

VAR 1 OSS 6

MUNICIPIO DI CORTONA	
28 SET. 2012	
Prot. N. 24615	Car. <input checked="" type="checkbox"/>
Class. 9	Pasc. 2

Al Sindaco del Comune di Cortona  
Piazza della Repubblica 13  
Cortona

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, ai sensi dell'art 17 comma 2 della L.R. 1/2005.

Il sottoscritto Rosadini Riccardo, residente in Cortona, Frazione S. Caterina n° 65, in nome e per conto di se stesso e dei cittadini firmatari della presente, dopo aver preso atto dell'approvazione della Variante N.1 al Regolamento urbanistico per l'individuazione di un'area agricola speciale in località Santa Caterina presentata, in data 12/06/2012 con prot. N. 15956, dalla "Futuro Fertile Toscana Società Consortile Agricola s.r.l.", con sede in Arezzo, e tesa ad individuare un'area di circa ha 7,00 in cui realizzare un impianto per lo stoccaggio ed il trattamento, oltre che di cereali, semi oleosi e piante proteiche prodotti con metodi tradizionali e biologici anche 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 a livello sociale 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 temporaneo (carico e scarico) dei cereali in arrivo, e di servizi aziendali e amministrativi, e la predisposizione di un ampio piano utile opportunamente sistemato, regolarizzato e costipato in cui potranno essere allocati i silos-bag nel numero e nelle dimensioni via via necessarie.

#### PREMESSO CHE

detta Variante al Regolamento Urbanistico, in vigore dal novembre 2011 prevede la modifica alla zonizzazione classificata dall'art.42 del R.U. in vigore come SOTTOZONA «E5» L'AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI, un'area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. In tali

settozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

– **NUOVI EDIFICI RURALI**

- a1) Edifici ad uso abitativo (non ammessi).
- a2) Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005): Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41. Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.
- a3) Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi):
- a4) Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi):
- a5) Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi).

**PREMESSO ALTRESI' CHE**

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, **PTCP della Provincia di Arezzo** del maggio 2000, alle norme che trattano i "Beni culturali ed ambientali e le aree di degrado del territorio aperto" indicava ai Piani Strutturali dei vari Comuni di contenere previsioni compatibili con la seguente direttiva: i tratti stradali di interesse paesistico eccezionale o rilevante sono stati definiti tali in rapporto all'integrità del manufatto stradale, alla qualità ambientale del tracciato (rapporto con il suolo, arredo arboreo, sistemazione delle opere) e al suo potenziale panoramico (visuali aperte verso ambiti territoriali di pregio ambientale). Nella redazione dei PS dovranno essere previste norme di tutela e di valorizzazione, con particolare attenzione ai tratti stradali di interesse paesistico eccezionale (per i

quali dovranno essere definiti ambiti territoriali della percezione panoramica e conseguenti modalità architettoniche per le edificazioni appropriate al contesto fino all'esclusione di manufatti edilizi e della cartellonistica pubblicitaria.

#### CONSIDERATO

- che gli strumenti di pianificazione del nostro territorio vigenti ad oggi (il P.S. del Comune di Cortona è stato approvato con del. C.C. n.6 del 22/01/2007 ed il R. U. con del. C.C. n.60 30/09/2011, pubblicato sul BURT della R.T. n.46 del 16/11/2011) individuano questo luogo come un territorio di pregio per i valori paesaggistici ed ambientali, tanto da tutelarne la natura non ammettendo nessun intervento edilizio, neanche le serre temporanee o con copertura stagionale;
- che l'area oggetto della Variante N. 1 ricade quasi per intero all'interno di un'area a media pericolosità idraulica (zona 3) e la restante in area a bassa pericolosità idraulica (zona 2), che richiede sin prima dello studio di fattibilità un dettagliato studio sul rischio idraulico con la previsione di interventi per la messa in sicurezza della zona oggetto d'intervento senza alterare e peggiorare il grado di sicurezza delle zone limitrofe;
- il PIANO STRUTTURALE approvato con Del. di C.C. n. 6 del 22/01/2007, dato che lo stesso strumento urbanistico, recependo la direttiva del PTCP del 2000, individuava la viabilità pubblica di accesso all'impianto (strada Provinciale n° 28 Siena Cortona, nel tratto alberato dal Vocabolo i Granai alla Villa di S. Caterina) come "strada di interesse paesaggistico eccezionale" di cui alla Tav. A.04.I. a) delle Invarianti Strutturali (quella stessa viabilità pubblica in prossimità della quale non si potrà installare della cartellonistica pubblicitaria ma si potrà costruire, a variante approvata, un capannone di 2.000 mq. alto 10 metri);
- che con l'attuazione del progetto presentato si andrà ad alterare in maniera definitiva e deturpare irrimediabilmente un territorio di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico, culturale e documentale anche in contrasto all'art. 3 (Capo I Titolo I) e all'art. 35 (Capo I Titolo IV) della Legge Regionale n.1/2005 che impongono di tutelare e valorizzare il paesaggio, limitando il più possibile il consumo del suolo in quanto risorsa essenziale del territorio, considerato come

testimonianza significativa dei valori storici, culturali e naturali dell'intero territorio:

– che la società "Futuro Fertile Toscana Società Consortile Agricola a.r.l." richiede di poter inserire in un contesto territoriale di cui non si possono ignorare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, un centro consortile per lo stoccaggio, la fornitura e la lavorazione di prodotti agricoli, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle modalità costruttive NON dei R.U. attualmente in vigore ma della Variante da loro presentata.

### SENTITO

Anche il parere di numerosi cittadini anche facenti parte e non di varie associazioni per la tutela del territorio e comunque sensibili alla tutela dell'ambiente e della qualità della vita nel territorio cortonese si evidenzia come:

- la Valdichiana, da sempre, si identifichi per le sue vedute agresti, per il suo paesaggio rurale, che rischia oggi di scomparire grazie all'azione dell'uomo che ne sta compromettendo non solo la bellezza ma anche la ricchezza, che è ricchezza del Paese, bene comune di tutti;
- l'inserimento traumatico di un impianto a scala sovracomunale impatti negativamente un'area rurale ancora intatta dove non vi sono terreni incolti, né abbandonati e dove il tipo di coltivazione è in prevalenza a seminativo, coltura migliore rispetto a seminativo arborato, contrariamente a quanto scritto nella relazione tecnica della variante N.1, un'area dove sono presenti tante Leopoldine o **Fattorie Granducali**, alcune delle quali già codificate nel Catasto Lorenese del 1823, tutti edifici di valore storico architettonico censiti, facenti parte del patrimonio edilizio in territorio extra urbano e legato in maniera inscindibile a questo territorio.
- *Da Italia Nostra: La Val di Chiana rappresenta una parte di territorio toscano conosciuto e apprezzato in tutto il mondo, la valle movimentata da dolci colline rimaste immutate nei secoli, provata da piccoli stravolgimenti moderni, testimonianza diretta di come l'intervento dell'uomo può migliorare e non devastare una realtà paesaggistica lasciando inalterata la sua identità storica e culturale. Quest'area è caratterizzata dalla presenza di diversi agriturismi.*

*frequentati da turisti stranieri e dalla presenza di produzioni agro-alimentari di qualità notevole (produzioni tradizionali e biologiche)*

#### CONSIDERATO ALTRESI

- che la presenza dei nuovi fabbricati e dei silos bag orizzontali, indipendentemente dalla loro consistenza, stravolgerebbe paesaggisticamente il carattere rurale di tutta l'area per il fatto che l'area dove sarà realizzato l'impianto (7.5 ettari), oggi è percepita come un paesaggio unitario, a seguito della prevista introduzione di nuovi fabbricati e di opere ad essi connesse (quali piazzali cementati, silos orizzontali, percorsi di accesso e funzionali alla lavorazione ed allo spostamento delle materie, parcheggi, recinzioni) perderebbe la sua connotazione di ambiente rurale per assumere quella di area edificata.

#### PER TUTTO QUANTO SOPRA CONSIDERATO

si riscontra, da parte di molti residenti cortonesi, forte preoccupazione per gli effetti negativi che gli interventi urbanistici presenti nella citata Variante N.1 produrranno sulla qualità di un paesaggio unico del Comune di Cortona e raro nel paesaggio italiano in quanto si ritiene che detta Variante possa produrre un insostenibile ed irreversibile impatto negativo sul contesto storico-ambientale introducendo nuovi elementi del tutto incoerenti ed estranei ad esso.

Gli scriventi, pur nutrendo fiducia nello sviluppo dell'agricoltura biologica, è sfavorevole all'accoglimento di questa Variante perché stravolge la vocazione della nostra vallata e del nostro patrimonio e perché non ne rispetta il carattere e la morfologia ampiamente tutelati dal R.U. e dagli strumenti urbanistici in vigore che oggi si propone di VARIARE.

#### SI CHIEDE QUINDI

che venga ripensata l'UBICAZIONE di tale impianto, in un contesto non di pregio, dove l'impatto ambientale non pregiudichi un patrimonio paesaggistico come quello dell'*Area delle fattorie granducali*, senza compromettere una risorsa anche economica della nostra comunità, magari individuando un sito in prossimità di autostrade o superstrade, magari, anche se non sarà nelle vicinanze di siti già sacrificati di comuni confinanti.

L'obiettivo degli strumenti urbanistici era la tutela e la valorizzazione delle nostre risorse.

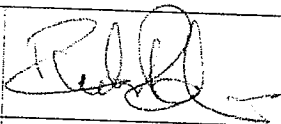
Così operando si consente di snaturare un luogo di valore paesaggistico eccezionale, legato a doppio filo con la sua edilizia rurale, la tessitura dei campi, l'andamento orografico (che per la poca acclività non è mai stato rimodellato), le terrazze, mantenendo sostanzialmente inalterato gli antichi assetti, il reticolo viario e le tante Fattorie Granducali presenti nell'area.

Accogliendo la Variante N.1 si reputa invece questo luogo idoneo ad ospitare un impianto di stoccaggio che vedrà i campi livellati, impermeabilizzati, edificati con capannoni di 2000mc ed alti 10 metri, piazzali cementati, recinzioni, alti lampioni per l'illuminazione notturna e strade grandi adeguate al il passaggio dei tir.

Dopo il fallimento dell'economia tradizionale di mercato finanziario e la crisi mondiale che ne è conseguita, è sul **paesaggio** che bisogna puntare attraverso una politica economica che rivaluti il valore del territorio come risorsa fondamentale della nostra l'economia, tra l'altro, basata sul turismo.

Santa Caterina, 23 luglio 2012

In fede

Riccardo Rosadini		C.I. Cortona	n° AO2427206

NOME E COGNOME

FIDELIA

TIP. DOCUMENTI

NUM. DOCUMENTI

JONQUET VLADANA	Mendace Joseph	Passeport	12A198267	FRANCE
Christine AMIECH	Amiech	C. Identité	100475V00478	FRANCE
ISABELLA TRUC	Trucelstein	Passeport	Fi 2246128j	
SILVA MAGNOLFI	Silva Magnolfi	CARTE DI IDENTITA'	N° AR 62985 20	
Iannuzzari Nicol	N. Iannuzzi	Carte d'Identité	Carte d'Identité	
Gasnier Thierry	<del>Gasnier</del>	Documente d'Identité	X0653057H	
Amiech Luc	<del>Amiech</del>	Carte d'Identité	050475L00808 FRANCE 12 Bd Raspail - Paris 14	
JONQUET R. Rpe	<del>Jonquet</del>	Passeport	04PH75903 - FRANCE 12 Rue Dugues - Trappin 7506 PARIS	
AMiot Janine	Amiot	C. I.	071175E00238 FRANCE	
AMIECH Silvia	Amiech	C. I.	020475L00718 FRANCE	
FORTUNATO GUALTIER	Fortunato Gualtieri	C. I.	AT 363F308	

oss 11

Al Sindaco del Comune di Cortona  
Piazza della Repubblica 13  
Cortona

MUNICIPIO DI CORTONA	
11/07/2012	
Prot. N. 24759	Cat. X
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, ai sensi dell'art 17 comma 2 della L.R. 1/2005	

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, ai sensi dell'art 17 comma 2 della L.R. 1/2005

Il sottoscritto Rosadini Riccardo, residente in Cortona, Frazione S. Caterina n° 65, in nome e per conto di se stesso e dei cittadini firmatari della presente; dopo aver preso atto dell'approvazione della Variante N.1 al Regolamento urbanistico per l'individuazione di un'area agricola speciale in località Santa Caterina presentata, in data 12/06/2012 con prot. N. 15956, dalla "Futuro Fertile Toscana Società Consortile Agricola s.r.l.", con sede in Arezzo, e tesa ad *individuare un'area di circa ha 7,00 in cui realizzare un impianto per lo stoccaggio ed il trattamento, oltre che di cereali, semi oleosi e piante proteiche prodotti con metodi tradizionali e biologici anche 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 a livello sociale dei prodotti agricoli. La proposta prevede, nello specifico, la realizzazione di due strutture fisse in proximità della viabilità pubblica (edifici di tipo tradizionale) con funzione di stoccaggio temporaneo (carico e scarico) dei cereali in arrivo, e di servizi aziendali e amministrativi, e la predisposizione di un ampio piano utile opportunamente sistemato, regolarizzato e costipato in cui potranno essere allocati i silos-bag nel numero e nelle dimensioni via via necessarie.*

#### PREMESSO CHE

detta Variante al Regolamento Urbanistico in vigore dal novembre 2011 prevede la modifica alla zonizzazione classificata dall'art.42 del R.U. in vigore come **SOTTOZONA «E5» L'AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI**, un'area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. In tali



sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

– **NUOVI EDIFICI RURALI**

- a1) Edifici ad uso abitativo (non ammessi);
- a2) Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005): Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41. Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.
- a3) Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) **(non ammessi)**;
- a4) Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005) **(non ammessi)**;
- a5) Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) **(non ammessi)**.

