

DERURALIZZAZIONE FABBRICATO e ANNESSI - INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA -

3

Relazione Tecnica

L'intervento richiesto si configura come intervento di patrimonio edilizio che comporta mutamento di destinazione d'uso agricola di edifici esistenti, ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale Toscana 03/01/2005 n°1.

In particolare, si tratta di trasferire i volumi di un manufatto e di un fabbricato, l'uno già utilizzato per agricoltura, l'altro fabbricato già di abitazione rurale, oggi in condizioni di grave degrado, posti nel Comune di Monsummano Terme, all'interno della via -Rio dei Bechini, in luogo pedecollinare, rappresentati rispettivamente al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 2 dai mappali 59 e 13.

Il fondo, composto da terreni a varia destinazione colturale, corredato da un abitativo in stato di degrado, da un manufatto multiuso con struttura in legno e un'abitazione, ha la seguente rappresentazione catastale:

FABBRICATI: foglio di mappa 2

mappale 322, categoria A/3, per quello già civile;

mappale 13, per il fabbricato collabente;

mappale 298, per il fabbricato di abitazione della richiedente ;

mappale 359, per il manufatto uso deposito;

TERRENI: foglio di mappa 2 mappali 14-318-320-321-323-355-356-3574-5-6-7;

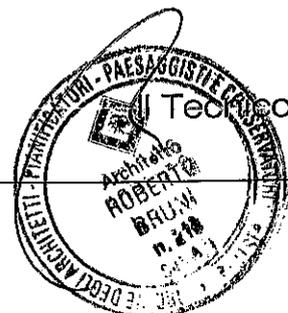
Per una superficie catastale complessiva di ha 3.40.63.

Per l'area di pertinenza del nuovo intervento, di dimensioni non inferiori ad un ettaro, la proprietà si dovrà impegnare alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale (allegato n°2).

I terreni che saranno a corredo dei fabbricati oggetto di mutamento della destinazione d'uso agricola, sono posti nel Comune di Monsummano Terme, all'interno della Via Rio dei Bechini, rappresentati al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 2, dalle particelle 4-5-6-7-14-355, per una superficie catastale complessiva di ha 2.26.58.

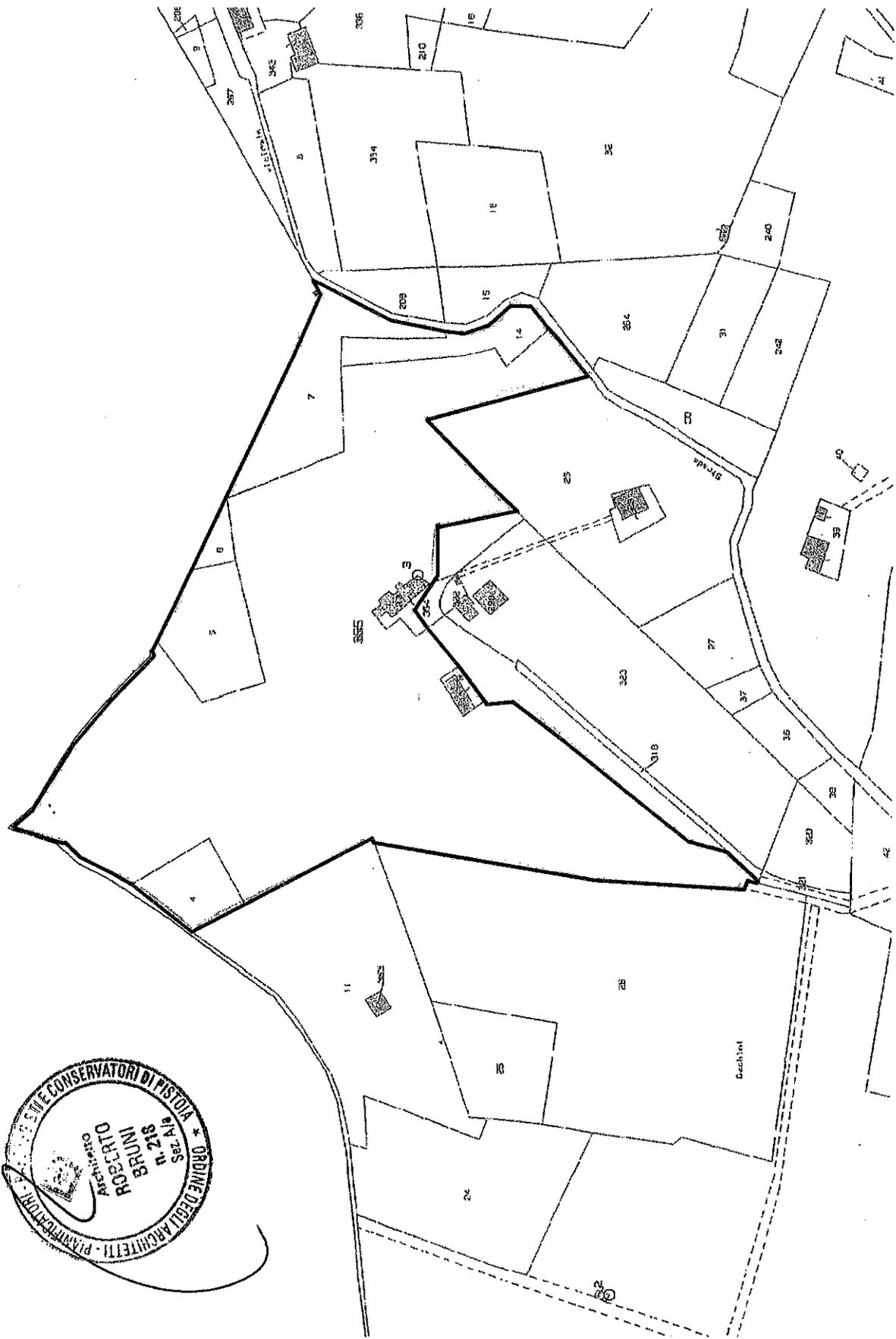
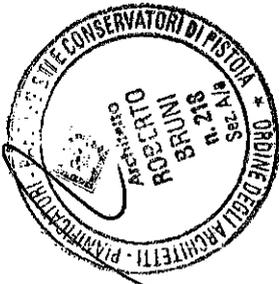
Risultano dalla planimetria catastale (allegato n°1) in scala 1/2000, ove sono colorati in rosso unitamente ai fabbricati di cui sopra, mappali 13 e 356.

