, delle componenti naturali qui presenti e delle tessiture agrarie tradizionali (... coltivazioni promiscue ed elementi vegetazionali)"*.

Infine in riferimento agli ambiti rurali adiacenti agli aggregati la scheda di paesaggio indirizza 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"*.

Inoltre la pianificazione comunale dovrà garantire la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti dalle principali infrastrutture viarie esistenti *"... inibendo tutte le forme di occupazione di suolo che possono ostacolare la fruizione visiva del paesaggio"*.

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto d'intervento, caratterizzata dalla presenza parziale del vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. n. 42/04 (foreste e boschi) e dall'essere ricompresa dal PTCP nel sistema delle fattorie granducali e nel paesaggio della bonifica più recente, in considerazione di quanto sopra espresso, visto l'impatto che determinerebbe sul territorio circostante la realizzazione di un impianto di silos bag in materiali riflettenti a saturazione di un'area pari a 7 ha circa, si ritiene necessario prevedere una diversa localizzazione della previsione, vista anche la probabile necessità di una variante al P.S. ed al P.T.C.P., considerando anche l'opportunità di localizzarla in una area ricompresa in una zona industriale.

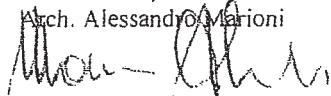
Si evidenzia infine che gli edifici indicati nella documentazione trasmessa (silos, tettoie e magazzini) e che si connotano, secondo gli estensori della previsione, quali elementi di degrado rispetto al contesto di riferimento determinando una riduzione del valore paesaggistico di quell'area, sono tutti precedenti al 2007 ovvero all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e contributi.

Distinti saluti.

*Il Funzionario per il Territorio*

Arch. Alessandro Marioni



*Il Responsabile della P.O.*

Arch. Luca Signorini



www.AlboPreteriorionline.it 37105123



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI  
UN'AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITÀ SANTA CATERINA**

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.9**

Richiedente	ITALIA NOSTRA Sez. Val Di Chiana
Protocollo	n. 24701 del 29/09/2012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

Si richiede che:

1. Non tutti i 7ha siano destinati allo stoccaggio, identificando aree verdi non geometriche complessivamente non inferiori al 50% dell'area, parte delle quali piantumate con essenze locali di alto fusto e cespugliate.
2. Sia garantita la provenienza dei cereali di esclusiva produzione toscana.
3. La vendita di tali prodotti sia destinata esclusivamente per il consumo umano, rimanendo fermamente contrari alla distribuzione per alimentare centrali a biomasse di qualsiasi dimensione.
4. Una volta dismesso l'impianto le strutture fisse e non, dovranno essere smantellate e il terreno riportato a quelle che erano le condizioni iniziali del sito prima dell'intervento (senza nessun cambio d'uso alla destinazione concessa).
5. Debba essere esposto il piano industriale ed occupazionale tendente alla creazione di posti di lavoro locali, anche eventualmente con corsi di aggiornamento appositi.
6. Sia fatta una verifica puntuale sul dimensionamento dei capannoni per lo stoccaggio calcolato sull'effettiva produzione locale, considerando anche l'ipotesi di un recupero del patrimonio rurale attraverso la manutenzione, ristrutturazione e restauro di vari complessi edilizi isolati presenti nell'area e da adibire ad uffici (evitando in questo modo la realizzazione di nuove strutture).
7. L'inserimento di ogni manufatto debba essere fatto in modo da non impattare l'ambiente circostante: l'area dovrà essere opportunamente schermata con piante e cespugli che devono far parte della progettazione esecutiva.
8. L'amministrazione si impegni alla presentazione e discussione pubblica del progetto definitivo.

**CONTRODEDUZIONI presentate dalla Società Futuro Fertile Toscana:**

Nelle controdeduzioni presentate dal proponente le osservazioni dei comitati, associazioni e cittadini, considerate simili per contenuto, sono state esaminate raggruppandole come se fossero un'unica osservazione.

"Anche in questo caso si manifestano preoccupazioni circa la possibile alterazione dei valori ambientali e paesaggistici della valle che il nuovo intervento oggetto di variante potrebbe procurare. È, in effetti, il problema principale sollevato anche con le altre osservazioni sinora esaminate. Proprio per questa ragione si rimanda a quanto già espresso in precedenza.

Riteniamo utile fare riferimento anche alla copiosa documentazione fotografica che certifica, sommariamente, la attuale situazione del paesaggio in Valdichiana. Gli esempi prodotti attestano una complessità di interventi, recenti o meno recenti, attraverso i quali si può comprendere come il mondo agricolo sia orientato a modelli di sviluppo e di crescita completamente diversi da quelli con i quali è stata bonificata la valle. Modalità di coltivazioni e di approvvigionamenti diversi, centri aziendali che nulla hanno a che fare con le vecchie fattorie, tipologie ed architetture normalmente incoerenti con il contesto. Anche gli interventi di recupero del patrimonio antico, a fini residenziali o agrituristiche presentano alcuni esempi di buona fattura ed altri criticabili e culturalmente più dannosi degli stessi prefabbricati industriali. Si constata comunque il prevalere del completo e definitivo distacco "funzionale, sociale e culturale" tra gli ex edifici colonici ed il mondo della coltivazione della terra. Distacco intollerabile e, presumibilmente, foriero di esiti infausti. Siamo convinti che non esistano soluzioni semplici, soprattutto di fronte ad un'economia agricola non particolarmente ricca e con poche possibilità di investimento. Forse l'unica soluzione è quella di cercare di realizzare, per quanto possibile interventi che si avvicinino, ricordino o comunque siano coerenti alle architetture ed alle tipologie di antica formazione ed è quello che cercheremo di fare."

L'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, temporalmente successiva a tutte le altre osservazioni ha cercato di raccogliere tutti gli spunti al fine di trovare il giusto equilibrio tra lo sviluppo del territorio e la sua salvaguardia e conservazione.

Si ritiene quindi che le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale con la propria osservazione prot. n. 25745 del 11/10/2012, possano rispondere in maniera esauriente alla perplessità sollevate nella presente osservazione in quanto entrano nel merito della specificità della realizzazione indicando forme, materiali ed accorgimenti tesi a garantire un corretto inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento.

1. Le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. n. 25745 del 11/10/2012 e volte a garantire un corretto inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento permettono anche di stabilire limitazioni sull'utilizzo del suolo per l'attività di stoccaggio. Sono stabilite infatti prescrizioni e condizioni in ordine alla percentuale minima di permeabilità del suolo e alla presentazione, in fase di richiesta di PdC, di un adeguato progetto delle sistemazioni a verde che tenga conto dell'antica tessitura agraria, in particolar modo dovranno essere reintegrati elementi arborei ed arbustivi tipici del luogo (Cfr. punti 2, 8, 9, 10, 12 e 18).
2. L'attività di stoccaggio si rivolge in primo luogo ai produttori locali e l'ubicazione del centro per la sua posizione rispetto all'area di produzione, dovrebbe consentire di ridurre i costi ambientali per la prima fase di adduzione/stoccaggio. Pertanto si concorda con quanto asserito nell'osservazione ritenendo necessario che la provenienza dei cereali sia di tipo locale.
3. L'Ufficio Tecnico Comunale con propria osservazione n. 14 ha prescritto che *"Sulle Destinazioni ammesse della Scheda della Perequazione deve essere riportata la dicitura attività legate alla produzione agricola del settore alimentare"* specificando che è vietato l'utilizzo sia dell'area di stoccaggio che degli immobili per fini diversi da quelli legati alla produzione alimentare in particolar modo l'area non potrà essere a stoccaggio di biomasse da destinarsi ad attività energetiche; tuttavia, in seguito a quanto argomentato nelle controdeduzioni del proponente la dicitura "settore alimentare" sarà sostituita con "settore alimentare umano ed animale" restando comunque fermo il divieto di stoccare biomasse da destinarsi ad attività energetiche.

4. Come stabilito con l'osservazione n. 14 dell'Ufficio Tecnico Comunale l'intervento dovrà avere carattere di "reversibilità", garantita dalla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo (cfr. punto 7).
5. La realizzazione di un centro di stoccaggio, pur non trattandosi di attività industriale, di fatto comporterebbe l'introduzione di un'innovazione sia per l'utilizzo di nuove tecnologie sia per un moderno sistema di gestione della produzione cerealicola e potrebbe aumentare la competitività e lo sviluppo dell'agricoltura nel nostro territorio. Pertanto si ritiene condivisibile l'opportunità di un piano, da chiamare "aziendale ed occupazionale" tendente alla creazione di posti di lavoro, contribuendo anch'esso alla strategia di sviluppo del territorio. Il piano aziendale ed occupazionale dovrà indicare i nuovi posti di lavoro legati alla gestione del centro, in una logica di difesa e sviluppo del lavoro, anche riqualificandolo, di uno dei settori più tradizionali del nostro territorio quale è l'agricoltura.
6. Pur condividendo che il recupero del patrimonio edilizio esistente sarebbe sicuramente stata la soluzione ottimale, soprattutto nell'ottica dell'importanza del recupero del patrimonio edilizio esistente, considerato che i volumi richiesti sono strettamente correlati alla gestione dell'attività proposta, la loro ubicazione è strettamente correlata all'ubicazione del centro di stoccaggio. Pertanto, in linea con quanto osservato, al fine di consentire una maggiore integrazione con il contesto edilizio esistente, L'Ufficio Tecnico Comunale con propria osservazione n. 14, punto 5, ha prescritto che *"Potrà essere realizzato un solo edificio da adibire a centro aziendale, con caratteristiche tipologiche e finiture analoghe a quelle degli edifici poderali presenti nella circostante zona E5 e nella limitrofa zona E3 in particolare l'edificio principale del centro aziendale dovrà avere h max. 7m e svilupparsi su non più di due piani fuori terra, inoltre potrà essere realizzato un unico altro edifici da adibire ad annesso avente h max 7,5 m. e caratteristiche tipologiche e finiture consone al particolare contesto paesaggistico. Le diverse funzioni gerarchiche dei due edifici dovranno essere chiaramente individuabili"*. Inoltre al punto 7, così come nel caso di volumi che si potrebbero comunque realizzare nelle zone agricole con PMAA, si ribadisce l'obbligatorietà della correlazione dei volumi allo svolgimento dell'attività, infatti in caso di cessazione della stessa dovranno essere rimossi.
7. Come stabilito con l'osservazione n. 14 dell'Ufficio Tecnico Comunale *"Fra gli elaborati allegati alla richiesta di PdC dovrà essere presentato uno studio degli orientamenti del fabbricati atti a garantire il minor impatto possibile sia rispetto ai con visivi di maggior rilievo che all'organizzazione spaziale tipica degli altri centri aziendali esistenti (individuazione di assi portanti rispetto a viabilità, reticolo idraulico, maglia agraria etc...)"*, inoltre nella stessa osservazioni vengono stabiliti obblighi e prescrizioni in ordine alle sistemazioni a verde e alle mitigazioni dell'impatto visivo (cfr. punti 1, 6, 8, 9, 10 e 11).
8. Rispetto all'impegno di carattere politico si rimanda alla volontà del Consiglio Comunale, tuttavia, in merito alla partecipazione popolare nelle fasi di approvazione degli atti di governo del territorio e loro varianti si evidenzia che la L.R. 01/2005 prevede che il responsabile del procedimento assicuri la visione, l'accesso e la disponibilità degli atti oltre che acquisire e valutare tutti i pareri richiesti dalla legge, dalle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dai soggetti pubblici e privati interessati.

Il provvedimento adottato, come previsto dalla legge, è stato depositato per 60 giorni (dal 01/08/2012 al 30/09/2012) presso l'Amministrazione durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e presentare le proprie osservazioni. Nel caso in oggetto sono state presentate n. 14 osservazioni, alcune delle quali pervenute anche oltre i termini stabiliti dalla legge, ma comunque controdedotte.



Inoltre, ai fini di una garanzia della partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento, come previsto all'Art. 19 della L.R. 01/2005, è stato istituito il garante della comunicazione.

Il rapporto del garante della comunicazione relativo all'attività svolta in fase di adozione è stato pubblicato sul sito del Comune di Cortona e allegato agli elaborati in adozione. Analogamente sarà fatto per la fase di approvazione della variante in oggetto.

#### PROPOSTA DI PARERE: **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si propone, per le motivazioni sopra espresse, di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione.

