

# 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

**Relazione Generale**

Adottato con Del. C.C. n. del

**Giugno 2023**



## **Indice**

<b>1. Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Gli obiettivi del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Il quadro conoscitivo e le analisi agronomiche.....</b>	<b>5</b>
3.1 Analisi delle conduzioni agricole.....	5
3.2 Analisi delle coltivazioni specializzate, dei Programmi Aziendali (PAPMAA) e delle attività connesse.....	10
<b>4. La struttura delle Norme Tecniche di Attuazione.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente agricolo.....</b>	<b>18</b>
5.1 L'individuazione dei fabbricati da censire.....	18
5.2 La struttura della scheda rilievo dei fabbricati.....	19
5.3 I risultati della schedatura dei fabbricati.....	23
<b>6. Gli elaborati costitutivi del Piano di Recupero.....</b>	<b>25</b>

## 1. Premessa

Il Comune di Castagneto Carducci è dotato di **Piano Strutturale** approvato con Delibera C.C. n.37 del 21/06/2007 e pubblicato sul BURT n.33 del 14/08/2007, e di **Piano Operativo**, con contestuale Variante al Piano Strutturale, approvato con Delibera C.C. n. 14 del 29/04/2020 e pubblicato sul BURT n.29 del 15/07/2020.

Con Del. C.C. n. 95 del 28/11/2019 sono stati **avviati il procedimenti urbanistico** di redazione del **Piano Strutturale** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il procedimento di adeguamento del P.S. al PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano, e il procedimento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica per la formazione del P.S. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Il **Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola** rappresenta una diretta emanazione del Piano Operativo secondo quanto previsto dall'art.33.5 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso. Il Piano Operativo all'articolo suddetto prevede:

[...]

2. *Ai sensi dell'art.83 della L.R.65/2014, il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali non è ammesso in tutto il territorio comunale fino all'approvazione del **Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio** di cui al successivo comma 3.*

3. *L'Amministrazione Comunale, potrà redigere un **Piano di Recupero del patrimonio edilizio posto in zona agricola ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014** il quale dovrà valutare anche a seguito di una ricognizione e di un censimento degli edifici rurali, le condizioni per consentire il cambio d'uso di tali immobili e la loro contestuale riqualificazione. Il Piano di Recupero dovrà prevedere almeno le seguenti elaborazioni:*

*- ricognizione e censimento dei fabbricati posti in zona agricola e non espressamente censiti nell'Allegato A alle presenti NTA;*

*- individuazione di sottozone dei Sistemi Ambientali al fine di caratterizzare la presenza degli edifici rurali e di dettagliarne la disciplina di recupero;*

*- definire una disciplina normativa mirata al recupero e riqualificazione degli edifici in zona agricola in modo anche da mantenere la leggibilità del sistema insediativo rurale, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali. Tale normativa dovrà stabilire, a seguito degli esiti della ricognizione e del censimento e in base alla collocazione del fabbricato, le misure, le condizioni e le prescrizioni per consentire il cambio d'uso degli edifici.*

## **Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola**

---

*- definire, anche con l'ausilio di specifici schemi progettuali indicativi, i modelli aggregativi e le eventuali unità minime di intervento, costituite dall'insieme degli edifici e delle correlate aree libere sulle quali il Piano di Recupero stesso interverrà in modo unitario e contestuale.*

Il presente PDR intende quindi attuare quanto previsto dal Piano Operativo, tramite uno strumento urbanistico di dettaglio che ha come obiettivo principale la riqualificazione e valorizzazione del territorio rurale e del suo elevato contesto ambientale e paesaggistico di pregio.

Il PDR riguarda pertanto *l'ambito rurale* del territorio comunale, definito dal Piano Operativo vigente quale porzione di territorio non ricadente all'interno del *Territorio Urbanizzato*, individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 coerentemente con lo strumento operativo comunale vigente.

Il presente Piano di Recupero è formato secondo le disposizioni di cui all'art.119 della L.R.65/2014



## **2. Gli obiettivi del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola**

Il Piano di Recupero si pone come obiettivo principale di attuare la riqualificazione, la rifunzionalizzazione e la diversa utilizzazione del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola. Per patrimonio edilizio esistente in zona agricola si intendono tutti i fabbricati legittimamente autorizzati presenti nel territorio rurale e presumibilmente non costituenti manufatti di carattere aziendale agricolo. Al successivo paragrafo 5 sono indicate le modalità con cui il presente PDR ha individuato i fabbricati che abbiano le seguenti caratteristiche:

- devono ricadere all'esterno del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 nel P.O. approvato e vigente;
- non devono essere fabbricati strumentali all'attività agricola;
- non sono stati già schedati nel Piano Operativo;
- sono stati realizzati entro l'anno 2010 (dato temporale riferito alla Carta Tecnica Regionale ufficiale di Regione Toscana del 2010).

L'obiettivo principale del Piano di Recupero è quello di sviluppare e approfondire la strategia del Piano Operativo per l'ambito rurale, fornendo uno strumento di dettaglio all'Amministrazione Comunale in grado di pianificare la "riqualificazione" del patrimonio edilizio esistente agricolo senza snaturare le caratteristiche stesse dell'ambito rurale. Infatti il Piano di Recupero nasce in risposta all'esigenza di tutelare l'importante territorio rurale comunale dalle forti caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Questi obiettivi fondanti del Piano possono essere attuati solo dopo un'analisi circostanziata delle caratteristiche intrinseche del territorio rurale evidenziando gli elementi *patrimoniali* dell'ambito rurale del territorio comunale.



### 3. Il quadro conoscitivo e le analisi agronomiche

Le analisi agronomiche effettuate per la caratterizzazione del Quadro Conoscitivo del territorio rurale sono state condotte prendendo in esame la conduzione agricola, la dimensione delle aziende agricole, i metodi di coltivazione attuati (biologico e tradizionale), la consistenza delle coltivazioni specializzate (oliveto e vigneto) al fine di interpretare le pressioni esercitate sul territorio dalle aziende agricole.