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT)
Prot. N. 0015652 E 14/10/2014



ALLEGATO N°1

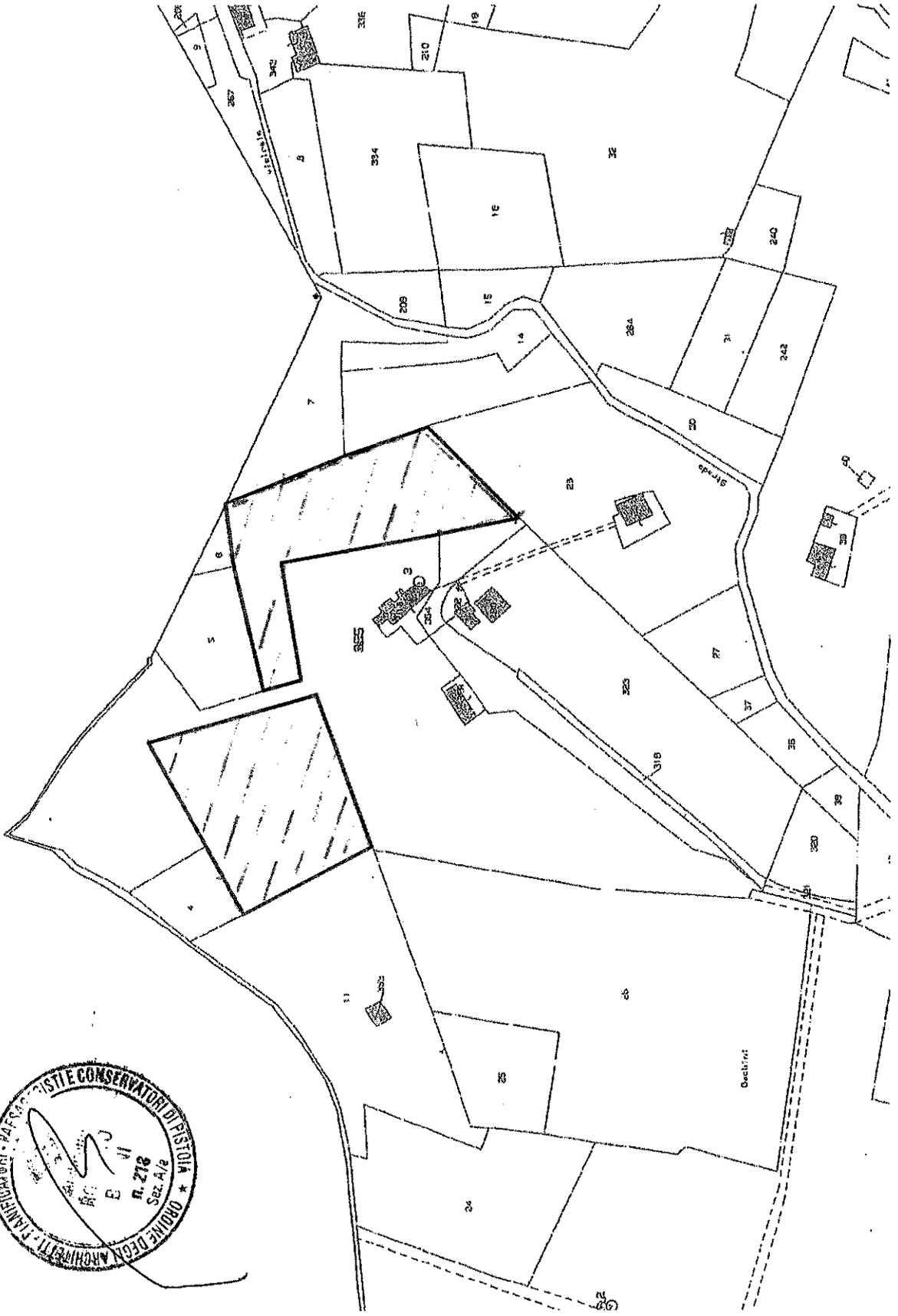
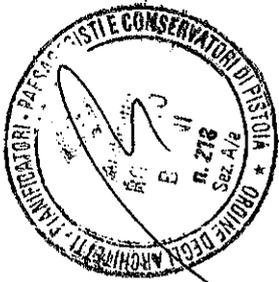
— PERTINENZA FABBRICATI DA DERURALIZZARE



SCALA 1:2000

ALLEGATO N°2

— AREA IN CUI VERRANNO REALIZZATI GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE



SCALA 1:2000

Studio Tecnico
Dott. Per. Agr. Leonardo Guidi
Viale Martini, 24
51016 Montecatini Terme
tel. 0572/78876
e.mail dr.guidi@tiscali.it

COMUNE DI MONSUMMANO TERME - LOCALITA' RIO DEI BECHINI

OGGETTO : Cambio di destinazione d'uso di fabbricati urbanisticamente rurali

ART. 45 L.R. 3/1/2005 N. 1

Richiedente sig.ra **APRILE BECHERINI SILVIA**

PROGRAMMA di MANUTENZIONE AMBIENTALE

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT)
Prot. N. 0004552 E 24/03/2014



La situazione culturale dei terreni, ai sensi degli artt.84 ed 85 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia, in applicazione del Titolo IV Capo III della L.R.3/1/2005 n.1 e del D.P.R.G.R. del 9/2/2007 n.5/R non presenta i requisiti delle superfici fondiari minime di cui all'art.41 comma 2 della sopracitata L.R. 1/2005, sia della **Tabella A** che della **Tabella B**, che riguardano la realizzazione di abitazioni e di annessi al fondo, come dallo specchio di cui sotto.