In tal senso si propone che gli elaborati della variante (NTA, Relazione, Scheda della Disciplina della Perequazione) siano adeguati con i contenuti di cui alla "Scheda relativa all'osservazione n.14" dell'Ufficio Tecnico Comunale con le seguenti integrazioni e precisazioni:

- Provenienza dei cereali: deve essere specificato che *i prodotti in stoccaggio dovranno pervenire da produzioni della Valdichiana*
- Consumo alimentare: Sulle "Destinazioni ammesse" della Scheda della Perequazione deve essere riportata la dicitura *"attività legate alla produzione agricola del settore alimentare umano ed animale"* specificando che è vietato l'utilizzo sia dell'area di stoccaggio che degli immobili per fini diversi da quelli legati alla produzione alimentare in particolar modo l'area non potrà essere destinata a stoccaggio di biomasse da destinarsi ad attività energetiche.
- Ripristino stato dei luoghi dopo la dismissione dell'impianto: Come da osservazione n.14 dell'Ufficio Tecnico Comunale
- Piano industriale: nella scheda delle perequazione dovrà essere inserito l'obbligo di *redazione di piano aziendale ed occupazionale tendente alla creazione di posti di lavoro.*
- Sistemazioni a verde e ubicazione manufatti: Come da osservazione n.14 dell'Ufficio Tecnico Comunale

ALLEGATI: Copia osservazione n. 9



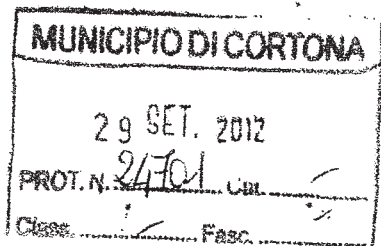
VAR 1 OSS 9

Sindaco

Segr.

VB

Sezione Val Di Chiana



Cortona

Al Sig. Sindaco del Comune di

Piazza della Repubblica 13  
52044 Cortona (AREZZO)

**OGGETTO:** OSSERVAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N° 46 DEL

6/7/2012 ADOZIONE VARIANTE N° 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
2009 PER

L'INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITÀ  
SANTA CATERINA

Italia Nostra Sez. Val Di Chiana, che per sua natura storica ha sempre difeso l'Agricoltura come alta espressione del lavoro umano; il paesaggio agrario per la sua bellezza e sostenibilità economica, ritiene di osservare quanto segue in merito all'oggetto della presente.

Considerato che

l'intervento proposto ricade in un'area pianeggiante del Comune di Cortona, connotata urbanisticamente come sottozona agricola E5: Area delle Fattorie Granducali, nelle vicinanze di un tratto di strada d'interesse paesistico eccezionale; non sottoposta a vincoli sovraordinati, l'area conosciuta anticamente come "I Granai", era deputata in passato per lo stoccaggio dei cereali data la vicinanza alle aree di produzione.

Premette che

NV

I progetti che possono aiutare la nostra Agricoltura devono essere considerati come una sicura salvezza del Paesaggio toscano; bisogna impedire gli insediamenti industriali malsani e la cementificazione che continuerebbe a deturpare gravemente il Paesaggio, come troppe volte è già successo; conservando la vocazione della Val di Chiana e dando un nuovo slancio all'Agricoltura è, al nostro parere, l'unica possibilità di salvare concretamente la nostra vallata da scempi al paesaggio.

Un impianto per lo stoccaggio differenziato, trattamento di cereali (semi oleosi prodotti con metodi tradizionali e biologici, farro, grano saraceno, miglio ecc.), conservazione e trasformazione e commercializzazione sociale dei prodotti agricoli, percorre la prospettiva di incentivare uno sviluppo dell'Agricoltura locale, portando riscontro economico ai vari agricoltori presenti sul nostro territorio. Un tale progetto rientra in quelle che sono le prospettive di cui parla il ddl "Salva suolo" del nostro ministro delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, Mario Catania, il quale promuove l'Agricoltura e il riutilizzo delle zone già urbanizzate.

Riteniamo che

qualora resti la destinazione prevista dalla variante, non tutti i 7 ha siano destinati allo stoccaggio, identificando aree verdi non geometriche complessivamente non inferiori al 50% dell'area, parte delle quali piantumate con essenze locali di alto fusto e cespugliate.

debba essere garantita la provenienza dei cereali di esclusiva produzione toscana facilmente rintracciabile con adeguata mappatura dei fornitori;

la vendita di tali prodotti debba essere destinata esclusivamente per il consumo umano, rimanendo fermamente contrari alla distribuzione per alimentare centrali a biomasse di qualsiasi dimensione;

se il progetto dovesse andare in porto, e in un successivo momento l'attività di deposito, per qualsiasi motivo, cessasse, le strutture fisse e non, devono essere smantellate e il terreno riportato a quelle che erano le condizioni iniziali del sito prima dell'intervento; non deve essere previsto nessun cambiamento della destinazione d'uso concessa;

Deve essere esposto il piano industriale ed occupazionale tendente alla creazione di posti di lavoro locali, anche eventualmente con corsi di aggiornamento appositi.

sia necessaria una verifica puntuale sul dimensionamento dei capannoni per lo stoccaggio calcolato sull'effettiva produzione locale, e sarebbe opportuno considerare l'ipotesi di un recupero del patrimonio rurale, favorendo l'attività di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici data la presenza di vari complessi edilizi isolati da adibire a uffici, evitando in questo modo la realizzazione di nuove strutture;

è indiscutibile che l'area debba essere opportunamente schermata con piante e cespugli, che devono far parte della progettazione esecutiva, l'inserimento di ogni manufatto sia fatto in modo da non impattare l'ambiente circostante.

A tal fine l'Amministrazione si impegna alla presentazione e discussione pubblica del progetto definitivo.

Italia Nostra Sez. Val Di Chiana  
Castiglion Fiorentino  
25 settembre 2012



Mariarita Signorini  
responsabile comunicazione Italia Nostra Toscana  
membro della Giunta  
e del gruppo di lavoro energia  
del Consiglio nazionale d'Italia Nostra

Dato R. L. Signorini

www.AlboPreTORionline.it 5105/13

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI  
UN'AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITÀ SANTA CATERINA**

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.10**

Richiedente	PROVINCIA DI AREZZO
Protocollo	n. 24810 del 01/10/2012 (pervenuta fuori termine)

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

**1) Premesse:**

**1.1) Aspetti di carattere agronomico.** Si rilevano profili di interesse socio economico dell'intervento proposto, per lo sviluppo dell'area, stante anche la previsione di una tipologia impiantistica innovativa rispetto alla zona, e si evidenzia, per gli aspetti economico-agrari, l'opportunità di una collocazione, se non baricentrica, almeno limitrofa rispetto agli effettivi ambiti di produzione da cui sono previsti i conferimenti da stoccare.

**1.2) Aspetti urbanistico territoriali.**

**1.2.a) Attività specifica e autonoma non legata alle attività agricole esistenti**

Dall'esame dei contenuti della variante sembra evincersi che le attività della stessa, previste a seguito della trasformazione, non risultano legate e funzionali alla conduzione delle attività agricole dei centri aziendali esistenti e posti in contiguità alla stessa area.

D'altra parte la stessa previsione, mediante la variante al R.U. adottata, di istituire un'area agricola speciale sembra esprimere proprio la necessità di insediare sul territorio una funzione specifica, di per sé autonoma e, comunque, non legata allo svolgimento delle ordinarie e tradizionali pratiche agricole.

**1.2.b) Coerenza con il PTCP**

Ai sensi del PTCP della Provincia di Arezzo l'area di intervento è inserita nel Tipo di paesaggio 3e) delle fattorie granducali della Valdichiana (disciplinato dall'Art. 22 delle NTA del PTCP), risulta caratterizzata dalla presenza di una tessitura agraria "a maglia rada" ed è visibile per un lungo tratto della Strada Provinciale posta nelle immediate vicinanze e classificata come di interesse paesistico eccezionale.

Dall'esame della carta delle pericolosità geomorfologica ed idraulica, risulta, inoltre, che l'ambito di intervento rientra tra le "aree potenzialmente soggette ad esondazioni".

**1.2.c) Coerenza con il PS**

Il piano strutturale del Comune di Cortona ha confermato per l'area in oggetto la classificazione di tipo di paesaggio agrario "Fattorie Granducali". Il PS, nel recepire i contenuti del PTC, riconosce a tale Sistema di paesaggio una forte strutturazione identitaria legata anche alla presenza delle fattorie granducali, che presentano edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. Gli interventi in tali aree sono disciplinati dall'Art. 3.2.5.9 del P.S., norma che appare chiaramente finalizzata al mantenimento del contesto agrario esistente, limitando la possibilità di realizzazione di nuovi manufatti edilizi alla sola posizione di contiguità con centri aziendali esistenti e, comunque, legati e



funzionali alle suddette realtà aziendali.

2) Osservazione:

2.1) Coerenza con il PS

- a) Per quanto sopra si ritiene che la Variante proposta presenti elementi di non coerenza con le disposizioni del PS comunale.

2.2) Coerenza e con il PTCP

- a) Si ritiene che la variante proposta non risulti compatibile con le previsioni di cui all'Art. 22 delle NTA del PTCP.
- b) Si fa presente che per l'inserimento di tale attività, vista anche la natura dei prodotti oggetto di stoccaggio, pare opportuna una localizzazione in un'area posta in sicurezza idraulica, in modo da evitare problematiche legate alla condizione di potenziale esondabilità che, invece, caratterizza l'area di intervento.

**CONTRODEDUZIONI presentate dalla Società Futuro Fertile Toscana:**

[...] Per il concetto di contiguità e l'asserzione rispetto alla quale gli annessi debbano essere "legati e funzionali" si rimanda a quanto già detto in premessa ed in risposta alla osservazione della Regione. Si rileva però una contraddizione di fondo laddove, da una parte si ritiene che l'intervento abbia risvolti positivi per lo sviluppo socio- economico del settore agricolo della zona e dall'altro si sostiene che esso non sia legato o funzionale alle attività aziendali esistenti. Occorre ribadire, ancora una volta, che l'agricoltura moderna sta cercando di aggiornarsi alle nuove tecnologie e che il trasporto dei prodotti è, per fortuna, stato meccanizzato ormai da molti anni.

Nel caso specifico l'intervento da realizzarsi sarà legato e funzionale alle attività agricole di moltissime aziende della Valdichiana. La sua posizione baricentrica consente di ridurre i costi ed i tempi per il trasferimento dei prodotti, sia per l'insilaggio che per la successiva distribuzione. Riteniamo, comunque, che il concetto di "contiguità" di cui alle direttive del P.T.C. ed alle norme del P.S. non sia relativo agli aspetti funzionali ma a quelli paesaggistici ed ambientali ed in ragione di tale convinzione rimandiamo alle premesse ed alle prescrizioni risultanti dall'auto osservazione presentata dallo stesso Comune. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici si rimanda ai contenuti dell'allegata relazione che, a seguito di più accurati ed attenti studi ha dimostrato la sicurezza idraulica degli ambiti d'intervento.

L'ultima questione sollevata è quella della tutela dei coni visivi godibili dalla strada Provinciale. Si deve rilevare come l'intervento sia in ambito depresso rispetto alla viabilità e posto ad una distanza di oltre 60 mt. dalla carreggiata stradale. Si potrà inoltre mettere a dimora una cortina arborea di protezione. Riteniamo francamente che l'indicazione del P.T.C. non possa essere intesa come vincolo "inedificandi" su tutte le aree visibili dalle strade individuate e che la distanza dalla strada ipotizzata sia più che sufficiente a garantire il rispetto richiesto.

Dal punto di vista strettamente legislativo, ci preme rilevare come il P.T.C. (art.25 c.2. lett.c) demandi al P.S. le norme di tutela e di valorizzazione per dette invarianti e come il P.S., a sua volta, demandi al R.U. le modalità di applicazione della tutela. Se il P.S. è stato approvato e la variante è stata adottata appare superfluo sottolineare che esiste piena corrispondenza con la pianificazione territoriale.

## PROPOSTA TECNICA

Prima di procedere con l'analisi dell'osservazione e delle controdeduzioni presentate dal proponente, risulta indispensabile inquadrare l'area di intervento ed il contesto di riferimento.

Il **PTCP** individua l'area oggetto di variante come segue:

Tipo Ambientale: alluvioni antiche e recenti

Tipo di Paesaggio: 3 Pianure

Varianti: e) Fattorie Granducali della Valdichiana (art. 22)

Il **PS** individua l'area oggetto di variante come segue:

Sistema: CI08 Valdichiana (Art. 3.1.1.3)

Subsistema della pianura (Art. 3.1.2.4)

Tipi e varianti del paesaggio agrario: 3c: Area delle fattorie granducali (Art. 3.2.5.9)

Invarianti: non ci sono invarianti che insistono sull'area oggetto di variante

Dall'esame delle carte delle pericolosità geomorfologica ed idraulica allagate al PS, risulta che l'ambito di intervento rientra in Classe 2 (media) di pericolosità Geomorfologica ed in parte in classe 2 (media) ed in parte in classe 3 (elevata) di pericolosità Idraulica.

Il **RU** individua l'area oggetto di variante come sottozona E5: Area delle Fattorie Granducali (Art. 36 e 42).