#### 3.1 Analisi delle conduzioni agricole

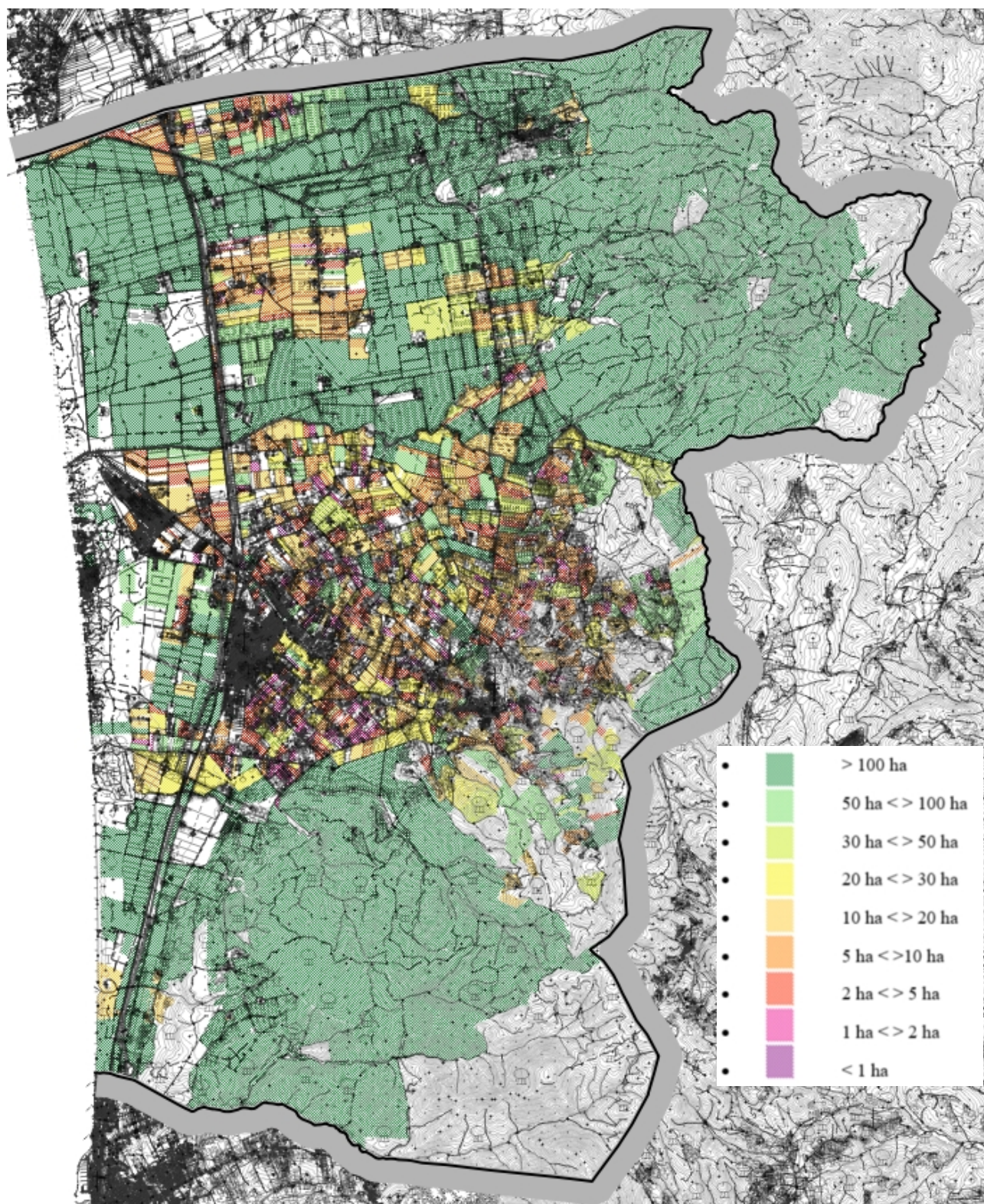
La verifica delle conduzioni agricole è stata condotta consultando i dati disponibili sul portale ARTEA di Regione Toscana e in base alla documentazione in archivio presso il Comune di Castagneto Carducci al fine di permettere l'individuazione dei beni immobili condotti dalle aziende agricole. Tutti i dati sono stati analizzati in riferimento all'estensione del territorio comunale, senza tenere conto di eventuali superfici condotte extra territorio comunale. Il dato rileva la conduzione agricola e non la proprietà. La classificazione delle conduzioni è stata effettuata prendendo a riferimento le classi di ampiezza aziendale utilizzate per i censimenti dell'agricoltura da ISTAT in modo da poter confrontare il dato al 2020 con i dati storici.

Le porzioni nord e sud del territorio comunale risultano condotte da aziende agricole molto grandi con superficie maggiore di 100 ha. Si tratta complessivamente di 17 aziende che complessivamente conducono circa 6.800 ha (circa il 48% del territorio comunale). La porzione centrale, attorno ai centri abitati di Donoratico e Castagneto Carducci, risulta molto frazionata con aziende agricole di medio-piccole dimensioni. La superficie condotta si attesta complessivamente a poco più di 3.000 ha (circa il 21% del territorio comunale). La restante superficie comunale, circa il 31%, risulta non condotta da aziende agricole.

<b>Classe di superficie agricola utilizzata</b>	<b>Numero aziende</b>	<b>Superficie condotta per classe di SAU</b>	<b>Incidenza % su superficie comunale</b>
<b>0,01-0,99 ettari</b>	72	41,1	0,3
<b>1-1,99 ettari</b>	77	113,6	0,8
<b>2-4,99 ettari</b>	113	365,6	2,6
<b>5-9,99 ettari</b>	86	608,0	4,3
<b>10-19,99 ettari</b>	46	610,7	4,3
<b>20-29,99 ettari</b>	17	401,3	2,8
<b>30-49,99 ettari</b>	9	325,6	2,3
<b>50-99,99 ettari</b>	9	554,3	3,9
<b>100 ettari e più</b>	17	6781,7	47,6

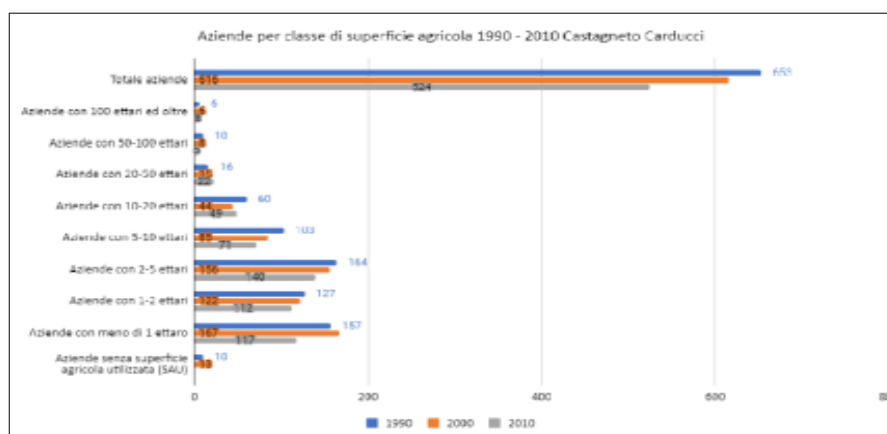
**Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola**

Di seguito si riporta un estratto cartografico della Tavola 1 e la legenda che individua con differente colorazione, le classi di ampiezza aziendale.



**Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola**

L'analisi del dato riferito al 2019-2020 è stato successivamente confrontato con il dato ISTAT relativo al censimento dell'agricoltura, al fine di verificare il trend evolutivo delle aziende agricole negli ultimi 30 anni. I dati statistici mostrano per il periodo 1990-2010 che le aziende con superficie condotta inferiore a 10 ha hanno subito una riduzione in termini numerici mediamente del 20%, mentre le aziende con una superficie compresa tra 10 e 50 ha e oltre 100, un incremento, probabilmente dovuto ad accorpamento dei terreni aziendali, precedentemente condotti da aziende con superfici inferiori.



Questo dato viene parzialmente confermato anche dall'andamento della SAU: le classi di ampiezza aziendale al di sotto dei 10 ha hanno subito una riduzione complessiva della superficie, mentre le classi di ampiezza tra i 20 e i 50 ha hanno subito un aumento della SAU complessiva di circa il 50%, segno che le aziende in questo range di superfici hanno investito sulla produttività.

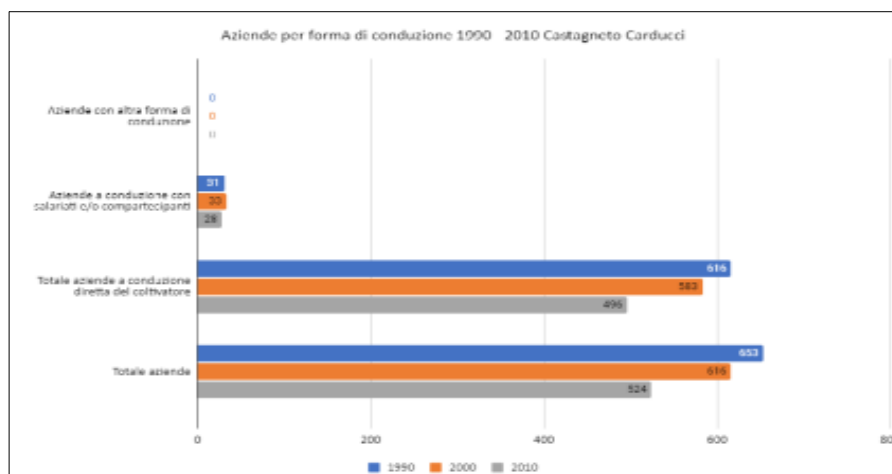
Il dato ricavato dall'analisi condotta per la redazione della carta ha incluso anche le aree boscate indicate sul portale ARTEA, andando a definire la superficie considerata come Superficie Agricola Totale.

