



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore 1 – Governo del Territorio e Servizi

Ufficio Edilizia Privata/Piani Attuativi

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO AL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE "AZIENDA AGRICOLA LAZZARETTI VALENTINA"

(ai sensi dell'art. 74 commi 5 e 6 della L.R. 65/14 e smi)

Relazione del Responsabile del Procedimento

PREMESSE

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) con valore di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) prevede interventi di natura agricola ed interventi edilizi finalizzati alla realizzazione del "centro Aziendale" dell'Azienda Agricola "Lazzaretti Valentina", attualmente con sede in Via Puntoni 1B a Campo, attraverso la costruzione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e annessi. Il tutto riunito in un unico fabbricato in cui l'abitazione è disposta al primo piano con accesso/vano scale dal piano terra e gli annessi (ricovero attrezzi e macchine, magazzino e bagno) sono situati al piano terra.

IL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE ai sensi dell' art. 74 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e relativo regolamento di attuazione DPGR n. 5/R, dell'azienda agricola "LAZZARETTI VALENTINA" con sede legale nel Comune di San Giuliano Terme, via Puntoni, 1B – Campo, è stato presentato in data 30/11/2015 con prot. n. 45151 e successivamente modificato ed integrato. La nuova soluzione è stata presentata in data 04/03/2019 con prot 10716 e successivamente integrata, in ultimo il 01/07/2019 con prot. 2606.

Il PAPMAA si riferisce alla totalità delle superfici aziendali pari a complessivi ha 10.55.90, condotte dall'Azienda Agricola denominata "Lazzaretti Valentina" ripartita su quattro comuni limitrofi : San Giuliano dove si prevede venga realizzato il centro aziendale, Vicopisano, Calci e Cascina. I terreni posti in frazione Madonna dell'Acqua, nel Comune di San Giuliano Terme dove sorgerà il centro aziendale sono in proprietà della titolare dell'azienda mentre i terreni posti a Vicopisano, Calci e Cascina sono in affitto come quello sito in frazione Agnano ed altri in frazione Madonna dell'Acqua, nel comune di San Giuliano Terme.

- i terreni che contribuiscono al raggiungimento delle superfici fondiari minime di cui all'art. 2 del 09 febbraio 2007 DPGR 5/R e s.m.i., sono catastalmente individuati come segue:

COMUNE	COLTURA	F	PART	SUPERFICI E mq
SAN GIULIANO TERME	seminativo	50	75	3660
SAN GIULIANO TERME	seminativo	62	12	970
SAN GIULIANO TERME	Seminativo* (E.U.)	62	392*	700
SAN GIULIANO TERME	seminativo	62	107	1670

SAN GIULIANO TERME	seminativo	62	108	1660
SAN GIULIANO TERME	oliveto	85	346	35060
VICOPISSANO	oliveto	16	64	5270
CASCINA	seminativo	27	807	24960
CALCI	oliveto	13	530	31640
			Totale mq	105590

* La particella 392 del F.62 del Comune di San Giuliano Terme è catastalmente classificata come Ente Urbano. Su detta particella risulta presente un fabbricato per civile abitazione, realizzato in forza della Licenza edilizia n. 230 del 10.06.1966 e successiva Variante n.972 del 15.01.1969 rilasciate per la realizzazione di "casetta minima per civile abitazione". Detto fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, non rientra tra le dotazioni dell'azienda agricola ed è stato oggetto di richiesta di demolizione da parte dei proprietari Lazzaretti/Mela. Sulla medesima particella è presente un annesso fatiscente realizzato in forza della licenza edilizia n.36 del 06.05.1966 rilasciata per "magazzino per ricovero prodotti ed attrezzi agricoli", soggetto a demolizione nel presente Programma aziendale.

