

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- FRAZIONE MONTEVETTOLINI
VIA DELLE PIETRAIE**

OGGETTO : DERURALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI

* * * * *

**PROGRAMMA DI MANUTENZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART.45 COMMI 1 E
2 L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 art.79.**

Allegati : **Relazione tecnico descrittiva**

Computo metrico estimativo



Relazione agronomica

La Società San Lazzaro è nella disponibilità di terreni e fabbricati posti nel Comune di Monsummano Terme, frazione Montevettolini, ad Est e ad Ovest della Via delle Pietraie.

Un tempo la tenuta, detta San Lazzaro, di maggiore consistenza, era organizzata per la conduzione agricola con maggiore superficie di terreni a varia coltura, e conduzione diretta con salariati ed a mezzadria, tanto che ai sensi della legge regionale n.10/79 vennero ampliate le cantine, in previsione di maggiori investimenti aziendali; poi con l'invecchiamento delle famiglie lavoratrici e delle proprietarie, parte delle strutture aziendali, terreni e fabbricati, vennero vendute e parte cedute in comodati vari a vicini perché provvedessero alle lavorazioni ed al ricavo di prodotti.

Oggi la consistenza dei terreni, urbanisticamente ricadenti in zona agricola EA2, è di circa ha 14,0000, a coltura varia, (seminativi,oliveti,vigneti,boschivi), ed i proprietari sono rappresentati dalla sig.ra Torchiani Carla, per la maggior superficie,che per l'età non poteva più occuparsi di una conduzione aziendale ed ha cessato ogni attività relativa, con cancellazione dal registro delle Imprese e dall'Iva locando i terreni alla Società San Lazzaro della quale sono titolari i figli, che hanno acquistato da Andreini Margherita quanto rimaneva della vecchia Tenuta San Lazzaro, per la minore, e dalla stessa Società San Lazzaro.

Quest'ultima ha interesse a ristrutturare per scopi extra agricoli la maggior parte del cospicuo patrimonio immobiliare, destinato al degrado per abbandono, porzione del quale ebbe già a cambiare destinazione, da agricola a civile, residuandone una piccola parte per eventuali necessità dei terreni agricoli che restano territorio rurale.

I fabbricati abitativi ove risiedevano un tempo le famiglie coloniche già da tempo risultano urbanisticamente civili, per cui residuano ad oggi a destinazione rurale soltanto gli annessi agricoli, la cui consistenza attuale è la seguente.

1/ Edificio rurale a magazzino ,cantine e fienile, rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio **24** dai mappali **411 sub.1 e 411 sub.2**.

2/ Edifici rurale per rimesse, magazzino e fienile, foglio **25** mappali **353 e 358**.

3/ Edificio rurale adibito a rimessa, foglio 25 mappale **350**.

4/ Edificio rurale adibito a stalla, foglio 25 mappale **355**,

5/ Edifici rurale adibito a stalla, foglio 25 mappale **357**.

6/ Piccoli edifici annessi agricoli, foglio 24, mappali **353, 354, 356**.

Rimarrà a destinazione rurale il fabbricato posto all'interno della Via delle Pietraie, particella **355**, di superficie circa mq.**59,60**, mentre tutto il resto sarà oggetto di Piano di Recupero Edilizio per destinazione extra agricola.

Non esistendo una azienda agricola, (terreno ceduto ad altri in comodato, assenza di iscrizione al registro imprese, assenza di attività per scopi economici e quindi di partita IVA), non necessita di Programma Aziendale, ai sensi dell'art.78, bensì si rientra nel caso previsto dall'art.79 della L.R. **65/2014**

L'art.**79**, qualora si intervenga sul patrimonio edilizio con mutamento della destinazione agricola, sempre che gli interventi siano previsti e disciplinati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, (comma **1**), essi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese del richiedente; vengono individuate le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari.

A parte le aree pertinenziali delle unità immobiliari si dovranno determinare una porzione di territorio rurale correlata al mutamento di destinazione d'uso agricola dell'immobile.

Per tali aree di dimensioni non inferiori ad un ettaro,(comma **4**), nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di manutenzione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma **5**, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Qualora le aree di pertinenza siano inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione del comma 1 sono corrisposti specifici oneri, in misura non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima per gli interventi di nuova edificazione.

Gli oneri e gli impegni di cui ai commi **1, 4, 5** sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII della legge **65/2014**.