Confrontando il dato riferito al numero delle aziende tra il 2010 e il 2019, emerge che le aziende con classe di superficie aziendale maggiore di 50 ha hanno avuto un rilevante incremento, presumibilmente dovuto all'inglobamento di piccole aziende, spesso familiari.

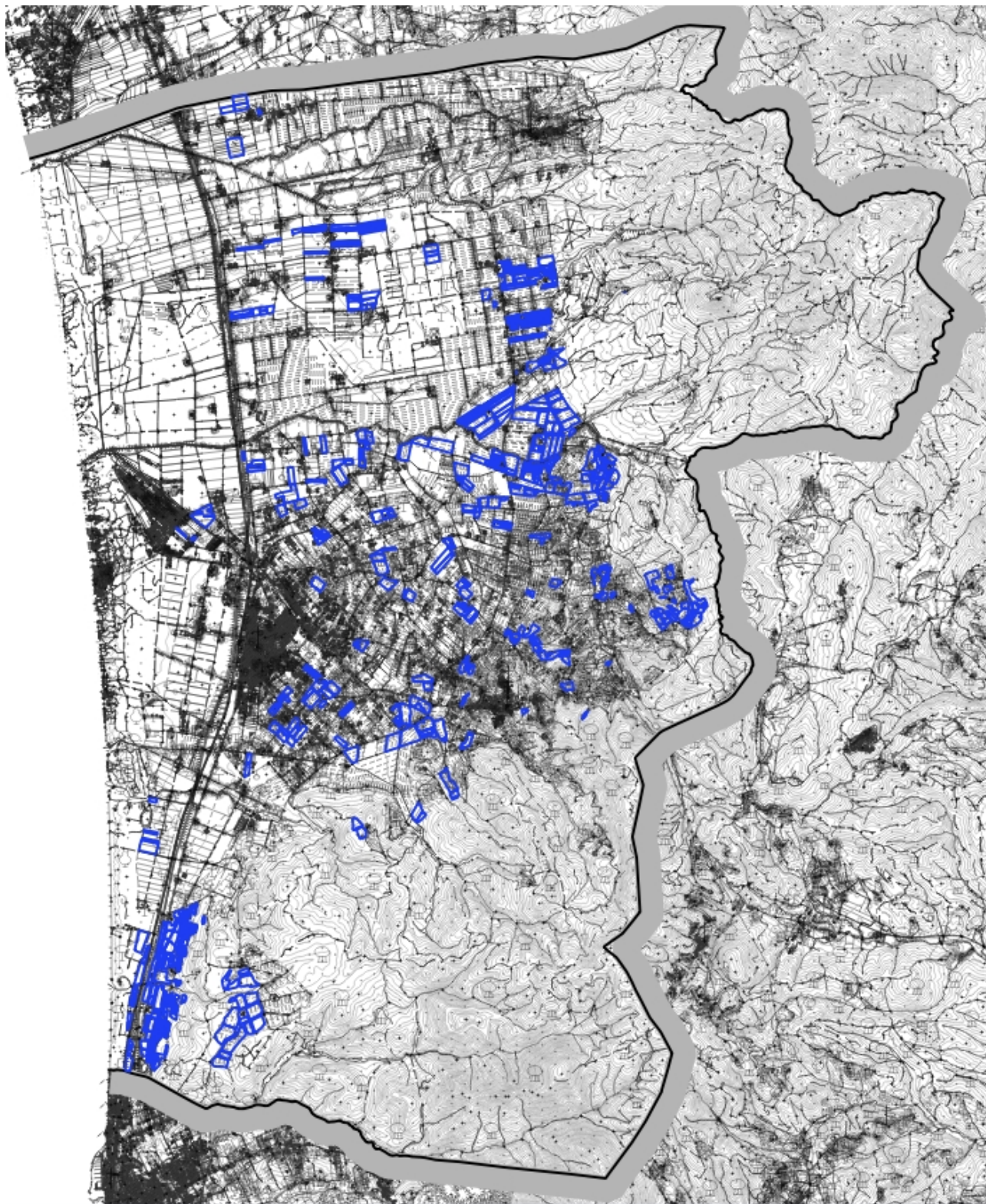
Il grafico seguente mostra una riduzione del numero di aziende. Quelle a conduzione diretta del coltivatore risultano ridotte di circa il 20%, passando da 616 nel 1990 a 496 nel 2010. La causa potrebbe essere attribuita in larga parte alla cessazione delle attività agricole per raggiunti limiti di età da parte dell'agricoltore/coltivatore diretto e per mancato ricambio generazionale.

Il dato riferito alle aziende con salariati mostra una riduzione di circa il 10% con una riduzione di 3 aziende.





Nella tavola 1 è stata anche rappresentata graficamente la superficie condotta con il metodo biologico (retinatura blu). Questo tipo di agricoltura può rappresentare un indicatore di riferimento per poter valutare il tipo di impatto delle produzioni agricole sull'agroecosistema. In particolare i vigneti condotti a biologico garantiscono una forte riduzione della quantità e tipologia dei fitofarmaci distribuiti, che potrebbe favorire una rigenerazione dell'ecosistema e della biodiversità presente in quell'areale. L'estratto di seguito mostra la perimetrazione delle conduzioni agricole biologiche.



E' stato confrontato il dato della superficie condotta a biologico nel 2010 (fonte ISTAT) con quello del 2020 (fonte ARTEA) al fine di verificare il trend del settore. Nell'ultimo decennio c'è stato un incremento di circa il 13% della superficie condotta a biologico, passando da 484 ha a 658 ha.

### **3.2 Analisi delle coltivazioni specializzate, dei Programmi Aziendali (PAPMAA) e delle attività connesse**

La Tavola 2 rappresenta graficamente lo sviluppo areale delle coltivazioni specializzate (vigneto e oliveto), l'individuazione dei fabbricati rurali realizzati mediante attuazione dei programmi aziendali (P.A.P.M.A.A.) e la posizione dei fabbricati adibiti ad attività connessa all'attività agricola (agriturismo). I dati di base sono stati recuperati dall'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Castagneto Carducci e dal sistema informativo ARTEA.