Non ci sono altri vincoli che insistono sull'area, sia individuati da RU che dagli strumenti ad esso sovraordinati ad eccezione della Fascia di rispetto stradale di 30mt dalla SP 28 Siena-Cortona stabilito dal RU (Art. 63 delle NTA).

### Nelle aree limitrofe:

Sia il PS che il PTCP individuano la viabilità pubblica di accesso all'impianto (SP 28 Siena-Cortona, nel tratto da Vocabolo "I Grana" a Villa di S. Caterina) come invariante ambientale "Strada di interesse paesistico eccezionale" (cfr. Art. 25 delle NTA del PTCP – Art. 3.4.2.4 delle NTA del PS).

L'area si trova in posizione limitrofa alla sottozona E3: La pianura

Nelle immediate vicinanze dell'area oggetto di variante si trovano gli edifici schedati n. 128 (Podere Esse), n. 126 (Podere Vagnotti) e n. 400 (Boturgnolo).

Già al tempo dei Romani la Valdichiana era considerata il "granaio d'Etruria" e, dopo il decadimento medievale, in seguito alle prime opere di bonifica avvenute sotto il dominio del Granduca Pietro Leopoldo *"reputare si potevano [le campagne delle fattorie della Valdichiana] il più sicuro ed abbondante granaio della Toscana"*.

È iniziata infatti in questo periodo quell'opera di razionalizzazione dei beni agrari che caratterizza tutta la Toscana in generale ed il paesaggio della Valdichiana in particolare: in una relazione del settecento i possedimenti della Sacra Regione in Valdichiana furono definiti *"Giardini, non poderi"*; ma la razionalità degli interventi era favorevole, oltre alla bellezza, anche alla produzione.

Nei compendi di agronomia settecenteschi (Zucchini) ed Ottocenteschi (Cappannelli), soprattutto dal Cappannelli, si evince che l'area di Fratta era completamente sfruttata a cereali almeno dalla metà del Settecento (praticamente pochi anni dopo che si era compiuta la bonifica dell'area palustre), nella forma di piccoli appezzamenti delimitati da aceri maritati a vite.

La nascita di toponimi legati allo stipamento del grano, dovrebbe rimontare al periodo post-

bonifica da metà Settecento, trovando momenti di particolare fulgore a metà Ottocento, alla fine del processo di razionalizzazione delle colture della Valdichiana volute dai Lorena, che portarono anche a particolari surplus produttivi. Tali toponimi, come "le fosse" o "i granai" (si veda a tal proposito il toponimo "I Granai" nelle vicinanze dell'area in oggetto), caratterizzano in particolare l'areale di Fratta come votato storicamente a tale funzione, dato le caratteristiche ottimali per la conformazione dei terreni ottimi per la cerealicoltura.

Si evidenzia come qualsiasi altra zona della Valdichiana avente vocazione agricola volta alla produzione e allo stoccaggio dei cereali ricada in un contesto simile a quello in oggetto, quindi anche all'interno dell'area delle fattorie Granducali.

1) Rispetto a quanto affermato nelle premesse dell'osservazione in oggetto si precisa quanto segue:

1.1) Aspetti di carattere agronomico: In linea con quanto osservato, la collocazione dell'impianto risulta vicina e funzionale agli effettivi ambiti di produzione da cui sono previsti i conferimenti da stoccare.

1.2) Aspetti urbanistico territoriali.

1.2.a) Attività specifica e autonoma non legata alle attività agricole esistenti

Come già affermato nei primi paragrafi nella nota della Provincia qui in esame, relativamente agli aspetti agronomici l'intervento proposto rileva profili di interesse socio-economico per lo sviluppo dell'area.

Si osserva infatti che l'intervento da realizzare è da considerarsi legato e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana come illustrato anche nelle controdeduzioni del proponente.

Nelle stesse controdeduzioni si afferma che *"l'intervento proposto è funzionale e non contraddittorio con il mantenimento della diffusa utilizzazione agricola in quanto preordinato al mantenimento ed allo sviluppo dell'agricoltura"* nell'area della Valdichiana, mantenimento che dovrebbe essere l'obiettivo principale da perseguire per conservare, oltre ai valori culturali, sociali ed economici anche quelli paesaggistici ed ambientali. In linea infatti con quanto stabilito all'Art.1 della L.R. 01/2005, il governo del territorio deve promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività che incidono sul territorio che, nel caso in esame, corrispondono all'attività agricola.

L'impianto, posizionato all'interno del sistema della produzione cerealicola della Valdichiana, risulterebbe funzionalmente legato alle attività agricole esistenti. La sua posizione dovrebbe consentire di ridurre i costi ambientali, si rileva infatti che l'ubicazione individuata sembra avere un valore nodale rispetto al notevole reticolo delle viabilità poderali interpoderali e vicinali esistenti.

La localizzazione si potrebbe quindi individuare come ganglio di un sistema di tipo vascolare funzionale sia all'ingresso del prodotto, fluidificando nel momento di maggiore criticità l'afflusso dei cereali, che nella successiva fase di distribuzione e dovrebbe contribuire a ridurre il passaggio di mezzi agricoli nei centri urbani.

La necessità di istituire, mediante la presente variante, un'area agricola speciale è per far insediare sul territorio un'attività, come detto sopra, strettamente connessa a funzionale attività agricole di molte aziende della Valdichiana, riferita quindi, allo svolgimento delle ordinarie e tradizionali pratiche agricole legate da sempre, come già argomentato in premessa, alla produzione cerealicola.



In conclusione, anche in ragione del fatto che il Comune di Cortona è quello con le più elevate superfici a seminativo (circa 13.000 ha) della provincia di Arezzo, ma con produzioni nettamente inferiori rispetto alle media Toscana, considerando l'intervento funzionale all'attività agricola e all'utilizzo agricolo dei terreni limitrofi, riteniamo che la posizione possa essere considerata corretta in quanto dovrebbe ridurre il movimento dei mezzi con un guadagno in termini economico-ambientali, potrebbe crescere la produzione cerealicola locale ai fini agroalimentari, e creare un sistema virtuoso di integrazione della produzione mediante la riduzione dei terreni incolti a favore del territorio e a tutela del paesaggio.

2) Rispetto a quanto affermato nel corpo dell'osservazione in oggetto si precisa quanto segue:

2.1.a e 2.2.a) Coerenza con il PS e con il PTCP:

L'Art. 3.2.5.9 delle NTA del PS relativo all'Area delle Fattorie Granducali recita testualmente: *"In tale ambito, al fine di garantire il mantenimento della attuale struttura, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni ad uso abitativo. Eventuali nuovi annessi, a servizio delle unità poderali esistenti, potrà essere realizzato solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto. È vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili."*

L'Art. 22 delle NTA del PTCP di Arezzo recita testualmente: *"Non sono da ammettere nuove abitazioni rurali. Eventuali nuovi annessi sono da consentire solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologiche compatibili con le preesistenze"*.

Concordiamo con quanto asserito dalla Regione Toscana relativamente al fatto che l'intervento proposto non risulta contiguo ad un altro centro aziendale esistente e quindi non concordiamo con quanto argomentato nelle controdeduzioni presentate dalla Società Futuro Fertile Toscana in merito al concetto di contiguità.

Le valutazioni dell'ufficio ai fini della verifica della conformità agli strumenti urbanistici sovraordinati (PS, PTCP e PIT) sono state effettuate considerando che la proposta riguarda l'insediamento di una nuova attività senza considerare, quindi, il concetto di contiguità che si deve invece riferire alle attività esistenti e quindi correlato al divieto di creare nuovi annessi distanti dal centro aziendale principale. Infatti, anche il PS provvede ad esplicitare in maniera diretta i divieti e le condizioni per la realizzazione di nuovi annessi funzionali ad attività esistenti, ma non inibisce la realizzazione di nuovi centri aziendali.

A conferma del corretto operato dell'ufficio si ricorda che la disciplina del RU approvato non vieta, in nessuna delle sottozone agricole individuate, la possibilità di fare nuovi insediamenti di tipo agricolo, l'unica limitazione riguarda gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo per i quali è ammessa la nuova realizzazione solo nelle E1 ed E5 (Area delle Fattorie Granducali) così come disciplinato dall'Art. 36 delle NTA del RU. Pertanto, già nel RU vigente, nelle zone E5, è consentita la possibilità di realizzare nuovi centri aziendali.

Si fa presente altresì che, in seguito ad ulteriori approfondimenti effettuati sul Piano Strutturale, laddove è vietata la realizzazione di nuove costruzioni è esplicitamente indicato nelle NTA (vedi a tal proposito l'Art. 3.4.2.10 – Aree di tutela paesistica delle ville oppure l'art. 3.4.2.11 – Area di tutela paesistica degli aggregati che recitano testualmente *"[...] In tali ambiti sono vietati interventi di nuova edificazione"*). Per quello che riguarda, invece, l'Area delle Fattorie Granducali, il PS esplicita chiaramente il divieto di *"nuove costruzioni rurali ad uso abitativo"* e *"nuovi annessi agricoli non contigui con i centri aziendali esistenti"*, che asseconderebbero il fenomeno della dispersione dei volumi nel territorio, mentre, nell'ottica



dello sviluppo dell'attività agricola, non vieta la realizzazione di nuovi centri aziendali. Pertanto, anche in seguito agli approfondimenti effettuati su suggerimento della Regione Toscana si conferma la coerenza delle presente variante con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato.

Riguardo alla Coerenza con il PTCP la variante proposta è coerente con l'interpretazione dell'art. 22 del PTCP rappresentata in sede di stesura, adozione ed approvazione del PS e del RU. Infatti anche il PTCP, così come il PS, disciplina la realizzazione di nuovi annessi dei centri aziendali esistenti senza vietare, con questo, l'insediamento di nuove attività.

Per le stesse motivazioni sopra addotte rispetto alla conformità al PS, si conferma quindi anche quella con l'art. 22 del PTCP.

L'area oggetto di intervento non presenta invarianti ambientali, tuttavia, in posizione limitrofa all'area in questione è presente una "Strada di interesse paesistico eccezionale" (cfr. Tav. A.04.1a) relativa alla viabilità pubblica di accesso all'impianto (SP 28 Siena-Cortona, nel tratto da Vocabolo "I Granai" a Villa di S. Caterina). Rispetto a tale invariante si ritiene che le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale con la propria osservazione prot. n. 25745 del 11/10/2012 (cfr. Punti 10 e 17) possano rispondere in maniera esauriente alle tutele e obiettivi definiti dal PS e dal PTCP.

Si ricorda inoltre che già il RU, in funzione dell'invariante ambientale relativa alla SP28 ha prescritto una zona di rispetto stradale di larghezza 30m nella quale sono vietate le nuove costruzioni. Nella Variante in oggetto la zona di rispetto stradale è stata estesa a 60m al fine di garantire maggiormente la tutela dell'invariante e lo scenario paesaggistico percepito percorrendo la stessa strada.

Pertanto, anche in seguito agli approfondimenti effettuati, ricordato che il PS in vigore è coerente con il PTCP e il PIT, per quanto affermato sopra, la presente variante risulta coerente oltre che con il PS anche con le direttive e prescrizioni del PTCP.

Inoltre, anche in considerazione delle caratteristiche innovative dell'intervento, riteniamo necessaria la tutela del paesaggio al fine di garantire quanto più possibile la salvaguardia del territorio. Recependo quindi le indicazioni fornite dalla Regione, si sono impartite ulteriori prescrizioni che, formulate nell'osservazione dell'Ufficio Tecnico, tendono a garantire un corretto inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento. Infatti, l'impianto normativo della Variante proposta risultava carente di una disciplina sugli aspetti generali che normasse adeguatamente i suddetti interventi di inserimento.

#### 2.2.b.) Pericolosità idraulica

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica l'area in oggetto ricade, in parte in Pericolosità Media (P.I.2) ed in parte in Pericolosità Elevata (P.I.3) (cfr. Tav. J.2.a del PS). Si segnala che in data 24/10/2012 con nota prot. n. 289286/N.060.030 il Genio civile di Arezzo ha comunicato la conformità delle indagini geologico-tecniche relative alla Variante in oggetto, alle direttive contenute nell'Allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011. Tuttavia si ricorda che nel parere motivato di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS, in merito alla pericolosità idraulica, si richiede quanto segue:

*h) valutato che l'area in questione risulta in prossimità di una zona "critica" dal punto di vista idraulico a causa della confluenza di tre corsi d'acqua principali in un breve tratto, nella quale anche in tempi recenti si sono verificate inondazioni a causa del*

*cedimento degli argini in concomitanza con eventi di piena inferiori a quelli di riferimento per l'attribuzione delle classi di pericolosità, si richiede di verificare l'effettivo stato di pericolosità idraulica dell'area considerando situazioni analoghe a quelle già verificatesi negli anni recenti.*

- i) Alla luce di tali verifiche saranno da prevedersi interventi di messa in sicurezza del sito relativi anche agli eventi di cui al punto precedente.*

### **PROPOSTA DI PARERE: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Per le motivazioni sopra espresse si propone di **non accogliere** l'osservazione 2.1.a e 2.2.a, mentre si propone di **accogliere** l'osservazione 2.2.b relativa alla sicurezza idraulica.