* *

Le aree pertinenziali degli edifici urbani previsti risultano colorati in **giallo** nella allegata planimetrie progettuale, destinate a parcheggi, verde privato, accessi, porzione della particella **83 e 412** , intera particella **85. 86**, nel foglio **24**, porzione della **291** nel foglio 25, mentre le pertinenze che residuano "territorio rurale" oggetto di manutenzione ambientale sono colorate in **azzurro per la zona Nord e verde per la zona Sud**.

Queste ultime, che circondano i fabbricati, trovano rappresentazione al Catasto Terreni nel foglio di mappa **24** dalle particelle **84** e **82** per l'intero, **83** e **412** per porzione, per totale mq. **14.600**.

Descrizione dei terreni interessati

I terreni oggetto di Interventi di Manutenzione Ambientale, tutto intorno alle pertinenze dei fabbricati, sono situati in zona pedecollinare con poca acclività, ad eccezione della particella 82, quest'ultima in maggior parte bosco misto di querce, ed in piccola parte olivato.

Tra questo terreno e quello rappresentato dalla particella **82** uno stradello sterrato conduce alla Via delle Pietraie. Ad un livello inferiore la particella **83**, che costituisce una specie di conca erbosa, chiusa a Nord da una scarpata del terreno altrui, e da un fosso con una scarpata verso Est.

Al di sotto della scarpata, separata da un fosso, si trova l'altro appezzamento, con radi olivi, rappresentato dalla particella 84.

Tutti questi terreni, di superficie circa mq. **11.000,00**, si trovano a Nord dei fabbricati e pertinenze.

A Sud si trova l'altro terreno oggetto di manutenzione ambientale, di forma irregolare, accessibile dalla via della Pietraie, con minore acclività ed a quota inferiore a quello Nord, in piccola parte vitato con piante datate, per la parte interna della particella 412, in parte seminativo con alberature di Pino, per l'altra parte lungo la strada, per la complessiva superficie di circa mq. **3.600,00**.

Il terreno rappresentato dalla particella 83 è soggetto a forti ristagni di acqua, come lo dimostra la vegetazione erbacea, quasi palustre, in quanto difettoso di sgrondi, che si potrebbero realizzare verso il fosso a confine con la particella 84, a sua volta necessita di consolidamento del ciglio. (foto nn. **1,2,4,5**).

La stradella sterrata che riporta alla Via Comunale necessita di una fossa a monte, per impedire lo sgrondo sul terreno sottostante. (foto nn. **3,8**).

La scarpata Nord, di proprietà del vicino avrebbe bisogno di una modellatura, o quanto meno di una fossa che convogli le acque superiori verso il fosso sopra citato. (foto nn. **7**).

La zona Sud, mappali **86 e 412** del foglio **25**, di mq. **5.890**, comprende un appezzamento di forma irregolare, che si restringe verso Sud, con scarse piante di vite, ed

un filare di pini in pessime condizioni lungo la strada, pericolosi per chi la pratica, radi olivi e viti.

La fossa interna, confinante con la proprietà del vicino, particella 634 è quasi occlusa e benché di piccole dimensioni raccoglie le acque provenienti dall'area dei fabbricati, ora insufficiente a tale scopo,(foto n.9).

E' ormai occlusa la fossa sulla strada Comunale delle Pietraie, occlusa da pietre e da materiali terrosi.(foto n.10).

I Pini in filare lungo la strada, nelle condizioni attuali, privi di potature da vari anni e da trattamenti fitosanitari, presentano ramature di grosse dimensioni che aggettano sulla strada Comunale.(foto n.12).

Sull'area pertinenziale del fabbricato Sud, e quindi non facente parte del terreno rurale, il muretto di pietra a secco risulta ceduto in più zone, (foto n.11), e così la fossa stradale sottostante. Malgrado in area extra agricola occorre intervenire urgentemente ad evitare franamenti sulla strada Comunale.(foto n.11).

Interventi di manutenzione ambientale previsti

Zona a Nord fabbricati

La superficie interessata è di circa mq.10,858,00; i terreni rappresentano una fascia confinante con la Strada Comunale e le aree più basse ad Ovest; gli interventi da effettuare sono principalmente diretti a ricostituire l'equilibrio idraulico e si ripercuotono anche sui fondi vicini e sulle aree dei fabbricati.

Sono i seguenti.

1/ Manutenzione straordinaria del fosso a confine tra le particelle 83 e 84, con modellamento e stabilizzazione della pendice a monte. Il fosso ha importanza dal punto di vista idraulico, in quanto , con andamento Nord-Sud, conduce al termine della proprietà fino alla Strada delle Pietraie più a Sud e per la moderata pendenza tende ad occludersi per i materiali terrosi provenienti da monte.

2/ Ricavo di fossa a monte dello stradello che risale verso la via comunale ed a valle dello stesso.

3/ Ricavo di fosso di drenaggio in senso est-ovest, così da raccogliere le acque a monte e farle defluire sul fosso a valle compreso con l'appezzamento olivato. Per la zona così drenata, di una superficie di oltre mq.4.500,00, ne comporterà l'utilizzo agricolo con

l'impianto di colture arboree, oltre a ricostituire tutto l'equilibrio idraulico, separando nettamente con una fossa defluente verso Sud, nell'affossatura principale esistente. La zona rurale da quella di pertinenza dei fabbricati civili.

4/ Ricavo di affossatura sul confine Nord, previa ripulitura della pendice.

5/ Ricavo di affossatura a confine con la pertinenza dei fabbricati civili.

Si tratta di interventi ove è difficile prevederne delle quantità, e quindi da eseguire in economia con manodopera agricola specializzata prima e qualificata nel periodo successivo, con l'intervento di un piccolo escavatore o di trattrice munita di aratro a talpa; i materiali da usare sono reperibili nelle vicine cave.

Per la manodopera si prende per base quanto previsto dal Contratto Provinciale di Lavoro per gli operai avventizi agricoli tradizionali specializzati e qualificati, comprensivo degli oneri sociali.

Per le opere in economia si utilizza il prezzario regionale e le tariffe locali per i mezzi meccanici.

Computo metrico estimativo

A/ Interventi iniziali

1/ Pulizia da pietrame e rovi della scarpata a Nord ed apposizione di rete metallica per evitare frane per mq.120 circa, fissata con paletti. A corpo € 1.500,00

2/ Piccola cordonata con paletti di abete altezza ml.1,00 compresa la parte sotterranea di cm.50, distanti tra loro circa ml.3 su cui disporre longitudinalmente pali in legno di conifera, per un fronte di circa ml.50,00 per sostenere la scarpata Est aggettante sul capofosso Ovest.

ml.50,00 € 50,00 € 2.500,00

3/ Noleggio di trattrice dotato di assolcatore o di aratro a talpa per ricavo affossature di cm.60 x70 per garantire il deflusso delle acque nel capofosso ad Ovest, riporto del terreno ai lati:

Sviluppo complessivo circa ml.200,00 mc.85

Ore trattrice n.24 X € 65,00 € 1.560,00

4/ Rifinitura manuale con manodopera qualificata /2°Livello				
Ore n.48 x € 17,16 (considerata con oneri sociali)	€			823,00
5/ Scavo con mezzo meccanico per drenaggio in pietrame, atto ad allontanare l'accumulo di acqua stagnante, previo scavo formazione di pendenza adeguata per il convogliamento nel capofosso ad Ovest, riempimento con pietrame				
ml.50 ad € 40,00	€			2.000,00
6/ Opere di rifinitura sulle pendici dello stradello e sagomatura ove occorra				
si prevedono ore n.30 x € 17,16	€			<u>515,00</u>
Totale spesa iniziale intervento	€			<u>8.898,00</u>

B/ Costo interventi successivi

Costo manutenzione ambientale successiva				
Manodopera	ore n.36	annue	a € 17,16	9 anni
				€ <u>5.560,00</u>
Totale intervento zona A/				€ <u>14.458,00</u>

Zona a Sud fabbricati (part.IIa n.412 porzione)

Foto nn.9/10/11/12

La superficie della zona interessata è di circa mq.3.400; gli interventi previsti sono diretti al ripristino dell'equilibrio idraulico superficiale.

1/ Regolazione idraulica superficiale del terreno.

2/ Potatura straordinaria sulle sette piante di Pino, (Pinus Pinea), che costituiscono un pericolo per la Via della Pietraie

3/ Manutenzione straordinaria dei muretti a secco.

* * *

1/ Scavo a mano per ricavo fossa di scolo per una lunghezza di circa ml.75,00, della sezione di ml.0.60 x 0,80, rifinitura delle sponde, con manodopera qualificata.

Manodopera specializzata	ore n.25 x € 17,70	€	442,50
--------------------------	--------------------	---	--------

2/ Potatura straordinaria su n.7 piante di Pinus Pinea, alti circa ml.20,00, con manodopera specializzata, con l'ausilio di braccio mobile di autocarro, taglio previa interruzione del traffico stradale, sminuzzamento dei rami, da far cadere sulla proprietà, carico con braccio su autocarro e trasporto a discarica autorizzata.

Noleggio mezzo a € 80,00/ha	x 20 ore	€	1.600,00
-----------------------------	----------	---	----------

Manodopera specializzata per il taglio dei rami,previa loro imbracatura, raccolta con granchio,caricamento e

trasporto	ore n.54 x 35,00	€	1.890,00
-----------	------------------	---	----------

3/ Sistemazione mura di sostegno lungo la Via delle Pietraie su di una lunghezza di circa ml.50,00, muretti a secco, di altezza decrescente verso Sud, con manodopera agricola specializzata, parzialmente crollati e con fessurazioni e ripristino della scolina stradale occlusa.

1/ Pulizia della scolina stradale, occlusa, con piccolo escavatore

e manodopera

Escavatore	ore n.10 x € 50.00	€	500.00
------------	--------------------	---	--------

Trasporto dello stesso		€	50.00
------------------------	--	---	-------

Manodopera specializzata

ore n.10 x € 18,50	€	<u>177.00</u>
--------------------	---	---------------

€	727,00
---	--------

2/ Pulitura della vegetazione invasiva, parziale demolizione ove presente pericolo, con accumulo del materiale di risulta sulla corte del fabbricato, provvista di pietre con le caratteristiche dei muretti locali, posa in opera, su di una lunghezza di circa ml.50, altezza di circa ml.2.00 nella vicinanza del fabbricato, decrescente lungo la strada fino a ml.0.80

Provvista di pietrame dalle cave locali		€	700,00
---	--	---	--------

ore manodopera specializzata n.200 a € 17.70		€	<u>3.540.00</u>
--	--	---	-----------------

€	8.899,50
---	----------

Manutenzione annuale delle opere per n.9 anni

A/ Manutenzione scoline ore n.20 x 17,70

€ 283,20 x 9 € 2.548,80

B/ Potatura e pulizia biennale rami secchi dei

Pini, ad evitare cadute e lotta parassiti

Forfettariamente € 500,00 x 5 € 2.500,00 € 5.548,80

Impegno totale Zona Sud fabbricati € 14.448,30

* * *

Riepilogo

Interventi di manutenzione ambientale zona Nord € **14.458,00**

Interventi di manutenzione ambientale zona Sud € **14.448,30**

Totale € **28.906,30**

Montecatini Terme, lì 12 Gennaio 2017

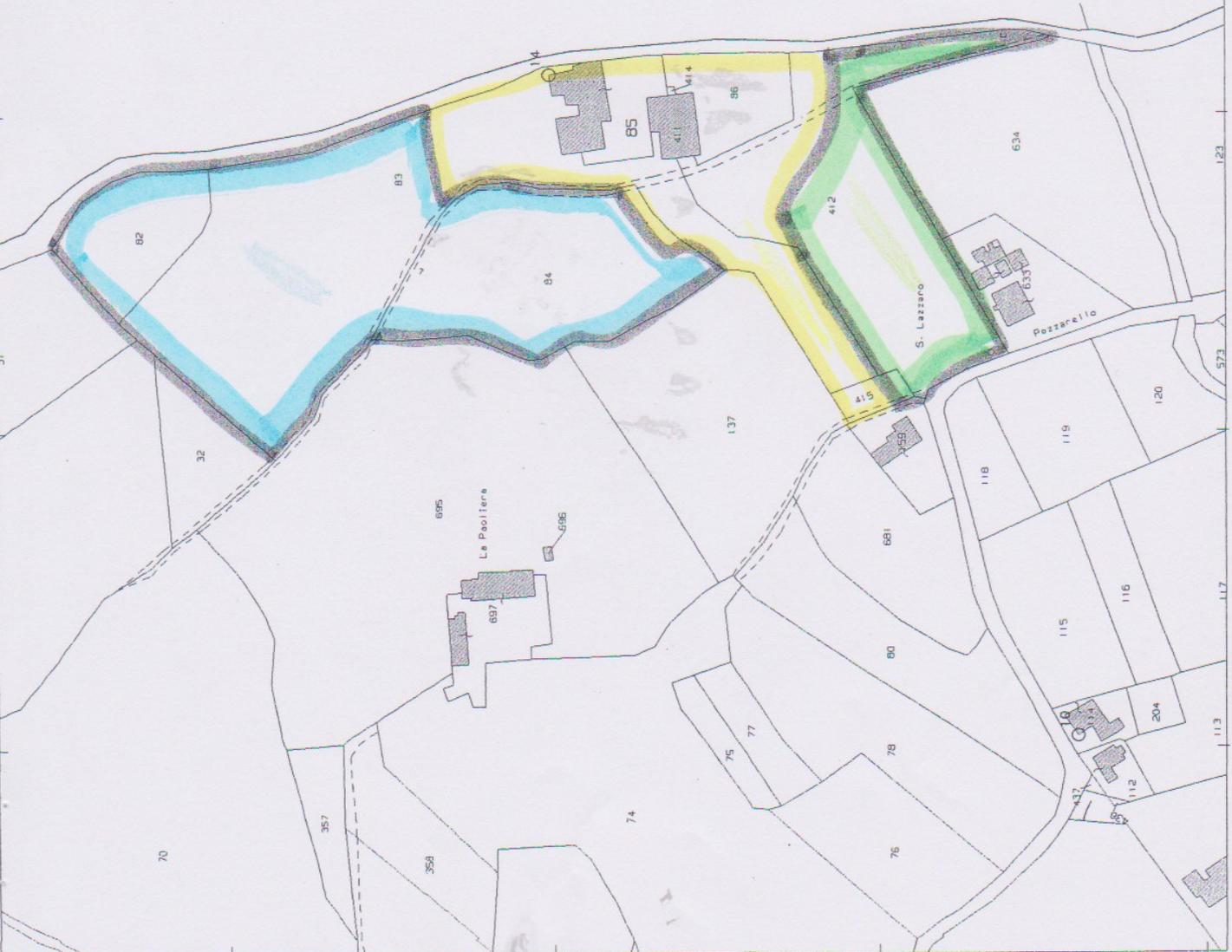
Il Tecnico Agronomo



LEGENDA

-  PERTINENZA FABBR. URBANI FG 24
-  AREA RURALE NORD
-  AREA RURALE SUD
-  LIMITE ZONA DI MANUTENZIONE AMBIENTALE

SCALA 1:2000



N=59200

E=-39100

Studio Tecnico Dott.Per.Agr.Leonardo Guidi
Viale Martini,24 51016 Montecatini Terme

Programma Manutenzione ambientale San Lazzaro-Torchiani

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N.1 Confine particelle 83/84