Tabella A (Estratto dal PTCP)

<u>Tipologia produttiva</u>	<u>Superficie fondiaria minima</u>		
Olivicoltura	ha	5.00	coeff.te 1
Seminativi	ha	20.00	coeff.te 1
Silvicoltura	ha	25,00	coeff.te 1

Da situazione attuale della proprietà Aprile Becherini

Olivicoltura	ha	2.00.36	coeff.te 0.40
Seminativi	ha	1.01.83	coeff.te 0.05
Bosco misto	ha	0.38.44	coeff.te 0.01
Totali	ha	3.40.63	coeff.te 0.46

Per la costruzione o la persistenza con tale destinazione, di annessi agricoli, la azienda agricola dovrebbe mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% di quella indicata nella tabella A.

Da qui si rileva, a parte la figura della proprietaria, che non riveste alcun requisito di imprenditrice agricola, come non esistano oggettivamente le superfici fondiari minime sia per la costruzione che la persistenza sui terreni di un fabbricato di abitazione,(tab.A) né per la realizzazione di un annesso agricolo, (tab.B pari alla metà della Tabella A).

Diminuzione delle superfici nell'ultimo decennio

La proprietà non ha subito variazioni, per vendite od acquisti, negli ultimi dieci anni, e precisamente dal 10 novembre 1998, a parte le piccole variazioni relative agli accampionamento catastali.

* * *

Per quanto sopra, si ritiene che la Azienda, se di tale si può parlare, ai sensi della più volte citata Legge Regionale e del Regolamento di Attuazione, non sia in grado di procedere, per quanto riguarda la deruralizzazione dei fabbricati di cui alla procedura urbanistica in atto, con lo Strumento

nel *Programma aziendale di miglioramento ambientale*, sia per la mancanza dei requisiti soggettivi della Proprietaria, sia per la mancanza oggettiva delle Superfici Fondiarie Minime previste nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ma debba comunque sottoscrivere la convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, individuando le aree di pertinenza degli Edifici mutati di destinazione, di cui all'art.45 della legge Regionale, commi 1 e 2.

Per l'area di pertinenza, di dimensione non inferiore ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo, la proprietaria si dovrà impegnare alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

Tali interventi da sostenersi nel primo decennio, contabilizzati a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativi, potranno sostituire, in tutto od in parte se non capienti, gli oneri da corrispondere al Comune ai sensi del comma 3/ dello stesso articolo 45.

Essi risultano dall'allegato programma di Manutenzione Ambientale.

Montecatini Terme, il 21 marzo '14

Il Tecnico Agronomo

Dott. Per. Agr. Leonardo Guidi



PROGRAMMA DI MANUTENZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART.45 COMMI 1 E 2 L.R. 1/2005.

Allegati : Relazione tecnico descrittiva

I terreni che la sig.ra Aprile Becherini Silvia intende mantenere a corredo dei fabbricati oggetto di mutamento della destinazione d'uso agricola sono posti nel Comune di MONSUMMANO TERME, all'interno della Via Rio dei Bechini, rappresentati al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 2, dalle particelle 4, 5, 6, 7, 14, 355, per una complessiva superficie catastale ha 2.26.58.

Risultano dall'allegata planimetria catastale n.1 in scala 1/2000, ove sono colorati in rosso, unitamente ai fabbricati di cui sopra, mappali 13 e 356.

Si tratta in parte di terreni olivati, in maggior parte di varietà Frantoio, con vecchie piante distanziate tra loro, residue dalla gelata del 1985, che in questa zona causò gravi danni diradando notevolmente gli oliveti, in quanto con esposizione Sud-Ovest, che ora presentano ampi spazi scoperti per piante asportate e non rimpiazzate, altri terreni catastalmente seminativi e seminativi arborati per la presenza di rade piante arboree, ed in piccola parte boschi con essenze miste.

La destinazione colturale, che ha richiesto variazione di qualità presso l'Agenzia delle Entrate-Pistoia Territorio, risulta nella planimetria catastale n.3.

Dal punto di vista agronomico i suoli agrari costituenti il fondo, già vecchia unità poderale, sono caratterizzati da un substrato sciolto, ricco di scheletro, ben drenati e spesso incoerenti, di spessore limitato, dai cm.60 al metro, adatti alle coltivazioni arboree.

La copertura dei terreni agrari maschera la linea di contatto tettonico tra i terreni della Scaglia Rossa Toscana ed i depositi argilloscistosi del Complesso Eterogeneo, detto in modo più efficace Complesso Caotico.

Le sistemazioni agrarie nella parte lavorativa, con giacitura Sud, Sud-Ovest, vecchi e radi oliveti, sono costituite da ampi terrazzamenti con pendenza a sud e ad Ovest, sorretti da muretti in pietra, senza leganti, che funzionavano egregiamente in passato per il filtraggio delle acque superficiali provenienti da monte.

Naturalmente, per adempiere tale funzione si doveva provvedere ad una efficace manutenzione, evitando il ruscellamento incontrollato delle acque piovane, per cui, nel tempo e con l'abbandono della agricoltura, normalmente per la scarsa remunerazione del duro lavoro nelle zone collinari, tali muretti sono in parte crollati, con effetti negativi sulle stradelle poderali e sull'intero ambiente geopedologico.

La zona a Nord è più pianeggiante, degradante verso un fosso denominato sulle vecchie piante catastali come Rio dei Bechini, che in realtà si trova più a Sud e da altro affluente, al confine con l'adiacente Comune di Serravalle e si rileva la presenza di un gruppo di piante di olivo, in pessime condizioni di manutenzione.

La zona moderatamente acclive e quella pianeggiante sono collegate da quella che un tempo era una stradella poderale.

Risultano evidenti dallo stato di fatto gli interventi necessari per un corretto intervento di manutenzione ambientale, utile sia per la proprietà interessata che per l'ambiente circostante.

Si tratta di ripristinare la funzionalità della stradella poderale, con interventi sul fondo della stessa, sulla regimazione delle acque superficiali mediante fosse a monte ed attraversamenti ed interventi di ripristino dei muretti di sostegno a secco, creando a valle degli stessi delle fossette che si raccordino a quelle della strada.

Su molti dei cigli si sono sviluppate piante arboree infestanti, tipo Acacia, che ne hanno indebolito le strutture portanti, causando spesso delle piccole frane.

Si potrebbero considerare interventi di manutenzione ambientale anche le opere di ripristino degli olivi abbandonati da decenni, mediante potatura di riforma, concimazione di fondo, asportazione del legname secco, diradamento nel bosco con taglio ed asportazione delle piante morte, ma questi rientrano in una pratica agronomica straordinaria, e non vengono qui citati.

Gli interventi di manutenzione ambientale che si ritengono opportuni per i terreni che dovranno costituire la pertinenza dei fabbricati oggetto di cambio di destinazione d'uso, sono di due ordini.

Rifacimento dei muretti a secco che sostengono gli appezzamenti nella zona Sud-Ovest, asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva infestante, e corretta regimazione delle acque superficiali alla base dei terrazzamenti.

Le aree interessate dagli interventi sono quelle colorate in verde nella planimetria catastale allegata con il n.2.

Per tali interventi, data la posizione collinare, si dovrà procedere manualmente, e per una corretta contabilizzazione si dovranno prendere in considerazione i corrispettivi per la manodopera agricola specializzata, per la prima fase, e qualificata per la seconda fase di manutenzione dopo gli interventi, quale criterio di ordinarietà.

Gli importi sono quelli che risultano dal contratto provinciale di Lavoro per gli operai agricoli e precisamente:

Operaio avventizio specializzato. € 11,519 oltre contributo c.s., e quindi € 15,389/h

Operai avventizi qualificati € 9,829 oltre Contributo nella misura del 48% ,ridotto del 30% per zona svantaggiata e quindi € 13,130/h.

Computo metrico estimativo

A/ Interventi iniziali

1/ Taglio delle essenze infestanti sviluppate sui terrazzi ed abbruciamento a breve distanza, sulla proprietà

manodopera qualificata	giornate n.10 x ore 8	n.80	€ 13,130	€	1.050,40
------------------------	-----------------------	------	----------	---	----------

2/ Rifacimento muretti a secco, il tutto a mano, con manodopera agricola specializzata e qualificata, con utilizzo del materiale esistente e reperimento in loco di quello da sostituire o da aggiungere, per uno sviluppo di circa ml.220 su di una altezza media di ml.0.80, previa pulizia della zona con decespugliatore

manodopera specializzata	giornate n.20 ad ore 8	n.160	€ 15,389	€	2.462,00
manodopera qualificata	" 20 ad ore 8	n.160	€ 13,130	€	2.100,80

3/ Scavo a mano sotto i ciglionamenti ed i muretti ricostituiti per la regimazione delle acque superficiali, con sezione cm.30x40, per uno sviluppo totale di ml.430 circa

manodopera qualificata	giornate n.20 ad ore 8	n.160	€ 13,130	€	<u>2.100,80</u>
------------------------	------------------------	-------	----------	---	-----------------

Totale interventi iniziali € 7.714,00

B/ Manutenzione decennale

Si prevede interventi con manodopera qualificata, prendendo in considerazione le tariffe sindacali della stessa alla actualità.

/ Manodopera qualificata, interventi annuali, due persone per venti giorni, scaglionati nell'anno solare e totali ore n.160 ad € 13,130 per **9 anni**, durata dell'impegno € 18.907,00

Totale impegno finanziario per manutenzione ambientale € 26.621.00

Interventi agronomici consigliati

Potatura di riforma su circa n.80 piante di olivo, localizzate sulla particella catastale 355, indicate in verde, con capitozzatura, riunione del materiale di taglio in area riparata ed abbruciamento nel periodo invernale; si calcola un tempo di ore 80 per il taglio ed altrettanto per il trasporto in zona adatta, per totali ore n.160 ad € 15,389, pari ad € 2.462.24.

Si dovrà prendere in considerazione una forte concimazione, azotata nel primo periodo per lo sviluppo vegetativa e bilanciata successivamente per ripristino della fertilità del terreno, con una spesa, tra materiali e manodopera, di circa € 500,00.

Infine i boschetti dovranno essere ripuliti dal "seccume" accumulato negli anni, tale da poter causare incendi spontanei sulla zona interessata, propagabili facilmente a quelle vicine, con una spesa non inferiore ad € 500,00.

