

**PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO
AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO
PODERE "I GRANAP" - C.A. SANTA CATERINA – CORTONA (AR)**

PROPRIETÀ: SOC. BONIFICHE FERRARESI spa

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(art.33 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 33 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispone una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

Il RU del Comune di Cortona è stato approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011.

In data 18/11/2015, con nota prot. n. 36228, la Società Bonifiche Ferraresi spa Società Agricola ha proposto apposita variante al RU vigente per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano.

Sempre in data 18/11/2015, con nota prot. n. 36226, la Società Bonifiche Ferraresi spa Società Agricola ha presentato apposita richiesta di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo da approvarsi contestualmente alla Variante al RU e relativo alla ristrutturazione di annessi e realizzazione di nuovi edifici per uso agricolo in C.A. Santa Caterina.

Ai sensi dell'Art. 107 della L.R. 65/14, le varianti al piano attuativo correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

In data 11/02/2016, con Del.C.C. n. 13/16 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al RU in oggetto.

Visto il progetto relativo al PMAA in oggetto avente valenza di Piano Attuativo, proposto dalla Soc. Bonifiche Ferraresi srl, redatta dall'Arch. Tamara Orsi per la parte urbanistica, e dal geol. Luca Castellani per quanto riguarda le indeagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

La Soc. Bonifiche Ferraresi spa risulta proprietaria della "Tenuta Santa Caterina", già Fattoria Granducale, che si estende per una superficie catastale di 1.350 Ha circa, in parte ricadente sul Comune di Cortona ed in parte ricadente sul Comune di Castiglion Fiorentino. L'azienda risulta proprietaria di numerosi poderi tra i quali anche il podere denominato "I Granai" di cui alla Schedatura n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano del Regolamento Urbanistico.

Il piano di sviluppo aziendale proposto ed il relativo piano di investimenti prevede di rendere irrigui circa 1.110Ha di terreni in cui introdurre nuove culture che dopo il raccolto saranno sottoposte in azienda al processo di conservazione, trasformazione e commercializzazione.

Accanto alle opere previste per rendere irrigabile il corpo aziendale, il piano di sviluppo e il relativo piano di investimenti prevede la realizzazione di nuovi annessi rurali da destinare: al ricevimento e stoccaggio del prodotto raccolto, nonché a tutti i processi di lavorazione per la trasformazione ed il

confezionamento, all'immagazzinamento e alla spedizione del prodotto trasformato; al ricovero di macchine ed attrezzature con spazio officina per manutenzioni e riparazioni; al magazzino per stoccaggio dei mezzi tecnici necessari alla produzione.

L'ubicazione dei nuovi annessi è prevista in prossimità del complesso rurale "Podere Granai", che l'azienda intende trasformare in moderno centro direzionale della tenuta.

Il progetto del presente piano attuativo contiene tutti gli atti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e all'Art. 5 delle NTA del RU, salvo quanto non necessario in relazione alla tipologia della progettazione.

Il progetto non prevede, infatti, la realizzazione di opere o impianti di interesse pubblico pertanto gli elaborati non hanno individuato opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nè la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico e/o l'indicazione delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare.

1. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI

2.1. Acquisizione pareri richiesti dalla legge

Art. 36 del PIT

L'area non interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto non rientra nei casi previsti dall'art. 23 della NTA del P.I.T. Non risulta quindi necessario attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 23 del PIT.

Commissione Edilizia

In data 18/12/2015, in seguito alle integrazioni presente in data 16/12/2015, il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso il seguente parere n. 269/15:

Parere favorevole alle seguenti condizioni:

- 1. Ai fini della proposta della pratica in Consiglio Comunale dovrà essere verificata, in relazione ai mezzi previsti in transito per la cantierizzazione e per la gestione dell'attività, l'adeguatezza delle viabilità di accesso (strada comunale) e dell'incrocio tra strada comunale e provinciale. l'eventuale onere per il loro adeguamento dovrà essere a carico del proponente;*
- 2. Gli accessi carrabili all'area oggetto di intervento dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. 45 co.5 del dpr 495/92.*
- 3. Nelle NTA dovrà essere inserita la seguente norma: "Se pur nel rispetto funzionale della fruibilità degli annessi, le aperture dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'architettura degli edifici agricoli".*
- 4. Le altezze dei fabbricati "m" e "l", dovranno essere ridotte in maniera da non superare, con la linea di colmo, l'altezza dell'annesso adiacente al fabbricato principale.*
- 5. I parcheggi dovranno dimensionati secondo quanto previsto all'art. 11 delle NTA del RU e collocati, in parte, anche in prossimità del fabbricato "b".*
- 6. Le strutture di copertura delle tettoie di collegamento tra i fabbricati, dovranno avere andamento rettilineo*