**PREMESSO ALTRESI' CHE**

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, **PTCP della Provincia di Arezzo** del maggio 2000, alle norme che trattano i "Beni culturali ed ambientali e le aree di degrado del territorio aperto" indicava ai Piani Strutturali dei vari Comuni di contenere previsioni compatibili con la seguente direttiva: *i tratti stradali di interesse paesistico eccezionale o rilevante sono stati definiti tali in rapporto all'integrità del manufatto stradale; alla qualità ambientale del tracciato (rapporto con il suolo, arredo arboreo, sistemazione delle opere) e al suo potenziale panoramico (visuali aperte verso ambiti territoriali di pregio ambientale).* Nella redazione dei PS dovranno essere previste norme di tutela e di valorizzazione, con particolare attenzione ai tratti stradali di interesse paesistico eccezionale (per i

quali dovranno essere definiti ambiti territoriali della percezione panoramica e conseguenti modalità architettoniche per le edificazioni appropriate al contesto fino all'esclusione di manufatti edilizi e della cartellonistica pubblicitaria).

#### CONSIDERATO

- che gli strumenti di pianificazione del nostro territorio vigenti ad oggi (il P.S. del Comune di Cortona è stato approvato con del. C.C. n.6 del 22/01/2007 ed il R. U. con del. C.C. n.60 30/09/2011, pubblicato sul BURT della R.T. n.46 del 16/11/2011) **individuano questo luogo come un territorio di pregio per i valori paesaggistici ed ambientali, tanto da tutelarne la natura non ammettendo nessun intervento edilizio, neanche le serre temporanee o con copertura stagionale;**
- che l'area oggetto della Variante N. 1 ricade quasi per intero all'interno di un'area a media pericolosità idraulica (zona 3) e la restante in area a bassa pericolosità idraulica (zona 2), che richiede sin prima dello studio di fattibilità un dettagliato studio sul rischio idraulico con la previsione di interventi per la messa in sicurezza della zona oggetto d'intervento senza alterare e peggiorare il grado di sicurezza delle zone limitrofe;
- il PIANO STRUTTURALE approvato con Del. di C.C. n. 6 del 22/01/2007, dato che lo stesso strumento urbanistico, recependo la direttiva del PTCP del 2000, individuava la viabilità pubblica di accesso all'impianto (strada Provinciale n° 28, Siena Cortona, nel tratto alberato dal Vocabolo i Granai alla Villa di S. Caterina) come "**strada di interesse paesaggistico eccezionale**" di cui alla Tav. A.04.I. a) delle Invarianti Strutturali (quella stessa viabilità pubblica in prossimità della quale non si potrà installare della cartellonistica pubblicitaria ma si potrà costruire, a variante approvata, un capannone di 2.000 mq. alto 10 metri);
- che con l'attuazione del progetto presentato si andrà ad alterare in maniera definitiva e deturpare irrimediabilmente un territorio di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico, culturale e documentale anche in contrasto all'art. 3 (Capo I Titolo I) e all'art. 35 (Capo I Titolo IV) della Legge Regionale n.1/2005 che impongono di tutelare e valorizzare il paesaggio, limitando il più possibile il consumo del suolo in quanto risorsa essenziale del territorio, considerato come

testimonianza significativa dei valori storici, culturali e naturali dell'intero territorio;

- che la società "Futuro, Fertile, Toscana, Società Consortile Agricola a.r.l." richiede di poter inserire in un contesto territoriale di cui non si possono ignorare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, un centro consortile per lo stoccaggio, la fornitura e la lavorazione di prodotti agricoli, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle modalità costruttive, NON del R.U. attualmente in vigore ma della Variante da loro presentata.

#### SENTITO

Anche il parere di numerosi cittadini anche facenti parte e non di varie associazioni per la tutela del territorio e comunque sensibili alla tutela dell'ambiente e della qualità della vita nel territorio cortonese si evidenzia come:

- la Valdichiana, da sempre, si identifichi per le sue vedute agresti, per il suo paesaggio rurale, che rischia oggi di scomparire grazie all'azione dell'uomo che ne sta compromettendo non solo la bellezza ma anche la ricchezza, che è ricchezza del Paese, bene comune di tutti;
- l'inserimento traumatico di un impianto a scala sovracomunale impatti negativamente un'area rurale ancora intatta dove non vi sono terreni incolti, né abbandonati e dove il tipo di coltivazione è in prevalenza a seminativo, coltura migliore rispetto a seminativo arborato, contrariamente a quanto scritto nella relazione tecnica della variante N.1, un'area dove sono presenti tante Leopoldine o **Fattorie Granducali**, alcune delle quali già codificate nel Catasto Lorenese del 1823, tutti edifici di valore storico architettonico censiti, facenti parte del patrimonio edilizio in territorio extra urbano e legato in maniera inscindibile a questo territorio.
- *Da Italia Nostra: La Val di Chiana rappresenta una parte di territorio toscano conosciuto e apprezzato in tutto il mondo, la valle movimentata da dolci colline rimaste immutate nei secoli, provata da piccoli stravolgimenti moderni, testimonianza diretta di come l'intervento dell'uomo può migliorare e non devastare una realtà paesaggistica lasciando inalterata la sua identità storica e culturale. Quest'area è caratterizzata dalla presenza di diversi agriturismi.*

*frequentati da turisti stranieri e dalla presenza di produzioni agro-alimentari di qualità notevole (produzioni tradizionali e biologiche).*

#### CONSIDERATO ALTRESÌ

- che la presenza dei nuovi fabbricati e dei silos bag orizzontali, indipendentemente dalla loro consistenza, stravolgerebbe paesaggisticamente il carattere rurale di tutta l'area per il fatto che l'area dove sarà realizzato l'impianto (7.5 ettari), oggi è percepita come un paesaggio unitario, a seguito della prevista introduzione di nuovi fabbricati e di opere ad essi connesse (quali piazzali cementati, silos orizzontali, percorsi di accesso e funzionali alla lavorazione ed allo spostamento delle materie, parcheggi, recinzioni) perderebbe la sua connotazione di ambiente rurale per assumere quella di area edificata.

#### PER TUTTO QUANTO SOPRA CONSIDERATO

si riscontra, da parte di molti residenti cortonesi, forte preoccupazione per gli effetti negativi che gli interventi urbanistici presenti nella citata Variante N.1 produrranno sulla qualità di un paesaggio unico del Comune di Cortona e raro nel paesaggio italiano in quanto si ritiene che detta Variante possa produrre un insostenibile ed irreversibile impatto negativo sul contesto storico-ambientale introducendo nuovi elementi del tutto incoerenti ed estranei ad esso.

Gli scriventi, pur nutrendo fiducia nello sviluppo dell'agricoltura biologica, è sfavorevole all'accoglimento di questa Variante perché stravolge la vocazione della nostra vallata e del nostro patrimonio e perché non ne rispetta il carattere e la morfologia ampiamente tutelati dal R.U. e dagli strumenti urbanistici in vigore che oggi si propone di VARIARE.

#### SI CHIEDE QUINDI

che venga ripensata l'UBICAZIONE di tale impianto, in un contesto non di pregio, dove l'impatto ambientale non pregiudichi un patrimonio paesaggistico come quello dell'*Area delle fattorie granducali*, senza compromettere una risorsa anche economica della nostra comunità, magari individuando un sito in prossimità di autostrade o superstrade, magari, anche se non sarà nelle vicinanze di siti già sacrificati di comuni confinanti.

L'obiettivo degli strumenti urbanistici era la tutela e la valorizzazione delle nostre risorse.


Così operando si consente di snaturare un luogo di valore paesaggistico eccezionale, legato a doppio filo con la sua edilizia rurale, la tessitura dei campi, l'andamento orografico (che per la poca acclività non è mai stato rimodellato a terrazze, mantenendo sostanzialmente inalterato gli antichi assetti), il reticolo viario e le tante Fattorie Granducali presenti nell'area.

Accogliendo la Variante N.1 si reputa invece questo luogo idoneo ad ospitare un impianto di stoccaggio che vedrà i campi livellati, impermeabilizzati, edificati con capannoni di 2000mc ed alti 10 metri, piazzali cementati, recinzioni, alti lampioni per l'illuminazione notturna e strade grandi adeguate al passaggio dei tir.

Dopo il fallimento dell'economia tradizionale di mercato finanziario e la crisi mondiale che ne è conseguita, è sul **paesaggio** che bisogna puntare attraverso una politica economica che rivaluti il valore del territorio come risorsa fondamentale della nostra l'economia, tra l'altro, basata sul turismo.

Santa Caterina, 23 luglio 2012

In fede

Riccardo Rosadini		C.I. Cortona	n° AO2427206

NAME & COGNOME	FIRMA	Tipo Documento	Numero Documento
CHIARA GASTALLI	Chiara Gastalli	C.I. COMUNE DI GRIMALDO	AS 0126402
RICCARDO BOGGERI	Riccardo Boggeri	C.I. COMUNE DI MULAZZO	AS 2748631
ADERNO GIOLIANO	Aderno Gioliano	C.I. Comune di Nardò	AS 2756263
MARIA CARLA TONELLI	Maria Carla Tonelli	C.I. Comune di Nardò	ARH005240
ENRICA ANTOGNELLI	Enrica Antognelli	P. GUIDA	MS 2122814X
MARA CAVALLI	Mara Cavalli	C.I. COMUNE DI VILLAFRANCA	AM 493020
SANDRO ARRIGHI	Sandro Arrighi	PATENTE del Prefetto Roma Casale n. MS 208911K	MS 208911K
SUCANNA FUCCI	Succanna Fucci	CARTA D'IDENTITÀ	ROMA ANSI 33389
ILARIO GUSTINI	Ilario Gustini	C.I. Comune di Villafra	AS AR 831788P
GIANLUIGI MAFFEI	Gianluigi Maffei	C.I. AS 1100358	AS 1100358
MATTEA MAFFEI	Mattea Maffei	C.I. 403288383	C.I. 403288383
ACCORSI ARIANE	Ariane Accorsi	C.I.	AM 4917784
CAVALI GERMANO	x Germano Cavalli	C.I.	AO 4502257

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

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.3**

Richiedente ROBERTO ROSSI e altri

Protocollo n. 24459 del 27/09/2012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

Premesse:

Ragioni per le quali non si ritiene giustificata l'adozione della variante in oggetto:

- (a) la variante è priva di ragioni strategiche e tecnico-economiche;
- (b) la variante è priva di un interesse pubblico;
- (c) si compromette un bene comune di elevata qualità ambientale e paesaggistica;
- (d) rischio di contravvenire l'uniformità di trattamento tra i cittadini;
- (e) risorsa identitaria del territorio e di tutti i suoi cittadini;
- (f) rischio di compromettere le altre naturali destinazioni della zona medesima (valorizzazione turistica);
- (g) rischio di esondabilità;
- (h) destinazione industriale dell'area con possibilità di modificare l'attuale sistema di stoccaggio previsto con un altro più innovativo;
- (i) modifica dei vincoli alla zonizzazione;
- (j) vanificazione delle prescrizioni riguardanti l'area delle Fattorie Granducali;
- (k) Contrasto con gli strumenti sovraordinati:
  - a. PTCP di Arezzo per quanto riguarda la garanzia dei *"tratti stradali di interesse paesistico"*
  - b. PS individua il luogo oggetto di variante come un territorio di pregio per i valori paesaggistici ed ambientali, tanto da tutelarne la natura non ammettendo nessun intervento edilizio, neanche le serre temporanee o con copertura stagionale.

