

**Integrazione pratica edilizia  
n. 2016/006/VR  
Prot. 11839/006.3  
Comune di Vicopisano**

**Azienda Agricola Baroni Maria Grazia**

Dott. Agr. Daniele Scarselli

La presente per fornire integrazione tecnica, in relazione alla pratica di PMAA (piano di miglioramento agricolo aziendale), n. 2016/006/VR, per l'azienda agricola Baroni Maria Grazia, Comune di Vicopisano.

Nel merito di seguito viene fornita risposta tecnica, affrontando in dettaglio i punti oggetto della lettera prot. 11839/006.3, pervenuta al sottoscritto, da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano.

## **1. Conformità urbanistico edilizia degli immobili ricadenti all'interno dell'azienda agricola**

Allo stato attuale non vi sono immobili ricadenti nell'azienda agricola Baroni Maria Grazia oggetto della pratica di PMAA per la edificazione di n.1 annesso agricolo.

## **2. Dimostrazione delle superfici minime fondiarie e corrispondenti superfici di annessi consentiti;**

Come indicato nella relazione del PMAA, si riportano di seguito le superfici fondiarie, e l'ordinamento colturale effettivamente praticato dall'azienda agricola.

- *Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo* Superficie condotta 0,22 ha
- *Vigneto specializzato* Superficie condotta 0,39 ha
- *Oliveto specializzato* Superficie condotta 0,29 ha
- *Seminativo semplice asciutto* Superficie condotta 3,64 ha
- *Prato- prato irriguo* Superficie condotta 0,22 ha

Ai fini della dimostrazione del possesso del requisito delle superfici fondiarie minime si fa riferimento all'art.5 del regolamento DPGR 63/2016, di attuazione della Legge regionale 65/2014.

### *Art. 5 Superfici fondiarie minime*

*(art. 73, commi 2 e 4 e art. 82, c. 1 della l.r. 65/2014)*

*1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli di cui all'articolo 73 della l.r. 65/2014, oppure da mantenere in produzione in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, di cui all'articolo 82, in assenza di tali definizioni nel PTC o nel PTCH sono le seguenti:*

*a) 0,8 ettari per colture ortofloro vivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;*

*b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;*

*c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;*

*d) 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;*

*e) 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura*

*da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;*

*f) 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pa scolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.*

Ai fini della dimostrazione del requisito, nel caso specifico, convertendo le superficie condotte dall'azienda con i codici per le diverse colture si ottiene quanto segue:

- *Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo* Superficie condotta 0,22 ha

$$0,22/0,8=0,275$$

- *Vigneto specializzato* Superficie condotta 0,39 ha

$$0,39/3=0,13$$

- *Oliveto specializzato* Superficie condotta 0,29 ha  
 $0,29/4=0,07$
- *Seminativo semplice asciutto* Superficie condotta 3,64 ha  
 $3,64/6=0,60$
- *Prato-prato irriguo* Superficie condotta 0,22 ha

*DPGR 63/2016 ART. 5 comma 3. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto nel PTC o PTCH, la superficie fonciaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fonciarie minime previste dal comma 1.*

Nel caso specifico la somma dei singoli quozienti delle diverse classi culturali attuate, risulta essere pari a **1,075** pertanto il requisito della superficie fonciaria minima risulta essere rispettato.

Per quanto concerne le superfici consentite per la realizzazione degli annessi agricoli, occorre fare riferimento al PTC della Provincia di Pisa, che all'art 64 comma 2, definisce per le varie categorie culturali attuate le relative superfici minime per l'edificazione dei magazzini e dei ricoveri attrezzi.

Nel caso specifico, essendo il piano colturale adottato dall'azienda composto da diverse classi culturali non risulta possibile fare riferimento alle singole classi previste dalla normativa vigente. Pertanto si considera tecnicamente congruo per le esigenze dell'azienda agricola, che allo stato attuale non è dotata di alcun annesso agricolo, richiedere l'autorizzazione alla edificazione di un annesso di mq 150, da adibire a rimessa per le attrezzature e i macchinari, e magazzino per le diverse produzioni aziendali.

### **3. esplicitare le motivazioni tecniche per le quali il manufatto proposto ha altezza sotto gronda ml 4,00 anziché 3,00 come previsto dall'art 64.1.6 delle N.T.A del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa**

In merito alla scelta progettuale del manufatto avente altezza in gronda superiore a metri 3 (tre), si precisa che la stessa è dettata dal fatto che in commercio trattori di medie dimensioni hanno altezze che si aggirano intorno a metri 3, pertanto detto manufatto, dal momento che verrà utilizzato anche per il ricovero di macchine agricole, è stato pensato in modo tale che possa essere fruibile dalle stesse, considerando inoltre che l'azienda non ha immobili a disposizione.

### **4. documenti relativi alle verifiche di cui all'art 7 co. 5 lett. b) punti 1-5-6-7, lett c) punto 4, lett. d) e) g).**

*Art. 7 Contenuti del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 74, comma 1 della l.r. 65/2014. comma 5. Il programma aziendale contiene i dati e le informazioni seguenti:*

b) la descrizione della situazione attuale dell'azienda con riferimento a:

1) *la superficie fonciaria aziendale individuata in termini catastali e graficamente rappresentata, con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;*

Si veda il PMA in cui sono indicate le superfici catastali e l'ordinamento colturale adottato.

5) *gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi (V) e superfici utili (Su), legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;*

Allo stato attuale non vi sono edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola

6) *la dimostrazione della possibilità o meno di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti quale alternativa alla nuova edificazione, in relazione alla loro coerenza tipologica rispetto alle esigenze produttive;*

Allo stato attuale non vi sono edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola

7) l'individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali, oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, laddove presenti, nei rispetto dei contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico,

c) la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime in ordine a

4) gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate, con riferimento all'articolo 68 della l.r. 65/2014, e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici di cui all'articolo 74, comma 6, lettera c) della l.r. 65/2014

Non verranno effettuati interventi di miglioramento ambientale legati alla costruzione dell'annesso agricolo in oggetto, in quanto non verranno alterate in modo alcuno le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'ambiente.

d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato, evidenziando:

La costruzione dell'annesso agricolo, di cui di seguito vengono esplicite le caratteristiche tecnico-costruttive, si rende necessaria per l'azienda agricola per sopprimere alla carenza di rimessaggio per le attrezzature agricole e locali di stoccaggio delle produzioni, entrambi attualmente assenti.

1) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con l'assetto complessivo dell'azienda e con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;

Allo stato attuale non vi sono edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola

2) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;

La costruzione dell'annesso agricolo, di cui di seguito vengono esplicite nel dettaglio le caratteristiche costruttive, si rende necessaria per l'azienda agricola per sopprimere alla carenza di rimessaggio per le attrezzature agricole e locali di stoccaggio delle produzioni, attualmente assenti.

3) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici di cui all'articolo 72, comma 1, lettera a) della l.r. 65/2014 o di mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 82 della l.r. 65/2014;

Allo stato attuale non vi sono edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola

e) la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;

Si veda di seguito il punto 5.

g) l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso. Tale indicazione consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:

1) gli interventi agronomici;

2) gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti in relazione all'articolo 68, comma 3, lettera b) della l.r. 65/2014;

3) gli interventi di natura edilizia subordinati alla effettiva messa in coltura delle superfici minime ad essi collegate.

In merito, si veda il Piano di miglioramento agricolo ambientale presentato presso i vostri Uffici, in cui vengono descritte, nell'ordine le tempistiche di realizzazione dell'intervento, gli interventi agronomici, che constano di immutata coltivazione degli appezzamenti, e costruzione dell'annesso agricolo, unico intervento edilizio che verrà realizzato.

## 5. verifiche di cui all'art. 38 della N.T.A del Regolamento Urbanistico

In merito la costruzione dell'annesso agricolo in oggetto verrà effettuata rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

L'annesso sarà servito dalla viabilità aziendale esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali. Non verranno realizzate nuove strade.

Verrà conservato il reticolto idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione; verrà mantenuto, l'assetto vegetazionale preesistente, che non verrà alterato in alcun modo in seguito alla costruzione dell'annesso agricolo.

L'annesso sarà realizzato con struttura portante in cemento armato od acciaio, la finitura esterna sarà in muratura tinteggiata con colori a calce che richiamano le cromie della terra, la copertura sarà del tipo a "capanna" ed il relativo mantello verrà realizzato con coppi ed embrici "alla toscana" in laterizio. Gli accessi a detto annesso verranno realizzati di ampie dimensioni poiché dovranno consentire l'ingresso di mezzi meccanici cabinati, (trattore, trebbiatrice, etc). Al suo interno è stato previsto un soppalco al fine di sfruttare al meglio gli spazi per lo stoccaggio sia dei prodotti che degli attrezzi che servono alla conduzione dell'attività. Oltre a ciò sarà realizzato un piccolo w.c. e lo smaltimento dei liquami di detto w.c. verrà realizzato secondo la direttiva della Tabella 4. Di seguito si allega un progetto di massima indicativo di detto manufatto.

L'annesso verrà realizzato in conformità all'art. 38 nelle N.T.A del Regolamento Urbanistico Vigente.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti

Saluti



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dott. Agr. Daniele Scarselli".