7. *Le coperture degli annessi di nuova realizzazione dovranno essere realizzate con tegole e coppi di coloritura analoga a quella dei fabbricati esistenti.*
8. *I silos dovranno avere altezza massima inferiore alla linea di colmo del fabbricato "d" e le coloriture degli stessi, nonché quelle degli essiccatoi, dovranno essere non riflettenti.*
9. *la regimazione delle acque del reticolo secondario oggetto di modifica dovrà essere adeguata agli interventi previsti e comunque non peggiorare l'attuale efficacia del sistema scolante.*

Si riporta altresì il parere del Responsabile del Procedimento espresso in data 18/12/2015 con verbale N. 269:

“Si fa proprio il parere favorevole con prescrizioni della commissione edilizia del 18/12/2015 n. 269 aggiungendo alle prescrizioni indicate dalla C.E. le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Al fine di tutelare le 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 prescrive che il colore dei solos e degli essiccatoi sia il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando pertanto colori terrosi ed opachi”

Ai fini di una maggiore comprensione della pratica si riporta altresì il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 18/12/2015 sulla contestuale proposta di Variante al RU (Parere n. 268/15)

“PARERE FAVOREVOLE TENENDO CONTO DEGLI ADEGUAMENTI CONSEGUENTI ALLE INDICAZIONI DI CUI AL PARERE DEL PMAA”

Successivamente, in seguito alle integrazioni al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentate con prot. n. 14594 del 05/05/2016 e con prot. n. 13495 del 26/04/2015, in data 09/05/2016 la Commissione Edilizia Urbanistica ha espresso il seguente parere sul progetto relativo al PMAA:

“Viste le integrazioni presentate si esprime parere favorevole alle stesse condizioni di cui al precedente parere n. 269/15 con le seguenti precisazioni:

- il silos, intesi come volumi tecnici di cui non sarà ammesso in alcun modo il recupero volumetrico, viste le motivazioni tecniche addotte e ove esse venissero confermate con dettagliata relazione tecnica da presentare in fase esecutiva, potranno essere realizzati dell'altezza massima già indicata negli elaborati del PMAA. Si conferma la prescrizioni che detti silos dovranno essere di tipo non riflettente e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzarne l'impatto visivo.

- rimangono ferme tutte le altre prescrizioni e gli elaborati non ancora adeguati alle prescrizioni della commissione dovranno essere aggiornati in seguito all'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale.”

Parere di cui all'Art. 9 co.3 del D.P.R.G. 5/R/2013 sul PMAA

Come previsto dall'Art. 9 co.3 del D.P.R.G. 5/R/2013, la Regione Toscana, con nota del 07/04/2015 ha espresso parere favorevole sul Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato dalla Soc. Bonifiche Ferraresi spa in data 18/11/2015 (prot. n. 36226) e successivamente integrato con prot. n. 6102 del 23/02/2016.

Poichè il presente Piano Attuativo ha anche valenza di PMAA, agli atti da adottare è allegato lo schema di atto d'obbligo di cui alla Del.G.C. n.4 del 14/01/2016 adeguato secondo il progetto relativo al presente PMAA.

Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

2.2. Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati

Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

2.3. Note e correzioni errori materiali agli elaborati presentati

In seguito ai pareri della commissione edilizia sopra riportati e relativi sia alla Variante al RU che al PMAA con valenza di piano attuativo si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