In tal senso, approfonditi gli elementi evidenziati e confermata la coerenza con il PS, il PTCP e il PIT si propone che gli elaborati della variante (NTA, Relazione, Scheda della Disciplina della Perequazione) siano adeguati con i contenuti di cui alla "Scheda relativa all'osservazione n.14" dell'Ufficio Tecnico Comunale e con le prescrizioni sopra richiamate di cui al parere motivato di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS come adempimento da fare in occasione della richiesta di PdC.

#### **ALLEGATI:**

Copia osservazione n. 10

VAR 1 03/10/2012  
→ UB

**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Trasmissione osservazione ai sensi art. 17 L.R. 1/95 per area agricola speciale in Loc. S.Caterina

**Mittente:** "Per conto di: urbanisticaprovar@postacert.toscana.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

**Data:** 01/10/2012 12.51

**A:** "Toscana Regione" <regionetoscana@postacert.toscana.it>, "Cortona Comune di" <protocollo@pec.comune.cortona.ar.it>

--Questo è un Messaggio di Posta Certificata--

Il giorno 01/10/2012 alle ore 12:51:29 (+0200), il messaggio con Oggetto "Trasmissione osservazione ai sensi art. 17 L.R. 1/95 per area agricola speciale in Loc. S.Caterina" è stato inviato dal mittente "urbanisticaprovar@postacert.toscana.it"

è indirizzato a:

postacert@pec.comune.cortona.ar.it

regionetoscana@postacert.toscana.it

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" nella webmail o in alcuni client di posta. L'allegato potrebbe avere come nome "l'oggetto del messaggio originale".

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

L'identificativo univoco di questo messaggio è:

sped71.031001125124.13584.79.1.164p-1.aruba.it

postacert.eml

**Oggetto:** Trasmissione osservazione ai sensi art. 17 L.R. 1/95 per area agricola speciale in Loc. S.Caterina

**Mittente:** "Provincia di Arezzo (Serv. Urbanistica)" <urbanisticaprovar@postacert.toscana.it>

**Data:** 01/10/2012 12.51

**A:** "Toscana Regione" <regionetoscana@postacert.toscana.it>, "Cortona Comune di" <protocollo@pec.comune.cortona.ar.it>

Si trasmette quanto in oggetto  
Distinti saluti.

Servizio Programmazione Territoriale Urbanistica  
Amm.ne Prov.le di Arezzo

Via San Lorentino, 25  
52100 Arezzo

In caso di errori di comunicazione prego contattare il numero:  
0575 - 3354360 oppure 0575 - 3354342

Allegati:

daticert.xml 1.0 KB

postacert.eml 168 KB

Osservazione ai sensi art. 17 L.R. 195 per area agricola speciale in Loc. S.Caterina.pdf 120 KB



PROVINCIA  
DI AREZZO

Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica

Via San Lorenzo, n. 25  
52100 Arezzo  
Tel. +39 0575 3354299 tel.  
Fax +39 0575 3354346 fax  
E-mail [plucci@provincia.aretzo.it](mailto:plucci@provincia.aretzo.it)  
[www.provincia.aretzo.it](http://www.provincia.aretzo.it)

C.F. 80000610511  
P. IVA 00850580515

Indirizzo PEC [urbanisticaprovar@postacert.toscana.it](mailto:urbanisticaprovar@postacert.toscana.it)



Al Sig. Sindaco  
del Comune di Cortona  
Piazza della Repubblica, 13  
52044 Cortona (AR)

e. p.c. Alla Regione Toscana  
Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali  
Area Pianificazione del Territorio  
Via di Novoli, 26  
50127 Firenze

PEC

Prot. n. ~~16.20.9.8~~ 07.10.06.12 del

01 OTT. 2012

**OGGETTO: Comune di CORTONA - Art. 17 della L.R. Toscana n. 1/2005, e successive modifiche ed integrazioni - Adozione Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di un'area agricola speciale in Loc. Santa Caterina. Presentazione Osservazione.**

Faccio riferimento ai contenuti della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del giorno 06.07.2012, con la quale è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di un'area agricola speciale in Loc. Santa Caterina, ed ai contenuti della Deliberazione della Giunta Provinciale del 1 ottobre 2012, dichiarata immediatamente eseguibile, formulando, ai sensi delle previsioni contenute nell'art. 17, comma primo, della L.R.T. n. 1/2005, la seguente osservazione.



La Variante è finalizzata all'individuazione di un'area agricola speciale di circa 7 ha, nel territorio comunale di Cortona, in Loc. Santa Caterina, in cui andare a realizzare manufatti per lo stoccaggio ed il trattamento di cereali, semi oleosi e piante proteiche.

Nel corso dell'esame della pratica sono stati valutati anche gli aspetti di carattere agronomico connessi alla realizzazione dell'intervento proposto rilevandone i profili di interesse socio economico per lo sviluppo dell'area, stante anche la previsione di una tipologia impiantistica innovativa rispetto alla zona, ed evidenziando, per gli aspetti economico-agrari, l'opportunità di una collocazione, se non baricentrica, almeno limitrofa rispetto agli effettivi ambiti di produzione da cui sono previsti i conferimenti da stoccare.

Con riferimento, poi, agli aspetti urbanistico territoriali di competenza della Provincia, si rileva che, ai sensi del P.T.C. della Provincia di Arezzo, l'area d'intervento è inserita nel *Tipo di paesaggio 3e) delle Fattorie Granducali della Valdichiana*, risulta caratterizzata dalla presenza di una tessitura agraria "a maglia rada" ed è visibile per un lungo tratto della Strada Provinciale posta nelle immediate vicinanze, classificata come di interesse paesistico eccezionale

Dall'esame della carta delle pericolosità geomorfologica ed idraulica, risulta, inoltre, che l'ambito d'intervento rientra tra le "aree potenzialmente soggette ad esondazioni".

Il Piano Strutturale del Comune di Cortona, peraltro in coerenza con le Direttive di cui all'art. 22 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ha confermato la classificazione di tipo di paesaggio agrario "Fattorie Granducali". Il Piano Strutturale, nel recepire i contenuti del P.T.C., riconosce a tale Sistema di paesaggio una forte strutturazione identitaria legata anche alla presenza delle fattorie granducali, che presentano edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale.

L'intervento in tali aree è disciplinato dall'art. 3.2.5.9 del Piano Strutturale, norma che appare chiaramente finalizzata al mantenimento del contesto agrario esistente, limitando la possibilità di realizzazione di nuovi manufatti edilizi alla sola posizione di contiguità con centri aziendali esistenti e, comunque, legati e funzionali alle suddette realtà aziendali.

Dall'esame dei contenuti della Variante sembra evincersi che le attività dalla stessa previste a seguito della trasformazione, non risultano legate e funzionali alla conduzione delle attività agricole di centri aziendali esistenti e posti in contiguità alla stessa area.

D'altra parte la stessa previsione, mediante la Variante al R.U. adottata, di istituire un'area agricola speciale sembra esprimere proprio la necessità di insediare sul territorio una funzione specifica, di per sé autonoma e, comunque, non legata allo svolgimento delle ordinarie e tradizionali pratiche agricole.

Per quanto sopra si ritiene che la Variante proposta non risulti compatibile con le previsioni di cui all'art. 22 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo e, si ritiene che presenti elementi di non coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale comunale.

Inoltre, si fa presente che per l'insediamento di tale attività, vista anche la natura dei prodotti oggetto di stoccaggio, pare opportuna una localizzazione in un'area posta in sicurezza idraulica, in modo da evitare problematiche legate alla condizione di potenziale esondabilità, che, invece, caratterizza l'area d'intervento.

Foglio n. 3

Il Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica della Provincia di Arezzo resta, comunque, a disposizione per ogni precisazione ed approfondimento che si rendessero necessari anche nell'ambito di appositi incontri fra le strutture tecniche da concordare preventivamente.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente del Servizio  
Programmazione Territoriale, Urbanistica  
(Dott. Patrizio Lucci)

www.AlboPreTORionline.it

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI  
UN'AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITÀ SANTA CATERINA**

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.12**

Richiedente	ROSSELLI EUGENIA
Protocollo	n. 247775 DEL 01/10/2012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

Premesse:

- L'approvazione della Variante n.1 al Regolamento Urbanistico ha di fatto rinnegato il Regolamento Urbanistico stesso ritenendo che la zona in questione (prima protetta e dove niente era consentito aggiungere) si potesse insediare un'area agricola speciale destinata alla realizzazione di un impianto per lo stoccaggio ed il trattamento (trasformazione) di cereali, semi oleosi, farro, grano saraceno, ecc.
- Perché proprio in questo contesto? In questa pianura piena di fabbricati leopoldini unici nel loro genere che insistono su questi terreni piani tra sconfinati campi piani di girasoli e grano e che fanno parte integrante dell'immaginario collettivo di tutti gli stranieri che vengono appositamente per ammirarli?
- Perché semplicemente deturpare e alterare la bellezza del paesaggio tipico delle dimore Leopoldine con il giornaliero, indubbio, transito di mezzi pesanti utili al trasporto dei materiali trattati, tra il centro di stoccaggio e trasformazione previsto e le principali vie di comunicazione con le provincia limitrofe (Siena, Perugia, Firenze)?

Si chiede:

Che venga riveduta l'ubicazione dell'impianto e che sia cercato un tipo di contesto e di ambiente diverso, in aree ad esso deputate, lontano da insediamenti abitativi e di tipo turistico, che non distrugga il paesaggio e che non guasti l'assetto del territorio.

**CONTRODEDUZIONI presentate dalla Società Futuro Fertile Toscana:**

Nelle controdeduzioni presentate dal proponente le osservazioni dei comitati, associazioni e cittadini, considerate simili per contenuto, sono state esaminate raggruppandole come se fossero un'unica osservazione.

“Anche in questo caso si manifestano preoccupazioni circa la possibile alterazione dei valori ambientali e paesaggistici della valle che il nuovo intervento oggetto di variante potrebbe procurare. È, in effetti, il problema principale sollevato anche con le altre osservazioni sinora esaminate. Proprio per questa ragione si rimanda a quanto già espresso in precedenza.

Riteniamo utile fare riferimento anche alla copiosa documentazione fotografica che certifica, sommariamente, la attuale situazione del paesaggio in Valdichiana. Gli esempi prodotti attestano una complessità di interventi, recenti o meno recenti, attraverso i quali si può comprendere come il mondo agricolo sia orientato a modelli di sviluppo e di crescita completamente diversi da quelli

con i quali è stata bonificata la valle. Modalità di coltivazioni e di approvvigionamenti diversi, centri aziendali che nulla hanno a che fare con le vecchie fattorie, tipologie ed architetture normalmente incoerenti con il contesto. Anche gli interventi di recupero del patrimonio antico, a fini residenziali o agrituristici presentano alcuni esempi di buona fattura ed altri criticabili e culturalmente più dannosi degli stessi prefabbricati industriali. Si constata comunque il prevalere del completo e definitivo distacco “funzionale, sociale e culturale” tra gli ex edifici eolonicici ed il mondo della coltivazione della terra. Distacco intollerabile e, presumibilmente, foriero di esiti infausti. Siamo convinti che non esistano soluzioni semplici, soprattutto di fronte ad un'economia agricola non particolarmente ricca e con poche possibilità di investimento. Forse l'unica soluzione è quella di cercare di realizzare, per quanto possibile interventi che si avvicinino, ricordino o comunque siano coerenti alle architetture ed alle tipologie di antica formazione ed è quello che cercheremo di fare.”

### PROPOSTA TECNICA

Già al tempo dei Romani la Valdichiana era considerata il “granaio d'Etruria” e, dopo il decadimento medievale, in seguito alle prime opere di bonifica avvenute sotto il dominio del Granduca Pietro Leopoldo “*reputare si potevano [le campagne delle fattorie della Valdichiana] il più sicuro ed abbondante granaio della Toscana*”.

È iniziata infatti in questo periodo quell'opera di razionalizzazione dei beni agrari che caratterizza tutta la Toscana in generale ed il paesaggio della Valdichiana in particolare: in una relazione del settecento i possedimenti della Sacra Regione in Valdichiana furono definiti “*Giardini, non poderi*”; ma la razionalità degli interventi era favorevole, oltre alla bellezza, anche alla produzione.

Nei compendi di agronomia settecenteschi (Zucchini) ed Ottocenteschi (Cappannelli), soprattutto dal Cappannelli, si evince che l'area di Fratta era completamente sfruttata a cereali almeno dalla metà del Settecento (praticamente pochi anni dopo che si era compiuta la bonifica dell'area palustre), nella forma di piccoli appezzamenti delimitati da aceri maritati a vite.