Si rileva inoltre:

- 1. scarsità della filiera corta;
- 2. mancanza di motivazioni circa la necessità di localizzare l'impianto in un'area vincolata;
- 3. prossimità area produttiva:
  - a. la produzione delle aziende agricole limitrofe rappresenta una piccola parte rispetto alle capacità di stoccaggio previste dal progetto
  - b. simili capacità volumetriche possono essere raggiunte solo con l'afflusso di materiale da altre provincie e regioni con incremento del traffico pesante
  - c. la localizzazione non provoca economie di trasporto, ma anzi aumenta notevolmente il traffico dei mezzi non idoneo ai percorsi stradali esistenti

- d. la localizzazione della variante non incide in alcun modo sulle considerazioni fatte sul biologico e le tecniche di coltivazione connesse
  - e. la stessa relazione tecnica sottolinea la portata sovracomunale e la scala regionale del progetto
  - f. si verrebbe a creare un "precedente" che svuota il contenuto della norma di salvaguardia messo dal Comune;
4. trasformazione dei luoghi

Richieste:

Sulla base di tali rilievi, viene espressa opposizione alla realizzazione di tale centro di stoccaggio così come presentato e si invita quindi:

- l'Amministrazione competente a ripensare l'ubicazione della variante in oggetto.

**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 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."

**PROPOSTA TECNICA**

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 preplexità 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.

Analizzando nello specifico le motivazioni per le quali nell'osservazione in oggetto non si ritiene giustificata l'adozione della variante si specifica quanto segue:

- (a) L'intervento da realizzare si può considerare legato e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana come illustrato anche nelle controdeduzioni del proponente.

Come affermato anche dalla Provincia di Arezzo nella propria osservazione prevenuta con nota prot. n. 24810 del 01/10/2012 *"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 [...]"*.

- (b) L'interesse socio-economico per lo sviluppo dell'area, come sopra rilevato, di fatto implica anche interessi di tipo pubblico. Inoltre, come detto nelle controdeduzioni del proponente *"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.

- (c) Intendendo *"il paesaggio"* in senso lato come *"il bene comune di elevata qualità ambientale e paesaggistica"* concordiamo sul fatto che paesaggio è un bene da tutelare, ma esso trova il suo fondamento essenziale nella permanenza dell'attività agricola.

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 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"* è dovere conservare il territorio, ma allo stesso tempo permetterne il suo sviluppo.

- (d) La presente variante è vista nell'ottica di rispondere ad un'interesse della collettività, senza per questo contravvenire al principio della *"uniformità di trattamento tra i cittadini"*.

- (e) Con la presente variante si permette l'insediamento sul territorio di un'attività innovativa, che si può considerare legata e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana come illustrato anche nelle controdeduzioni del proponente, legata quindi allo svolgimento delle ordinarie e tradizionali pratiche agricole da sempre volte alla produzione cerealicola. Come ricordato nelle premesse della Scheda n.8 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 inevitabilmente in un contesto simile a quello in oggetto, quindi anche all'interno dell'area delle fattorie Granducali.

L'intervento proposto, pur attuando trasformazioni comunque reversibili dovrebbe contribuire alla conservazione del paesaggio agricolo nel suo complesso in quanto, potrebbe incentivare le produzioni cerealicole anche dei terreni incolti e contribuire al mantenimento e alla valorizzazione del *paesaggio del territorio comunale*.

(f) La variante in oggetto, legata e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana, potrebbe contribuire alla conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali ed risultare pertanto in linea con le naturali destinazioni della zona medesima compreso anche l'attività turistica.

(g) 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-tecnico 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 si richiede quanto segue:

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

(h) La variante proposta riguarda la trasformazione di una zona agricola in una zona agricola speciale e non industriale. Come più volte ribadito l'attività che si insedierà nell'area dopo l'approvazione di tale variante si può considerare legata e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana.

Rispetto alla modifica dell'attuale sistema di stoccaggio proposto si evidenzia che nella osservazioni presentate dall'Ufficio Tecnico Comunale (prot. n. 25745 del 11/10/2012) sono riportate prescrizioni circa le nuove tecnologie di stoccaggio temporaneo prescrivendo (al punto 4) che "*Qualora nuove tecnologie introducessero diversi sistemi di stoccaggio temporaneo gli stessi dovranno ottenere il parere favorevole da parte del Consiglio*

*Comunale”.*

- (i) Non ci sono invarianti che insistono sull'area oggetto di variante, nè altri tipi di vincolo ad eccezione della Fascia di rispetto di 30mt dalla SP 28 Siena-Cortona stabilito dal RU (Art. 63 delle NTA). A tal proposito si evidenzia che 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.
- (j) La necessità di ricorrere ad una Variante sta a comprovare la non conformità della variante stessa al RU vigente.
- (k) Contrasto con gli strumenti sovraordinati:
  - a. PTCP L'area oggetto di intervento non presenta invarianti ambientali, tuttavia, in posizione l'imitrofa 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.
  - b. PS Il PS non dà prescrizione alcuna in ordine alle serre temporanee. Il RU invece, per la zona E5 non ammette le serre temporanee con copertura stagionale, ma come già argomentato sopra, la necessità di ricorrere ad una Variante sta a comprovare la non conformità della variante stessa al RU vigente.

**Inoltre:**

1. Rispetto alla filiera corta si evidenzia che, 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. Si rimanda inoltre all'accoglimento dell'osservazione n.9 riguardo alla provenienza dei cereali per l'impianto.
2. Come sopra ribadito non ci sono vincoli sovraordinati che insistono sull'area oggetto di intervento
3. 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.

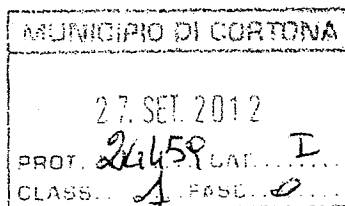
4. Sia nella Relazione Tecnica della Variante in oggetto che nella Scheda della Disciplina della Perequazione è indicato che sono ammessi interventi di *"realizzazione di sistemi ad uso deposito e relativi servizi per lo stoccaggio di cereali, semi oleosi [...]"* pertanto, come detto sopra l'attività riguardante lo stoccaggio dei cereali che si andrebbe ad insediare dopo l'approvazione della presente variante risulta priva di effettive fasi di trasformazione del prodotto. Tuttavia si rimanda all'accoglimento dell'osservazione n.5 riguardo alle attività ammesse all'interno dell'impianto.

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

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

#### **ALLEGATI:**

Copia osservazione n. 3



VAR 1 OSS 3

Al Sindaco del Comune di Cortona  
Andrea Vignini  
Piazza della Repubblica 13  
52044 Cortona (AREZZO)

ed in copia,

A tutti gli assessori comunali  
Loro sedi

A tutti i consiglieri comunali  
Loro sedi

**Oggetto:** OSSERVAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 46 DEL 6/7/2012 recante ADOZIONE VARIANTE N. 1 AL R.U. del Comune di Cortona PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITÀ SANTA CATERINA

I signori riportati in calce al presente documento, di qualsiasi età ed estrazione sociale, evidenziano quanto segue, riguardo all'oggetto, presentando formali osservazioni alla variante medesima. Al riguardo premettono che le seguenti annotazioni non interessano volutamente il merito del progetto, del quale invece si riservano ogni valutazione in separata sede, sia per quanto riguarda le reali opportunità di sviluppo, che per ciò che attiene al progetto in sé, così come congegnato.

\*\*\* \*\*

- 1) La Società Consortile Agricola srl. Futuro Fertile Toscana (con sede in Arezzo) intende installare nell'AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI in Località Santa Caterina un vasto impianto di stoccaggio con funzione temporanea di transito, di trattamento e di commercializzazione di prodotti agricoli, con attigui edifici di tipo tradizionale e non esattamente definiti, ma molteplici, silos-bag.
- 2) Tale area rappresenta una delle zone più suggestive dell'intera Valdichiana, per gli scorci paesaggistici, per l'ampia apertura di vedute che consente, per il paesaggio rurale che la caratterizza e per la forte capacità attrattiva nei riguardi dei turisti, da sempre intenti a fotografare o ritrarre un simile contesto. Il tratto di strada interessato per la vicinanza alla variante *de quo*, è ritenuto "particolare", e rientra a pieno titolo fra "*i tratti stradali di interesse paesistico eccezionale*" per l'elevato pregio a cui fa riferimento la direttiva del PTCP 2000, della Provincia di Arezzo, affinché i Piani Strutturali dei vari Comuni prevedano norme di tutela e di valorizzazione, onde garantirne il dovuto rispetto;
- 3) la Variante al Regolamento Urbanistico, adottata nella seduta consiliare del 6/7/2012 con l'effetto di modificare i vincoli riguardanti la **SOTTOZONA «E5» - AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI** – comporta un danno irreversibile ad un areale che lo stesso Comune di Cortona aveva posto sotto tutela.

\*\*\* \*\*

Quanto alle ragioni per le quali i sottoscritti signori ritengono non giustificata l'Adozione della variante in oggetto, queste sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- (a) la Variante è priva di ragioni strategiche e tecnico-economiche, in quanto nulla, del progetto, è da collegare a tale precisa individuazione del luogo fatta dalla Società consortile e adottata con Variante dal Comune di Cortona;
- (b) la Variante è *priva di un preminente interesse pubblico* riguardando piuttosto interessi di privati: requisito invece fondamentale per dar corso ad una variante;

- (c) la Variante presenta l'aggravante della compromissione di un "*bene comune*" di elevata qualità ambientale e paesaggistica;
- (d) la Variante comporta il rischio di contravvenire al principio basilare del diritto, riguardante *l'uniformità di trattamento fra i cittadini* e comporta pertanto il rischio di altri danni al territorio in considerazione del precedente che tale Variante rappresenta per altri eventuali richiedenti.
- (e) La Variante interessa in maniera importante quella che è una risorsa identitaria del territorio e di tutti i suoi cittadini, per i valori storici, culturali e naturali che contiene;
- (f) La Variante, in tal modo, rischia di compromettere le altre naturali destinazioni della zona medesima, che invece meriterebbe di essere valorizzata per l'elevata attrattiva turistica che possiede.
- (g) La Variante interessa soprattutto un'area in cui è presente un reale rischio di *esondabilità*.
- (h) La Variante acconsente pertanto ad una diversa destinazione dell'area in questione a vantaggio di un investimento che la stessa Società proponente definisce "industriale", costituito da numerosi e voluminosi edifici. Al riguardo, rispettando quanto detto in premessa, si rileva soltanto che nella Relazione Tecnica alla Variante il comune acconsente già da adesso alla Società di modificare l'attuale sistema di stoccaggio previsto con altro più "innovativo", rilasciando sostanzialmente in anticipo una sorta di "cambiale in bianco" allo Società stessa.
- (i) la Variante al Regolamento Urbanistico in vigore, modifica i vincoli alla zonizzazione per l'area suddetta, malgrado sia *"caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edificazioni di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale"*;
- (j) la Variante, in parte vanifica le PRESCRIZIONI, riguardanti l'Area delle Fattorie Granducali, come da **zonizzazione art. 42 del R.U del Comune di Cortona che recita:**

"In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

**NUOVI EDIFICI RURALI**

*a 1) Edifici ad uso abitativo (non ammessi):*

*a 2) Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005); Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. (...). Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.*

*a3) Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi):*

*a4) Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi):*

*a5) Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi)".*

- (k) la Variante, anche se riguarda specificatamente il R. U. comunale, c'è da rimarcare che:
  - a. contrasta pure con le indicazioni del **PTCP di Arezzo** che, a garanzia dei "*tratti stradali di interesse paesistico*" suggerisce agli estensori dei PS comunali perfino "*l'esclusione della cartellonistica pubblicitaria*".
  - b. il **P.S. del Comune di Cortona** indica quest'area come un territorio di pregio per i

valori paesaggistici ed ambientali, tanto da tutelarne la natura non ammettendo nessun intervento edilizio, neanche le serre temporanee o con copertura stagionale:

\*\*\* \*\*

C'è poi da rilevare come:

1. la Filiera corta, rispetto ai prodotti oggetto di stoccaggio è davvero scarsa rispetto alle potenzialità di stoccaggio ammesse per l'impianto. Cosa che comporterà un numero molto elevato di automezzi in circolazione per le strade dei nostri territori, sia in andata e ritorno per portare il materiale, sia in andata e ritorno per trasportarlo al sito di destinazione.
2. La RELAZIONE TECNICA del giugno 2012, al punto "Oggetto e obiettivi della Variante" mette in evidenza lo scopo di: *"consentire un intervento altamente innovativo nel settore agricolo con la realizzazione di uno stoccaggio (...) per prodotti agricoli di filiere tradizionali e biologiche (...). E quello di accrescere la produzione e distribuzione di prodotti per celiaci (...) tramite una proposta progettuale con sistema di conservazione molto innovativo (...) per dare impulso al settore dei prodotti biologici che trovano il principale ostacolo nella distribuzione"*. Pur non volendo volutamente affrontare al momento (come già detto), né la fondatezza di simili considerazioni, né le effettive potenzialità di sviluppo di tale settore, né la destinazione proposta per tali prodotti, non si comprende quale nesso vi sia con la necessità di localizzare l'impianto in un'area vincolata.
3. In quanto alla prossimità dell'area produttiva c'è da notare che:
  - a. la produzione delle aziende agricole limitrofe rappresenta una piccola parte rispetto alle capacità di stoccaggio previste dal progetto, come del resto implicitamente affermano gli stessi estensori della Relazione Tecnica Comunale quando indicano l'obiettivo di "aggregare le produzioni sparse sul territorio toscano"
  - b. Esiste la riprova che simili capacità volumetriche di stoccaggio possono essere utilizzate soltanto facendo pervenire la stragrande maggioranza dei prodotti da altre province ed addirittura altre Regioni (pensiamo in specie all'Umbria), con importante e non irrilevante transito di mezzi in località densamente popolate.
  - c. Così stando le cose, il senso delle economie di trasporto, dovute alla localizzazione nell'area prescelta, perde di qualsiasi rilevanza economica-ambientale, ma anzi tale localizzazione provoca un inutile scempio. Riguardo poi alla viabilità, il transito di mezzi pesanti in quella zona rappresenta un'alterazione della fisionomia ambientale e non è idoneo ai percorsi stradali presenti, che tra l'altro da tempo hanno dimostrato carenza di stabilità del manto stradale per l'insufficiente portanza del suolo.
  - d. Le considerazioni sul biologico e le tecniche di coltivazione connesse, sull'*auspicio* della loro diffusione (cfr. pag. 4 della Relazione), e sulle quali ci riserveremo valutazioni più opportune, non hanno alcun nesso con la localizzazione della Variante.
  - e. Inoltre nella Relazione Tecnica si legge: *"E' importante sottolineare che la posizione dell'area prescelta riveste un ruolo strategico nei confronti del bacino agricolo delle province di Arezzo e Siena" e che il progetto ha un "carattere intercomunale a scala regionale"*.
  - f. Ad ogni modo la Variante rappresenta un "importante precedente" che svuota così di contenuto la norma di salvaguardia ambientale che il Comune aveva messo in atto.
4. Resta poi assolutamente sospesa la parte relativa al complessivo sviluppo del progetto, dal momento che se ne consente anche la trasformazione in quel luogo, così lasciando intendere i più svariati processi di trattamento del prodotto stoccato.

\*\*\* \*\*

Sulla base di tali rilievi, i sottoscritti signori esprimono **opposizione** alla realizzazione di tale centro di stoccaggio così come presentato, invitando innanzitutto al riguardo l'Amministrazione competente a ripensare all'ubicazione dello stesso.

Arezzo, li 17 Settembre 2012

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

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.4**

Richiedente	Associazione Tutela Valdichiana e Rete di Comuni per la difesa del Territorio
Protocollo	n. 24460 del 27/09/2012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

Premesse:

1. l'area oggetto di variante rappresenta oggi una risorsa essenziale del territorio e di tutti i suoi cittadini, in quanto testimonianza significativa dei valori storici, culturali e naturali dell'intero comprensorio e la Valdichiana rischia oggi di scomparire grazie all'azione dell'uomo che ne sta compromettendo non solo la bellezza ma anche la ricchezza, che è ricchezza del Paese, bene comune di tutti;
2. vengono elaborati moderni strumenti di pianificazione per poi modificarli in fretta senza un interesse per la collettività: prima si registra un luogo come territorio di pregio per i suoi valori paesaggistici, lo si tutela non consentendo nessun tipo di intervento edilizio salvo poi offrire l'opportunità ad una società srl di stravolgerlo con localizzazione di un impianto che la stessa società definisce industriale;
3. non viene rispettato il concetto di "filiera corta" in quanto in Valdichiana la produzione del farro, del grano saraceno, dei cereali e dei semi oleosi è modesta ed insufficiente rispetto alle capacità di stoccaggio di questo impianto; i livelli produttivi del settore in Valdichiana non sono elevati, sia per le modeste rese per ettaro, sia per le limitate superfici dedicate e quindi i grossi automezzi dovranno trasportare in Valdichiana un prodotto agricolo raccolto in altre regioni;
4. non è chiaro che tipo di lavorazioni sono proposte nella nuova attività: triturazione, pulizia, disinfestazione, essiccazione, bruciatura?
5. Esprime le proprie riserve circa la volontà di realizzare un impianto di 75.000m<sup>2</sup> con silos orizzontali, capannoni per la trasformazione di cereali, costruzioni per gli uffici e la vendita del prodotto, piazzali, terreni compattati, recinzioni metalliche, lampioni per la vigilanza notturna, strade di accesso, percorsi interni, grossi mezzi che arrivano, scaricano, caricano, in un contesto rurale che perderebbe irrimediabilmente la propria connotazione agricola per essertrasformata in area edificata se non industriale con un traffico di automezzi certamente sì, da grande insediamento industriale;

Richieste:

Invita il sindaco, la giunta ed il consiglio comunale ad un ripensamento sull'ubicazione di tale impianto in quanto la sua localizzazione in questo contesto agricolo minaccerebbe un'irreversibile frammentazione del paesaggio rurale quando invece sarebbe lodo dovere conservarlo intatto per le generazioni future dando seguito alle "indicazioni" contenute nel PS, nel PTCP e nel RU quali l'insediamento di tutele come l'indicazione della SP come strada di interesse paesaggistico eccezionale e la sottozona E5 "Fattorie Grancudali" per l'intera area agricola di Santa Caterina.



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 mantenimento ed allo sviluppo dell’agricoltura”* nell’area della Valdichiana, mantenimento che fa parte degli 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*.

2. La variante proposta riguarda la trasformazione di una zona agricola in una zona agricola speciale e non industriale. L’intervento da realizzare si può considerare legato e funzionale alle

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.

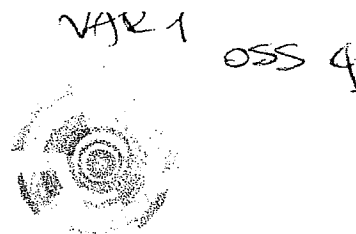
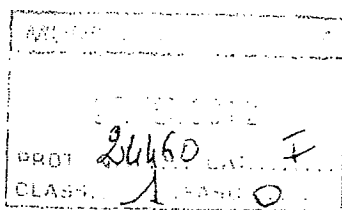
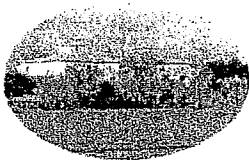
In conclusione, anche in ragione del fatto che il Comune di Cortona è quello con le più elevate superfici a seminativo (circa 13.000 ha) della provincia di Arezzo, ma con produzioni nettamente inferiori rispetto alle media Toscana, considerando l'intervento funzionale all'attività agricola e all'utilizzo 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.

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

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

#### **ALLEGATI:**

Copia osservazione n. 4



**Associazione Tutela Valdichiana**

**Rete di Comitati per la difesa  
dei Territori**

Al Sindaco del Comune di Cortona

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

**L'ASSOCIAZIONE TUTELA VALDICHIANA (A.Tu. Val)**, costituita da persone di qualsiasi età, estrazione sociale e fede politica che hanno a cuore la Valdichiana, vigila e lavora attivamente sul territorio in difesa dell'ambiente e della qualità della vita nella nostra realtà, e la

**RETE DEI COMITATI PER LA DIFESA DEL TERRITORIO (RETE)**, associazione che coordina il lavoro dei Comitati ambientalisti della Regione Toscana,  
*si rivolgono al Sindaco di Cortona per presentare osservazione in merito 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.*

**A.Tu.Val e Rete premettono che le seguenti osservazioni non entrano volutamente nel merito del progetto, se non con brevi accenni. Si riservano ogni valutazione del piano proposto in separata sede, sia per quanto riguarda le reali opportunità di sviluppo, che per ciò che attiene al progetto in sé, così come concepito.**

Oggi, preso atto delle criticità ambientali e paesaggistiche che rischiano di compromettere una zona tra le più belle della Valdichiana, individuata come "AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI", nel Comune di Cortona, un luogo che si identifica da sempre per le sue vedute agresti e per il suo paesaggio rurale, un territorio di pregio ambientale che corre lungo un tratto di strada ritenuto di eccezionale interesse paesaggistico per il suo potenziale panoramico, a causa di una Variante urbanistica adottata nella seduta

consiliare del 6/7/2012 per l'individuazione di *un'area agricola speciale dove realizzare un impianto di stoccaggio, di trattamento e di commercializzazione* di prodotti agricoli proposta dalla Futuro Fertile Toscana Società Consortile Agricola srl, l'Associazione Tutela Valdichiana e la Rete dei Comitati per la difesa del Territorio, ritenendo ingiustificata l'Adozione di una Variante da parte di un Consiglio Comunale *se priva dell'interesse pubblico*

premette

che l'area oggetto di variante rappresenta oggi una risorsa essenziale del territorio e di tutti i suoi cittadini, in quanto testimonianza significativa dei valori storici, culturali e naturali dell'intero comprensorio e che la Valdichiana, rischia oggi di scomparire grazie all'azione dell'uomo che ne sta compromettendo non solo la bellezza ma anche la ricchezza, che è ricchezza del Paese, bene comune di tutti

premette altresì

che si elaborano moderni strumenti di pianificazione per poi modificarli in fretta e senza un interesse per la collettività: si registra un luogo come territorio di pregio per i suoi valori paesaggistici, lo si tutela non consentendo nessun tipo di intervento edilizio salvo poi offrire l'opportunità ad una società srl di stravolgerlo con la localizzazione di un impianto che la stessa società definisce industriale

riflette

sul concetto di FILIERA CORTA connesso alla realizzazione di questo progetto ed ai CONTRIBUTI ad essa legati, prendendo atto che in Valdichiana la produzione del farro, del grano saraceno, dei cereali e dei semi oleosi è modesta ed insufficiente rispetto alle capacità di stoccaggio di questo impianto; i livelli produttivi del settore in Valdichiana non sono elevati, sia per le modeste rese ad ettaro, sia per le limitate superfici dedicate e che quindi grossi automezzi dovranno trasportare in Valdichiana un prodotto agricolo raccolto in altre regioni

riflette anche

sulla trasformazione, sulla manipolazione e sul trattamento del prodotto stoccato, non essendo proprio chiaro che tipo di lavorazioni siano proposte nella nuova attività: triturazione, pulizia, disinfestazione, essiccazione, bruciatura?

Per tutto ciò premesso, l'Associazione Tutela Valdichiana e la Rete dei Comitati per la difesa del Territorio, facendo anche seguito a queste semplici riflessioni, si auspica che il Sindaco, la Giunta, i consiglieri tutti, vogliano dare prova di una responsabile sensibilità verso il loro paesaggio

esprime quindi le proprie riserve

circa la volontà di realizzare un impianto di 75.000mq con silos orizzontali, capannoni per la trasformazione dei cereali, costruzioni per gli uffici e la vendita del prodotto, piazzali, terreni compattati recinzioni metalliche, lampioni per la vigilanza notturna, strade di accesso, percorsi interni, grossi mezzi che arrivano, scaricano, caricano, in un contesto rurale che perderebbe irrimediabilmente la propria connotazione agricola per essere trasformata in area edificata se non industriale con un traffico di automezzi questo certamente sì, da grande insediamento industriale

invita pertanto

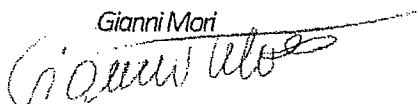
il Sindaco, la Giunta ed il Consiglio Comunale ad un ripensamento sull'ubicazione di tale impianto in quanto la sua localizzazione in questo contesto agricolo di pregio minaccerebbe un'irreversibile frammentazione del paesaggio rurale quando invece sarebbe loro dovere conservarlo intatto per le generazioni future dando seguito alle "indicazioni" contenute nel Piano Strutturale, nel P.T.C.P. e nel R.U. quali l'inserimento di tutele come l'indicazione della S.P. come strada d'interesse paesaggistico eccezionale e della sottozona "E5" "Fattorie Granducali" per l'intera area agricola di S. Caterina.

22 Settembre 2012

Associazione Tutela Valdichiana

Il Presidente

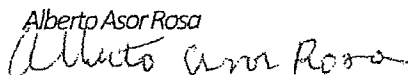
Gianni Mori



Rete dei Comitati per la difesa del Territorio

Il Presidente

Alberto Asor Rosa



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

**SCHEMA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.5**

Richiedente COMITATO TUTELA DI CORTONA

Protocollo n. 24461 DEL 27/09/2012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

Circa il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS si osserva quanto segue:

1. Dal punto di vista urbanistico, visto che l'area di intervento è ricompresa in sottozona E5 (Area delle fattorie granducali) è legittimo e opportuno domandarsi in che cosa consiste la "trasformazione" onde non ritrovarsi ad avere aperto un varco alla costruzioni e di mulini per farine, estrazione oli, oppure impianti per la valorizzazione energetica dei prodotti medesimi;
2. Approvando il documento dove si afferma che nel tempo "*i silos bag potranno sostituirsi con altri sistemi.....*" si è firmata una "cambiale in bianco", che provocherà nel prossimo futuro, in nome di una presunta evoluzione tecnologica, o un contenzioso lungo e costoso per il comune, oppure l'acquiescenza dell'interesse pubblico rispetto a quello privato.
3. Coerenza con il PIT Vengono elencati solo i punti favorevoli alla società omettendo le parti di cui all'Art. 21 delle NTA del PIT dove si precisa:

Punto 6: *La Regione promuove altresì le intese e gli accordi necessari affinché strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio - qualora gli interventi di cui al comma 1 risultino ammissibili ai sensi del presente articolo - prevedano misure perequative per dislocare la loro realizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale.*

Punto 8: *Nelle more degli adeguamenti dei Piani strutturali ai fini dell'assunzione nei medesimi di una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare di cui al comma 2 dell'articolo 20, sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale.*

Punto 9: *Sono altresì da consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi ai sensi e nei limiti di cui al comma 2 dell'articolo 39 l.r. 1/2005.*

4. Coerenza con il PTCP: Si rileva che la viabilità pubblica di accesso al costruendo impianto (SP 28 Siena-Cortona) nel tratto alberato tra Voc. "I Granai" e Villa "S. Caterina" è da considerare "strada di interesse paesaggistico eccezionale" pertanto incompatibile tanto con la cartellonistica pubblicitaria quanto, e a maggior ragione, con nuovi insediamenti non riconducibili a preesistenti nuclei agricoli.

5. Coerenza con il PS: veramente stravagante considerare la contiguità del nuovo intervento edilizio con Boturnolo, quasi come se la società Consortile ne fosse il legittimo proprietario e pertanto il “suo” annesso potesse essere considerato come se realizzato dallo stesso I.A.P..
6. Coerenza con il PCCA: Non si capisce come possa essere considerato irrilevante il rumore di un traffico convulso e inusitato, soprattutto in corrispondenza del periodo dei raccolti agricoli e dei conseguenti conferimenti, che, guarda caso, corrisponde al periodo di maggiore afflusso turistico nella zona ad alta concentrazione di strutture ricettive.
7. Emissioni in atmosfera: Nella relazione tecnica non si fa minimamente cenno alla produzione di polveri e gas nocivi pertanto non si comprende il motivo di questa inquietante “excusatio non petita” e il ricorso alla “sistemazione a verde” che dovrebbe contribuire al loro abbattimento.
8. Inquinamento luminoso: Sicuramente inopportuna, anche se necessaria, l’illuminazione di 7 ettari, in quel contesto paesaggistico.
9. Pericolosità idraulica: La prescrizione di realizzare l’intervento edilizio nella zona a bassa pericolosità e lo stoccaggio nella zona a media pericolosità potrebbe sembrare ragionevole se non sorgesse il dubbio che si proceda con troppa leggerezza nel posizionare il materiale oggetto d’impresa in zona sottoposta a rischio allagamento, con conseguente rischio economico per la società e per gli agricoltori che conferiranno i loro prodotti.
10. Vincoli paesaggistici: Il RU identifica la zona come *“area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema di fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica documentale”*. Non si comprende come questo rigore debba essere smentito a soli pochi mesi dall’entrata in vigore del Piano con la sola prescrizione di “mitigare l’effetto impattante sul paesaggio con adeguati schermi vegetali”.
11. Diversa ubicazione: Dal momento che il terreno non risulta ancora nella disponibilità della Società Futuro Fertile Toscana scrl non si capisce perché non venga considerata l’ipotesi di una diversa ubicazione che contempli lo stesso intervento in area non vincolata.

Impegno:

SI IMPEGNA il sindaco, la giunta ed il consiglio comunale a verificare se non sia necessario ed opportuno assoggettare la Variante a Valutazione Ambientale Strategica, tramite richiesta degli/agli Uffici Tecnici Competenti.

Richiesta:

SI INVITA il sindaco, la giunta ed il consiglio comunale a ripensare l’ubicazione del progetto di stoccaggio nella zona delle Fattorie Granducali, doverosamente tutelata dal RU in vigore. Nel rispetto della storia di quei luoghi; per non passare alla storia come la Legislatura durante la quale, in questo territorio, si sono consentite il maggior numero di aggressioni ambientali e paesaggistiche, senza ricavarne alcun pubblico beneficio.

**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 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.”

## PROPOSTA TECNICA

1. Sia nella Relazione Tecnica della Variante in oggetto che nella Scheda della Disciplina della Perequazione è indicato che sono ammessi interventi di *“realizzazione di sistemi ad uso deposito e relativi servizi per lo stoccaggio di cereali, semi oleosi [...]”* ritenendo, se pur implicitamente, l'impianto privo di effettive fasi di trasformazione del prodotto. Tuttavia si ritiene corretto indicare in maniera esplicita che “sarà ammesso solo lo stoccaggio dei cereali escludendo qualsiasi effettive fasi di trasformazione del prodotto come triturazione, pulizia, disinfestazione, essiccazione, bruciatura, ecc.” ribadendo quindi la funzione esclusiva di stoccaggio dei cereali.
2. Si segnala che nella osservazioni presentate dall'Ufficio Tecnico Comunale e sopra richiamate (prot. n. 25745 del 11/10/2012) sono riportate prescrizioni circa le nuove tecnologie prescrivendo che *“Qualora nuove tecnologie introducessero diversi sistemi di stoccaggio temporaneo gli stessi dovranno ottenere il parere favorevole da parte del Consiglio Comunale”*.
3. Coerenza con il PIT: La variante proposta riguarda la trasformazione di una zona agricola in una zona agricola speciale e non industriale. 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).

Come detto nelle controdeduzioni del proponente *“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 fa parte degli obiettivi da perseguire per conservare, oltre ai valori culturali, sociali ed economici anche quelli paesaggistici ed ambientali.

Riguardo alle perplessità in ordine ai profili di incoerenza rispetto al PIT si evidenzia che la stessa Regione Toscana, con propria osservazione prot. n. 24677 del 28/09/1012 (osservazione n. 8) ha evidenziato argomenti da approfondire che sono stati opportunamente esaminati nella scheda relativa all'osservazione n.8. Si evidenzia tuttavia che gli elementi da approfondire richiesti dalla Regione non riguardano quelli sollevati nella presente osservazione pertanto,



valutato che la stessa Regione, richiedendo approfondimenti sulla conformità al PIT, non ha ritenuto opportuno evidenziare tali aspetti, si ritiene la Variante in oggetto coerente con gli stessi.

Si evidenzia inoltre che nella fase di Verifica di assoggettabilità a VAS la stessa Regione Toscana, opportunamente consultata, non ha ritenuto necessario inviare contributi.

4. Riguardo alla presenza dell'invariante ambientale "Strada di interesse paesistico eccezionale", limitrofa all'area in questione e relativa alla viabilità pubblica di accesso all'impianto (SP 28 Siena-Cortona, nel tratto da Vocabolo "I Granai" a Villa di S. Caterina), 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 oltre che garantire la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti dalle principali infrastrutture viarie esistenti.

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 l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti percorrendo la stessa strada.

#### 5. Coerenza con il PS

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. E' vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili."*

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.

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 anche nella presente osservazione, si sono impartire 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.

6. Coerenza con il PCCA: Si segnala che nell’espressione del parere motivato circa l’esclusione della Variante in oggetto dalla procedura di VAS, riguardo all’inquinamento acustico, si prescrive che *“fra gli elaborati allegati alla richiesta di PdC dovrà essere presentata adeguata valutazione previsionale di impatto acustico che dimostri il rispetto dei limiti di immissione/emissione acustica previsti dalla legge”* (Cfr. Lettera k).
7. Emissioni in atmosfera: L’impianto in oggetto non comporta emissioni in atmosfera soggette alla disciplina del D.Lgs. 152/06.
8. Inquinamento luminoso: Si segnala che nella osservazioni presentate dall’Ufficio Tecnico Comunale e sopra richiamate (prot. n. 25745 del 11/10/2012) sono riportate prescrizioni circa l’inquinamento luminoso prescrivendo che *“Dovrà essere evitata ogni forma di inquinamento luminoso, visibile specialmente dai principali punti panoramici o con 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”*.
9. 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 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.*
10. Vincoli paesaggistici: Non ci sono vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 42/04 che insistono sull’area oggetto di variante. Inoltre, la necessità di ricorrere ad una Variante sta a comprovare la non conformità della variante stessa al RU

11. Diversa ubicazione: L'intervento da realizzare si può considerare legato e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana come illustrato anche nelle controdeduzioni del proponente.

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.

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.

#### Impegno:

Relativamente alla procedura di Verifica di VAS, in data 02/11/2012 l'Autorità competente ha formulato, ai sensi dell'art. 21 co. 4 della legge regionale 10/2010, il parere motivato decretando di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale – VAS la variante al vigente Regolamento Urbanistico relativa all'individuazione di un'area agricola speciale in località Santa Caterina stabilendo condizioni e indicazioni riportate nello stesso parere.

Richiesta:

Si richiama i contenuti di cui al punto 11 sopra riportato.

**PROPOSTA DI PARERE: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Per le motivazioni sopra espresse si propone 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:

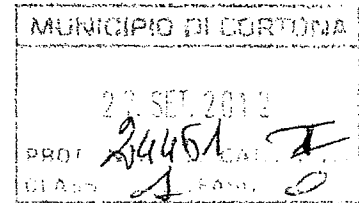
- Trasformazione prodotti: dove è indicato che sono ammessi interventi di *"realizzazione di sistemi ad uso deposito e relativi servizi per lo stoccaggio di cereali, semi oleosi [...]"* siano adeguati esplicitando che *"sarà ammesso solo lo stoccaggio escludendo qualsiasi effettiva fasi di trasformazione del prodotto come triturazione, pulizia, disinfestazione, essiccazione, bruciatura, ecc."*
- Coerenza con il PCCA: fra gli elaborati allegati alla richiesta di PdC dovrà essere presentata adeguata valutazione previsionale di impatto acustico che dimostri il rispetto dei limiti di immissione/emissione acustica previsti dalla legge
- Rischio idraulico: 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.
- Rischio idraulico: Alla luce di tali verifiche saranno da prevedersi interventi di messa in sicurezza del sito relativi anche agli eventi di cui al punto precedente.

ALLEGATI: Copia osservazione n. 5

VAR 1  
OSS 5



AL SINDACO DEL COMUNE DI CORTONA  
ALLA GIUNTA COMUNALE  
AL CONSIGLIO COMUNALE  
CORTONA



Cortona 25 settembre 2012

**OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N°46 DEL 6 LUGLIO 2012:**

“ADOZIONE VARIANTE N°1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL 2009 PER L’INDIVIDUAZIONE DI UN’AREA AGRICOLA SPECIALE IN LOCALITA’ SANTA CATERINA”  
AI SENSI DELL’ART 16 L.R. 1/2005

*Carola Lazzeri*

La sottoscritta Carola Lazzeri, nata a Cortona il 10-12-1953 e ivi residente in C.S Montalla 760,

portavoce del **Comitato Tutela di Cortona**, costituito da cittadini che intendono preservare, compatibilmente con il progresso e le necessità umane, l’ integrità ambientale e paesaggistica del proprio territorio e per questo scopo liberamente aggregati senza distinzioni di età, censo, religione e credo politico, presa visione dei documenti relativi alla Variante n°1 in oggetto intende, in loro nome e per loro conto, presentare le seguenti osservazioni.