Art. 5

- 1. In relazione ai mezzi previsti in transito per la cantierizzazione e per la gestione dell'attività, l'eventuale onere previsto per adeguare le viabilità di accesso (strada comunale) e l'incrocio tra strada comunale e provinciale sarà interamente a carico del proponente.*
- 2. Gli accessi carrabili all'area oggetto di intervento avranno avere le caratteristiche di cui all'art. 45 co.5 del dpr 495/92.*
- 3. Se pur nel rispetto funzionale della fruibilità degli annessi, le aperture dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'architettura degli edifici agricoli*
- 4. Le altezze dei fabbricati "m" e "l", non dovranno superare, con la linea di colmo, l'altezza dell'annesso adiacente al fabbricato principale.*
- 5. I parcheggi dovranno dimensionati secondo quanto previsto all'art. 11 delle NTA del RU e collocati, in parte, anche in prossimità del fabbricato "b".*
- 6. Le strutture di copertura delle tettoie di collegamento tra i fabbricati, dovranno avere andamento rettilineo*
- 7. Le coperture degli annessi di nuova realizzazione dovranno essere realizzate con tegole e coppi di coloritura analoga a quella dei fabbricati esistenti.*
- 8. I silos, intesi come volumi tecnici di cui non sarà ammesso in alcun modo il recupero volumetrico, viste le motivazioni tecniche adottate e ove esse venissero confermate con dettagliata relazione tecnica da presentare in fase esecutiva, potranno essere realizzati dell'altezza massima già indicata negli elaborati del PMAA. Detti silos dovranno comunque essere di tipo non riflettente e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzarne l'impatto visivo.*
- 9. La regimazione delle acque del reticolo secondario oggetto di modifica dovrà essere adeguata agli interventi previsti e comunque non peggiorare l'attuale efficacia del sistema scolante.*
- 10. Al fine di tutelare le 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 il colore dei solos e degli essicatori sia il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando pertanto colori terrosi ed opachi.

2.3. Elaborati da adottare

Visto il progetto relativo al PMAA in oggetto, presentato con nota prot. n. 36226 del 18/11/2015, e le successive integrazioni sia richieste dalla Commissione Edilizia e dalla Regione Toscana che presentate spontaneamente e di seguito elencate:

integrazioni prevenute con nota prot. n. 39120 del 16/12/2015;

integrazioni pervenute con nota prot. n. 6102 del 23/02/2016;

integrazioni pervenute con nota prot. n. 13495 del 26/04/2016;

integrazioni pervenute con nota prot. n. 14594 del 05/05/2016;

gli elaborati definitivi della proposta di PMAA con valenza di piano attuativo risultano i seguenti:

- Tav. 00: Cartografia
- Tav. 01A: Stato attuale – Planimetria generale
- Tav. 01P(i): Stato di progetto Leopodina (A), Annesso B, Annesso C – Piante prospetti
- Tav. 02A: Stato attuale – Leopoldina (A) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 02P: Stato di progetto – Leopoldina (A) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 02A_{SOV.}: Stato sovrapposto Leopodina (A), Annesso B, Annesso C – Piante prospetti
- Tav. 03A: Stato attuale annessi (B – C – D – n) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 03P: Stato di progetto annessi (B – C – D – n) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 04P: Stato di progetto annessi (f – g) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 05P_(int.): Stato di progetto annessi (h – i) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 06P: Stato di progetto annesso (e) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 07P: Stato di progetto annesso (m) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 08P: Stato di progetto annesso (l) – Piante, prospetti e sezioni
- Tav. 09P: Profili ambientali
- Tav. 10P: Coni visivi
- Tav. 11(i): Adeguatezza delle prescrizioni della commissione edilizia (punti 1-5-9)
- Tav. 11 (R): Adeguatezza delle prescrizioni della commissione edilizia (punti 2-3-4-6-7-8)
- Relazione integrativa relativa al programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale della Soc. Agr. Bonifiche Ferraresi spa
- Relazione Tecnica : richiesta documentazione integrativa Pratica SUAP n, 247/15
- Relazione tecnica integrativa al PAPMAA della “Tenuta Santa Caterina”
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
- Tav. 00_{INT}: Elenco particelle catastali
- Tav. 01: Visura catastale
- Tav. 01(int.): Carta catastale d’insieme
- Tav. 2a: Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici
- Tav. 3: Carta dell’uso del suolo attuale
- Tav. 4: Carta dell’uso del suolo programmato
- Tav. 5: Carta viabilità, rete scolante e della vegetazione non colturale
- Tav. 5a: Estratto cartografico del R.U. del Comune di Cortona
- Tav. 5b: Estratto cartografico del R.U. del Comune di Castiglion Fiorentino

- Tav. 5c: Copia schede edifici rurali e annessi agricoli censiti come patrimonio edilizi di valore in territorio extraurbano del Comune di Cortona
- Tav. 5d: Copia schede edifici rurali e annessi agricoli censiti come patrimonio edilizi di valore in territorio extraurbano del Comune di Castiglion Fiorentino
- Tav. 5e: Estratto NTA del RU del Comune di Cortona – Art. 42
- Tav. 5f: Estratto NTA del RU del Comune di Castiglion Fiorentino – Art. 80
- Tav. 5g: Estratto PIT regione toscana – Invariante I e Invariante IV
- Tav. 6: Carta di localizzazione degli interventi urbanistico-edilizi e di miglioramento ambientale
- Tav. 6a: Estratto visura camerale
- Tav. 6b: Estratto piano colturale unico 2015
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione geologica
- Schema di atto d'obbligo
- NTA della Variante al RU contestuale, vevoli anche per il presente Piano Attuativo e integrate dell'Art. 5 di cui al Par. 2.3 della presente relazione

2. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO , TENENDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI

Il piano attuativo in oggetto è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS e PTCP), a condizione che, contestualmente al presente PMAA, sia approvata la Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico.