- La Destinazione Urbanistica dell'azienda risulta essere la presente:

F	PART	frazione	Destinazione urb.	Titolo
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME				
I terreni posti in Comune di San Giuliano Terme, nelle frazioni Madonna dell'Acqua ed Agnano, sui quali verrà realizzato il centro aziendale e la maggior produzione aziendale, sono classificati dal vigente Piano Operativo Comunale come segue:				
Sede del centro aziendale				
62	12	Madonna dell'Acqua	Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1) art. 26 NTA del RU</i>	Proprietà/Affitto
62	392	Madonna dell'Acqua	Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1) art. 26 NTA del RU</i>	Proprietà/Affitto
62	107	Madonna dell'Acqua	Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1) art. 26 NTA del RU</i>	Proprietà/Affitto
62	108	Madonna dell'Acqua	Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1) art. 26 NTA del RU</i>	Affitto
Terreni dell'azienda				
50	75	Madonna dell'Acqua	UTOE 21 Madonna dell'Acqua - subsistema della pianura <i>Zone agricole interne alle U.T.O.E. (zone E6) art. 26 NTA del RU in parte</i> Zona B1: zone urbanizzate caratterizzate dalla presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale. art. 19 <i>NTA del RU in piccola parte</i>	Affitto
85	346	Agnano	UTOE 29 Agnano - subsistema del monte <i>Zone agricole interne alle U.T.O.E. (zone E6) art. 26 NTA del RU</i>	Affitto
COMUNE DI VICOPISSANO				
I terreni posti in Comune Vicopisano, non sono interessati da interventi edilizi e sono classificati urbanisticamente come segue:				
16	64	Lugnano/Cucigliana	Subsistema del monte - <i>Zona ad esclusiva funzione agricola - di interesse paesaggistico E4 (art.32 NTA)</i>	Affitto
COMUNE DI CASCINA				
I terreni posti in Comune Cascina, non sono interessati da interventi edilizi e sono				

classificati urbanisticamente come segue:				
27	807	Cascina	Sistema 1 – Aree Agricole E2	Affitto
COMUNE DI CALCI				
I terreni posti in Comune Calci, non sono interessati da interventi edilizi e sono classificati urbanisticamente come segue:				
13	530	Calci	Sistema paesaggistico forestale del monte – Sistema dei terrazzamenti – disciplina zone agricole (art.3 e 4 NTA RU)	

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DEL PAPMAA

L'intervento relativo al PAPMAA nel suo insieme prevede:

a) interventi programmati per lo sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse:

- intraprendere la coltivazione degli olivi con metodo biologico, provvedendo ad eseguire le normali lavorazioni, secondo quanto suggerito dalle buone pratiche agricole e dal metodo produttivo bio.
- destinare inizialmente i seminativi a prati poliennali di leguminose al fine di ripristinare le ottimali caratteristiche chimico fisiche dei terreni e la loro fertilità esuccessivamente sarà valutata la possibilità di realizzare colture di nicchia non irrigue, appartenenti al germoplasma della Regione Toscana.
- provvedere all'acquisto delle macchine ed attrezzi necessarie alle attività agricole, una volta realizzato il locale magazzino e stoccaggio dei prodotti;

b) interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive:

- demolizione del magazzino esistente
- realizzazione di edificio composto al piano terra, da annessi agricoli funzionali all'attività produttiva che saranno utilizzati come magazzino, per lo stoccaggio dei prodotti e per il ricovero di macchine ed al piano dalla residenza dell'imprenditrice.

c) realizzazione di sistemazioni ambientali (Tav.8.1 del PAPMAA e Computo metrico estimativo)

- recupero e mantenimento dei terrazzamenti e della rete scolante collinare;
- impianto di un'ulteriore oliveta, con relativa regimazione delle acque meteoriche;
- sistemazioni a verde nell'area dei fabbricati, che saranno realizzate con specie arbustive autoctone, quali la lavanda, il rosmarino, il mirto, l'alloro ed altre officinali mediterranee, che andranno ad aumentare le capacità trofica nei confronti degli insetti melliferi e dell'avifauna.

Nel complesso il progetto relativo al PAPMAA è descritto dai seguenti n. 21 elaborati depositati in atti del Settore 2, Ufficio Piani Attuativi e allegati alla presente delibera:

1. PROGRAMMA AZIENDALE - LR 65/2014 art. 74 L.R.65/2014 e art.7 DPGR 63/R/2016;
con allegati:
2. Verifica di fattibilità rispetto alle normative in materia di pericolosità idraulica e progetto di relativa messa in sicurezza (ai sensi LR 41/2018);
3. Tav.1A – Localizzazione centro aziendale – Comune di San Giuliano Terme F. 62 mappali 107,108,392,;
4. Tav.1B – Localizzazione appezzamento 1 – Comune di San Giuliano Terme F.85 mappale 346;
5. Tav.1C – Localizzazione appezzamento 2 – Comune di Vicopisano F.16 mappale 64;
6. Tav.1D - Localizzazione appezzamento 3 – Comune di Cascina F.27 mappale 607;
7. Tav. 1E - Localizzazione appezzamento 4 – Comune di Calci F.13 mappale 530;
8. Tav. 1F - Localizzazione appezzamento 5 – Comune di San Giuliano Terme F.50 mappale 75;

9. Tav. 2 – Individuazione consistenza aziendale – uso del suolo acque e strade – stato attuale;
10. Tav. 3 – Stato Attuale – Pianta Prospetti e Sezione annesso esistente;
11. Tav. 5 – Stato Attuale – Documentazione fotografica Edifici esistenti ;
12. Tav. 6 – Stato di Progetto – Pianta, Prospetti e sezione fabbricato abitativo ed annessi;
13. Tav. 7 – Stato di Progetto – Rapporto superfici illuminanti fabbricato abitativo ed annessi;
14. Tav. 8 – Stato di Progetto – Rendering fabbricato abitativo ed annessi – miglioramenti ambientali;
15. Tav. 8.1 – Sistemazioni ambientali e relativo Computo Metrico Estimativo;
16. Tav. 9 – Stato di Progetto – Planimetria, sezione e viste 3D
17. Fabbricato abitativo – Pianta e Sezione Piano Terra;
18. Fabbricato abitativo – Pianta e Sezione Piano Primo;
19. Fabbricato abitativo – Prospetti NE/SW;
20. Fabbricato abitativo – Prospetti NW/SE;
21. Relazione architettonica;

OGGETTO DEL CONVENZIONAMENTO

L'oggetto della Convenzione Urbanistica tra Attuatore e Amministrazione è rappresentato dalla **REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE** :

Opere di ordinaria manutenzione:

- Recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei muretti a secco e della rete scolante collinare;

Nuovi interventi: (Tav.8.1 del PAPMAA e Computo metrico estimativo)

- impianto di un'ulteriore oliveta, con relativa regimazione delle acque meteoriche nell'area circostante il centro aziendale;

- sistemazioni a verde nell'area circostante il centro aziendale, che saranno realizzate con specie arbustive autoctone, quali la lavanda, il rosmarino, il mirto, l'alloro ed altre officinali mediterranee, che andranno ad aumentare le capacità trofica nei confronti degli insetti melliferi e dell'avifauna.

I nuovi interventi di miglioramento ambientale ammontano ad €.4.724,94 come si evince dal computo metrico estimativo e tav.8.1 allegati alla presente convenzione a farne parte integrante e sostanziale

CRONOPROGRAMMA DEL PAPMAA

L'Attuatore si impegna a realizzare gli interventi previsti dal PAPMAA, entro dieci anni dall'atto di approvazione del PAPMAA da parte del Comune, secondo il cronoprogramma contenuto nella Relazione tecnico Economica del PAPMAA (scheda L) :

1. entro anni 3 (n.6 semestri) dall'approvazione del PAPMAA: recupero funzionale delle olivete (potature di riforma) e completamento impianto oliveta fraz. Madonna dell'Acqua che entrerà in produzione dal 6° anno dall'approvazione del PAPMAA con relativa regimazione delle acque meteoriche ;

2. entro anni 3 (n.6 semestri) dall'approvazione del PAPMAA: realizzazione degli interventi edilizi - annessi e abitazione dell'imprenditore;

3. entro il 3° anno dall'approvazione del PAPMAA: messa a dimora di siepi e specie arbustive autoctone, quali la lavanda, il rosmarino, il mirto, l'alloro ed altre officinali mediterranee, che andranno ad aumentare le capacità trofica nei confronti degli insetti melliferi e dell'avifauna.

4. durante i 10 anni pari alla durata complessiva del PAPMAA: Manutenzione ordinaria e straordinaria dei terrazzamenti, dei muretti a secco e della rete scolante collinare;

REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE AL PAPMAA

Il progetto non prevede opere di urbanizzazione connesse.

PROCEDIMENTO E PARERI

– in data 14.12.2016 la proposta di PAPMAA è stata esaminata dalla Conferenza dei Servizi per l'acquisizione di pareri interni e con prot. 1110 del 10.01.2017 è stata richiesta relativa documentazione integrativa;

– Il PAPMAA è stato oggetto di esame da parte della Conferenza dei Servizi decisoria volta all'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso da altre Amministrazioni e/o Enti, necessari per l'approvazione del PAPMAA, ai sensi dell'art.74, comma 4 della L.R. 65/2014, convocata ai sensi dell'art.14 comma 2 della Legge 241/1990 in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art.14 bis della medesima legge.

– Con la suddetta modalità sono stati acquisiti i seguenti pareri da parte degli Enti interessati:

- Comune di Vicopisano che si è espresso con parere favorevole pervenuto con prot. 35671 del 24.09.2019;
- Comune di Cascina che si è espresso con parere favorevole pervenuto con prot. 33435 del 05.09.2019;
- Comune di Calci, che non avendo espresso il parere scritto entro la data prevista, ha dato il proprio assenso senza condizioni;
- Regione Toscana, Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale che, in merito all'aspetto agronomico del PAPMAA, si è espressa con un primo parere “sfavorevole” pervenuto per PEC prot.39544 del 22/10/2019 e successivamente, a seguito di richiesta di revisione di parere da Parte della proprietà si è espressa con parere Favorevole a condizione” pervenuto per PEC prot.4423 del 04/02/2020;

Le condizioni espresse nel suddetto parere favorevole della Regione Toscana sono di seguito elencate:

- vengano demolite le vecchie costruzioni (abitativa e annesso) presenti nel fondo o in subordine siano dichiarate definitivamente inagibili e inabitabili tali da non poter essere recuperate in alcun modo;

- prima del ritiro del Permesso a costruire sia impiantato il nuovo oliveto fino al raggiungimento della superficie olivata complessiva indicata nel Piano pari a ha 7,28;

- siano acquistate la trattrice e le altre attrezzature previste nel programma;

- sia mantenuta in coltivazione tutta la superficie ad olivo inserita nel programma per la durata del periodo vincolativo;

– in data 05/08/2019 è stato rilasciato il parere agronomico favorevole dal Servizio Ambiente, Dott. ssa E. Fantoni, relativo al PAPMAA con le seguenti prescrizioni, successivamente confermate con Parere del 19/05/2020 prot. 17512 :

- realizzare un sistema di fitodepurazione adeguatamente dimensionato come soluzione idonea allo smaltimento reflui;

- inserire all'interno dell'atto d'obbligo/Convenzione l'impegno del proponente di presentare al Comune, entro il 30 gennaio di ogni anno e per tutto il periodo di validità del PAPMAA una documentata relazione in merito all'attività aziendale, così come previsto nel Piano.

- In data 15/03/2018 è stata rilasciata dall'Ufficio Controllo Ambientale del Comune l'Autorizzazione A-68-2018 relativa alla “realizzazione di opere di estensione della rete idrica e condotta gas metano per allacci azienda agricola Lazzaretti Valentina in Via Rinuccini in frazione Madonna dell'acqua” ;

GARANZIE

La Convenzione Urbanistica tra Attuatore e Amministrazione Comunale, oltre a definire gli obblighi, i tempi e i modi di realizzazione degli interventi contenuti nel PAPMAA, nonché tutti gli obblighi previsti dall'art. 74 commi 5 e 6 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii per l'imprenditore agricolo,

dovrà prevedere una polizza fideiussoria dell'importo di €.4.724,94 rilasciata a garanzia degli interventi di sistemazione ambientale.

Visto:

- la scheda istruttoria dell'istruttore Tecnico Geom. Sabrina Valentini;
- l'attestazione di conformità Urbanistica ed edilizia del responsabile del procedimento Arch. Monica Luperi;

Si propone di procedere all'approvazione del PAPMAA presentato dalla "Azienda Agricola Lazzaretti Valentina" nonché della relativa bozza di Convenzione.

San Giuliano Terme 03.06.2020

La Responsabile del Procedimento P.O.
Architetto Monica Luperi

Il Tecnico Istruttore
S.V.

