

*Società per la Bonifica dei Terreni Ferraresi e per Imprese Agricole Spa*

Via Cavicchini 2, 44037 Jolanda di Savoia (FE)

## **RELAZIONE TECNICA**

**ANALISI DELLA COERENZA DEI CONTENUTI NEL PMAA RELATIVO  
ALLA FATTORIA “TENUTA SANTA CATERINA” DI CORTONA CON GLI  
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.**

*Geom. Maurizio Burroni*

*Dott. Agr. Angelo Cecchetti*

*Dott. Arch. Tamara Orsi*

## **Premessa**

La “Tenuta Santa Caterina”, già Fattoria Granducale, sorge su una pianura bonificata con grandi opere consistenti nel re-indirizzamento del drenaggio e l’attuazione di schemi di colmata.

Suddivisa in poderi, è stata condotta con contratti di mezzadria fino agli anni 50 del secolo scorso quando, a causa dello spopolamento delle campagne, si è trasformata in azienda condotta con salariati.

Complessivamente oggi si estende su una superficie catastale di Ha 1350.18.45, in un unico corpo di forma irregolare, con terreni che ricadono maggiormente nel Comune di Cortona ( Ha 828.71.21) ed in minor misura nel Comune di Castiglion Fiorentino (Ha 521.47.24).

I terreni, profondi, a tessitura fine, di ottima fertilità, privi di possibilità di irrigazione, sono coltivati a seminativo e sottoposti ad un elastico avvicendamento che alterna negli appezzamenti colture a ciclo autunno - primaverile con colture a ciclo primaverile – estivo e prati poliennali di medica.

L’azienda, con la trasformazione attuata nella conduzione, dalla mezzadrile alla conduzione con salariati, ha introdotto i principi della moderna agricoltura caratterizzata dalla meccanizzazione nelle pratiche agricole, mantenendo però la densità della maglia agraria e del tessuto colturale originario, caratterizzato da campi di forma rettangolare lunghi e stretti ed una rete scolante gerarchizzata ed efficiente.

I terreni dell’azienda ricadono nel Comprensorio irriguo della Valdichiana Cortonese che, grazie all’acqua proveniente dalla diga di Montedoglio, permetterà di trasformare i terreni agricoli da asciutti ad irrigui.

E’ noto che nel nostro clima il fattore limitante la produttività in agricoltura è l’acqua; l’avvicinarsi del completamento delle opere di adduzione secondaria rappresenta per le aziende agricole del Comprensorio un’importante opportunità di sviluppo in quanto la disponibilità di acqua ad uso irriguo permetterà loro di ampliare le opportunità colturali e adottare nuovi indirizzi produttivi.

## II PMAA

La Società “Bonifiche Ferraresi S.p.A società agricola”, con sede legale in Via Cavicchini 2, Jolanda di Savoia (FE), in possesso della qualifica di IAP (Imprenditore Agricolo Professionale), proprietaria della “TENUTA SANTA CATERINA”, volendo cogliere le opportunità di sviluppo aziendale che la disponibilità di acqua per l’irrigazione offre, ha predisposto un piano di sviluppo aziendale ed il relativo piano di investimenti per rendere irriguo un corpo aziendale di circa Ha 350 di SAU, in cui introdurre nuove colture che dopo il raccolto saranno sottoposte in azienda al processo di conservazione, trasformazione, commercializzazione che prevede l’immissione dei prodotti direttamente nella catena distributiva e venduti nello spaccio aziendale.

Accanto alle opere previste per rendere irrigabile il corpo aziendale il piano di sviluppo prevede la realizzazione nuovi annessi rurali da destinare: al ricevimento e stoccaggio del prodotto raccolto, nonché a tutti i processi di lavorazione per la trasformazione il confezionamento, la distribuzione del prodotto trasformato; al ricovero di macchine ed attrezzature con spazio officina per le 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 denominato “Podere I Granai”.

Come prevede la normativa vigente in materia di nuove edificazione in aree agricole (zona E) la proprietà ha predisposto un PMAA (piano di miglioramento agricolo ambientale) dal quale risulta che la costruzione dei nuovi annessi agricoli è realizzata nel rispetto delle superfici minime fondiari, nel rispetto del sistema insediativo, storico, architettonico e paesaggistico adottando soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante che storicamente lo hanno caratterizzato.

Il PMAA prevede azioni a favore dell’ambiente e del paesaggio:

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica caratterizzati da un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali formato da scoline e fossi,
- evitare che i nuovi annessi rurali esercitino effetto barriera;
- mantenere la maglia agraria:
- mantenere i tratti strutturali quali l'ordine geometrico dei campi di forma rettangolare lunghi e stretti e la scansione regolare dell'appoderamento.

### **OSTACOLI ALLA ATTUAZIONE DEL PMAA**

Il RU (Regolamento Urbanistico) del Comune di Cortona inserisce l'area di intervento in Sottozona "E5" Area delle Fattorie Granducali.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano sono ammessi interventi di nuova edificazione di annessi a servizio della produzione ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli realizzati da IAP purchè:

- *"Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali".*

Il complesso rurale denominato "Podere i Granai" è censito dal Comune di Cortona come patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano come da scheda N° 124, in tale scheda è indicato l'ambito di pertinenza all'interno del quale dovrebbero essere realizzati gli annessi rurali in attuazione del PMAA.

Dalla verifica effettuata il perimetro di pertinenza non è in grado di ospitare gli annessi rurali previsti nel PMAA e pertanto si rende necessaria la richiesta di una variante alla scheda n° 124 che disciplina il patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano.

L'allargamento del perimetro pertinenziale è strettamente connesso alla realizzazione degli **annessi rurali previsti nel PMAA**.

**La Pertinenza per definizione è ciò che è connesso con altra cosa, nell'uso giuridico è la cosa mobile o immobile destinata in modo durevole a servizio o ornamento di un'altra cosa che normalmente è immobile.**

**Per tale definizione i nuovi annessi rurali destinati alla produzione possono essere realizzati nel caso specifico, contigui all'edificio "Podere I Granai" che ha funzione di centro aziendale, in quanto sede direzionale e residenziale della Fattoria Santa Caterina.**

La variante nel caso specifico si rende necessaria in quanto il richiedente esercita attività agricola ed il complesso rurale oggetto di intervento è parte integrante della tenuta agricola, gli annessi sono al servizio delle produzioni agricole aziendali, pertanto la pertinenza del fabbricato rurale in agricoltura risulta essere tutta la superficie aziendale alla quale esso è asservito.

L'art. 42 del NTA del RU al comma 2 del punto **a2)** recita:

*"Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali".*

La scheda n° 124, ha recepito la norma delimitando l'ambito pertinenziale considerando il fabbricato residenziale, come sopra riportato.

La norma ignora completamente i fabbricati rurali, cioè qui fabbricati a servizio delle produzioni delle aziende agricole.

Questa mancanza penalizza lo sviluppo delle imprese agricole, che sempre più si devono confrontare con un mercato in continuo sviluppo e per mantenersi competitive hanno bisogno di innovarsi, introdurre nuovi ordinamenti colturali, hanno bisogno di realizzare al proprio interno maggior numero delle fasi della filiera che porta dalla produzione alla commercializzazione, con l'obiettivo di far rimanere all'interno dell'impresa il valore aggiunto che ogni passaggio di filiera genera.

## Coerenza della variante con la Normativa Urbanistica di riferimento

La Regione Toscana con la LR 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e regolamento di attuazione, prevede nelle aree agricole che l'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) possa realizzare nuovi annessi rurali previa presentazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA).

Il PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (LR 65/2014), inserisce l'area oggetto di intervento in Invarianti strutturali.

“**Invariante I**”: PBC Sistema Morfogenetico in quanto pianura bonificata per diversione e colmata.

Su queste aree le indicazioni per le azioni sono:

- *mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;*
- *limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- *evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.*

“**Invariante IV**”: Caratteri morfogenetici dei sistemi ambientali dei paesaggi rurali; 8° Morfotipo dei seminativi di bonifica per i quali sono date le indicazioni di seguito riportate per le azioni.

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica; tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- *il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);*

- *il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarìa, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;*
- *la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;*
- *la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;*
- *la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;*
- *un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.*

Il **PTCP** della Provincia di Arezzo classifica l'area oggetto di intervento come Area ad esclusiva funzione agricola ASE (area ad Agricoltura Sviluppata Estensiva), Tipo ambientale: Alluvioni antiche e recenti; Tipo di paesaggio: Pianure; Varianti: Fattorie Granducali della Val di Chiana.

Le direttive specifiche per tali Tipi e Varianti del paesaggio agrario sono:

- *da garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;*
- *strumenti urbanistici di carattere anche sovracomunale dovranno assumere l'obiettivo prioritario della rinaturalizzazione dell'area tramite studi specifici per la localizzazione di siepi, alberature, macchie di campo, attraverso progetto complessivo di assetto territoriale;*
- *non è da ammettere l'ulteriore accorpamento dei campi;*
- *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 tipologie compatibili con le preesistenze.*

Il **PS** (Piano Strutturale) del Comune di Cortona nella Normativa Tecnica di Attuazione all'art. 3.2.5.9 AREA DELLE FATTORIE GRANDICALI, tra l'altro, prevede che:

*“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”.*

La norma per gli annessi a servizio delle aziende agricole prevede la contiguità e non fa riferimento ad aree di pertinenza.

Nel caso specifico il PMAA presentato prevede per il fabbricato rurale principale la funzione di centro aziendale in quanto sede direzionale della TENIUTA SANTA CATERINA.

\*\*\*\*\*

## **Conclusioni**

Dopo circa cinquanta anni dall'avvio del progetto che prevedeva la costruzione di una diga sul fiume Tevere nel territorio del Comune di Pieve Santo Stefano e delle opere di adduzione delle acque che avrebbero permesso di rendere irrigabili i seminativi della valle del Tevere, della



Valdichiana Aretina Senese e del Comprensorio del lago Trasimeno, oggi si è alla vigilia del completamento dei lavori che interessano i terreni del comprensorio irriguo in cui, tra l'altro, ricadono i terreni della Valdichiana del Comune di Cortona.

La trasformazione dei seminativi da asciutti ad irrigui rappresenta una forte opportunità di sviluppo per le aziende agricole interessate che hanno l'opportunità di introdurre ordinamenti colturali nuovi e più redditizi degli attuali che permetteranno di aumentare la Produzione Lorda Vendibile (PLV) e il Reddito Netto (RN) delle aziende avranno anche effetti positivi sull'indotto agricolo fornitore di beni /servizi e sull'occupazione.

Il settore agricolo in quelle aree sarà oggetto di una vera rivoluzione che porterà le imprese che vorranno coglierne le opportunità a programmare investimenti per l'introdurre al loro interno innovative filiere produttive.

La variante specifica richiesta, per l'applicazione di quanto previsto nel PMAA, avrà una positiva ricaduta economica, sociale, ambientale ed occupazionale nel territorio della Valdichiana.

*Geom. Maurizio Burroni*

*Dott. Agr. Angelo Cecchetti*

*Dott. Arch. Tamara Orsi*