Il Piano Attuativo in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

3. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI

4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Il Piano Attuativo, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 19/05/2016.

4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Ai sensi della L.R. 10/2010 la Variante al RU contestuale al piano attuativo in oggetto è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 13/04/2016 l'Autorità competente ha escluso detta variante alla procedura di VAS.

Pertanto, il piano attuativo in oggetto risulta anch'esso escluso dalla procedura di VAS.

4.3. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dal Presente Piano Attuativo, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione del PdR e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune in data 20/05/2016.

Per quanto sopra,

SI DÁ ATTO che

il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME alla variante n. 6 del Regolamento Urbanistico adottata contestualmente a detto piano attuativo.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. l'adozione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo proposto dalla Soc. Binifiche Ferraresi srl, i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - Tav. 00: Cartografia
 - Tav. 01A: Stato attuale – Planimetria generale
 - Tav. 01P(i): Stato di progetto Leopodina (A), Annesso B, Annesso C – Piante prospetti
 - Tav. 02A: Stato attuale – Leopoldina (A) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 02P: Stato di progetto – Leopoldina (A) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 02ASOV.: Stato sovrapposto Leopodina (A), Annesso B, Annesso C – Piante prospetti
 - Tav. 03A: Stato attuale annessi (B – C – D – n) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 03P: Stato di progetto annessi (B – C – D – n) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 04P: Stato di progetto annessi (f – g) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 05P(int.): Stato di progetto annessi (h – i) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 06P: Stato di progetto annesso (e) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 07P: Stato di progetto annesso (m) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 08P: Stato di progetto annesso (l) – Piante, prospetti e sezioni
 - Tav. 09P: Profili ambientali
 - Tav. 10P: Coni visivi
 - Tav. 11(i): Adeguatezza delle prescrizioni della commissione edilizia (punti 1-5-9)
 - Tav. 11 (R): Adeguatezza delle prescrizioni della commissione edilizia (punti 2-3-4-6-7-8)
 - Relazione integrativa relativa al programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale della Soc. Agr. Bonifiche Ferraresi spa
 - Relazione Tecnica : richiesta documentazione integrativa Pratica SUAP n, 247/15
 - Relazione tecnica integrativa al PAPMAA della “Tenuta Santa Caterina”
 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
 - Tav. 00INT: Elenco particelle catastali
 - Tav. 01: Visura catastale
 - Tav. 01(int.): Carta catastale d'insieme
 - Tav. 2a: Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici
 - Tav. 3: Carta dell'uso del suolo attuale
 - Tav. 4: Carta dell'uso del suolo programmato

- Tav. 5: Carta viabilità, rete scolante e della vegetazione non colturale
- Tav. 5a: Estratto cartografico del R.U. del Comune di Cortona
- Tav. 5b: Estratto cartografico del R.U. del Comune di Castiglion Fiorentino
- Tav. 5c: Copia schede edifici rurali e annessi agricoli censiti come patrimonio edilizi di valore in territorio extraurbano del Comune di Cortona
- Tav. 5d: Copia schede edifici rurali e annessi agricoli censiti come patrimonio edilizi di valore in territorio extraurbano del Comune di Castiglion Fiorentino
- Tav. 5e: Estratto NTA del RU del Comune di Cortona – Art. 42
- Tav. 5f: Estratto NTA del RU del Comune di Castiglion Fiorentino – Art. 80
- Tav. 5g: Estratto PIT regione toscana – Invariante I e Invariante IV
- Tav. 6: Carta di localizzazione degli interventi urbanistico-edilizi e di miglioramento ambientale
- Tav. 6a: Estratto visura camerale
- Tav. 6b: Estratto piano colturale unico 2015
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione geologica
- Schema di atto d'obbligo
- Norme tecniche di attuazione della Variante al RU e vevoli anche per il presente piano attuativo, integrate dell'Art. 5 di cui al paragrafo 2.3 della presente relazione

2. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

Cortona, li 20/05/2016

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV