

Monsummano Terme, 22 gennaio 2025

Spett.le Settore Servizi Tecnici,
Pianificazione e Gestione del Territorio
del comune di Monsummano Terme

Oggetto: Proposta di variante al P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A. approvati con D.G.M. n. 84 del 29 aprile 2010 e successive varianti
Proprietà Josu 1818 s.r.l.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ubicazione e descrizione del bene:

Il compendio immobiliare oggetto d'intervento si trova in Monsummano Terme, via dei Brogi n. 1216, ed è composto da più corpi di fabbrica, oltre a zona piscina a servizio del complesso edilizio denominato "Tenuta Quercia Matta".

L'accesso viene garantito mediante ingresso pedonale e carrabile direttamente dalla via dei Brogi.

Inquadramento urbanistico:

Il complesso edilizio ricade in area agricola promiscua EA2 (ai sensi dell'art. 82 N.T.A.) nella variante semplificata al R.U. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 10 aprile 2019, nel piano operativo adottato con delibera di consiglio comunale n. 58 del 30 novembre 2023 invece ricade in sistema della collina arborata E2 (ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A.) ed inoltre ricade all'interno di Piano Inquadramento Urbanistico con relativo P.A.P.M.A.A. approvato con D.G.M. n. 84 del 29 Aprile 2010.

Inquadramento catastale:

L'intero complesso edilizio, ed in particolare la porzione che risulta pertinenziale ai fabbricati esistenti trova rappresentazione al catasto dei fabbricati del comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa n. 25 dai mappale 399 e 404.

Breve ricostruzione della cronologia delle pratiche amministrative:

Con relazione agronomica a firma del Dott. Leonardo Guidi venivano stabiliti gli interventi agronomici necessari al mantenimento ambientale dell'area di pertinenza dei fabbricati di cui si chiedeva al tempo la deruralizzazione e più precisamente:

- sistemazione e consolidamento dei terrazzamenti nella zona nord e nord-ovest con muretti a secco nella fascia bassa;
- ricavo di fosse di scolo delle terrazze;
- infittimento dell'oliveto sulle terrazze e piantagioni sui viali di accesso e lungo la via dei Brogi;
- potatura di riforma sui vecchi olivi in prossimità del viale principale di accesso;
- provvista e piantagione di piante di olivo lungo la via dei Brogi, intervallate dai cipressi esistenti, con funzione di riqualificazione ambientale;
- drenaggio dell'appezzamento di terreno mappale 404 nella zona nord, con pendenze nella fossa alla base del terrazzamento e sistemazione del suolo, destinato a parcheggio, con ingresso dalla via dei Brogi;
- ricavo di fosse a lato del vialetto est di accesso,
- provvista e piantagione di essenze arboree varie per complessivi n. 70 individui.

Successivamente a fronte delle mutate esigenze della nuova gestione dell'azienda è stata presentata proposta di variante a quanto precedentemente approvato cui ha fatto seguito l'adozione da parte del consiglio comunale con delibera n. 23 del 10 aprile 2019, detta variante a livello agronomico conteneva sostanzialmente il mantenimento dei medesimi interventi di miglioramento ambientale, tuttavia, veniva redatta a firma del Dott. Arch. Paolo Posarelli nuovo computo metrico estimativo aggiornato ai prezzi correnti nell'anno 2019 per la realizzazione di dette opere.

Ad oggi, stante la continua evoluzione dell'azienda, la crescita e l'espansione della stessa, sia in termini di superficie coltivata e conseguentemente di prodotto realizzato risulta opportuno fotografare e quantificare gli interventi effettivamente svolti nel corso degli anni così da poter tradurre in una valutazione economica il più possibile attuale quanto eseguito in termini di miglioramento ambientale.

Descrizione degli interventi eseguiti:

Riprendendo pertanto quanto indicato nell'ultimo computo metrico, con prezzi aggiornati all'anno 2019 ed in seguito a sopralluogo effettuato presso l'azienda, pur mantenendo invariati i prezzi indicati ritengo che gli interventi effettivamente eseguiti tra quelli indicati siano i seguenti:

A/COSTO INTERVENTI INIZIALI

- Completa esecuzione degli interventi contraddistinti con A/1 “Manodopera specializzata per escavazione alla base dei terrazzamenti e del vialetto di accesso ad est, per la potatura di riforma di n. 30 piante di olivo, piantagione di essenze arboree (n. 70 circa, indicate con retino di colore viola nell’elaborato grafico allegato), di olivi (indicati con cerchio di colore arancione), di cipressi (indicati con cerchio di colore rosso), per l’apertura manuale di buca, concimazione di fondo, per concimazione localizzata, prima potatura di impianto, livellamento manuale delle pendici dei cigli, consolidamento delle pendici (rappresentati con retino di colore giallo).

Ore n. 850 x € 17,74 € 15.079,00

TOS18_RU.M04.002.002

Materiale vegetativo di vario sviluppo da vivaisti, concimi,

fertilizzanti ed anticrittogamici, pali sostegno, paglia € 8.832,00

Si stimano in totale € 23.911,76

- Parziale esecuzione degli interventi contraddistinti con A/2 “Drenaggio con pietrame compreso il rinterro, a profondità media di ml. 1,00 e sezione della parte drenante di ml. 0,80x0,60, sul mappale 399 con preliminare scavo per alloggiamento pietrame, rappresentati con retino di colore giallo nella planimetria allegata.

Si precisa inoltre che detti interventi sono aggiuntivi rispetto a quelli inizialmente previsti sul mappale 404, ma egualmente necessari e comunque ricadenti all’interno dell’area di pertinenza del complesso edilizio.

Sviluppo ml 53,00 € 2.650,00

TOS19_16.F07.021.001

B/COSTI DI MANUTENZIONE NEL PERIODO DAL 2° AL 10° ANNO

Manodopera qualificata per manutenzione sponde terrazzi, manutenzione e ricavo annuale delle fossette di scolo, scarificazione delle pendici, potatura e manutenzione delle piante, per trattamenti e sostituzione fallanze, interventi tutti eseguiti mediante l’impiego del personale aziendale (vedi estratto visura camerale con evidenziato numero degli addetti).

Ore n. 270 annuali x 9 anni ad € 17,74 € 43.108,20

TOTALE INTERVENTI REALIZZATI AD OGGI € 69.669,96

Il tecnico

Geom. Viscusi Diego

via Vallone n. 730/b – 5
Tel. 339-4609369 Fax. 0572/621



ELABORATO GRAFICO



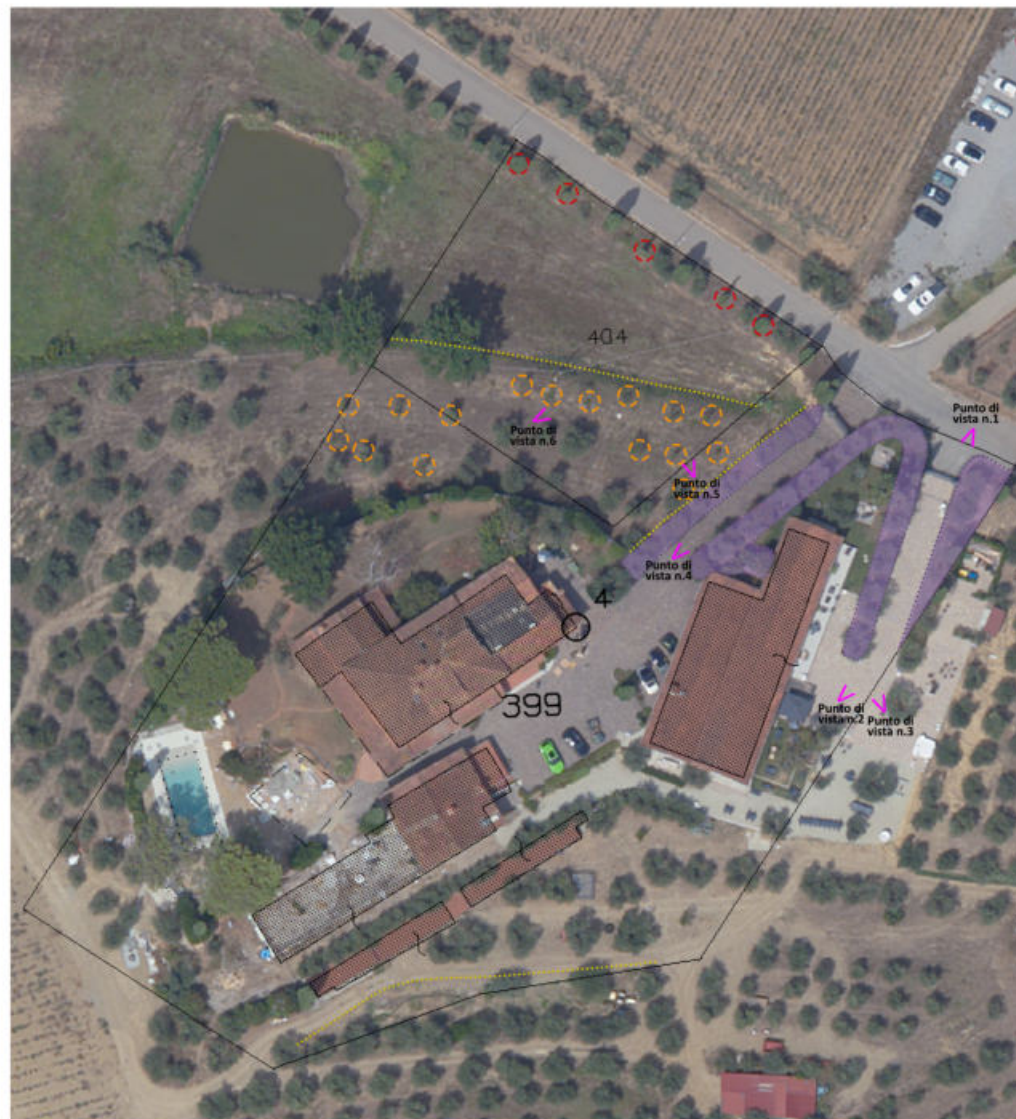
Punto di vista 1



Punto di vista 2



Punto di vista 3



LEGENDA

----- Cigli consolidati

○ Cipressi piantati

○ Olivi piantati

■ Superfici piantumate con essenze arboree



Punto di vista 4



Punto di vista 5



Punto di vista 6