FOTO N.2 Particolare erbe da zona umida su part.Ila 83



Foto n.3 Scarpata stradella



Foto n.4 Area di ristagno acque



Foto n.5 idem come sopra ma verso Ovest

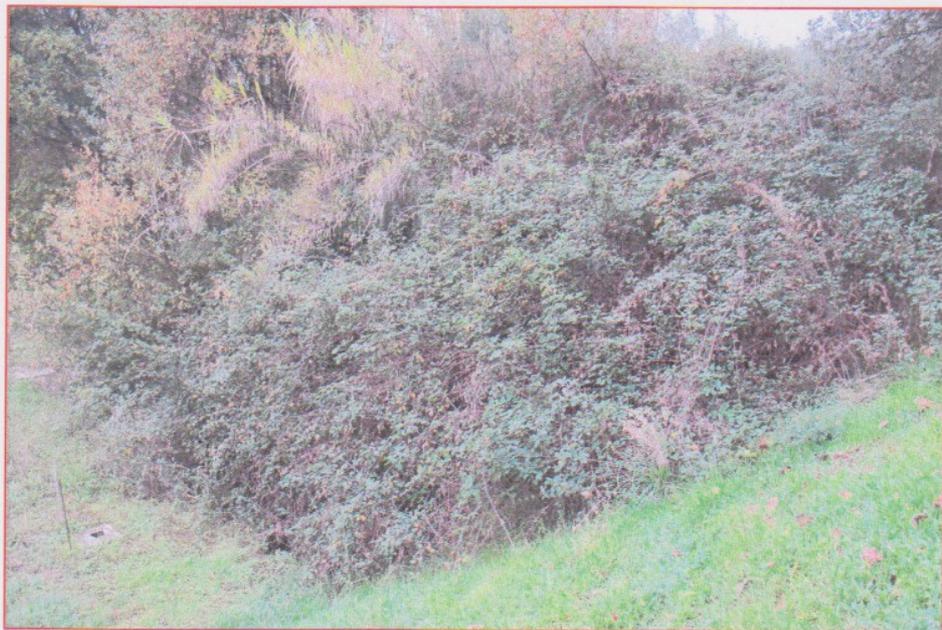


Foto n.6 Zona Nord part.IIa 83



Foto n.7 Zona come sopra



Foto n.8 Stradello sopra part.IIa 83

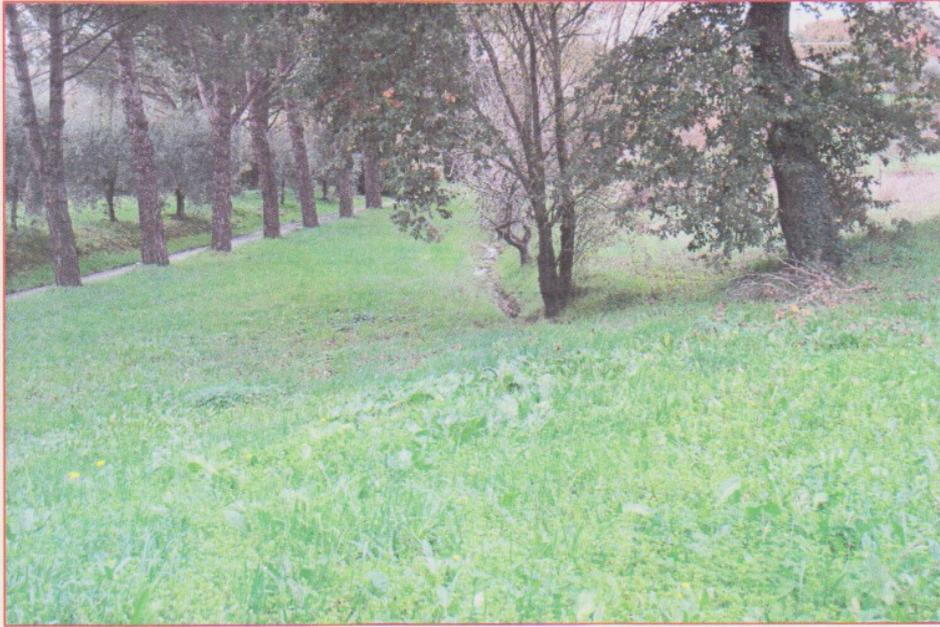


Foto n.9 Zona part.lla 412



Foto n.10 Scarpata e fossa occlusa

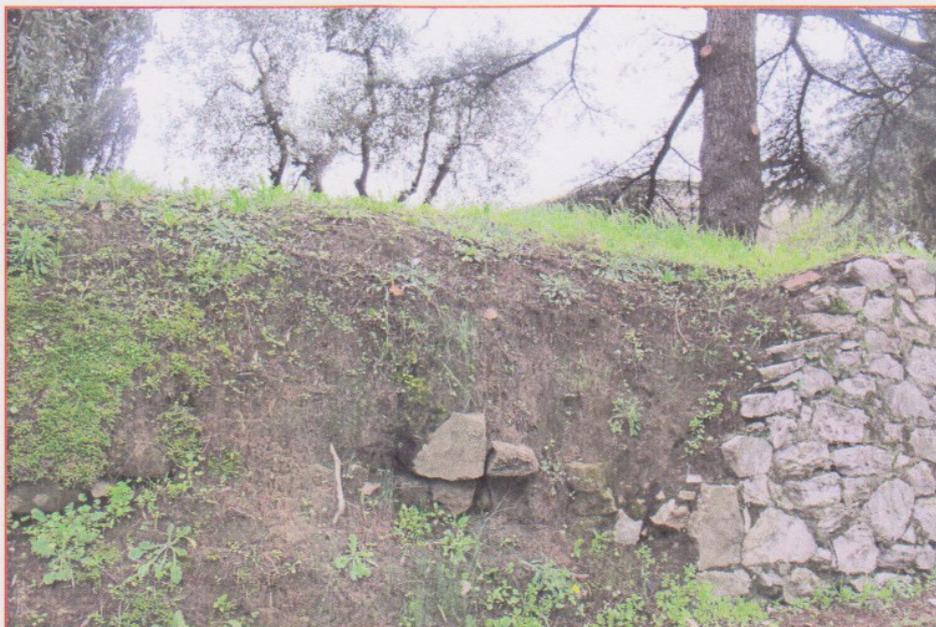


Foto n.11 Muro diruto sostegno



Foto n.12 filare di pini