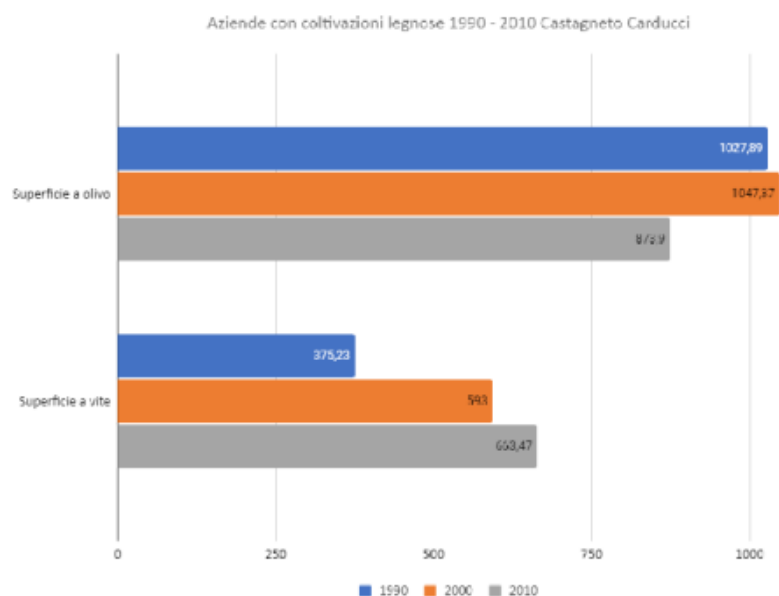
#### Coltivazioni specializzate

Lo sviluppo delle coltivazioni specializzate, in particolare vigneto e oliveto, è stato ricavato dal dato ARTEA. Si è ritenuto rilevante ai fini dell'analisi delle produzioni agricole di Castagneto Carducci evidenziare queste due tipologie di coltivazioni arboree poliennali poiché tra le più rappresentative del territorio sia in termini di estensione territoriale, sia perché identitarie per questo territorio. Il dato riferito al 2019 e 2020 evidenzia un incremento di superficie per entrambe le coltivazioni, segno di un crescente interesse per queste produzioni. La tabella sottostante evidenzia un incremento di circa l'8% per il vigneto e di circa il 5% per l'oliveto.

<b>Superficie destinata a vite 2019</b>	<b>Superficie destinata a vite 2020</b>	<b>Incremento %</b>	<b>Superficie destinata a olivo 2019</b>	<b>Superficie destinata a olivo 2020</b>	<b>Incremento %</b>
1445,66	1563,74	8,17	838,17	879,36	4,91

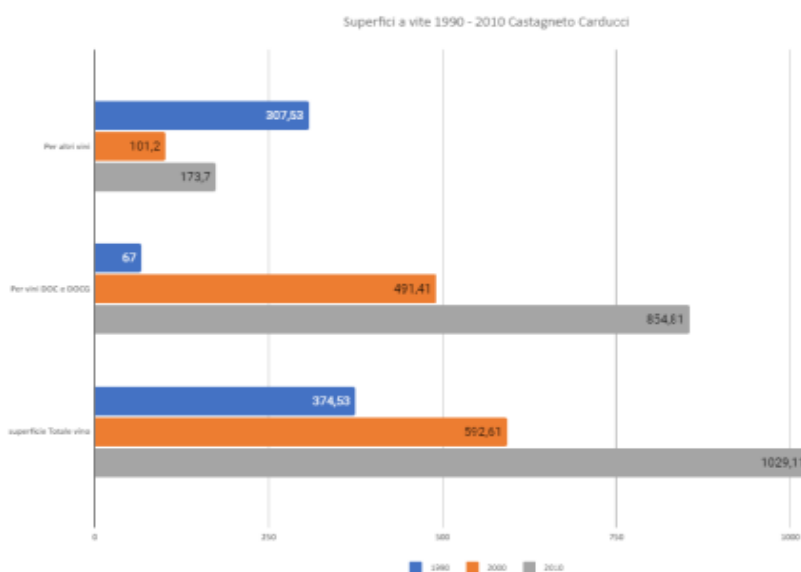
Il confronto con il dato storico (ISTAT) degli ultimi 30 anni mostra andamenti differenti tra le due colture. In particolare le superfici coltivate ad olivo dal 1990 al 2000 sono rimaste praticamente costanti, mentre dal 2000 al 2010 hanno subito una riduzione di circa 173 ha (circa il 17). Nel decennio successivo la superficie ad olivo è rimasta pressoché la stessa.

La coltivazione della vite ha registrato una crescita della superficie coltivata dal 1990 ad oggi, con un incremento pari a più del doppio nell'ultimo decennio.



Il territorio comunale rientra nella perimetrazione della denominazione *IGP Olio di Oliva extravergine di oliva Toscano*. Il Consorzio dell'olio Toscano IGP è stato costituito ufficialmente nel 1997 per volontà di alcuni olivicoltori toscani. Il 3 agosto 2011 il Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali con Decreto Ministeriale n. 15419, ha riconosciuto al Consorzio le funzioni di tutela, promozione, valorizzazione, informazione del consumatore relativi all'olio Toscano IGP, ovvero la Indicazione Geografica Protetta (IGP).

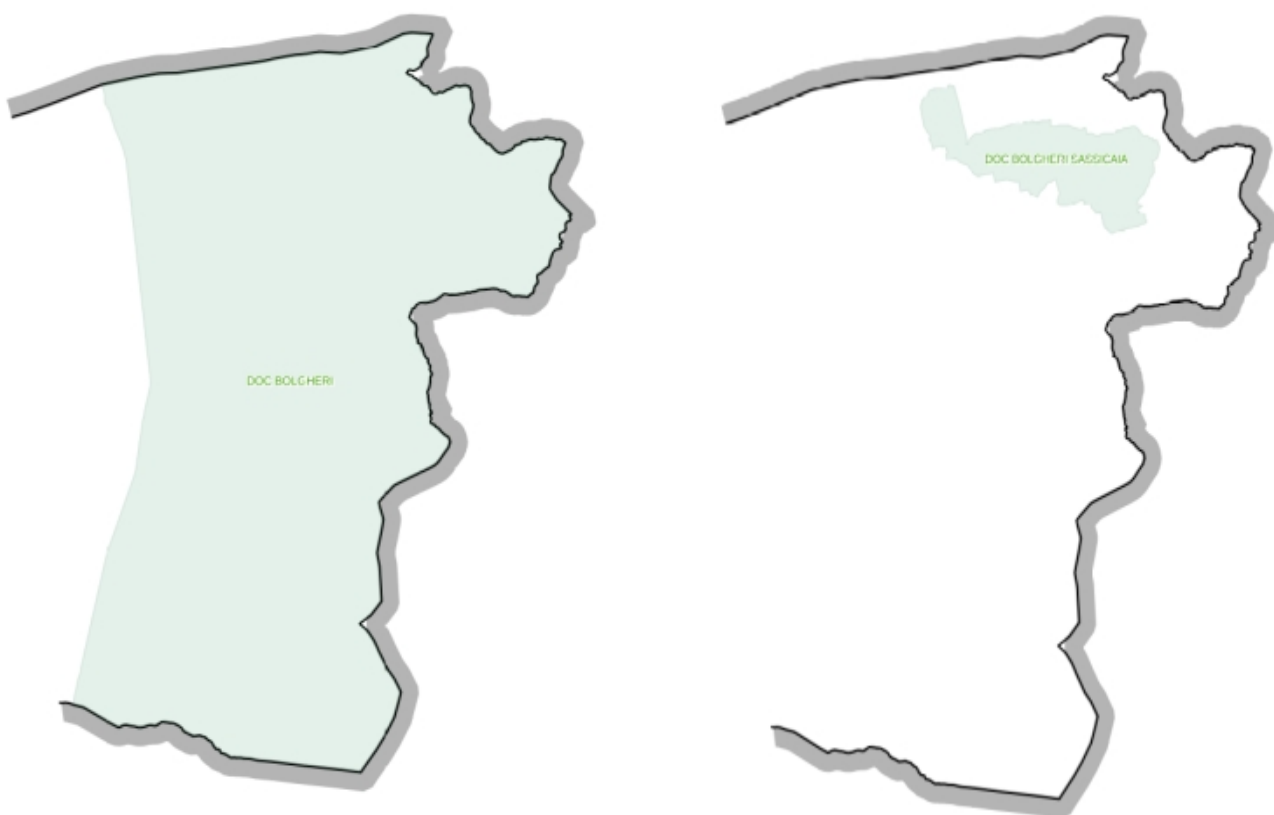
La rilevante ascesa delle produzioni vitivinicole viene confermata dall'incremento dal 1990 al 2010 delle superfici destinate a produzioni DOC, come evidenziato da grafico riportato di seguito. Infatti si assiste ad incrementi di circa il doppio delle superfici in ogni decennio.



Il territorio comunale di Castagneto Carducci, ricade nel perimetro di 4 denominazioni:

- IGT Toscano Toscana;
- IGT COSTA TOSCANA;
- DOC Bolgheri;
- DOC Bolgheri Sassicaia.

Secondo il sito internet della DOC Bolgheri e DOC Bolgheri Sassicaia, ad oggi circa 1190 ha sono destinate a produzioni DOC, pari a circa il 75% della superficie complessiva dedicata alla viticoltura.



L'analisi dell'uso del suolo, effettuata sul dato ARTEA, è stata condotta in rapporto alle classi di ampiezza aziendale. Di seguito si evidenzia la % delle principali tipologie di coltivazione rispetto al totale della superficie condotta di ogni classe di ampiezza aziendale.

**Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola**

Classe di superficie agricola utilizzata	% sul totale della superficie ricadente in ogni singola classe di ampiezza aziendale							
	Seminativo	Vite	Olivo	Terreni ritirati dalla produzione	Bosco	Prato	Arboree consociate con erbacee	Coltivazione arboree (tranne olivo e vite)
0,01-4,99 ettari	16,47	13,04	48,84	11,17	4,73	1,01	2,27	2,46
5-9,99 ettari	28,97	15,63	28,60	16,20	2,15	1,74	1,65	5,06
10-19,99 ettari	14,05	19,49	33,41	20,72	7,60	0,61	1,23	2,89
20-29,99 ettari	21,23	30,58	30,58	6,26	9,30	0,86	1,69	2,81
30-49,99 ettari	5,69	40,19	20,50	3,77	23,24	0,80	0,08	5,73
50-99,99 ettari	28,29	27,07	16,53	11,51	12,82	2,62	0,20	0,84
100 ettari e più	13,06	16,23	3,97	6,68	56,02	3,50	0,07	0,46

Nel seminativo rientrano tutte le coltivazioni erbacee (graminacee e leguminose) e ortive in pieno campo. Le classi di ampiezza aziendale dove il seminativo risultano più praticate sono quella compresa tra 5-9,99 ha (circa il 29%) e tra 50-99,99 ha (circa il 28%).

L'analisi delle coltivazioni arboree è stata condotta analizzando separatamente la vite, l'olivo e le altre coltivazioni arboree. Le classi di superficie aziendale maggiormente rilevanti per la vite e l'olivo risultano complementari:

- l'olivo risulta maggiormente diffuso nelle classi fino al 29,99 ha, con una percentuale sopra il 30%
- la vite ricopre una percentuale sopra il 25% nelle classi di ampiezza aziendale comprese tra i 20 ha e i 99,99 ha, (aziende con una forte identità vitivinicola).

Le altre coltivazioni arboree, spesso riconducibili a frutteti, si attestano tra il 2% e 5% nelle classi al di sotto dei 49,99 ha.

La componente boscata svolge un ruolo prevalente nelle aziende di grandi dimensioni con SAU sopra i 100 ha poiché, spesso, queste aziende hanno un forte legame con l'attività faunistico venatoria, elemento peculiare e tradizionale del territorio di Castagneto Carducci. Sul territorio comunale sono presenti 2 Aziende Agrituristiche Venatorie e 3 Aziende Faunistico Venatorie.



Altro dato rilevante è la categoria Terreni ritirati dalla produzione, spesso dovuto dall'applicazione della normativa PAC (Aree di interesse ecologico (AIE) = Ecological focus area - EFA), oppure all'estirpazione dei vigneti oggetto di reimpianto.

La categoria delle Arboree consociate con erbacee raggruppa le superfici con sestri di impianto ampi che permettono nell'interfila la coltivazione delle erbacee, a testimonianza degli antichi appoderamenti.

#### *Programmi Aziendali (P.A.P.M.A.A) e Agriturismi*

I "layer" dei P.A.P.M.A.A e degli Agriturismi sono stati costituiti in base ai dati forniti nel 2019 dall'Amministrazione Comunale. Per i Programmi Aziendali è stata fatta una ricognizione documentale delle pratiche autorizzate dal Comune al fine di individuare e mappare tutti i

fabbricati agricoli (residenziali e produttivi). Per le attività agrituristiche è stato fatto un confronto tra il dato regionale di ARTEA e il dato disponibile presso il Comune di Castagneto Carducci. Il settore agrituristico risulta in forte aumento nel corso dell'ultimo decennio: si riscontrano ad oggi 122 agriturismi a fronte di 33 nel 2010 (incremento del 370%).



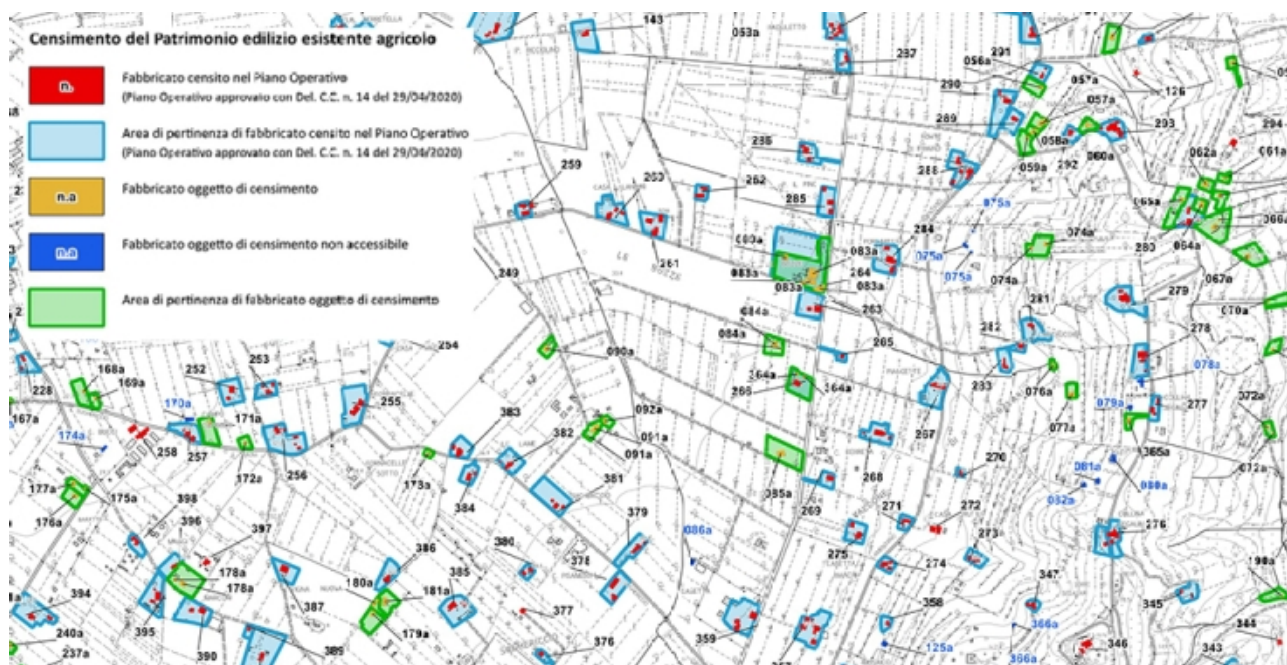
## 4. La struttura delle Norme Tecniche di Attuazione

Il PDR intende perseguire la conservazione, la riqualificazione, la ricostruzione e la rifunzionalizzazione e diversa utilizzazione del patrimonio edilizio posto in zona agricola. Al fine di raggiungere tale obiettivo, la disciplina del PDR individua:

- gli *strumenti e modalità di attuazione* del piano
- le *condizioni per l'attuazione* degli interventi
- le *caratteristiche costruttive e prescrizioni* per la realizzazione degli interventi

Si specifica che il PDR e gli interventi da esso disciplinati, hanno valore solamente per i fabbricati appositamente individuati nella Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo" aventi apposti schedatura riportata nell'Allegato C del PDR e nell'allegato A del Piano Operativo. Il PDR infatti riconosce il censimento già effettuato in sede di Piano Operativo vigente, ritenendolo parte integrante del presente PDR.

In generale il PDR ammette il cambio di destinazione d'uso disciplinato dal presente PDR, è ammesso per i soli fabbricati che hanno una superficie edificata minima di 55 mq, derivanti 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.



Estratto Tav. 4 – Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo

### Gli strumenti e modalità di attuazione del piano

Il PDR ha disciplinato gli interventi e le trasformazioni ammesse sul Patrimonio Edilizio Esistente oggetto del piano di recupero, in base a tre tipologie di strumenti:

- **intervento diretto:** per gli interventi ritenuti immediati e meno impattanti, e pertanto fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, i quali dovranno essere conformi alle prescrizioni legislative e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- **progetto unitario di riqualificazione (P.U.R.):** per gli interventi che necessitano di una progettazione estesa e complessiva dell'area, e pertanto per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e relativi a fabbricati aventi un volume edificato inferiore a 1.500 mc;
- **Piano di Recupero:** per tutti gli interventi più consistenti e che pertanto necessitano di un controllo maggiore delle trasformazioni da attuare, eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e in riferimento a fabbricati aventi un volume edificato superiore a 1500 mc.

### **Le condizioni per l'attuazione degli interventi**

Come già indicato, l'obiettivo del PDR è preservare le caratteristiche paesaggistiche del territorio rurale comunale. A tal fine le NTA riportano specifiche condizioni per l'attuazione degli interventi volte al perseguimento di suddetto obiettivo. Le condizioni imposte dal PDR pertanto riguardano principalmente la riduzione di nuovo consumo di suolo (salvo in specifici casi premianti legati all'aumento della classe energetica) sia per fabbricati che per viabilità private o opere di urbanizzazione, delle quali non se ne ammette nuova realizzazione al fine di preservare il territorio rurale nelle sue caratteristiche; infatti l'apertura di nuovi accessi viari potrebbe determinare la modifica del paesaggio rurale con la creazione e intensificazione di nuovi *segni* che snaturerebbero le qualità del paesaggio rurale. A tal proposito la disciplina ammette gli interventi previsti dal PDR esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza (individuate nella schedatura dei fabbricati e nelle tavole grafiche) così da indirizzare la pianificazione del territorio e ridurre la dispersione di interventi in ambito agricolo.

### **Le caratteristiche costruttive e prescrizioni**

Il PDR stabilisce le prescrizioni sugli interventi più comuni al fine di garantire la conservazione e la salvaguardia dei valori del contesto rurale, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e la riduzione dei fenomeni di degrado del paesaggio rurale, disciplinando:

- i tipi edilizi e modelli aggregativi
- i materiali e tecniche costruttive (composizione architettonica – coperture e strutture di gronda – intonaci, tinteggiature di facciata- aperture e infissi, scale esterne)
- Elementi dimensionali (altezze e distanze)
- le sistemazioni esterne

## 5. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente agricolo

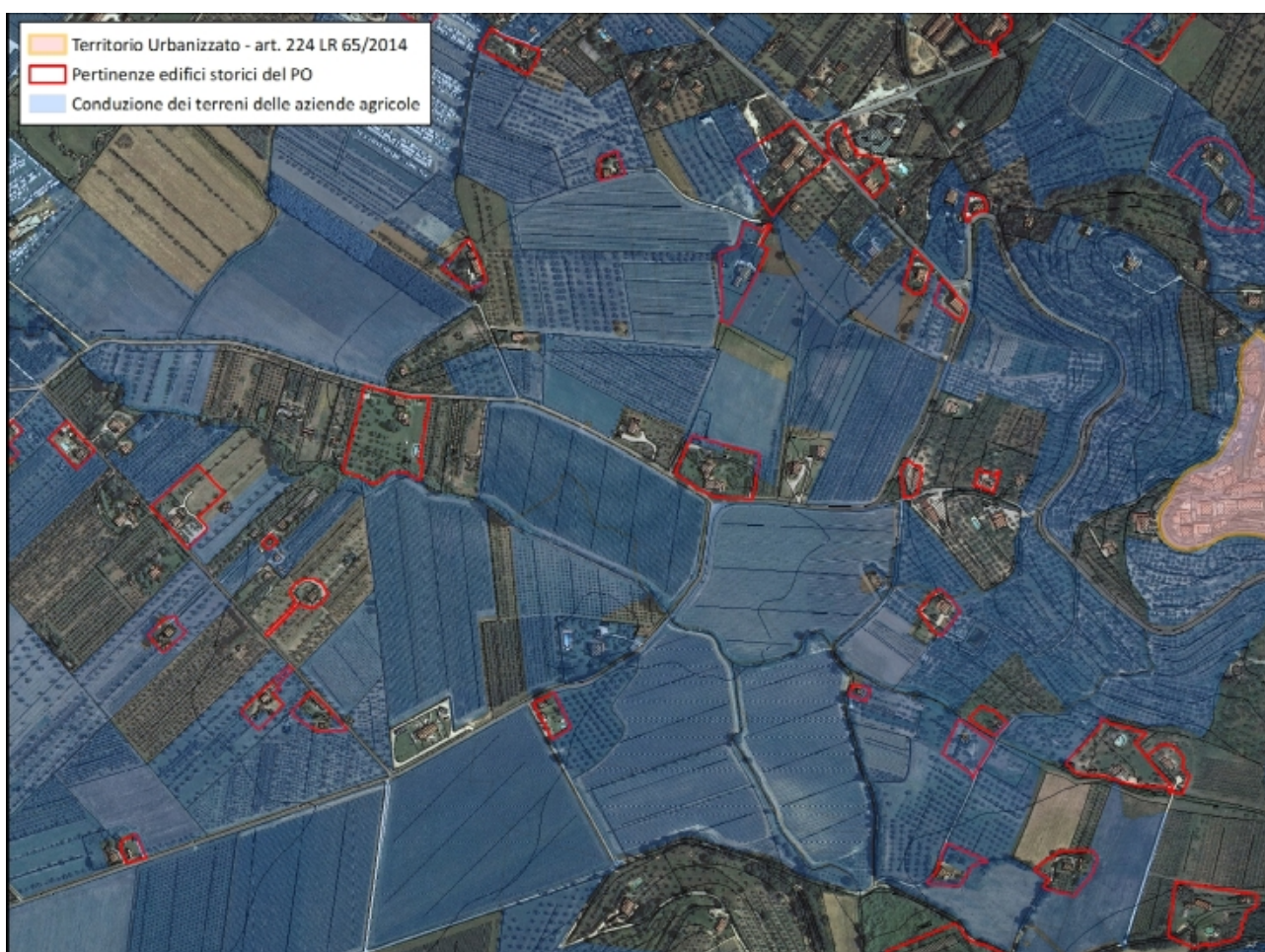
### 5.1 L'individuazione dei fabbricati da censire

L'individuazione dei fabbricati da censire per il PdR è avvenuta analizzando sia le tavole del Piano Operativo che i risultati degli studi effettuati dalla società PFM per le analisi agronomiche e la consistenza delle aziende agricole presenti sul territorio.