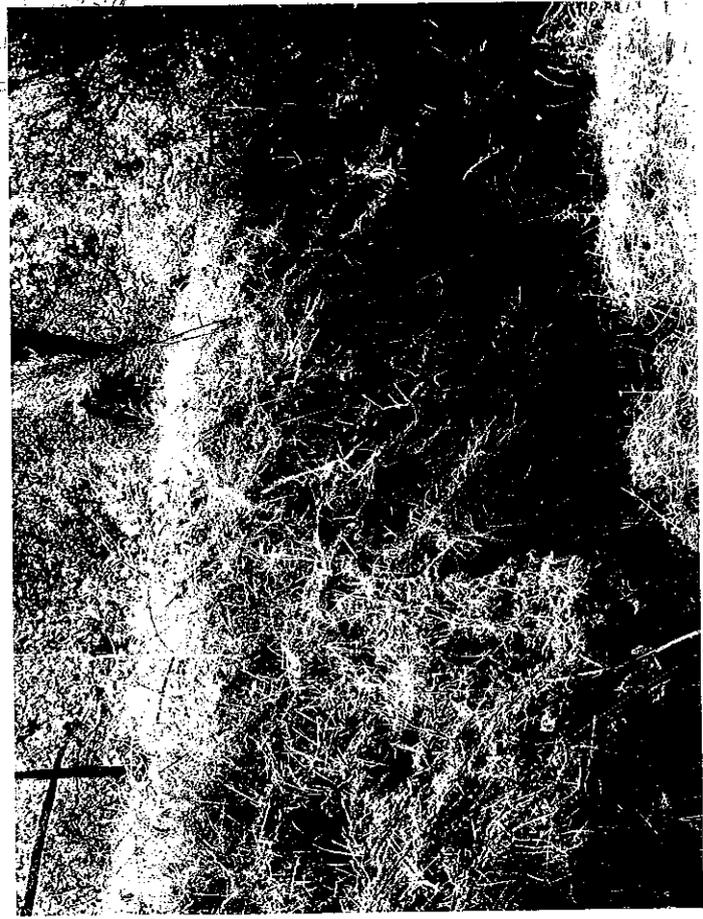
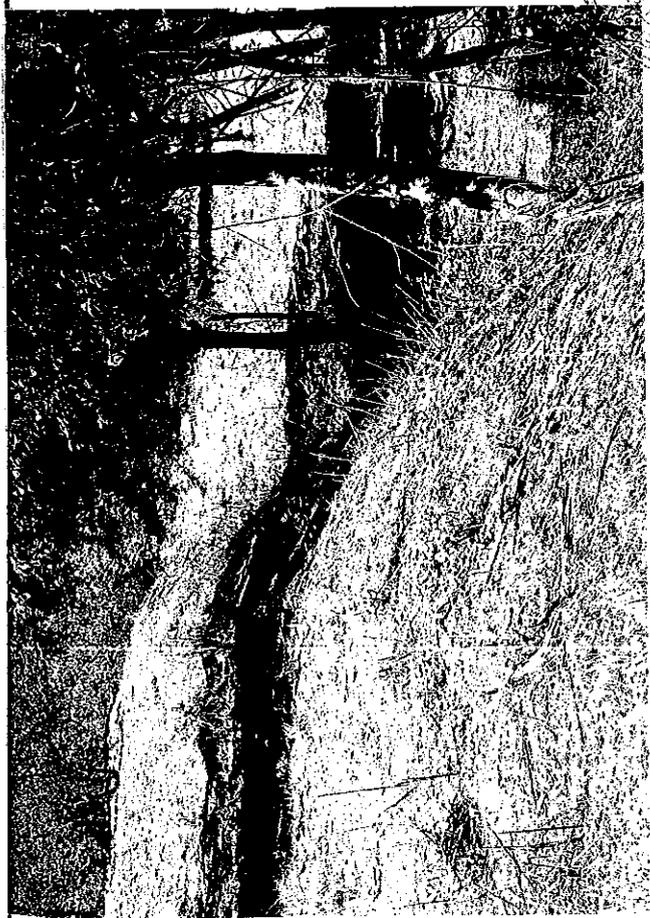
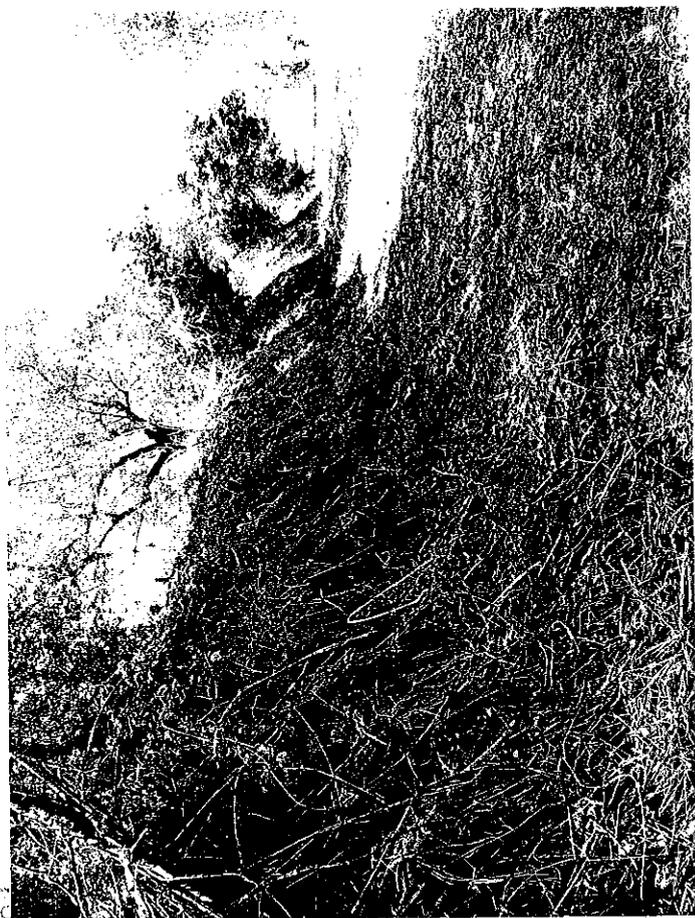
Il Tecnico Agronomo
Dott.Per.Agr.Leonardo Guadagni



Montecatini Terme, li 21 marzo 2014

Documentazione allegata:

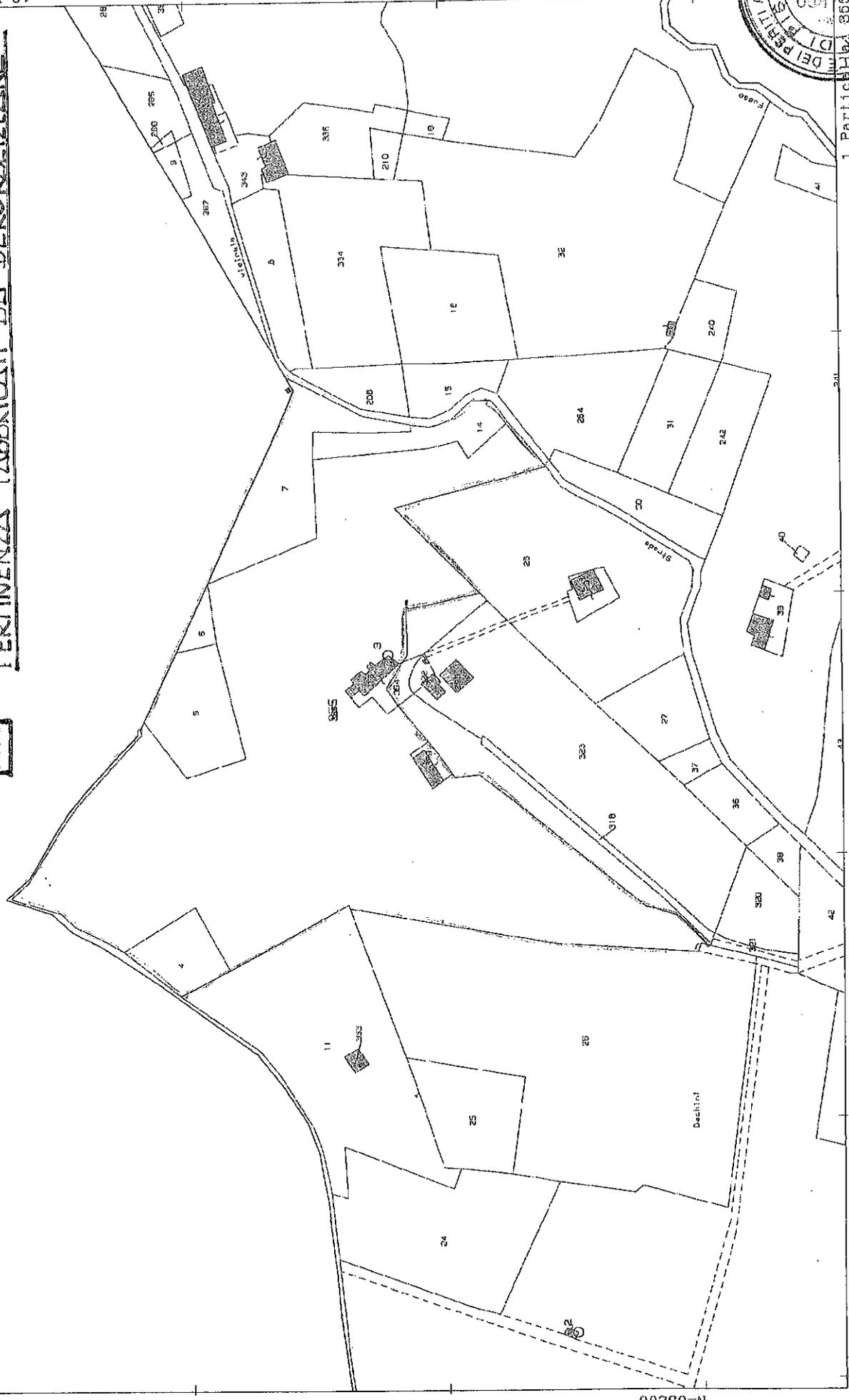
- Documentazione fotografica in tre copie
- Planimetria catastale in scala 1/2000, all. n.1, con colorazione in **rosso** della pertinenza dei fabbricati oggetto di cambio di destinazione d'uso
- Planimetria catastale in scala 1/2000, all.n.2, ove la zona oggetto di interventi è colorata in **verde**
- Planimetria catastale in scala 1/2000, all.n.3, con la destinazione colturale dei terreni che costituiranno pertinenza dei fabbricati.
- Visura catastale aggiornata





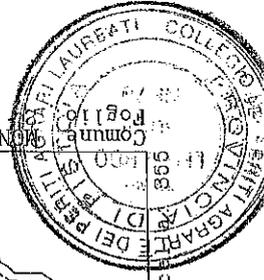
1

PERTINENZA FABBRICATI DA DERUBALIZZARE



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Mar-2014 17:17
Comune di PISTOIA
Foglio 100
M. 366
DEI PARTICOLI AGRARI E AGRI
DEI PARTICOLI AGRARI COLLETTI
DEI PARTICOLI AGRARI COLLETTI



N=63200

E=40700

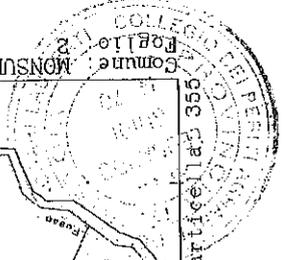


18-Mar-2014 17:17
Prot. n. T273856/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

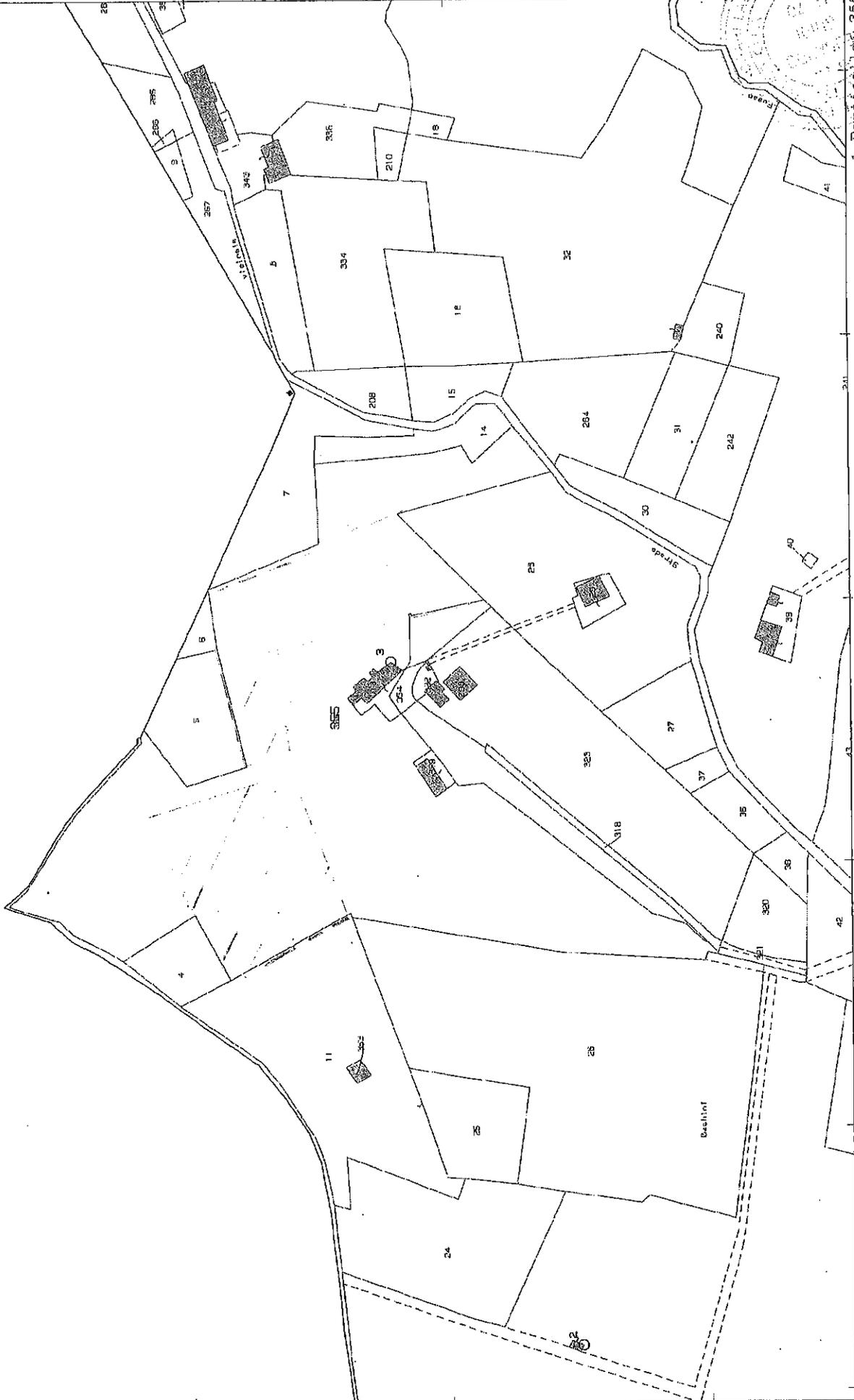
MONSUMMANO TERME

Comune: MONSUMMANO TERME



E=40700

N=63200



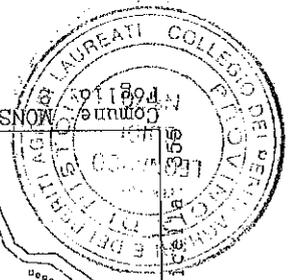
1 Particella 356

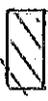
3

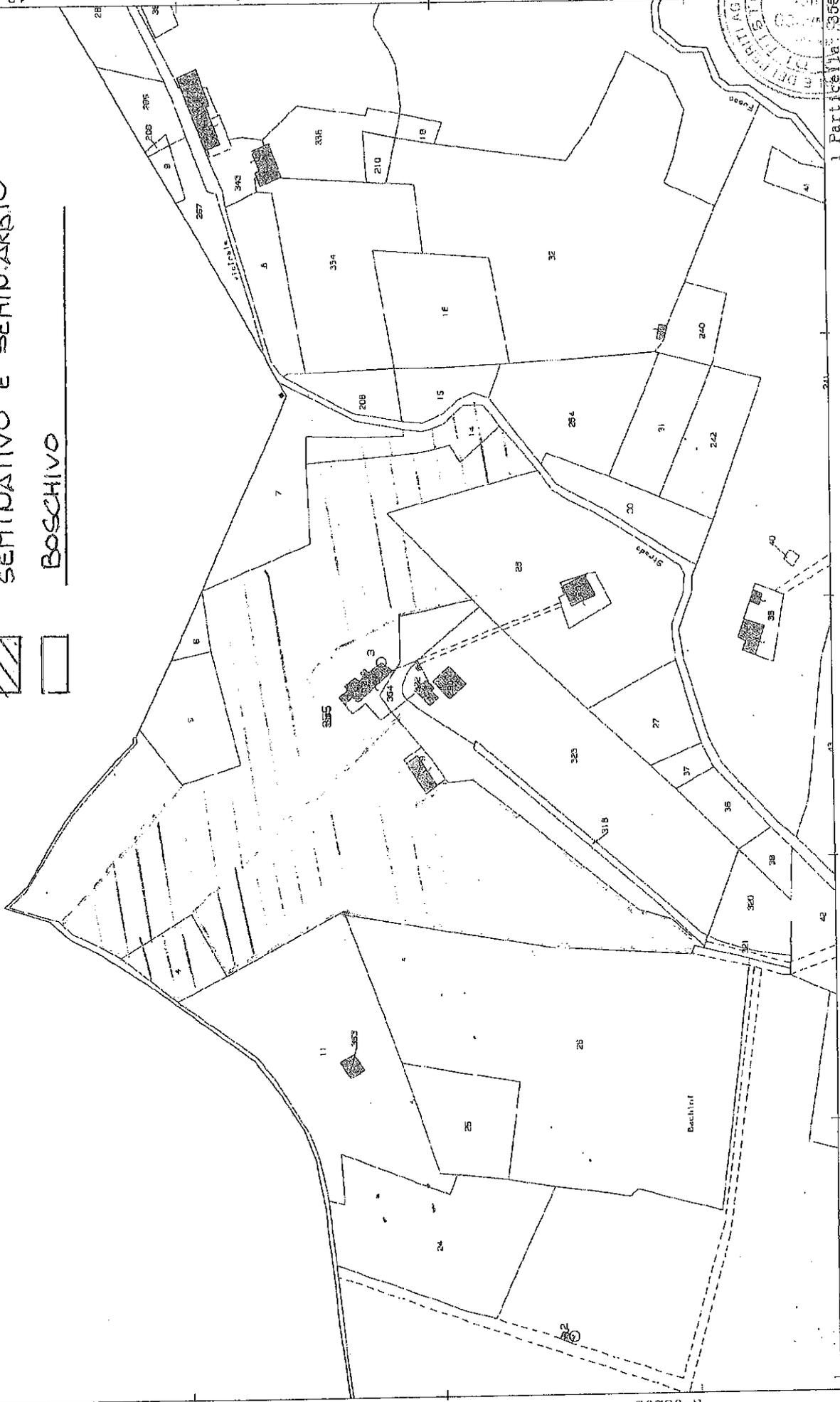
18-Mar-2014 17:17
Prol. n. 1273856/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune MONSUMMANO TERME



-  OLIVETO
-  SEMINATIVO e SEMIN. ARBIO
-  BOSCHIVO



E=40700

N=63200

Visura per soggetto
limitata ad un comune
degli atti informatizzati al 22/03/2014

Data: 22/03/2014 - Ora: 11.25.43

Segue

Visura n.: T19341 Pag: 1

UMMANO TERME (Codice: F384) Provincia di PISTOIA
nta a TEVEROLA il 01/06/1944 C.F.: BCHSLV44H41L155V

84) - Catasto dei Terreni

CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
	Dominicale	Agrario		
Euro 2,23	Euro 2,97	Variazione del 20/03/2014 n. 1600 .1/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. PT0018822)	Annotazione	
Euro 1,36	Euro 0,41	Variazione del 20/03/2014 n. 1600 .1/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. PT0018822)	Annotazione	
Euro 0,03	Euro 0,02	Variazione del 15/05/2013 n. 2672 .1/2013 in atti dal 10/12/2013 (protocollo n. PT0101982)	Annotazione	
Euro 0,05	Euro 0,03	TRAMMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262		
Euro 1,12 L. 2.160	Euro 0,28 L. 540	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1998 n. 3552 .1/1998 in atti dal 21/01/1999		
Euro 3,26	Euro 3,06	Tabella di variazione del 12/02/1997 n. 3585 .1/1997 in atti dal 24/12/2002 (protocollo n. 171234)		
		REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 25/09/2013 n. 76987 .1/2013 in atti dal 05/03/2014 (protocollo n. PT0015456)	Annotazione	

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2014

7	2	318	-	ULIV VIGNET	2	03	26	Euro 1,43 L. 2.771	Euro 0,93 L. 1.793	FRAZIONAMENTO del 22/10/2001 n. 2183 .1/2001 in atti dal 22/10/2001 (protocollo n. 151096)	Riserve Annotazione
8	2	320	-	SEMINAT IVO	3	08	50	Euro 2,63	Euro 3,51	Variatione del 20/03/2014 n. 1600 .1/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. PT0013822)	Annotazione
9	2	321	-	SEMIN ARBOR	3	01	40	Euro 0,43 L. 840	Euro 0,58 L. 1.120	FRAZIONAMENTO del 22/10/2001 n. 2183 .1/2001 in atti dal 22/10/2001 (protocollo n. 151096)	
10	2	323	-	ULIV VIGNET	2	53	92	Euro 23,67	Euro 15,32	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 25/09/2013 n. 76987 .1/2013 in atti dal 05/03/2014 (protocollo n. PT0015456) ISTANZA CANCELLAZIONE RIS .5	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Immobile 3: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n. 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2013)

Immobile 6: Annotazione: di stadio: istanza di cancellazione riserva 5 prot . 76987 del 25/09/2013 . si aggiorna solo il censuario in attesa dell'implementazione della procedura che permetta l'approvazione geometrica del tipo a rettifica prot . 75910 del 23/09/2013 ; di immobile: sr

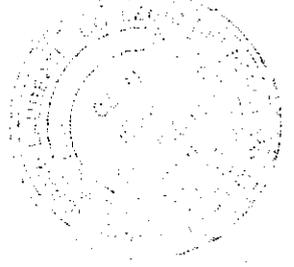
Immobile 7: Riserve: 5 Rettifica ufficio frazionamento inidoneo

Annotazione: sr

Immobile 8: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Immobile 10: Annotazione: di stadio: istanza di cancellazione riserva 5 prot . 76987 del 25/09/2013 . si aggiorna solo il censuario in attesa dell'implementazione della procedura che permetta l'approvazione geometrica del tipo a rettifica prot . 75910 del 23/09/2013 .

Totale: Superficie 01.16.26 Redditi: Dominicale Euro 36,21 Agrario Euro 27,11



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 22/03/2014

Data: 22/03/2014 - Ora: 11.25.43

Segue

Visura n.: T19541 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 1		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	BECHERINILAPRILE Silvia nata a TEVEROLA il 01/06/1944			BCHSLV44H4IL155V*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/2008 Volura n. 4054 - 1/2011 in atti dal 13/07/2011 (protocollo n. PT0098661) Repertorio n. : 493 Roganic:					
		DENUNCIANTE Sede: MONSUMMANO TERME Registrazione: Sede: AGGIUNTA COGNOME					

2. Immobili siti nel Comune di MONSUMMANO TERME(Codice F384) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	2	355		AA	ULIVETO	3 1 17 98		Dominicale Euro 21,33	Agrario Euro 15,23	Variazione del 20/03/2014 n. 1600 .1/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. PT0018822)	Annotazione
2	2	356		AB	SEMIN ARBOR	77 70		Euro 24,08	Euro 32,10	Variazione del 20/03/2014 n. 1600 .1/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. PT0018822)	Annotazione
				AC	BOSCO	18 70		Euro 1,93	Euro 0,58		
2	2	356		-	MISTO	11 63		Euro 3,60	Euro 4,81	Variazione del 20/03/2014 n. 1600 .1/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. PT0018822)	Annotazione
				-	SEMIN ARBOR	03 90		Euro 1,21	Euro 1,61	Variazione del 20/03/2014 n. 1600 .1/2014 in atti dal 20/03/2014 (protocollo n. PT0018822)	Annotazione
3	2	357		-	SEMINAT IVO						

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte
Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte
Immobile 3: Annotazione: di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte
Totale: Superficie 02.29.91 Redditi: Dominicale Euro 52,15 Agrario Euro 54,33