**Premesso che**

non è in questo contesto che intendiamo esprimere un giudizio di merito sul progetto presentato dalla Società Futuro Fertile Toscana Società Consortile Agricola s.r.l., ci preme comunque sottolineare come, nella **Relazione Tecnica** accompagnatoria, troppa enfasi sia stata posta, nell’illustrare l’essenza e la mission del progetto, all’essere proiettato alle esigenze alimentari della popolazione affetta da celiachia che, sebbene affligga una parte della popolazione sempre più numerosa, rappresenterà un impiego marginale delle migliaia di tonnellate di semi

che si intendono stoccare. A conferma di ciò riportiamo quanto dichiarato nella **Relazione Tecnica** prodotta: *"il centro di stoccaggio.....potrà accogliere, **oltre** che prodotti agricoli della filiera tradizionale quali cereali, semi oleosi e piante proteiche, **anche** prodotti appartenenti a filiere biologiche e speciali.....da usare per la produzione di farine e prodotti da destinare a persone affette da celiachia"*. Dove per *"oltre"* si intende la parte predominante e per *"anche"* una parte residuale.

#### **Sottolineato che**

questo centro di stoccaggio *"di prossimità (che)consentirà di aggregare le produzioni sparse sul territorio toscano.....con riduzione dei trasporti sulla viabilità ordinaria"* suona come una illogica contraddizione: come si può asserire di riuscire a raccogliere "produzioni sparse" senza trasportarle?

#### **Rilevato che**

*"la posizione dell'area prescelta riveste un ruolo strategico nei riguardi del bacino agricolo delle province di Arezzo e di Siena"* ma, secondo i pareri più accreditati, molto meno strategico di qualsiasi altro sito posto nelle immediate vicinanze di grandi vie di comunicazione ( vedi ad es. superstrada PG-SI).

*Chemer*

#### **Accertato che**

Il progetto *"altamente innovativo"* consiste nell'insilare i prodotti in silos temporanei a sviluppo orizzontale *"costituiti da membrana in triplo strato di polietilene....."* si omette di sottolineare che questi, oltre che ad essere in uso, sino dagli anni '90 del secolo scorso, in molti paesi dell'America latina ,del Nord, dell'Europa, dell'Asia, Africa e Australia devono essere necessariamente bianchi ;ovvero in polietilene riflettente , con filtro UV, per evitare il riscaldamento del prodotto. Consigliamo a questo proposito la visione su You Tube del video della trasmissione Linea Verde sul Mulino Boschi e la mappa della Italiana Stoccaggi Agricoli Società Consortile –Villanova 58 – Ravenna ( un impianto analogo a quello di 7 ettari che si vuole realizzare a Cortona, ma di "soli" 6 ettari e con capacità di stoccaggio di 500.000 quintali). Senza esprimere giudizi sulla bontà delle realizzazioni effettuate, sarà possibile notare quanto impattanti siano dal punto di vista paesaggistico.

Circa il **Documento Preliminare** per la verifica di assoggettabilità a VAS, prodotto nel giugno 2012 osserviamo quanto segue:

1) Dal **punto di vista urbanistico** l'area di intervento è compresa in sottozona E5- area delle Fattorie Granducali e prevede la realizzazione di *"un impianto di stoccaggio e il trattamento, oltre che di cereali.....Le attività ammesse.....comprenderanno la conservazione, la manipolazione, e trasformazione, la valorizzazione e la commercializzazione"*.

Sarebbe stato legittimo e opportuno domandarsi, prima dell'approvazione della variante, in che cosa consisterebbe la *"trasformazione"* onde non ritrovarsi ad aver aperto un varco alla costruzione di mulini per farine, estrazione oli, oppure impianti per la valorizzazione energetica dei prodotti medesimi, operazioni sicuramente legittime e auspicabili nel settore agricolo ma assolutamente incompatibili con la zona individuata.

2) Oltre la realizzazione di due imponenti annessi ( 2000 m.c. alti "minimo" 10 metri in gronda) si prevede *"...la predisposizione di un ampio piano utile , opportunamente sistemato....in cui potranno essere allocati i silos bag nel numero e nelle dimensioni via via necessarie. E' chiaro che nel tempo ai silos bag potranno sostituirsi con altri sistemi.....mentre il tipo di stoccaggio temporaneo potrà variare in conseguenza dell'evoluzione tecnica del settore"*. Approvando questo documento si è firmata una **cambiale in bianco** , che provocherà nel futuro prossimo, in nome di una presunta evoluzione tecnologica, o un contenzioso lungo e costoso per il Comune, oppure l'acquiescenza dell'interesse pubblico rispetto a quello privato.

3) Verifica della **coerenza con il PIT** e articolo 21 : l'affermare che il contenuto, gli obiettivi e le modalità della Variante rispondano appieno a quanto richiesto dal PIT appare più che mai esercizio di banale elencazione dei punti favorevoli alla Società, ove però si omette quella **del punto 6** che precisa: *"La Regione promuove altresì le intese e gli accordi necessari affinché strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio - qualora gli interventi di cui al comma 1 risultino ammissibili ai sensi del presente articolo - prevedano misure perequative per*

*dislocare la loro realizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale” ,*

**del punto 8:** *“Nelle more degli adeguamenti dei Piani strutturali ai fini dell’assunzione nei medesimi di una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare di cui al comma 2 dell’articolo 20, sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d’uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale”,*

**del punto 9:** *“Sono altresì da consentire gli interventi funzionali all’esercizio dell’attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi ai sensi e nei limiti di cui al comma 2 e 3 dell’articolo 39 l.r. 1/2005.*

*Opinion*

4) Circa la **verifica di coerenza al PTCP della provincia di Arezzo** si rileva che la viabilità pubblica di accesso al costruendo impianto (strada provinciale 28 Siena-Cortona) nel tratto alberato tra il Vocabolo “i Granai “ e la “Villa di Santa Caterina” è da considerare **“strada di interesse paesaggistico eccezionale”** pertanto incompatibile tanto con la cartellonistica pubblicitaria quanto, e a maggior ragione, con nuovi insediamenti non riconducibili a preesistenti nuclei agricoli ( ad esempio l’adiacente “Boturnolo ”). Non si capisce come la visione diurna di due capannoni alti minimo 10 metri , di s.c . di 2000mc e di una lenzuolata di silos bag di migliaia di metri possa *“...salvaguardare la visuale aperta verso ambiti territoriali di pregio ambientale”*. Per non parlare della visione illuminata di un insediamento di 7 ettari da controllare!

5) **Coerenza con il Piano Strutturale** : veramente stravagante considerare la contiguità del nuovo intervento edilizio con Boturnolo, quasi come se la Società Consortile ne fosse il legittimo proprietario e pertanto il “ suo “ annesso potesse essere considerato come realizzato dallo stesso I.A.P.!

6) **Coerenza con il piano comunale di classificazione acustica**. Non si capisce come possa essere considerato irrilevante il rumore di un traffico convulso e inusitato ,



soprattutto in corrispondenza del periodo dei raccolti agricoli e dei conseguenti conferimenti, che, guarda caso, corrisponde al periodo di maggiore afflusso turistico nella zona ad alta concentrazione di strutture ricettive, meta di una sorta di pellegrinaggio per pittori e fotografi provenienti da tutto il mondo, paragonabile ad una nostra locale Val d'Orcia. Né si comprende la promessa di utilizzare i migliori materiali fonoisolanti negli infissi e nei rivestimenti esterni delle nuove costruzioni, quasi come se l'ambiente preesistente possa acusticamente nuocere al nuovo insediamento produttivo.

7) **Emissioni in atmosfera.** Nella relazione tecnica non si fa minimamente cenno alla produzione di **polveri e gas nocivi** pertanto non si comprende il motivo di questa inquietante "**excusatio non petita**" e il ricorso alla "*sistemazione a verde*" che dovrebbe contribuire al loro abbattimento.

8) **Inquinamento luminoso** : sicuramente inopportuna, anche se necessaria, l'illuminazione di 7 ettari, in quel contesto paesaggistico.

9) **Pericolosità idraulica**: la prescrizione di realizzare l'intervento edilizio nella zona a bassa pericolosità e lo stoccaggio nella zona a media pericolosità potrebbe sembrare ragionevole se non sorgesse il dubbio che si proceda con troppa leggerezza nel posizionare il materiale oggetto d'impresa in zona sottoposta a rischio allagamento, con conseguente rischio economico per la Società e per gli agricoltori che conferiranno i loro prodotti.

10) Circa i **vincoli paesaggistici** che, secondo il regolamento urbanistico in vigore, identifica la zona come "*area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema di fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale*" tanto da :

-**non** ammettere nuove abitazioni né annessi rurali se non quelli contigui con azienda agricola condotta da I.A.P. ed esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali,

-**non** ammettere annessi agricoli realizzati da soggetti diversi,

-**non** ammettere serre temporanee o con copertura stagionale, non si comprende come tutto questo rigore debba essere smentito a soli pochi mesi dall'entrata in vigore del Piano, magari con la prescrizione di "*mitigare l'effetto impattante sul*

*paesaggio" con " adeguati schermi vegetali". Sarebbe curioso conoscere quale varietà autoctona di vegetali sia capace di mitigare due capannoni, alti minimo 10 metri, e migliaia di metri ( quadrati e lineari) di grossi salamoni bianchi . Abbiamo già spiegato che sarà impossibile utilizzare sfumature cromatiche mitiganti ( ma solo polietilene bianco riflettente con filtro UV).*

11) **Valutazione delle possibili alternative:** non si comprende come mai si contempli solo l'alternativa zero , dal momento che il terreno oggetto dell'intervento risulta ancora, da visura, catastalmente non pervenuto nella disponibilità della Società Consortile FUTURO FERTILE TOSCANA e pertanto risulterebbe percorribile una terza via ,ovvero quella che contempli lo stesso intervento in area non vincolata. I motivi di questa ostinazione ci sfuggono.

### CONCLUDENDO

Vorremmo ricordare che , nonostante gli ampi profili di discrezionalità amministrativa , i beni di primario rango costituzionale , quale è quello dell'integrità ambientale , non possono essere esposti a fattori di rischio evitabili.

Abbiamo rilevato, in una nota comunale (protocollo 12924 del 22 maggio 2006, richiamata dalla sentenza del TAR FI N° 00986/2010 e relativa alla vicenda della mancata autorizzazione dell'impianto eolico sul Monte Ginezzo) che il Comune subordina la sua valutazione favorevole alla condizione che *"questo non incida sulla risorsa paesaggistica e ambientale del territorio"*. Ciò perché il Comune di Cortona ha *" sempre cercato di valorizzare la risorsa "paesaggio" sia alla luce della propria economia turistica che a quella della salvaguardia ambientale e paesistica del proprio territorio"*.

La più recente giurisprudenza ha infatti ricordato come, in base alla normativa di riferimento, possa affermarsi che ciò che ha rilievo, ai fini della protezione dei valori estetici e tradizionali che formano oggetto della tutela paesistica, è la ***"spontanea concordanza e fusione tra l'espressione della natura e quella del lavoro umano"*** (C.d.S. , Sez VI, 9 maggio 2006, N°2539

Per tutti i motivi e le osservazioni sin qui elencati

## IMPEGNIAMO

il Sindaco, la Giunta ed il Consiglio Comunale a verificare se non sia necessario e opportuno assoggettare la Variante a Valutazione Ambientale Strategica, tramite richiesta degli / agli Uffici Tecnici competenti .

Qualora ciò non fosse più possibile,

## INVITA

Il Sindaco, la Giunta ed il Consiglio Comunale a **ripensare all'ubicazione del progetto** di stoccaggio nella zona delle Fattorie Granducali , doverosamente tutelata dal Regolamento Urbanistico in vigore. Nel rispetto della Storia di quei luoghi ; per non passare alla storia come la Legislatura durante la quale, in questo territorio, si sono consentite il maggior numero di aggressioni ambientali e paesaggistiche, **senza ricavarne alcun pubblico beneficio.**

Cortona 25 settembre 2102

In fede

CAROLA LAZZERI

Portavoce C.T.C.