La nascita di toponimi legati allo stivamento del grano, dovrebbe rimontare al periodo post-bonifica da metà Settecento, trovando momenti di particolare fulgore a metà Ottocento, alla fine del processo di razionalizzazione delle colture della Valdichiana volute dai Lorena, che portarono anche a particolari surplus produttivi. Tali toponimi, come “le fosse” o “i granai” (si veda a tal proposito il toponimo “I Granai” nelle vicinanze dell'area in oggetto), caratterizzano in particolare l'areale di Fratta come votato storicamente a tale funzione, dato le caratteristiche ottimali per la conformazione dei terreni ottimi per la cerealicoltura.

Rispetto alla collocazione si osserva che l'intervento da realizzare, posizionato all'interno del sistema della produzione cerealicola della Valdichiana, si può considerare legato e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana come illustrato anche nelle controdeduzioni del proponente.

La sua posizione dovrebbe consentire di ridurre i costi ambientali, si rileva infatti che l'ubicazione individuata sembra avere un valore nodale rispetto al notevole reticolo delle viabilità poderali interpoderali e vicinali esistenti.

La localizzazione si potrebbe quindi individuare come ganglio di un sistema di tipo vascolare funzionale sia all'ingresso del prodotto, fluidificando, nel momento di maggiore criticità, l'afflusso dei cereali, che nella successiva fase di distribuzione e dovrebbe contribuire a ridurre il passaggio di mezzi agricoli nei centri urbani.

L'individuazione di un'ulteriore area agricola speciale è propedeutica all'insediamento sul



territorio di un'attività, come detto sopra, strettamente connessa e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana, riferita quindi, allo svolgimento delle ordinarie e tradizionali pratiche agricole legate alla produzione cerealicola.

Tuttavia, pur ritenendo che questo tipo di insediamento, privo di effettive fasi di trasformazione del prodotto, sia correlato alla produzione agricola abbiamo valutato gli effetti di un'ubicazione in aree produttive.

Il sistema degli insediamenti produttivi del nostro comune, in linea sia con il PTCP che con il PIT è stato strettamente commisurato alle effettive esigenze e previsioni di sviluppo del tessuto artigiano e delle PMI compatibile con il nostro progetto di sviluppo e di governo del territorio.

Pertanto l'ubicazione all'interno di una zona produttiva esistente, sembra confliggere con le scelte di consolidamento e sviluppo del settore produttivo extra agricolo (prevalentemente artigianale), andrebbe infatti a saturare le aree produttive senza ridurre, se non addirittura aggravare, per le motivazioni sopra espresse, gli effetti ambientali derivanti dal nuovo insediamento.

Quindi prevedere la collocazione di un centro di stoccaggio di prodotti agricoli in una zona produttiva, sembrerebbe impropria e contrastante con le strategie di sviluppo del PS e del RU.

In conclusione, anche in ragione del fatto che il Comune di Cortona è quello con le più elevate superfici a seminativo (circa 13.000 ha) della provincia di Arezzo, ma con produzioni nettamente inferiori rispetto alle media Toscana, considerando l'intervento funzionale all'attività agricola e all'utilizzo agricolo dei terreni limitrofi, riteniamo che la posizione possa essere considerata corretta in quanto dovrebbe ridurre il movimento dei mezzi con un guadagno in termini economico-ambientali, potrebbe crescere la produzione cerealicola locale ai fini agroalimentari, e creare un sistema virtuoso di integrazione della produzione mediante la riduzione dei terreni incolti e favore del territorio e a tutela del paesaggio.

Inoltre si evidenzia che le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale tendono a garantire un corretto inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento salvaguardando le attività turistico-ricettive presenti nelle vicinanze.

#### **PROPOSTA DI PARERE: NON ACCOGLIBILE**

Per le motivazioni sopra espresse si propone di **NON accogliere** l'osservazione.

#### **ALLEGATI:**

Copia osservazione n. 12

MUNICIPIO DI CORTONA	
1 / OTT. 2012	
Prot. N. 24775	Cat. X
Class. 9	Pos. 2

Spett.le Sig. Sindaco  
Comune di Cortona

oss 12

OGGETTO : OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 46 DEL 06/07/2012,  
RELATIVA ALLA ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 2 DELLA L.R. 01/2005.

Mi rivolgo alla Sua cortese attenzione in qualità di cittadina di un luogo fra i più suggestivi, conosciuti ed apprezzati in Toscana e ormai nel mondo, ma anche come proprietaria di una struttura ricettiva, Le Terre dei Cavalieri, ubicata nel territorio di Fratta S. Caterina e che gestisco insieme ai miei familiari da più di cinque anni.

Abbiamo investito con le sole nostre forze su una struttura (una Leopoldina e una colonica del 1796 con i suoi numerosi annessi) che parlava da sola per la sua bellezza, per le origini e la tradizione storica ma anche e soprattutto su un territorio le cui caratteristiche (il paesaggio, lo spazio, l'assenza d'inquinamento, la tranquillità, il silenzio) sono ormai apprezzate da una miriade di persone che arrivano da tutti i paesi ed immortalano albe, tramonti, cielo e campi mentre ascoltano il profumo della terra che si offre loro nell'andirivieni delle stagioni.

L'orgoglio di aver potuto davvero recuperare un patrimonio edilizio di notevole valore appaga l'impegno economico profuso negli anni necessari agli attenti lavori di restauro e nella normale amministrazione aziendale. Il risultato è di aver anche dato un piccolo contributo a portare il nome di Cortona fuori dalla Toscana e dall'Italia in tutto il mondo.

Il mio è il pensiero della mia famiglia è esattamente quello che anche l'Amministrazione Comunale ha ritenuto saggio cioè salvaguardare, indicando nel vigente R.U. (da pochi mesi approvato), una vasta area di patrimonio paesaggistico e storico quale quello dell'area delle cosiddette "Fattorie Granducali".

La scelta della Vs Amministrazione è stata fatta per non compromettere una risorsa storica, culturale ed economica per tutta la comunità locale, conservando e valorizzando quella parte di territorio che, pur in minor misura rispetto al centro storico cittadino, rappresenta le origini e la storia della nostra civiltà contadina.

Non si può far altro che approvare la vostra scelta fatta a suo tempo.

Questo fino alla data di approvazione della Variante n.1 al Regolamento Urbanistico che, con deliberazione del Consiglio Comunale n.46, espressa in data 06/07/2012, ha rinnegato tutte le considerazioni precedenti ritenendo che nella zona in questione (prima protetta e dove niente era consentito aggiungere) si potesse tranquillamente insediare un'area agricola speciale destinata alla realizzazione di un impianto per lo stoccaggio ed il trattamento (trasformazione) di cereali, semi oleosi, farro, grano saraceno etc.!!

Vi domando:

- perché proprio in questo contesto, in questa pianura piena di fabbricati leopoldini unici nel loro genere che insistono su questi terreni piani tra sconfinati campi pieni di girasoli e grano e che fanno parte integrante dell'immaginario collettivo di tutti gli stranieri che vengono appositamente per ammirarli, con strutture ricettive di qualità, che fa parte del sentiero della Bonifica, un contesto che ha fatto dire a molti "la storia della Toscana dalle stalle alle stelle..."
- perché, semplicemente, deturpare e alterare la bellezza del paesaggio tipico delle dimore Leopoldine con il giornaliero, indubbio, transito di mezzi pesanti utili al trasporto dei materiali trattati, tra il centro di stoccaggio e trasformazione previsto e le principali vie di comunicazione con le province limitrofe (Siena, Perugia, Firenze)?

Il rischio è di far scomparire nelle nostre zone una delle risorse più importanti, come il turismo in nome di aiutare l'agricoltura di quale comune, zona o regione e..... altre nazioni nel momento in cui il fabbisogno di questo centro superi la disponibilità della produttività locale.

#### CHIEDO

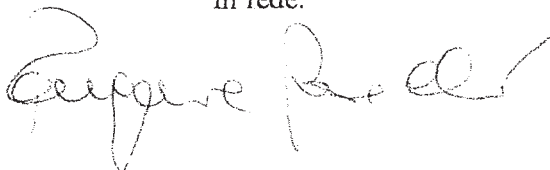
pertanto, a seguito di quanto premesso, a Lei come primo cittadino di Cortona e come garante del benessere della collettività

**CHE VENGA RIVEDUTA L'UBICAZIONE DELL'IMPIANTO** e che sia cercato un tipo di contesto e di ambiente diverso, in aree ad esso deputate, lontano da insediamenti abitativi e di tipo turistico, che non distrugga il paesaggio e che non guasti l'assetto del territorio.

La sottoscritta, **Roselli Eugenia**, nata il 04/06/1951, residente in Comune di Cortona via S. Margherita n°2, in qualità di proprietaria della struttura ricettiva "Le Terre dei Cavalieri" e di un'azienda agricola ubicata in loc. Fratta - S. Caterina, certa che l'Amministrazione Comunale voglia recepire le ragioni che hanno dettato l'invio della presente, ringrazia per l'attenzione prestata e invia distinti saluti.

Cortona lì, 01 ottobre 2011.

In fede.



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI  
UN'AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITÀ SANTA CATERINA**

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.13**

Richiedente	Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo.
Protocollo	n. 24784 del 01/10/2012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

Premesse:

1) Paesaggio del territorio comunale

Il Comune di Cortona ha approvato strumenti urbanistici assolutamente orientati con i contenuti del protocollo d'intesa del 2007 (poi rinnovato nel 2001) tra il ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Toscana: il paesaggio del territorio comunale doveva essere quasi "congelato" con vincoli e invarianti strutturali che non lasciassero spazio ad alcun escamotage. La qualità del paesaggio non può essere percepita solo all'interno delle mura cittadine, il Comune di Cortona ha vocazione agricola e anche questa dovrebbe essere un suo punto di forza.

2) Importanza agricoltura

L'agricoltura ha necessità di evolversi per attrezzature e tipo di lavorazioni, per questo motivo il progetto in questione può anche essere meritevole di interesse.

3) Ubicazione del progetto

Il centro di stoccaggio previsto dalla variante in oggetto è un impianto che non presenta particolari vincoli logistici legati alla sua ubicazione, se non la vicinanza con grandi vie di comunicazione garantita in tante altre zone del vasto territorio del Comune di Cortona.

Il Comune di Cortona ha il dovere di sostenere le singole iniziative, aiutando il privato a collocarle nella maniera più corretta, senza comunque mai rinunciare al ruolo che gli compete nel governo e nella tutela del proprio territorio.

L'ordine degli APPC della Provincia auspica che il Comune di Cortona rivaluti la localizzazione di tale intervento.

4) Deligittimazione del RU

Il Comune di Cortona, con l'adozione della variante in oggetto ha deligittimato, in parte, un nuovo strumento urbanistico come il R.U., approvato da pochi mesi, per intervenire lungo un percorso considerato di altissimo valore paesaggistico. Si parla di deligittimazione perchè la variante in oggetto, pur essendo puntuale, va a smantellare uno dei principi ispiratori dello strumento stesso. Sembra esserci una forte contraddizione tra quella che è stata la politica che ha guidato la stesura di un regolamento urbanistico elaborato in virtù della assoluta necessità di tutelare il paesaggio e la scelta della pubblica amministrazione di fare una variante che sembra non tenere conto, al di là dei vincoli e degli ostacoli normativi, la portata di un simile



intervento su quel tipo di percorso in particolare, che è stato più volte classificato come "eccellenza paesaggistica".

Osservazione:

L'ordine degli APPC della Provincia auspica che il Comune di Cortona:

1. rivaluti la localizzazione di tale intervento;
2. torni ad impegnarsi per la tutela del paesaggio come ha sempre dichiarato di voler fare, oltre la normativa, oltre i vincoli assoluti o meno, oltre ciò che impone la legge, per il bene del suo territorio, prima di tutto.

**CONTRODEDUZIONI presentate dalla Società Futuro Fertile Toscana:**

La preoccupazione principale manifestata dall'Ordine degli Architetti attiene alla tutela ed alla salvaguardia dei valori paesistici ed ambientali dell'area. Come abbiamo cercato di affermare in premessa, la maggiore garanzia di salvaguardia per un paesaggio agricolo è quella di mantenerne l'efficienza agricola. La modificazione più traumatica che ha attraversato la valle è consistita nel passaggio tra il sistema di conduzione mezzadrile o di coltivazione diretta al latifondo ed agli sfruttamenti agricoli intensivi. Tale modificazione ha prodotto la perdita quasi totale della coltivazione autarchica a maglia fitta e l'abbandono delle case coloniche. Non è pensabile poter riproporre, oggi, quegli schemi sociali ed economici. I campi rimarranno a maglia rada e, se tutto va bene, le case coloniche saranno recuperate per scopi residenziali o al massimo con destinazione agrituristica. Purtroppo alcuni interventi recenti o recentissimi che, a puro titolo di esempio, alleghiamo alla presente non testimoniano di processi di recupero sempre eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto. Ci permettiamo ancora una volta di sostenere che tra, una lottizzazione di villette con prato all'inglese od una distesa di pannelli solari, preferiamo i bruchi dei silo-bags. Almeno questi hanno un rapporto diretto con il territorio agricolo e con l'attività che in esso deve essere svolta!

Siamo consapevoli che il paesaggio è un bene da tutelare ma siamo altrettanto consapevoli che esso trova il suo fondamento essenziale nella permanenza dell'attività agricola. Si sta maturando la convinzione che tale paesaggio sia ormai ad esclusivo servizio del visitatore "pittore o fotografo", come improvvidamente è stato scritto in una delle osservazioni presentate, e che appartenga solo di riflesso, anche, alla gente che vi lavora e che lo mantiene con il sudore della propria fronte.

Riteniamo comunque giusto adoperarsi per ridurre al minimo ogni impatto negativo sul paesaggio. Dalla coloritura dei tetti dei silo-bags, alle modalità di realizzazione dei due edifici che, come è stato ampiamente dimostrato negli allegati hanno dimensioni notevolmente inferiori ad altri edifici realizzati anche in epoca recentissima. Per tali aspetti rimandiamo alla risposta sull'osservazione presentata dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cortona per dimostrare la nostra piena volontà di agire nel miglior modo possibile per salvaguardare e tutelare i valori paesistici ed ambientali del territorio.

Vogliamo infine segnalare come anche il progressivo degrado dei manufatti abbia contribuito non poco ad aumentarne il fascino di questo paesaggio unico ed irripetibile in linea con una visione Ruskiniana del monumento che forse non è mai stata superata dalla cultura prevalente. Qualcosa purtroppo sta mutando. Sono in atto processi economici che porteranno al recupero ed al riutilizzo dei casolari abbandonati. Il grande latifondo, a differenza del passato, sta valutandone la convenienza economica.

Assicurare processi di recupero e riutilizzo corretti sarà la sfida più importante che ci attende per i

prossimi anni.

## PROPOSTA TECNICA

### 1. Paesaggio del territorio comunale

Il paesaggio toscano, raffigurato in innumerevoli opere d'arte, è stato "costruito" da generazioni che hanno ricercato insieme utilità e bellezza, varietà di forme e colori. Nella geografia di questa regione, più che nelle altre, è visibile l'impronta della storia, l'uomo con la sua tipica costanza rurale ha modellato nei secoli una propria peculiare civiltà che ha caratterizzato tutto il territorio rendendolo unico nel suo genere.

Il paesaggio rurale del nostro territorio è un bene da tutelare, ma esso trova il fondamento essenziale del suo valore nella permanenza dell'attività agricola, attività che comporta inevitabilmente un "decongelamento" del paesaggio anche attraverso i cicli produttivi tipici dell'attività antropica.

Pertanto, come detto nelle controdeduzioni presentate dal proponente *"la maggiore garanzia per la salvaguardia per un paesaggio agricolo è quella di mantenerne l'efficienza agricola"*.

Nelle stesse controdeduzioni si afferma che *"l'intervento proposto è funzionale e non contraddittorio con il mantenimento della diffusa utilizzazione agricola in quanto preordinato al fine di raggiungere gli obiettivi da perseguire per conservare, oltre ai valori culturali, sociali ed economici anche quelli paesaggistici ed ambientali"*.

In linea con quanto stabilito nella L.R. 01/2005, che detta *"norme per il governo del territorio [...], promuovendo lo sviluppo sostenibile delle attività che incidono sul territorio medesimo"*, e con quanto riportato nel protocollo d'intesa tra la Regione Toscana ed il Ministero per i beni e le attività culturali, richiamato nell'osservazione, che afferma che *"La sfida da affrontare, di significato paradigmatico, sta quindi nel definire un modello di governo del territorio dove trovino integrazione le esigenze di sviluppo socio-economico e quelle della tutela"* noi abbiamo l'obbligo di conservare il territorio ma allo stesso tempo abbiamo il dovere di permetterne il suo sviluppo.

La presente variante prevede l'insediamento sul territorio di un'attività innovativa, ma strettamente connessa e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana. Il centro di stoccaggio è legato quindi, allo svolgimento delle ordinarie e tradizionali pratiche agricole volte prioritariamente alla produzione cerealicola: già al tempo dei Romani la Valdichiana era considerata il "granaio d'Etruria". Infatti, come già detto nelle premesse della scheda n. 8, dopo il decadimento medievale, in seguito alle prime opere di bonifica avvenute sotto il dominio del Granduca Pietro Leopoldo *"reputare si potevano [le campagne delle fattorie della Valdichiana] il più sicuro ed abbondante granaio della Toscana"*.

È iniziata infatti in questo periodo quell'opera di razionalizzazione dei beni agrari che caratterizza tutta la Toscana in generale ed il paesaggio della Valdichiana in particolare: in una relazione del settecento i possedimenti della Sacra Regione in Valdichiana furono definiti *"Giardini, non poderi"*; ma la razionalità degli interventi era favorevole, oltre alla bellezza, anche alla produzione.

Nei compendi di agronomia settecenteschi (Zucchini) ed Ottocenteschi (Cappannelli), soprattutto dal Cappannelli, si evince che l'area di Fratta era completamente sfruttata a cereali almeno dalla metà del Settecento (praticamente pochi anni dopo che si era compiuta la bonifica dell'area palustre), nella forma di piccoli appezzamenti delimitati da aceri maritati a vite.

La nascita di toponimi legati allo stipamento del grano, dovrebbe rimontare al periodo post-bonifica da metà Settecento, trovando momenti di particolare fulgore a metà Ottocento, alla fine

del processo di razionalizzazione delle colture della Valdichiana volute dai Lorena, che portarono anche a particolari surplus produttivi. Tali toponimi, come “le fosse” o “i granai” (si veda a tal proposito il toponimo “I Granai” nelle vicinanze dell’area in oggetto), caratterizzano in particolare l’areale di Fratta come votato storicamente a tale funzione, dato le caratteristiche ottimali per la conformazione dei terreni ottimi per la cerealicoltura.

La variante in oggetto, pur ammettendo trasformazioni comunque reversibili, potrebbe contribuire alla conservazione del paesaggio agricolo nel suo complesso, in quanto, incentivando le produzioni cerealicole anche dei terreni incolti, aiuterebbe il mantenimento e la valorizzazione del *paesaggio del territorio comunale*.

Si ritiene inoltre che utilizzare il “quasi congelamento” quale strumento di tutela dovrebbe comportare anche la modifica degli attuali strumenti della pianificazione e atti di governo del territorio di livello Comunale, in quanto l’intervento in questione non incide sui vincoli e le invariati strutturali vigenti. Infatti, come indicato nelle schede 8 e 10, non solo l’intervento è conforme al PIT, al PTCP e al PS ma nel RU recentemente approvato sono già consentiti in tali zone nuovi insediamenti.

## 2. Importanza agricoltura

Come già affermato in più parti, anche nelle schede relative alle altre osservazioni si concorda con l’Ordine degli architetti sull’importanza del mantenimento dell’attività agricola e della necessità inevitabile di evolversi per stare al passo con i tempi.

## 3. Ubicazione del progetto

In relazione all’ubicazione del progetto si richiamano i contenuti espressi nella scheda n. 8

Si osserva che l’intervento da realizzare, posizionato all’interno del sistema della produzione cerealicola della Valdichiana, si può considerare legato e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana come illustrato anche nelle controdeduzioni del proponente.

La sua posizione dovrebbe consentire di ridurre i costi ambientali, si rileva infatti che l’ubicazione individuata sembra avere un valore modale rispetto al notevole reticolo delle viabilità poderali interpoderali e vicinali esistenti.

La localizzazione si potrebbe quindi individuare come ganglio di un sistema di tipo vascolare funzionale sia all’ingresso del prodotto, fluidificando nel momento di maggiore criticità l’afflusso dei cereali, che nella successiva fase di distribuzione e dovrebbe contribuire a ridurre il passaggio di mezzi agricoli nei centri urbani.

L’individuazione nel RU di un’ulteriore area agricola speciale è propedeutica all’insediamento sul territorio di un’attività, come detto sopra, strettamente connessa e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana, riferita quindi, allo svolgimento delle ordinarie e tradizionali pratiche agricole legate alla produzione cerealicola.

Tuttavia, pur ritenendo che questo tipo di insediamento, privo di effettive fasi di trasformazione del prodotto, sia correlato alla produzione agricola abbiamo valutato gli effetti di un’ubicazione in aree produttive.

Il sistema degli insediamenti produttivi del nostro comune, in linea sia con il PTCP che con il PIT è stato commisurato alle effettive esigenze e previsioni di sviluppo del tessuto artigiano e delle PMI compatibile con il nostro progetto di sviluppo e di governo del territorio.

Pertanto l’ubicazione all’interno di una zona produttiva esistente, sembra confliggere con le scelte di consolidamento e sviluppo del settore produttivo extra agricolo (prevalentemente artigianale), andrebbe infatti a saturare le aree produttive senza ridurre, se non addirittura aggravare, per le motivazioni sopra espresse, gli effetti ambientali derivanti dal nuovo insediamento.



Quindi prevedere la collocazione di un centro di stoccaggio di prodotti agricoli in una zona produttiva, sembrerebbe impropria e contrastante con le strategie di sviluppo del PS e del RU.

In conclusione, anche in ragione del fatto che il Comune di Cortona è quello con le più elevate superfici a seminativo (circa 13.000 ha) della provincia di Arezzo, ma con produzioni nettamente inferiori rispetto alle media Toscana, considerando l'intervento funzionale all'attività agricola e all'utilizzo agricolo dei terreni limitrofi, riteniamo che la posizione possa essere considerata corretta in quanto dovrebbe ridurre il movimento dei mezzi con un guadagno in termini economico-ambientali, potrebbe crescere la produzione cerealicola locale ai fini agroalimentari, e creare un sistema virtuoso di integrazione della produzione mediante la riduzione dei terreni incolti e favore del territorio e a tutela del paesaggio.

Si precisa infine che l'intervento dovrà avere carattere di "reversibilità", garantita dalla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo come richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale con la propria osservazione prot. n. 25745 del 11/10/2012 (cfr. punto 7).

#### 4. Delegittimazione del RU

Come affermato dai tecnici redattori del RU attualmente in vigore, *"il Regolamento Urbanistico intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio"*. Il fondamentale principio ispiratore del RU è quindi quello riportato all'Art. 1 della L.R. 01/2005: il governo del territorio deve promuovere *"lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio"*. A tal fine, prosegue la legge, *"i comuni [...] perseguono, nell'esercizio delle loro funzioni ad essi attribuite dalla presente legge"* attraverso la *"conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promuovendo al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo"*.

Per questo motivo si ritiene che la variante in oggetto, poichè volta a promuovere e mantenere lo sviluppo dell'agricoltura, possa ritenersi in linea con i principi ispiratori del RU.

Si ricorda infatti che i "principi ispiratori" del RU sono il PS, il PTCP e il PIT, pertanto, come illustrato nelle schede 8 e 10, la variante in questione, conforme ai suddetti strumenti, certamente non "delegittima" né "smantella" i sopra richiamati principi ispiratori.

Si precisa anche che relativamente alla strada di accesso all'area in questione classificata dal PS e dal PTCP come invariante ambientale ("Strada di interesse paesistico eccezionale") già il RU in vigore, aveva prescritto una zona di rispetto stradale di larghezza 30m nella quale sono vietate le nuove costruzioni. Nella Variante in oggetto la zona di rispetto stradale è stata estesa a 60m al fine di garantire maggiormente la tutela dell'invariante e l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti percorrendo la stessa strada.

### **PROPOSTA DI PARERE: NON ACCOGLIBILE**

Per le motivazioni sopra espresse si propone di **NON accogliere** l'osservazione.

#### **ALLEGATI:**

Copia osservazione n. 13



**A:** <protocollo@pec.comune.cortona.ar.it>

postacent eml

**A:** <protocollo@pec.comune.cortona.ar.it>

Cordiali saluti

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Arezzo  
Via Vittorio Veneto, 5 - 52100 Arezzo  
tel. 0575-350022 - fax 0575-353014

Tutti e gli eventuali documenti trasmessi, contengono informazioni riservate al destinatario indicato, la presente e-mail è confidenziale e la sua ricezione e tutela legalmente dal Decreto Legislativo n. 136 del 30.03.2003 ed ai sensi dell'art. 615 c.p., la lettura, copia o altro uso non autorizzato o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Qualora abbiate ricevuto questo documento per errore, siete cortesemente pregati di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere, immediatamente, alla sua distruzione.

