

Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE POSTO IN ZONA AGRICOLA

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Arch. Gabriele Banchetti

Analisi del P.E.E. agricolo

PFM srl. Società Tra Professionisti

Dott. Agronomo Guido Franchi

Dott. Agronomo Federico Martinelli

Studi e analisi agronomiche e VINCA

Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi e analisi agronomiche e VINCA

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Sandra Scarpellini

Sindaco

Arch. Valeria Bellucci

Assessore all'urbanistica e edilizia privata

Geom. Moreno Fusi

Responsabile del procedimento

Giacomo Giubbilini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con Del. C.C. n. del

Giugno 2023



INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art.1. Ambito di applicazione e riferimenti legislativi	2
Art.2. Elaborati costituenti il Piano di Recupero.....	2
Art.3. Strumenti di attuazione	2
TITOLO II: INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA	3
Art.4. Attuazione degli interventi	3
Art.5. Modalità di attuazione degli interventi.....	4
Art.6. Condizioni per l'attuazione degli interventi.....	4
Art.7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi	5
Art.8. Disposizioni di tutela ambientale e paesaggistica	7
Art.9. Ulteriori disposizioni	7

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. Ambito di applicazione e riferimenti legislativi

1. Il presente Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola (di seguito anche P.D.R.), è redatto ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 ed in conformità con l'art.33.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale vigente.
2. Le previsioni del P.D.R. sono finalizzate alla conservazione, alla riqualificazione, alla ricostruzione e alla rifunzionalizzazione e diversa utilizzazione del patrimonio edilizio posto in zona agricola.
3. Sono soggetti al presente P.D.R. i fabbricati appositamente individuati nella **Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo"** aventi apposita schedatura di cui all'Allegato C delle presenti NTA e schedatura all'Allegato A del Piano Operativo Comunale vigente posti nel territorio agricolo.
4. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. integrano quanto stabilito dal vigente Piano Operativo Comunale. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dal Piano Operativo Comunale.
5. Laddove le disposizioni del presente P.D.R. risultino in contrasto con quelle del Piano Operativo Comunale o del Regolamenti Edilizio Comunale, valgono le più restrittive.

Art.2. Elaborati costituenti il Piano di Recupero

1. Il presente P.D.R. è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola n.1 Nord/Centro/Sud – Tavola delle Conduzioni Agricole-scala 1.10.000;
 - Tavola n.2 Nord/Centro/Sud – Tavola delle Coltivazioni specializzate, P.A.P.M.A.A. e delle attività connesse-scala 1.10.000;
 - Tavola n.3 Nord/Centro/Sud – Tavola di analisi del Patrimonio Edilizio Esistente agricolo-scala 1.10.000;
 - Tavola n.4 Nord/Centro/Sud – Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo-scala 1.10.000;
 - Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati:
 - Allegato A – Regesto della schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo oggetto di censimento;
 - Allegato B - Regesto della schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo oggetto di Piano Operativo;
 - Allegato C – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo;
 - Relazione Generale.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Incidenza:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Valutazione di incidenza

Art.3. Strumenti di attuazione

Gli interventi possono essere realizzati in forma "diretta" e/o soggetta a Progetto Unitario o Piano Attuativo, ovvero:

- a) Intervento diretto: si intende quella tipologia di interventi edificatori o di modificazione del territorio che fanno capo direttamente ai proprietari delle aree o a chi ne abbia titolo, in attuazione del presente P.d.R. L'intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente si attua conformemente alle prescrizioni legislative e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale.
- b) Intervento mediante Progetto Unitario di Riqualificazione: si intende quella tipologia di interventi o di modificazione del territorio che pur facendo capo direttamente ai proprietari delle aree e dei fabbricati o chi ne abbia titolo, necessitano di una progettazione estesa a tutta l'area di intervento finalizzata alla riqualificazione dell'area stessa. Il Progetto Unitario di Riqualificazione (P.U.R.), sarà necessariamente esteso a tutta l'area oggetto della riqualificazione e potrà prevedere, secondo la complessità dell'intervento, unità minime di intervento (U.M.I.). Il P.U.R. sarà oggetto del parere obbligatorio e vincolante della Commissione di Qualità (CQ) secondo le disposizioni indicate agli articoli 66, 67, 68, 69, 70, 71 del Piano Operativo Comunale vigente.
- c) Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente che dovrà essere definitivo secondo quanto previsto dal comma 4 art.11 del Piano Operativo Comunale vigente.

TITOLO II: INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA

Art.4. Attuazione degli interventi

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati posti nel territorio rurale sono regolati dalle presenti norme secondo le seguenti modalità:

- a) Sono ammessi interventi di mutamento di destinazione d'uso, per i fabbricati posti nel territorio rurale, censiti dal presente P.D.R., rappresentati nella tavola **Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo"** e indicati nel registro dei fabbricati di cui all'Allegato A della presente Disciplina, aventi una superficie edificata minima di 55 mq, derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati presenti nell'area di pertinenza, e che ricadono entro una distanza massima di 200 metri dalla linea di distribuzione dell'acquedotto pubblico. Tale distanza dovrà essere dimostrata da adeguata documentazione che metta in relazione il fabbricato esistente con la rete acquedottistica pubblica, la cui posizione dovrà essere certificata dall'ente gestore.
- b) Sono ammessi interventi di mutamento di destinazione d'uso, per i fabbricati posti nel territorio rurale, censiti dal Piano Operativo vigente (Allegati alle NTA da A6 a A12), rappresentati nella tavola **Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo"** e indicati nel registro dei fabbricati di cui all'Allegato B della presente Disciplina, aventi una superficie edificata minima di 55 mq, derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati presenti nell'area di pertinenza, e che ricadono entro una distanza massima di 200 metri dalla linea di distribuzione dell'acquedotto pubblico. Tale distanza dovrà essere dimostrata da adeguata documentazione che metta in relazione il fabbricato esistente con la rete acquedottistica pubblica, la cui posizione dovrà essere certificata dall'ente gestore. In questo caso sono

comunque da applicare le categorie degli interventi ammessi in funzione della classificazione dei fabbricati secondo le disposizioni del Titolo II delle NTA del Piano Operativo vigente;

2. Gli edifici rurali di cui alle precedenti lettere a) e b), compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 L.R.65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza e la destinazione turistico-ricettiva.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici derivanti dall'accorpamento di più fabbricati, è subordinato all'attestazione di avvenuta demolizione dei fabbricati pre-esistenti oggetto dell'accorpamento e al ripristino dei sedimenti ad aree permeabili.

Art.5. Modalità di attuazione degli interventi

1. Gli interventi sui fabbricati fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, come definita dall'art.19 delle NTA del POC, possono essere attuati tramite intervento diretto di cui al precedente art.3 lettera a).

2. Gli interventi sui fabbricati eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definita dall'art.19 delle NTA del POC, e relativi a fabbricati aventi un volume edificato inferiore a 1500 mc., sono soggetti a Progetto Unitario di Riqualificazione di cui al precedente art.3 lettera b).

3. Gli interventi sui fabbricati eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e relativi a fabbricati aventi un volume edificato superiore a 1500 mc., sono soggetti a Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.3 lettera c).

Art.6. Condizioni per l'attuazione degli interventi

1. Tutti gli interventi previsti dagli articoli precedenti potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza come definita dall'art.33.1 delle NTA del Piano Operativo vigente ed individuata nelle schede del censimento dei fabbricati;
- per i nuovi usi residenziali e turistico-ricettivi deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione. Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità podereale;
- ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq adiacente ed accorpata al manufatto;
- non dovranno determinare la creazione di nuova viabilità nel territorio rurale né nuove opere di urbanizzazione.

2. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità immobiliare ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq. Non sono ammessi interventi che prevedano un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 4.

3. Nel caso di formazione di più unità funzionali nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

4. Le piscine potranno essere realizzate secondo le disposizioni dell'art.22.2 del POC con le seguenti limitazioni:

- dovranno essere realizzate esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di cambio d'uso;
- potranno essere realizzate esclusivamente a corredo di fabbricati aventi una superficie edificata minima di 100 mq.
- potranno avere una superficie massima dello specchio acqueo di 45 mq.

5. Non sono ammesse altre opere pertinenziali ad eccezione di quelle espressamente previste dal presente P.D.R.

Art.7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi

1. Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti. Le indicazioni del presente articolo sono da ritenersi prevalenti su quanto previsto all'art.22.1 delle NTA del POC.

2. Tipi edilizi e modelli aggregativi

2.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina e delle case sparse della pianura. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

2.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

2.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

3. Materiali e tecniche costruttive

3.1 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi, balconi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere effettuata nel rispetto della

tipologia architettonica del fabbricato principale e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in ferro o alluminio verniciato con colori tradizionali, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

4. Elementi dimensionali

4.1. Altezza massima dei fronti mt. 6.0;

4.2. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. Sistemazioni esterne

5.1. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

5.2. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale.
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie,
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti
- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane

- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone,
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti
- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore.

6. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

Art.8. Disposizioni di tutela ambientale e paesaggistica

1. Gli interventi previsti dal presente P.D.R. sui fabbricati ricadenti all'interno delle seguenti aree protette:

-SIR 50/SIC – ZPS IT5160004 e area RAMSAR AR_LI01 – Padule di Bolgheri

-SIR 51/SIC IT516005 – Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello

-SIR 54/SIC IT5160008 – Monte Calvi di Campiglia

devono essere corredati da appositi elaborati che valutino l'incidenza degli stessi sulle aree protette ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei siti di importanza regionale e delle aree della rete natura 2000.

2. per gli interventi sui fabbricati ricadenti all'interno dei beni paesaggistici di cui all'art.136 e 142 del D.Lgs. 42/2002, devono essere perseguiti gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni di cui all'allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR in accordo con la disciplina di PO.

3. Tutti gli interventi devono rispettare le mitigazioni ambientali riportate nelle NTA del P.O. vigente al Titolo IX **Disposizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente**, e non è applicabile quanto previsto all'art. 55 comma 6 delle NTA del PO.

Art.9. Ulteriori disposizioni

1. Per gli interventi soggetti a Progetto Unitario di Riqualficazione di cui al precedente art.3 lettera b) e per gli interventi soggetti a Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.3 lettera c) è consentita la realizzazione di un fabbricato di carattere pertinenziale da adibire a rimessa, da collocare all'interno dell'area di pertinenza. Tale fabbricato che dovrà essere realizzato in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale, potrà avere una superficie edificabile massima (SE) di 12 mq ed altezza del fronte 2,4 ml, dovrà essere realizzato con le caratteristiche e le modalità previste al precedente articolo 7 e potrà essere realizzato esclusivamente all'interno del Sistema A3 come definito dal PS. Dovranno essere rispettate le distanze minime tra il fabbricato principale e quello pertinenziale previste dall'art.24 del Piano Operativo.

2. Per gli interventi sui fabbricati fino alla ristrutturazione edilizia conservativa che prevedono il raggiungimento di una classe energetica A4 secondo le disposizioni normative vigenti in materia è consentito un ampliamento del fabbricato pari al 15% della Superficie Edificata esistente.

3. Ferme restando le superficie edificabili minime previste al precedente articolo 7 è ammesso l'adeguamento ad un'altezza massima dei fronti di 3 ml.

4. Sono ammessi i cambi d'uso dei fabbricati già destinati parzialmente a civile abitazione per le parti che attualmente sono destinati ad altri usi. In questi casi non è prescritta una superficie minima per tale mutamento a condizione che non siano realizzate nuove unità immobiliari.

5. Gli edifici non censiti dal presente P.D.R. (fabbricati non accessibili) ma che trovano specifico riferimento grafico nella **Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo"**, possono essere censiti al momento di richiesta di intervento sugli stessi, seguendo le procedure indicate dal punto E) art.18 del Piano Operativo Comunale vigente.

6. Gli edifici non censiti dal presente P.D.R. e che non trovano specifico riferimento grafico nella **Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo"**, possono essere censiti al momento di richiesta di intervento sugli stessi, seguendo le procedure indicate dal punto E) art.18 del Piano Operativo Comunale vigente alle seguenti condizioni:

-devono essere edifici rurali non più utilizzati per l'attività agricola, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007.