Comitato Tutela Cortona

C.S. 760 MONTALLA  
52044 CORTONA (Arezzo)

*Chavens*

*Chavens*

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

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.7**

Richiedente	GEPPONI ALFREDO e altri
Protocollo	n. 24468 DEL 28/09/2012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

Si sollevano le seguenti perplessità e considerazioni:

- 1) Il RU attualmente in vigore classifica la zona oggetto di variante come Sottozona E5: Area delle Fattorie Granducali nella quale il PS non ammette nessun intervento edilizio, neanche per la realizzazione di serre temporanee a copertura stagionale. Inoltre la zona è limitrofa alla SP 28 nel tratto alberato individuato nel PTCP come "strada di interesse paesaggistico eccezionale".
- 2) L'area oggetto di intervento ricade in una zona di pericolosità idraulica da non sottovalutare in quanto è sovente allagata dalla rottura degli argini dell'Esse;
- 3) La zona è particolarmente vocata ad attività turistico ricettiva infatti nelle vicinanze ci sono molti agriturismi in attività da qualche anno sorti con ingenti investimenti dei proprietari;
- 4) Nelle adiacenze esistono diversi fabbricati di pregio storico, architettonico e culturale da sottoporre a ristrutturazione che, se realizzato l'intervento edilizio previsto, perderanno sicuramente di interesse e verranno persi per sempre;
- 5) Le quantità che l'intervento prevede di stoccare sono superiori di 4/5 volte la produzione massima dei produttori locali. Ciò significa che gran parte della granella da stoccare proviene da fuori e quindi con notevole aggravio del traffico di grossi camion che graviterà su una strada non certamente idonea a riceverlo;
- 6) Si ritiene necessario, ogni qual volta vi siano richieste di interventi edilizi di un certo impatto ambientale, paesaggistico, storico e culturale in zone non urbanizzate prevedere un momento di partecipazione della popolazione interessata.
- 7) Le iniziative che possono favorire l'incremento di risorse economiche ed occupazionali sono degne di nota, ma non devono incidere negativamente sul patrimonio paesaggistico ed ambientale e sulle attività esistenti.

Si chiede quindi:

- Di individuare un altro sito più idoneo dove impiantare detta attività suggerendo comunque zone già interessate da attività similari con Ponti di Cortona, San Lorenzo, Pietraia e Terontola, tutte in prossimità degli ingressi della superstrada Siena-Perugia.

### **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 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.”

### **PROPOSTA TECNICA**

- 1) Il PS non dà prescrizione alcuna in ordine alle serre temporanee. Il RU invece, per la zona E5 non ammette le serre temporanee con copertura stagionale, ma come già argomentato nelle altre osservazioni, la necessità di ricorrere ad una Variante sta a comprovare la non conformità della variante stessa al RU vigente.

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 l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti percorrendo la stessa strada.

- 2) 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 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.*

- 3) Con le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale con la propria osservazione prot. n. 25745 del 11/10/2012 si possono ritenere salvaguardate le attività turistico-ricettive presenti nelle vicinanze.
- 4) L'area oggetto di variante è sufficientemente lontana dai fabbricati limitrofi, tuttavia si segnala che nell'osservazione presentate dall'Ufficio Tecnico comunale e sopra richiamata (prot. n. 25745 del 11/10/2012) sono riportate prescrizioni circa la percezione visiva dell'intervento anche dagli edifici limitrofi.
- 5) 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, per tale motivo, considerando l'intervento funzionale all'attività agricola e all'utilizzo agricolo dei terreni limitrofi e riducendo al minimo il movimenti dei mezzi con un notevole guadagno in termini economico-ambientali, riteniamo che l'impianto possa far crescere la produzione cerealicola locale, a fini agroalimentare e creare un sistema virtuoso di integrazione della produzione mediante la riduzione dei terreni incolti e favore del territorio e a tutela del paesaggio.
- 6) La L.R. 01/2005 prevede, per gli atti di governo del territorio e loro varianti, 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 prese in considerazione ed esaminate.

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 dell'Avvianza in oggetto.

- 7) Considerando la necessità di tutela del paesaggio e la delicatezza dell'intervento, al fine di garantire quanto più possibile la salvaguardia del territorio, si è ritenuto opportuno impartire ulteriori prescrizioni 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.

Le osservazioni dell'Ufficio sono state formulate considerando il contributo di tutte le osservazioni pervenute. In questo modo abbiamo ritenuto utile condividere un'impostazione di carattere concettuale relativa non solo alla coerenza della Variante con gli strumenti sovraordinati, ma anche a soprattutto ad una maggiore sensibilità da valutare e valutabile sotto il punto vista della strategia di sviluppo.

#### Individuazione altro sito idoneo:

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.

**PROPOSTA DI PARERE: NON ACCOGLIBILE**

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

**ALLEGATI:**

Copia osservazione n. 7



NAR 1 OSS-F

MUNICIPIO DI CORTONA	
28 SET. 2012	
Prot. N. 24668	Car. 5
Class. P	Pag. 2

**Al Sig. Sindaco del Comune di Cortona**  
**Piazza della Repubblica**  
**Cortona (AR)**


**Oggetto: OSSERVAZIONI alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 06.07.2012 – Adozione Variante n. 1 al R. U. 2009 per l'individuazione di un'area agricola speciale in Loc. Santa Caterina ai sensi dell'Art. 17 comma 2 della L.R. 1/2005.**

Il sottoscritto Geponi Alfredo residente in Cortona N.A. Le Piagge n. 46, e gli altri cittadini Cortonesi firmatari della presente, dopo avere appreso dell'approvazione della Variante di cui all'oggetto si pongono e pongono all'attenzione del Sig. Sindaco e dell'intero Consiglio Comunale le seguenti perplessità e considerazioni:

- 1) La Variante interessa una zona che nel vigente R.U. ricade nella sottozona E5 (Area delle Fattorie Granducali), zona particolarmente ricca di fabbricati granducali di rilevante interesse architettonico, storico e documentale ubicati in territorio di pregio per i valori paesaggistici e ambientali non ammettendo il P.S. in queste zone nessun intervento edilizio neanche per la realizzazione di serre temporanee o con copertura stagionale e limitrofa alla S.P. 28 nel tratto alberato individuato nel PTCP come "strada di interesse paesaggistico eccezionale". Questo è confermato dal fatto che chi la percorre facilmente si imbatte in viaggiatori che si sono fermati per scattare foto o per dipingerne gli scorci con Cortona sullo sfondo;
- 2) Questa zona ricade in una zona di pericolosità idraulica da non sottovalutare in quanto è sovente allagata dalle rotte dell'Esse;
- 3) Questa zona è particolarmente vocata ad attività turistico - ricettiva infatti nelle vicinanze ci sono molti agriturismi in attività da qualche anno sorti con ingenti investimenti dei proprietari;
- 4) Nelle adiacenze esistono diversi fabbricati di pregio storico, architettonico e culturale da sottoporre a ristrutturazione che se realizzato l'intervento edilizio previsto sicuramente perderanno d'interesse e verranno persi per sempre;
- 5) L'intervento edilizio prevede l'occupazione di circa Ha. 7 di terreni per la realizzazione sia di capannoni per circa 2.000 mq. di superficie coperta con altezza fino a 10 metri sia di silos orizzontali per lo stoccaggio di cereali per una capienza totale di diverse centinaia di migliaia di quintali. Quantità questa certamente superiore di 4/5 volte la produzione massima dei produttori locali. Ciò significa che gran parte della granella da stoccare proviene da fuori e quindi con notevole aggravio del traffico di grossi camion che graviterà su una strada non certamente idonea a riceverlo. Infatti di solito questi tipi di impianti vengono ubicati in zone dove la viabilità esistente è idonea a sopportare il notevole traffico pesante e quindi nei pressi di strade statali o superstrade;

- Per tutto quanto sopra esposto

Quindi a codesta Spett.le Amministrazione di individuare un altro sito più idoneo dove impiantare detto attività suggerendo comunque zone già interessate da attività simili come Ponti di Cortona, San Lorenzo, Pietraia e Terontola tutte in prossimità degli ingressi della superstrada Siena - Perugia.

In fede 

NOMINATIVO	FIRMA	Tipo Documento	N° Documento
LAPECCHI LINDA	Linda Lapecchi	PATENTE D.L.V.D.	V18564530K
BACCI LINDA	Linda Bacci	CARTA DIRETTIVA AT	1082402

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

**SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.8**

Richiedente REGIONE TOSCANA

Protocollo n. 24677 DEL 28/09/1012

**CONTENUTI PRINCIPALI:**

- 1) Coerenza con il PS: Occorre verificare adeguatamente la coerenza dell'intervento proposto con la disciplina del PS non essendo stato localizzato in contiguità di un centro aziendale esistente e conseguentemente verificare la necessità di un'eventuale variante allo strumento di pianificazione comunale vigente.
- 2) Coerenza con il PTCP: il PTCP disciplina tale area all'Art.22 delle NTA (Direttive specifiche per i tipi e le varianti del paesaggio agrario – Lettera H, Tipo 3, Variante e) – Fattorie Granducali della Valdichiana). In considerazione di ciò dovrà essere verificata con l'Amministrazione Provinciale la necessità e la sostenibilità di una variante al PTCP.
- 3) Coerenza con il PIT: Vengono evidenziati profili di incoerenza rispetto ai contenuti della scheda di paesaggio dell'ambito n.19 "Val di chiana" dell'implementazione del PIT con il piano paesaggistico:
  - a. Mantenimento dei caratteri peculiari del paesaggio agrario
  - b. conservazione e valorizzazione della tessitura agraria
  - c. tutela del valore estetico percettivo dei paesaggi agrari
  - d. tutela delle visuali panoramiche
  - e. tutela scenari paesaggistici percepiti dall principali infrastrutture viarie presenti
- 4) Presenza parziale di vincolo boschivo di cui all'Art. 142 co.1 lett. g) del D.Lgs. 42/04 (boschi e foreste)
- 5) *"In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto di intervento, caratterizzata dalla presenza parziale del vincolo di cui all'Art. 142 co.1 lett.g) del D.Lgs. 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 7ha circa, si ritiene necessario prevedere una diversa localizzazione della previsione, vista anche la probabile necessità di una variante al P.S. e al P.T.C.P., considerando anche l'opportunità di localizzarla in un'area ricompresa in una zona industriale".*

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

Analizzando, nel dettaglio, i contenuti della scheda d'ambito "19" non si rilevano elementi contraddittori con i contenuti di detto elaborato. In particolare:

- non esistono geotopi di valore monumentale o rilevanti;
- non si rilevano coltivazioni a maglia fitta né oliveti terrazzati;
- siamo sufficientemente lontani dal centro capoluogo, dai centri storici minori, dagli aggregati, da ville, giardini e case specialistiche. Una vecchia casa colonica è in contiguità dell'intervento ma è situata in posizione dominante orograficamente e non impattante sui con visivi;
- l'ambito non è visibile dall'autostrada del Sole e non riguarda le zone soggette a tutela paesaggistica individuate nella scheda 19;
- non si producono ulteriori accorpamenti dei campi né si rilevano alterazioni anomale della maglia agraria rispetto all'intorno;
- l'area d'intervento non è interessata da manufatti della bonifica né da case coloniche;
- non esistono boschi né elementi vegetativi di pregio. I filari alberati posti sui confini saranno mantenuti e potenziati;
- l'intervento da realizzarsi è funzionale allo svolgimento ed al mantenimento della attività agricola;
- l'area non è ricompresa tra "i paesaggi di eccellenza" così come individuati alla sezione 4 dell'ambito 19.

Relativamente agli aspetti specifici segnalati con l'osservazione si segnala 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. Mantenimento e sviluppo che potrà essere garantito anche attraverso l'utilizzazione delle nuove tecniche di coltivazione, conservazione e stoccaggio dei prodotti agricoli. Come detto in premessa riteniamo che il mantenimento della attività agricola sia l'obiettivo principale da perseguire per mantenere, oltre ai valori culturali, sociali ed economici, anche quelli paesaggistici ed ambientali. Arare i campi con i buoi e mietere il grano con la falce possono ancora esercitare un richiamo turistico ma non possono costituire un ragionevole obiettivo per lo sviluppo o, semplicemente, per il mantenimento degli attuali livelli di compatibilità economica giunti ormai al limite della sussistenza. [...] In tal senso riteniamo coerenti e ragionevoli le prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale che entrano nel merito della specificità della realizzazione indicando forme, materiali ed accorgimenti tesi a contenere, diminuire o annullare l'impatto ambientale e paesaggistico dell'intervento;

- nell'ambito specifico ed in tutto l'intorno si sono ormai perse da anni le antiche tessiture agrarie. La maglia fitta è stata sostituita dalla maglia "rada" o "larga" tipica del latifondo e comunque della coltivazione estensiva. Non c'è traccia alcuna della "tessitura agraria storica o tradizionale". [...]

- non risulta agli scriventi che l'area sia "caratterizzata dal vincolo di cui all'art.142 c. 1. lett.g del D.Lgs n.42/04 (foreste e boschi) e non crediamo che la modesta presenza di vegetazione lungo il confine di proprietà possa essere qualificata come tale. Ad ogni buon conto detta vegetazione sarà mantenuta e potenziata per ridurre al minimo l'impatto visivo dalla viabilità.

Relativamente alle disposizioni del Piano Strutturale comunale e del P.T.C. provinciale, l'osservazione chiede di verificare la coerenza della variante adottata con la disposizione dei detti strumenti che impone l'obbligo di realizzare i nuovi annessi "solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto". Ci si riferisce

I SILOS BAGS. [...] Siamo convinti che dal punto di vista ambientale e paesaggistico questi "lunghi bruchi bianchi" costituiscano un'anomalia per il territorio della Valdichiana e che sia lecito adoperarsi per ridurne l'impatto visivo. La copertura dei teli con reti del colore del terreno e della vegetazione potrebbe essere una soluzione utile e sufficiente ad eliminare il problema. La messa a dimora di cortine vegetative autoctone in prossimità del confine potrebbe attenuare e risolvere compiutamente il problema.

Il Comune di Cortona con la propria auto osservazione si è preoccupato di tali aspetti ed è intenzione della ditta proponente adeguarsi a tali indicazioni (vedasi l'apposita parte della relazione). [...]

## PROPOSTA TECNICA

### Premessa:

Il contributo dell'osservazione della Regione Toscana è stato utile e apprezzato in quanto in linea con la volontà dell'Amministrazione di salvaguardare oltre al proprio territorio anche il paesaggio. La stessa osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, temporalmente successiva a quella della Regione Toscana ha cercato di raccogliere tutti gli spunti suggeriti dalla Regione, al fine di trovare il giusto equilibrio tra lo sviluppo del territorio, la sua salvaguardia e conservazione.

Prima di procedere quindi, 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

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 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 dal Vocabolo "I Granai" a Villa 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 di RU: 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).

all'art.3.2.5.9. del P.S. che è direttamente mutuato dalle disposizioni del P.T.C. relative alla variante di paesaggio "H tipo 3" "Variante e, Fattorie Granducali della Valdichiana".

Siamo convinti che il concetto di "contiguità" esplicitato nella norma non possa essere che quello comunemente inteso in senso letterale. [...] Nello specifico l'annesso previsto nella variante è appunto "contiguo", cioè vicino con altri centri aziendali e nello specifico con il nucleo agricolo di Boturnolo I e dei nuclei poco più lontani di Podere Esse e Granai.

Non riteniamo, inoltre, che il concetto di "contiguo" possa essere esteso ad una accezione di "funzionalità" come esplicitato dalla Provincia nella propria osservazione ("legati e funzionali alle suddette realtà aziendali"). Tale dilatazione del significato del termine oltre che a non trovare riscontro lessicale non trova riscontro normativo né sul P.S. che nel P.T.C. L'intento che le norme perseguono appare sufficientemente chiaro. I nuovi annessi debbono essere realizzati vicino a complessi edilizi esistenti e debbono possedere "forme architettoniche e tipologiche compatibili con le preesistenze".

[...] Anche in questo caso le prescrizioni tecnico costruttive indicate dal Comune di Cortona sembrano coerenti con la natura della norma soprattutto per quanto riguarda l'obbligo di realizzare un edificio con "forme architettoniche e tipologiche compatibili con le preesistenze".

Le norme vigenti non denegano la possibilità di realizzare nuovi annessi mentre vietano le nuove abitazioni. In buona sostanza il Comune ha inteso non penalizzare lo sviluppo e la permanenza dell'attività agricola mentre ha inteso favorire il recupero delle vecchie case dei contadini abbandonate. Come detto più volte la bellezza della Valdichiana sta essenzialmente nella sua vocazione agricola e nel permanere delle coltivazioni. Ogni attività che favorisca ed incentivi, anche economicamente, il mantenimento e lo sviluppo della coltivazione dei terreni dovrebbe essere favorito. Questa è il vero obiettivo da perseguire soprattutto in questo particolare momento di contingenza economica.

L'intenzione pianificatoria di conferire a questa particolare zona del territorio una specifica vocazione agricola è confermata dalla disposizione che consente la possibilità di realizzare allevamenti zootecnici intensivi solo nelle sottozone della montagna e delle fattorie granducali (art. 36 delle NTA: "con esclusione delle sottozone E1 ed E5, è vietata la nuova realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo ") [...] La scelta operata dal comune prende atto della necessità di mantenere in loco attività zootecniche, che, pur con alcuni aspetti negativi, garantiscono il mantenimento di livelli di occupazione e ricchezza che possano assicurare la sopravvivenza ad un settore agricolo sempre più in difficoltà. Le attività zootecniche moderne, per le loro dimensioni e per i conseguenti disagi soprattutto di carattere odorifero, contrastano, di per se, con la visione "aulica" di una Valdichiana intonsa ed incontaminata. [...] L'analisi di tale disposizione potrebbe inoltre consentire un qualche chiarimento rispetto alla definizione di "contiguità". Il punto d) DISPOSIZIONI PARTICOLARI dell'art.42 delle NTA del R.U. recita testualmente "Gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo dovranno essere realizzati ad una distanza minima di mt. 300 dalle abitazioni esistenti...." a costituire evidente deroga al concetto di contiguità imposto per la realizzazione degli annessi.

Ci corre l'obbligo di rilevare come la Regione Toscana, avendo avallato la conformità del RU di Cortona al PIT, abbia condiviso la linea strategica intrapresa dal Comune nel riconoscere a tale territorio la possibilità di mantenere e sviluppare la propria vocazione agricola anche attraverso la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi che, senza timore di smentita, producono alterazioni alla "qualità estetico percettiva del paesaggio agrario, alle componenti naturali presenti ed alle tessiture agrarie tradizionali" ben superiori a quelle eventualmente prodotte dall'intervento in questione.

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 inevitabilmente in un contesto simile a quello in oggetto, quindi anche all’interno dell’area delle fattorie Granducali.

Rispetto a quanto affermato nell’osservazione in oggetto si precisa quanto segue:

#### 1) Coerenza con il PS

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. E’ vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili.”*

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.

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) Coerenza con il PTCP

Analizzando nello specifico 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*”.

Anche le NTA del PTCP non vietano la realizzazione di nuovi centri aziendali e quindi di nuovi annessi a servizio di nuovi centri aziendali.

A supporto di quanto sopra affermato ricordiamo che anche il RU, coerente sia con il PS che con il PTCP, ammette, in tali aree, la nuova realizzazione di allevamenti di tipo intensivo.

Inoltre, ricordato che il PS in vigore è coerente con il PTCP e il PIT, per quanto affermato al punto precedente, la presente variante risulta coerente oltre che con il PS anche con le direttive e prescrizioni del PTCP.

## 3) Coerenza con il PIT: La variante proposta riguarda la trasformazione di una zona agricola in una zona agricola speciale e non industriale. L'intervento avrà 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).

Come detto nelle controdeduzioni del proponente “*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.

Sono stati effettuati approfondimenti che hanno confermato la conformità con il PIT della variante. Questi approfondimenti, di seguito dettati, sono stati utili all'Amministrazione e ai proponenti per dettare ulteriori prescrizioni a tutela del valore del paesaggio interessato dalla trasformazione reversibile che sarà possibile a seguito dell'eventuale approvazione della variante:

- a. Mantenimento dei caratteri peculiari del paesaggio agrario: Come detto nelle controdeduzioni del proponente, il mantenimento dell'attività agricola permette la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali e quindi dei caratteri peculiari del paesaggio agrario. L'intervento proposto, quindi, secondo quanto indicato dal proponente, sembra funzionale e non contraddittorio con l'utilizzazione agricola e volto a promuovere e favorire il mantenimento della cultura dei cereali, permettendo anche, il rispetto di quanto riportato nella scheda di paesaggio del PIT relativa alla Valdichiana ovvero, il *".....mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio agrario e le azioni volte a consolidare e/o recuperare gli elementi caratterizzanti il paesaggio laddove presenti"*;
- b. Conservazione e valorizzazione della tessitura agraria: Nell'area oggetto di intervento non sono presenti geotipi di valore monumentale o rilevanti, nè si rilevano coltivazioni a maglia fitta o uliveti terrazzati; tuttavia, recependo anche i contenuti dell'Osservazione presentata dalla Regione Toscana, nelle prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. n. 25745 del 11/10/2012, è stata posta particolare attenzione alla conservazione, manutenzione e ripristino della maglia agraria e della rete scolante (cfr. in particolare punto 3 e punto 9);
- c. Tutela del valore estetico percettivo dei paesaggi agrari: Rispetto al valore estetico percettivo si segnala che nella osservazioni presentate dall'Ufficio Tecnico comunale e sopra richiamate (prot. n. 25745 del 11/10/2012) sono riportate prescrizioni circa la percezione visiva dell'intervento al fine di tutelare la *"....qualità estetico percettiva del paesaggio agrario, delle componenti naturali qui presenti e delle tessiture agrarie tradizionali ..... coltivazioni promiscue ed elementi vegetazionali"* (cfr. in particolare punti 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17 e 18);
- d. Tutela delle visuali panoramiche: Analogamente, le medesime prescrizioni di cui sopra sono state indirizzate 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"*. Si rileva inoltre che l'ambito di intervento è sufficientemente lontano dal centro capoluogo, dai centri storici minori o dalle ville. L'ambito non è percepibile nè chiaramente individuabile percorrendo le principali linee infrastrutturali presenti nell'area della Valdichiana (linea ferroviaria, raccordo Autostradale Perugia-Bettolle, Autostrada del Sole, ecc.).  
A tal proposito si evidenzia l'importanza di valutare la scala dell'intervento ovvero il rapporto tra l'estensione del nuovo impianto (estensione di circa 7ha) e il bacino di utenza (Area delle fattorie Granducali dell'intera Valdichiana).
- e. Tutela scenari paesaggistici percepiti dalle principali infrastrutture viarie presenti: L'unica invariante ambientale presente è limitrofa all'area in questione ed è la "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 oltre che garantire la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti dalle principali infrastrutture viarie esistenti.

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 l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percorrendo la stessa strada.

- 4) Vincolo boschivo: Non risulta che sull'area in oggetto, nè sulle aree limitrofe, sia presente il vincolo boschivo di cui all'Art. 142 co.1 lett. g del D.Lgs. 42/04 (foreste e boschi) nè altri vincoli di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/04 (laghi, fiumi, montagne, ecc.).
- 5) Localizzazione dell'intervento: Riscontrato che, secondo quanto fin ora argomentato non è necessario prevedere una *"probabile necessità di una variante al PS e al PTCP"* in quanto la variante in oggetto risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale ad essa sovraordinati, abbiamo approfondito le perplessità sollevate in ordine all'utilizzo di materiali riflettenti.

Si fa presente, quindi, che relativamente all'impatto determinato sul territorio circostante dalla realizzazione di silos bag in materiali riflettenti, con l'osservazione dell'Amministrazione Comunale prima citata, si prescrive che colore dei silos bag sia il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando colori terrosi opachi (cfr. punto 1).

Pertanto, per le motivazioni sopra espresse, la necessità di prevedere una diversa localizzazione per l'impatto determinato dall'uso di materiali riflettenti dei silos bag si ritiene superata con l'accoglimento dell'osservazione del Comune.

Riguardo invece l'opportunità di localizzare l'impianto in una zona industriale, si osserva che l'intervento da realizzare si può considerare legato e funzionale alle attività agricole di molte aziende della Valdichiana come illustrato anche nelle controdeduzioni del proponente.

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.

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 il suggerimento riguardante una diversa 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.

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

Si propone di **accogliere** l'osservazione.

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

Pertanto, l'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana è strettamente connesso all'accoglimento dell'Osservazione dell'Ufficio Urbanistica così come nei contenuti indicati dalla "Scheda relativa all'osservazione n.14". Come detto nelle premesse infatti, l'Osservazione dell'Ufficio, temporalmente successiva a quella della Regione Toscana, ha cercato di raccogliere tutti gli spunti suggeriti dalla Regione al fine di trovare il giusto equilibrio tra lo sviluppo del territorio e la sua salvaguardia e conservazione.

#### **ALLEGATI:**

Copia osservazione n. 8