2030

868 bytes

1.3 MB

981 KB

Prot. 1229/12

Arezzo, 1 ottobre 2012

Al  
SINDACO  
del Comune di CORTONA

Inviata tramite PEC: [protocollo@pec.comune.cortona.ar.it](mailto:protocollo@pec.comune.cortona.ar.it)

Oggetto: Osservazione – Contributo per la Variante al R.U. adottata con deliberazione C.C. n°46 del 06/07/12

Nel protocollo d'intesa del 2007, poi rinnovato nel 2011, tra il Ministero per i Beni e le attività culturali e la Regione Toscana leggiamo "- il paesaggio della Toscana rappresenta oggi un valore unico per le sue caratteristiche naturali ed una risorsa per lo sviluppo economico della Regione; ..... la sua tutela deve essere perseguita attraverso misure di salvaguardia integrale e di conservazione attiva. L'universale notorietà del valore del paesaggio toscano va a beneficio dell'intera Nazione perché attraverso di essa si stabiliscono legami non solo finalizzati alla fruizione dei valori estetici ma anche di tipo culturale ed economico. La sfida da affrontare, di significato paradigmatico, sta quindi nel definire un modello di governo del territorio dove trovino integrazione le esigenze di sviluppo socio-economico e quelle della tutela".

Tali direttive sono state, per intero fatte proprie dalla Provincia di Arezzo e, giustamente, il Comune di Cortona ha approvato strumenti urbanistici assolutamente orientati in tal senso; il paesaggio del territorio comunale di Cortona doveva essere quasi "congelato" con vincoli e invarianti strutturali che non lasciassero spazio ad alcun escamotage, le osservazioni presentate non tanto tempo fa al R.U. non riguardavano in alcun modo la

questione della tutela paesaggistica, questo perché non solo i tecnici operanti nel territorio, ma anche i cittadini hanno ormai recepito l'importanza di questo concetto, che ha senza dubbio avuto un riscontro economico oltre che ambientale. La qualità del paesaggio non può essere percepita solo all'interno delle mura cittadine, il comune di Cortona ha vocazione agricola e anche questa dovrebbe essere un suo punto di forza. La variante adottata in C.C. il 26/06/2012, prevede un centro di stoccaggio, di trattamento e di commercializzazione di prodotti agricoli, l'oggetto del progetto può essere anche meritevole di interesse, siamo consapevoli che l'agricoltura ha necessità di evolversi per attrezzature e tipo di lavorazioni, è comprensibile che i privati propongano soluzioni innovative, ma è pur vero che un tale impianto ha la possibilità di essere ubicato senza particolari vincoli logistici (per un impianto di fotovoltaico è necessario trovare uno spazio aperto sufficientemente soleggiato, per un campo eolico dobbiamo individuare una zona in cui ci sia sufficiente vento, ci chiediamo quali necessità ambientali abbia un deposito di stoccaggio dei cereali, se non la vicinanza con le grandi vie di comunicazione che in questo caso è garantita in più zone del vasto territorio comunale di Cortona. Da tali considerazioni non è facilmente comprensibile perché si decida di delegittimare, in parte, un nuovo strumento urbanistico come il R.U., approvato da pochi mesi, per intervenire lungo un percorso considerato di altissimo valore paesaggistico. Parliamo di delegittimazione perché la variante in oggetto, pur essendo puntuale, va a smantellare uno dei principi ispiratori dello strumento stesso. Sembra esserci una forte contraddizione tra quella che è stata la politica che ha guidato la stesura di un regolamento urbanistico che si è preoccupato di legiferare anche sul singolo edificio (da notare che la maggior parte degli edifici segnalati si trovano, non a caso, in zona agricola) in virtù della assoluta necessità di tutelare il paesaggio e la scelta della Pubblica Amministrazione di fare una variante che sembra non tenere conto, al di là dei vincoli e degli ostacoli normativi, la portata di un simile intervento su quel tipo di percorso in particolare, che è stato più volte classificato come "eccellenza paesaggistica".

Il Comune ha il dovere di sostenere le singole iniziative, aiutando il privato a collocarle nella maniera più corretta, senza comunque mai rinunciare al ruolo che gli compete nel governo e nella tutela del proprio territorio.

L'Ordine degli APPC della Provincia di Arezzo auspica che il Comune di Cortona rivaluti la localizzazione di tale intervento, che torni ad impegnarsi per la tutela del Paesaggio come ha da sempre dichiarato di voler fare, oltre la normativa, oltre i vincoli assoluti o meno, oltre ciò che impone la legge, per il bene del suo territorio, prima di tutto.

Il Consiglio dell'Ordine degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Arezzo





## **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITÀ SANTA CATERINA**

### **SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.14**

**Richiedente**                      UFFICIO TECNICO COMUNALE

**Protocollo**                        n. 25745 DEL 11/10/2012

#### **CONTENUTI PRINCIPALI:**

Al fine di garantire un corretto uso del territorio, in considerazione anche della valenza paesaggistica della zona, si ritiene opportuno che la Relazione Tecnica, le Norme Tecniche di Attuazione e la relativa Scheda forniscano indicazioni più dettagliate rispetto alla variante, alla tipologia e alle modalità degli interventi che potranno essere realizzati nella sottozona, tenendo conto delle seguenti tematiche:

1. Colore dei silos bag
2. Sistema di costipamento del terreno
3. Interventi di sistemazione della rete scolante
4. Eventuali nuove tecnologie con diversi sistemi di stoccaggio
5. Edificio da adibire a centro aziendale e annesso
6. Studio degli orientamenti del fabbricati
7. Rimozione in caso di cessazione dell'attività di stoccaggio.
8. Resede del centro aziendale
9. Progetto delle sistemazioni a verde
10. Eventuali recinzioni
11. Inquinamento luminoso
12. Quantità di prodotto max stoccabile e carichi entrata/uscita
13. Accessibilità area
14. Specificazioni del contenuto normativo della Variante
15. Correzioni all'Art. 4 delle NTA;
16. Inserimento nelle NTA di "Norma finale di raccordo"
17. Fascia di tutela della viabilità di interesse paesistico
18. "Modalità attuative" della Scheda della Perequazione:
19. "Interventi ammessi" della Scheda della Perequazione
20. "Elementi prescrittivi per i nuovi interventi" della Scheda della Perequazione
21. "Destinazioni ammesse" della Scheda della Perequazione

#### **CONTRODEDUZIONI presentate dalla Società Futuro Fertile Toscana:**

Sono state formulate proposte e controdeduzioni che, nel loro complesso tendono ad accogliere i suggerimenti nel senso di apportare tutte le migliorie possibili all'intervento da realizzarsi:

1. Per motivi industriali non risulta possibile ottenere silo-bags confezionati in colore diverso dal bianco, pertanto si propone di rivestirli integralmente con una rete anti-uccelli di colore terroso opaco, che aderirà ai silos-bag come una seconda pelle e costituirà a tutti gli effetti la loro superficie esterna. In questo modo l'impatto visivo dei sili sarà completamente attenuato anche in ragione della notevole distanza dalla viabilità.
2. Il terreno destinato allo stoccaggio verrà stabilizzato con trattamento a calce in percentuale da definire. Non saranno comunque realizzate opere di urbanizzazione. Tale trattamento non costituisce modifica permanente del suolo agricolo (anche ai sensi e per gli effetti di cui alla

lett.e) del c.1 dell'art.79 della L.R. 1/2005) in quanto, in qualsiasi momento, il terreno potrà essere riutilizzato a fini agricoli.

3. Per raccogliere e allontanare le acque meteoriche, in relazione alla sistemazione del suolo per la collocazione dei silos-bag, verrà realizzato all'interno dell'area di stoccaggio un sistema di trincee drenanti che si raccorderà alla esistente rete di scolo costituita dai fossi di bordo, senza alterare lo schema generale di regimazione delle acque, ma anzi migliorandolo e ottimizzandolo tramite la ripulitura e l'adeguamento dei fossi suddetti.
4. Verrà introdotta nelle norme la limitazione dei sistemi di stoccaggio ai silo-bags orizzontali, specificando che eventuali sistemi di stoccaggio diversi dovranno essere autorizzati con apposita variante urbanistica.
5. Si assicura che l'edificio da destinarsi a centro aziendale avrà caratteristiche tipologiche e finiture analoghe a quelle degli edifici poderali presenti nella circostante sottozona "E5" e nella limitrofa sottozona "E3". Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati previsti, mentre non vi sono problemi relativi all'edificio destinato a centro aziendale, per il quale l'altezza di m. 7,00 appare senz'altro congrua, per l'altro edificio, l'annesso destinato a deposito, si fa presente che la richiesta di realizzare un fabbricato con altezza di m. 10,00, benché non adeguatamente motivata nella proposta di variante, nasceva da una precisa esigenza tecnica, ovvero dalla necessità di eseguire all'interno dell'annesso il ribaltamento completo del cassone per lo scarico dei prodotti [...]. Un'altezza inferiore come quella richiesta dall'Ufficio, di m. 7,50, obbligherebbe a scaricare i camion fuori dall'annesso e a movimentare poi i prodotti agricoli all'aperto con il rischio di deterioramento degli stessi in contrasto con i principi della sicurezza alimentare [...].
6. Prima della presentazione del progetto ai fini del rilascio di PdC verrà eseguito uno studio insediativo con simulazioni e fotoinserimenti allo scopo di ricercare la soluzione avente minore impatto visivo sia per chi percorre la S.P. n. 28, sia nel più vasto riferimento territoriale. Sotto questo aspetto sono state considerate al momento due possibilità:
  - la prima che prevede la collocazione dei due edifici affrontati ma posti ad angolo di circa 45° fra loro, cioè disposti parallelamente ciascuno a uno dei due assi viari che lambiscono il terreno di intervento [...]
  - la seconda soluzione prevede invece di disporre i due fabbricati in linea in direzione sud-est, lungo la strada vicinale che lambisce il terreno d'intervento e poi piega in direzione del nucleo abitato di Boschettello [...].

Per adesso verrà individuato solo il perimetro dell'area di intervento edilizio distinguendola dall'area di stoccaggio, chiarendo così che l'area eventualmente liberata da costruzioni nella porzione nord-est del lotto d'intervento, nel caso venga adottata la soluzione n. 2, non verrà destinata a stoccaggio ma sarà utilizzata, in parte, per sistemazioni a verde e parcheggi.

7. Per quanto riguarda il ripristino dell'area d'intervento ad attività terminata o interrotta, mentre non si vedono problemi per l'impegno a riportare l'area di stoccaggio alla originaria funzione agricola, con rimozione dello strato costipato e ripristino dello stato dei campi attuale, si fa osservare che l'impegno alla rimozione (o per meglio dire demolizione) dei fabbricati, che dovranno essere realizzati - su previsione della Variante e su indicazione del Comune - con tipologie, materiali e finiture coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale locale, e quindi con un investimento economico diverso e assai più contenuto rispetto a quello dell'usuale "capannone" agricolo, appare particolarmente gravoso dal punto di vista economico. Pertanto si propone, in alternativa, di assumere atto d'obbligo a non modificare, in futuro, la

destinazione agricola dei due fabbricati.

8. Per quanto riguarda il resede, sono state considerate varie ipotesi alternative per il trattamento superficiale dei piazzali, in particolare per la zona posta tra i fabbricati e destinata alla movimentazione dei mezzi pesanti. Oltre all'asfaltatura tradizionale sono stati prese in esame superfici come: cemento colorato con additivi, asfalto colorato con aggiunta di inerti, superfici sintetiche (resine ecc.) anch'esse rifinibili in tinte terrose. Dal momento però che ciascuna di queste soluzioni comporta spese di realizzazione e spese di manutenzione nel tempo molto superiori, si chiede di poter mantenere la previsione di un asfalto tradizionale, garantendo comunque il rispetto della superficie minima permeabile del 25% richiesta dalle normative vigenti.
9. Per quanto riguarda il progetto delle sistemazioni a verde, lo stesso verrà predisposto in sede di richiesta di PdC ma si assicura fin d'ora la sua coerenza con i caratteri naturali e le emergenze dell'area interessata (viabilità campestre, maglia dei campi, vegetazione arborea e arbustiva presente).
10. Le recinzioni verranno realizzate con le tipologie e i materiali caratterizzati dal minor impatto possibile (semplice rete metallica su ritti verticali, in aderenza a siepi e/o vegetazione arbustiva di confine).
11. [...] si dichiara la disponibilità a limitare detta illuminazione all'area dei fabbricati; detta illuminazione sarà comunque realizzata con metodologie ed apparecchi che ne limitino la percezione a media e lunga distanza [...].
12. Le indicazioni rispetto alla capacità di stoccaggio ed al traffico veicolare sono le seguenti:
  - Capacità massima di stoccaggio in Silo-bags 36.000 t. in circa Ettari 6, consolidati con ammendante naturale.
  - Dimensione silo-bags: Lunghezza max. 75 mt., diametro saccone vuoto mt.2.70, altezza a saccone carico circa mt.2.00, larghezza e ingombro a saccone carico circa mt.4.50, capacità max. ad ha 6000 t. compresa la viabilità di servizio [...].
  - Traffico Veicolare  
Traffico in entrata derrate agricole periodo d'interesse 15 giugno 15 ottobre per la saturazione totale della capacità max.circa 25 trattori agricoli al giorno.  
Traffico in uscita circa 4 autotreni al giorno.
13. [...] verranno presi gli opportuni contatti con la Provincia per chiarire le problematiche legate alla immissione in entrata e in uscita dalla SP n. 28.
14. Verranno riportati nelle NTA i dati fondamentali dell'intervento, desunti dalla Scheda della perequazione.
15. Verrà eliminata la precisazione di cui all'art. 4 delle NTA.
16. Nell'art. 5 verrà inserita come richiesto una "Norma di raccordo" con la pianificazione urbanistica sopraordinata.
17. Nell'elaborato grafico allegato alla Scheda della perequazione verranno indicati la fascia di rispetto della strada provinciale e il perimetro dell'area edificabile e dell'area di-stoccaggio.
18. Alla Scheda della perequazione — Modalità attuative verranno apportate le due modifiche richieste.
19. Verranno modificati gli interventi ammessi della scheda della perequazione in base alle prescrizioni di cui ai punti precedenti.
20. Parimenti verranno modificati gli elementi prescrittivi della scheda della perequazione in base



alle prescrizioni di cui ai punti precedenti.

21. Per quanto riguarda le Destinazioni ammesse nella Scheda della perequazione, si assicura che nel testo verrà riportato il divieto di uso degli immobili per scopi diversi e in particolare per lo stoccaggio di biomasse per attività energetiche; si fa però presente che la definizione "Attività legate alla produzione agricola del settore alimentare" appare eccessivamente riduttiva, non solo perché non comprende gli eventuali usi (p. es. del girasole) per la realizzazione di mangimi per animali (per "alimentare" si intende infatti limitato alla alimentazione umana) ma anche perché taluni prodotti, una volta commercializzati e quindi fuori dalla competenza del centro di stoccaggio, potrebbero essere utilizzati per usi diversi. Si chiede quindi di individuare una definizione meno vincolante che — fatta salva l'esclusione delle biomasse — non assegni al centro di stoccaggio responsabilità troppo onerose sull'utilizzo del prodotto.

### PROPOSTA TECNICA

Si ritiene che le controdeduzioni presentate dalla Società Futuro Fertile Toscana con nota prot. n. 30852 del 07/12/12 possano solo in parte rispondere in maniera esaustiva a quanto osservato dal Comune di Cortona.

Nello specifico si evidenziano le controdeduzioni che non rispondono in maniera esaustiva:

5. Altezza del fabbricato principale: si evidenzia che sono infondate le problematiche sollevate in merito all'altezza del fabbricato destinato a deposito (imposta di 7,5m anziché 10m) in quanto il trasporto dei prodotti in entrata avviene a mezzo dei trattori agricoli, pertanto le dimensioni dell'annesso sono compatibili con i mezzi di scarico in accesso all'impianto.  
Si evidenzia infatti, che per quanto affermato al punto 12 delle controdeduzioni del proponente (pag. 12) i camion sono utilizzati solo in uscita dall'impianto e pertanto, visto che non dovrebbero scaricare, sono ininfluenti le dimensioni che raggiunge il cassone completamente sollevato.
7. Si conferma l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi in caso di dismissione dell'impianto compresa la rimozione degli edifici. A tal proposito si ricorda che la stessa L.R. 01/2005 contempla la demolizione nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, di edifici realizzati tramite PMAA (art. 41 co.6 della L.R. 01/2005).
8. Si conferma l'obbligo di trattare il resede aziendale con tecniche e colori a basso impatto paesaggistico con l'esclusione dell'uso di asfaltatura tradizionale.
13. L'intervento rimane comunque subordinato all'autorizzazione all'accesso sulla SP 28 da rilasciare da parte della Provincia e da presentare il sede di richiesta del PdC.
21. La controdeduzione presentata risulta pertinente pertanto la dicitura "settore alimentare" sarà sostituita con "settore alimentare umano ed animale" restando comunque fermo il divieto di stoccare biomasse da destinarsi ad attività energetiche. Si evidenzia comunque che visto il regolamento (tracciabilità prodotti alimentari) relativo alla tracciabilità dei prodotti alimentari non dovrebbe essere particolarmente oneroso per il centro di stoccaggio verificare l'utilizzo ultimo del prodotto stoccato.

### PROPOSTA DI PARERE: ACCOGLIBILE

Si propone di **accogliere** l'osservazione integrandola con quanto evidenziato nella presente scheda.



Gli elaborati della variante (NTA, Relazione, Scheda della Disciplina della Perequazione) saranno adeguati con i contenuti di cui all'Osservazione n.14, integrati con i contenuti di cui al punto 21 della proposta tecnica, e ai contenuti delle controdeduzioni fornite dalla Futuro Fertile Toscana con prot. n. 30852 del 07/12/12 là dove non in contrasto con i quanto riportato nel paragrafo proposta tecnica.

ALLEGATI: Copia osservazione n. 14

Prot. n. 25745

Cortona, li 11/10/2012

Al                    Al Sig. Sindaco del Comune di Cortona  
S E D E

→ E p.c.        Al Responsabile del Procedimento per  
l'approvazione della Variante n. 1 al RU  
COMUNE DI CORTONA  
Ufficio Urbanistica  
S E D E

**OGGETTO:** OSSERVAZIONI alla Del.C.C. n. 46 del 06/07/2012 relativa all'Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di un'area agricola speciale in Loc. Santa Caterina.

Preso atto della delibera di adozione della variante in oggetto e della relativa Relazione del Responsabile del Procedimento, esaminato nel dettaglio il progetto, ai fini di una più chiara specificazione dei contenuti della variante e al fine di garantire un corretto uso del territorio, in considerazione anche della valenza paesaggistica della zona, si ritiene opportuno che la Relazione Tecnica, le Norme Tecniche di Attuazione e la relativa Scheda forniscano indicazioni più dettagliate rispetto alla variante, alla tipologia e alle modalità degli interventi che potranno essere realizzati nella sottozona, tenendo conto delle seguenti **osservazioni**:

1. Deve essere specificato che il colore dei silos bag sarà il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando pertanto colori terrosi opachi.
2. Deve essere specificato il sistema di costipamento del terreno dell'area di stoccaggio che dovrà comunque garantire la corretta permeabilità del suolo ed escludere la realizzazione di opere di urbanizzazione. Dovrà essere garantito almeno il 25 % di superficie permeabile dell'area di stoccaggio.
3. Dovranno essere indicati gli interventi di sistemazione della rete scolante; tenendo conto che dovrà essere dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Il relativo progetto dovrà essere allegato alla richiesta del titolo edilizio.
4. Qualora nuove tecnologie introducessero diversi sistemi di stoccaggio temporaneo gli stessi dovranno essere ottenuti con il parere favorevole da parte del Consiglio Comunale.



5. Potrà essere realizzato un solo edificio da adibire a centro aziendale, con caratteristiche tipologiche e finiture analoghe a quelle degli edifici poderali presenti nella circostante zona E5 e nella limitrofa zona E3 in particolare l'edificio principale del centro aziendale dovrà avere h max. 7m e svilupparsi su non più di due piani fuori terra, inoltre potrà essere realizzato un unico altro edificio da adibire ad annesso avente h max 7,5 m. e caratteristiche tipologiche e finiture consone al particolare contesto paesaggistico. Le diverse funzioni gerarchiche dei due edifici dovranno essere chiaramente individuabili.
6. Fra gli elaborati allegati alla richiesta di PdC dovrà essere presentato uno studio degli orientamenti del fabbricati atti a garantire il minor impatto possibile sia rispetto ai coni visivi di maggior rilievo che al l'organizzazione spaziale tipica degli altri centri aziendali esistenti (individuazione di assi portanti rispetto a viabilità, reticolo idraulico, maglia agraria etc...).
7. L'attività prioritaria è quella di stoccaggio terra e pertanto volumi sia del centro aziendale che dell' annesso sono accessori a tale attività e dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività di stoccaggio. Analogamente, al cessare dell'attività dovrà essere ripristinato lo stato originario dei terreni. Pertanto i fabbricati e l'area di potranno essere realizzati solo a seguito della stipula di un atto unilaterale d'obbligo nel quale il soggetto attuatore si impegna per se i per i suoi successivi a non modificare per la destinazione d'uso agricola dei manufatti, rimuoverli in caso di cessazione dell'attività di stoccaggio e a ripristinare lo stato originario dei terreni.
8. Il Resede del centro aziendale dovrà essere trattato con tecniche e materiali e colori a basso impatto paesaggistico, (è da escludere l'uso di asfaltatura tradizionale). Dovrà essere garantito il mantenimento di almeno il 25 % di superficie permeabile dell'area di resede dei fabbricati.
9. Dovrà essere predisposto, in fase pdc un adeguato progetto delle sistemazioni a verde che tenga conto dell'antica tessitura agraria; in particolare dovranno essere reintegrati elementi arborei e arbustivi tipici del seminativo arborato.
10. Le eventuali recinzioni non dovranno costituire barriera visiva ma dovranno essere a basso impatto sia a livello di percezione ravvicinata che a livello territoriale.
11. Dovrà essere evitata ogni forma di inquinamento luminoso, visibile specialmente dai principali punti panoramici o coni visivi; l'illuminazione notturna dovrà pertanto essere limitata alla sola zona del centro aziendale ed essere studiata in modo da limitarne la percezione diffusa già a medio raggio.
12. Dovranno essere fornite maggiori indicazioni rispetto alla quantità di prodotto max stoccabile, chiarendo i carichi entrata/uscita In logicità con i suddetti dati dovrà essere prodotta un'analisi dei flussi veicolari e degli aggravi sulla viabilità dimensionati sia alla fase di adduzione del prodotto, e quindi ai mesi di produzione, che alla successiva fase di distribuzione.
13. L'area in variante sovrapponendo le cartografie catastali, ortofoto e RU sembra accessibile esclusivamente da una viabilità vicinale che si immette sulla provinciale proprio sul "curvone" . E' pertanto necessario specificare dettagliatamente l'idonea modalità di accesso al sito.

14. Nelle NTA specificare meglio il contenuto normativo della Variante in relazione all'Art. 45 delle NTA del RU vigente: descrizione sommaria della zona con indicazione SUC, Hmax, caratteristiche tipologiche e tipologie di stoccaggio.
15. Nell'Art. 4 delle NTA si ritiene superflua la valutazione circa la discordanza sugli elaborati grafici in quanto già riportata nelle NTA del RU vigente;
16. Nell'Art. 5 delle NTA invece del solo rinvio al RU si ritiene opportuno inserire una "Norma finale di raccordo" con il *Regolamento Urbanistico, il Piano Strutturale e gli strumenti urbanistici regionali e provinciali oltre che le normative Regionali, nazionali e comunitarie in materia di edilizia, urbanistica, igiene, ambiente e sicurezza*.
17. Nell'elaborato grafico allegato alla Scheda E<sub>s</sub> FRA02 dovrà essere chiaramente indicata la fascia di tutela della viabilità di interesse paesistico (60m) e dovrà parimenti essere individuato il limite dell'area di edificazione della SUC prevista e della zona di stoccaggio.
18. Nella parte relativa alle "modalità attuative" della Scheda della Perequazione:
- a) Dovrà essere specificato che l'attività di conservazione e stoccaggio di prodotti agricoli dovrà essere svolta nell'area appositamente individuata (togliere l'indicazione del resede).
  - b) Dovrà essere sostituita la dicitura "contenitori di tipo innovativo" con l'indicazione specifica del sistema di stoccaggio a terra e dei materiali utilizzati, in analogia con quanto osservato ai punti precedenti.
19. Gli "interventi ammessi" della Scheda della Perequazione dovranno essere modulati in base alle osservazioni sopra riportate
20. Gli "Elementi prescrittivi per i nuovi interventi" della Scheda della Perequazione dovranno essere adeguati alle prescrizioni sopra riportate
21. Sulle "Destinazioni ammesse" della Scheda della Perequazione deve essere riportata la dicitura "attività legate alla produzione agricola del settore alimentare" specificando che è vietato l'utilizzo sia dell'area di stoccaggio che degli immobili per fini diversi da quelli legati alla produzione alimentare in particolar modo l'area non potrà essere a stoccaggio di biomasse da destinarsi ad attività energetiche.

p/ Il Dirigente  
Ing. Marco BRUNI  
Arch. Marmella Giannini