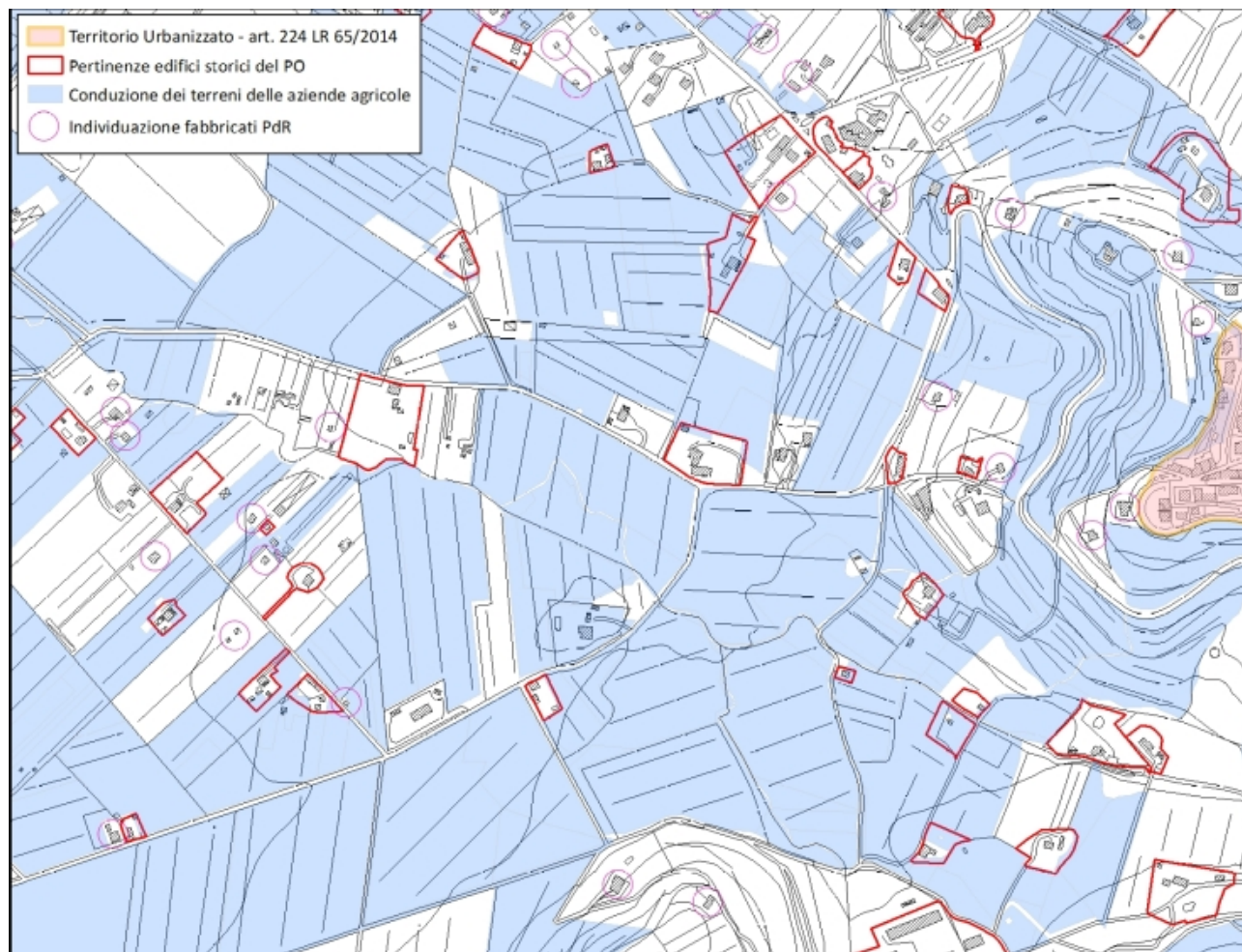
Il Piano Operativo ha già individuato e schedato i fabbricati storici presenti nel territorio extraurbano cioè quelli esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato definito con l'art. 224 della LR 65/2014. Per ogni fabbricato è stata altresì individuata un'area pertinenziale che consente di realizzare gli interventi previsti dal Piano operativo stesso.

Lo studio svolto dalla società PFM ha, invece, permesso di individuare i terreni di proprietà o in uso alle aziende agricole e conseguentemente i fabbricati ad esse funzionali.

L'immagine seguente riporta, su foto aerea 2010, l'indicazione dei terreni condotti dalle aziende agricole, il perimetro delle pertinenze dei fabbricati storici censiti nel Piano Operativo ed il perimetro del territorio urbanizzato. Sono presenti numerose aree non campite che sono riconducibili a terreni agricoli a conduzione amatoriale.



Successivamente sono stati individuati su CTR (Carta Tecnica Regionale), utilizzando strumenti GIS, i fabbricati oggetto del censimento. L'immagine seguente riporta l'individuazione di tali fabbricati.



La fase di analisi condotta su cartografia e su foto aerea ha permesso di individuare oltre 600 fabbricati che, a seguito dei sopralluoghi, ne hanno stabilito l'esatta tipologia, dimensione e rispondenza sulla base degli obiettivi definiti da Piano di Recupero.

Sono state, pertanto, definitivamente individuate 368 schede e circa 460 fabbricati che si compongono delle seguenti tipologie:

- residenze in zona agricola
- annessi a servizio delle residenze (garage, magazzino, cantina, ecc.)
- annessi a servizio dell'attività agricola amatoriale (esclusi dall'utilizzo delle aziende agricole).

## **5.2 La struttura della scheda rilievo dei fabbricati**

La successiva fase di sopralluogo ha consentito di definire l'esatta consistenza, tipologia e caratteristiche degli edifici individuati dal PdR. I dati raccolti sono stati catalogati in apposite schede di rilievo. La scheda si compone di tre parti ben distinte:

- 1) Sezione generale
- 2) Sezione edificio
- 3) Documentazione fotografica

#### **PRIMA PARTE – SEZIONE GENERALE**

In questa prima parte vengono riportate, oltre al numero della scheda, tutte le informazioni necessarie alla localizzazione dei fabbricati (identificativi catastali). Sono, inoltre, stati inseriti due estratti cartografici che riportano l'individuazione dei fabbricati sia su CTR, comprensivo dell'individuazione dell'area di pertinenza, che su mappa catastale. Ogni singolo fabbricato è stato individuato con un numero univoco corrispondente alle successive schede fabbricato.

Questa parte della scheda riporta anche la definizione del contesto ambientale nel quale si inserisce il fabbricato definendo la sua **accessibilità, percorribilità** e gli **elementi caratteristici del resede**.

#### **SECONDA PARTE – SCHEDA EDIFICIO**

Questa parte è relativa alla descrizione e alle caratteristiche dei fabbricati che compongono la scheda. Viene individuata la **tipologia dell'edificio**, la **destinazione d'uso** che rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato, è utile ricordare, è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione. E' stato indicato l'**inserimento ambientale**, il **numero di piani**, la **copertura**, il **paramento murario**, gli **infissi**, gli **elementi decorativi** e il **degrado**. Per la **copertura**, il **paramento murario**, gli **infissi** e gli **elementi decorativi** la scheda riporta anche lo stato di conservazione.

#### **TERZA PARTE – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La scheda si completa con la documentazione fotografica degli edifici schedati.

Comune di Castagneto Carducci  
Provincia di Livorno

**PIANO di RECUPERO del PEE in zona agricola**  
Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente RURALE

Scheda numero: **66 a**

**SEZIONE GENERALE**

Data rilievo: **26/05/2020**

Località:

Foglio catastale: **32** Particella: **108**



Estratto di Carta Tecnica Regionale con l'indicazione dell'Area di Pertinenza (perimetro rosso)



Estratto di Mappa Catastale

**Tipologia Insediativa:** Edificio Isolato

**Destinazione d'uso:** Residenziale

*La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.*

**CONTESTO AMBIENTALE**

**Accessibilità:** Strada vicinale

**Percorribilità:** Carrabile

**Caratteristica resede:**

<input checked="" type="checkbox"/> Giardino - area verde	<input type="checkbox"/> Giardino - parco	<input type="checkbox"/> Area pavimentata	<input type="checkbox"/> Cortile
<input type="checkbox"/> Gruppi di alberature	<input checked="" type="checkbox"/> Alberi isolati	<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzamenti	<input type="checkbox"/> Orto
<input type="checkbox"/> Incolto	<input type="checkbox"/> Piscina		

**ANNOTAZIONI**

Comune di Castagneto Carducci  
Provincia di Livorno

PIANO di RECUPERO del PEE in zona agricola  
Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente RURALE

Scheda numero: **71 a**

Edificio numero: **1**

#### Tipologia edificio

Annesso

#### Destinazione d'uso

Agricolo

*La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.*

#### Inserimento ambientale

Ambientalmente integrato

#### Numero di piani

Un piano  Seminterrato - Interrato

#### Copertura

A capanna

Stato di conservazione: **Buono**

#### Paramento murario

Intonaco

Stato di conservazione: **Buono**

#### Infissi

Infissi in legno

Stato di conservazione: **Buono**

#### Elementi decorativi

Assenti

Stato di conservazione:

#### Degrado

Assente

NOTE

Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno



**PIANO di RECUPERO del PEE in zona agricola**  
**Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente RURALE**

Documentazione fotografica della scheda numero: 232 a



### 5.3 I risultati della schedatura dei fabbricati

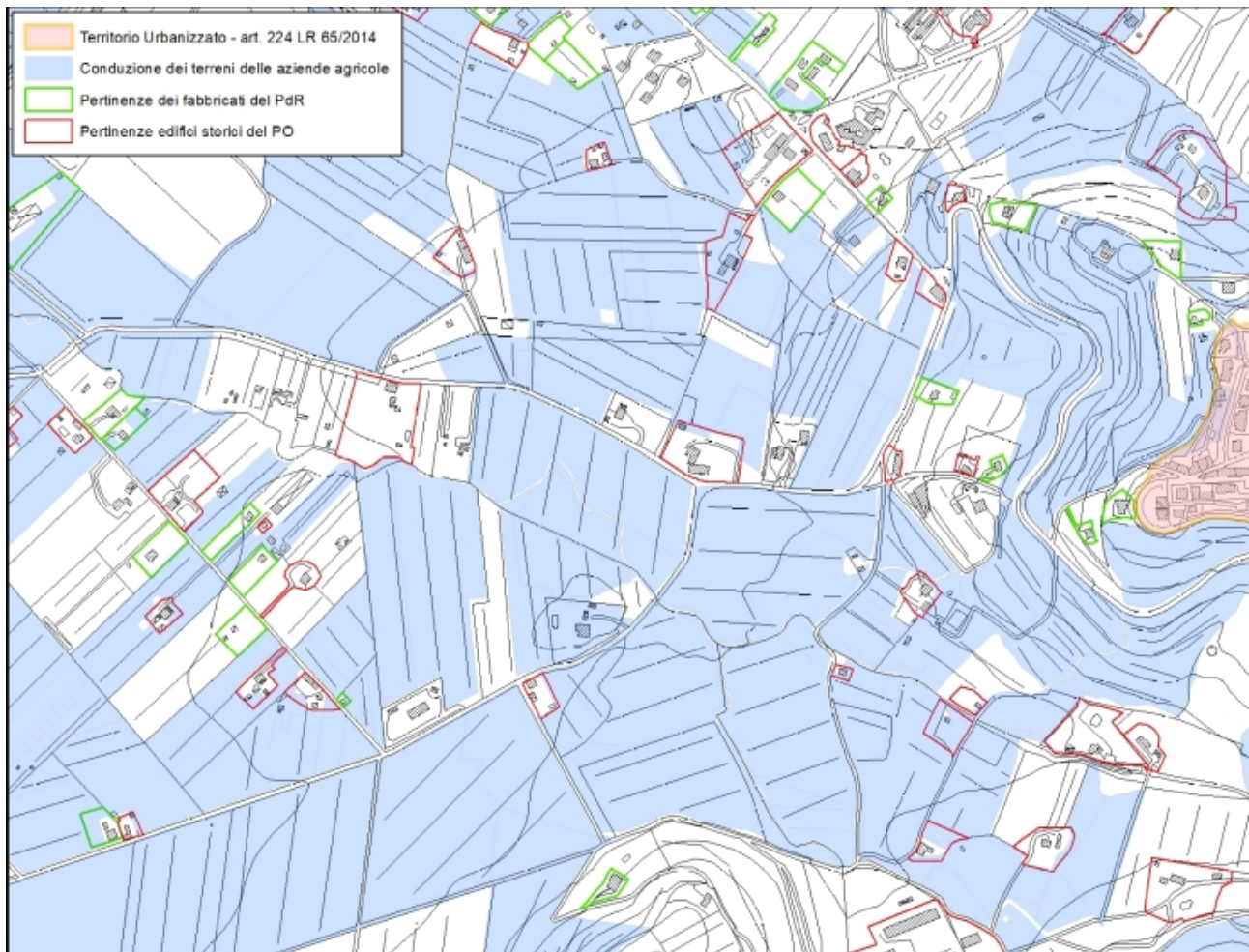
Il lavoro di censimento ha complessivamente individuato, sulla base degli obiettivi e dei criteri indicati dal Piano di Recupero, 368 schede e circa 460 fabbricati. A seguito dei sopralluoghi è stato possibile individuare la loro destinazione con le specifiche che sono state già precedentemente indicate e che vengono comunque sottolineate nelle schede rilievo. Il lavoro sul campo ha anche permesso la corretta individuazione e definizione dell'area di pertinenza dei fabbricati del PdR.

In termini numerici, le destinazioni d'uso dei fabbricati censiti nel PdR sono risultate le seguenti:

- Agricolo: 128 edifici
- Commerciale: 1 edificio
- Di servizio alla residenza: 52 edifici
- Non accessibile: 59 fabbricati
- Non in uso: 12 fabbricati
- Produttivo: 1 fabbricato



- Residenziale: 204 fabbricati

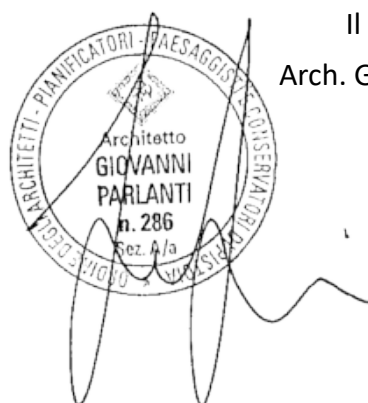


## 6. Gli elaborati costitutivi del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente posto in zona agricola, redatto ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, 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
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR.

Monsummano Terme, Giugno 2023



Il Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti