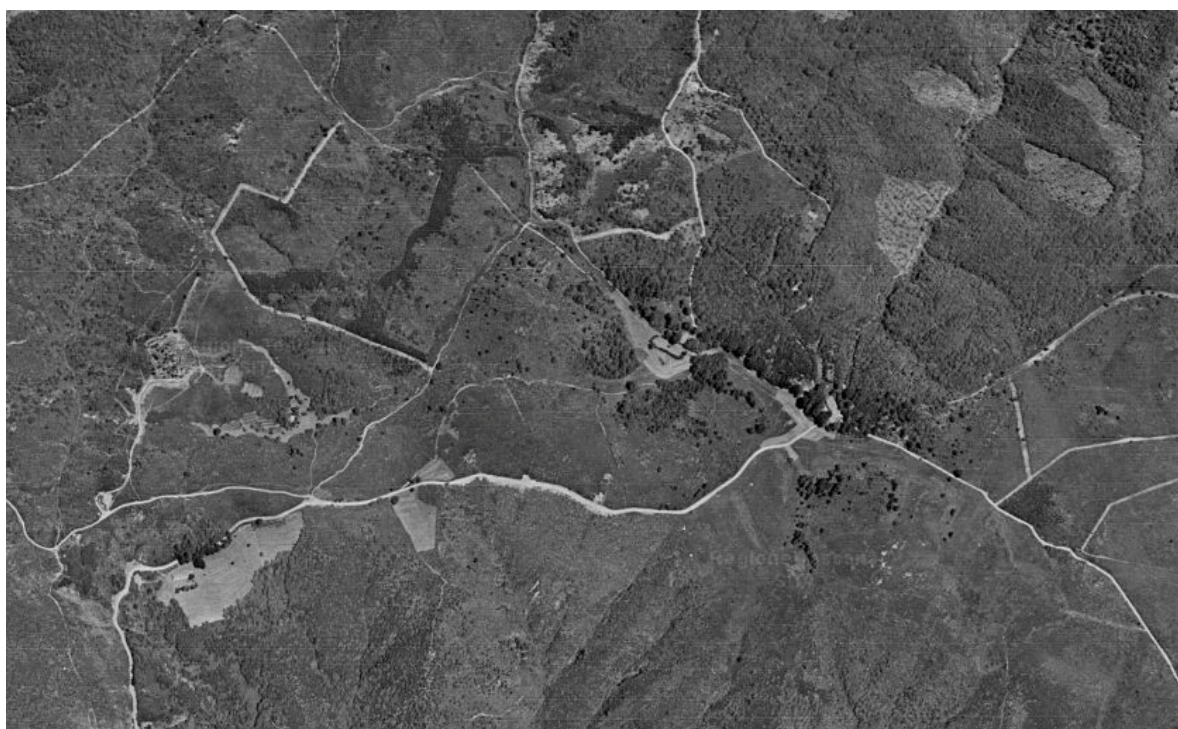




## COMUNE DI VILLA BASILICA

Provincia di Lucca

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E  
OPERE CONNESSE, FUNZIONALI ALLO SVOLGIMENTO  
DELL' ATTIVITA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA  
IL PASSO DEL ROMITO S.S. - LOC. PIZZORNE  
PROPOSTA DI VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTUALE E AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE  
ai sensi dell'art.8 c.1 DPR 160/2010 – art.35 L.R. 65/2014**



### Proponente

SOCIETA' AGRICOLA IL PASSO DEL ROMITO S.S.

Dora Bartolomei *in qualità di legale rappresentante*

### Redazione variante



Via Borgo Giannotti 334  
55100 Lucca  
Tel. 0583.331424  
studio@roccoepuccetti.it  
www.roccoepuccetti.it

Elab. 3C  
ESTRATTO R.U.  
NORME DI ATTUAZIONE  
SOVRAPPOSTO

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO  
MARIO SABBATINI GEOMETRA

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
DAVIDE SABBATINI

Settembre 2017



### Capo III – EDIFICI E MANUFATTI DEL TERRITORIO APERTO

#### **Art. 47 – Fabbricati con destinazione d'uso agricola**

1. Si intendono i fabbricati rurali diffusi sul territorio, ~~localizzati fuori dalle Utee~~, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, siano essi esistenti o di nuova costruzione disciplinati secondo la seguente articolazione:
  - edifici di residenza rurale;
  - edifici ad uso annesso agricolo.
2. Per tali edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale
  - attività agricole purchè commisurate alla capacità produttiva del fondo;
  - attività agrituristiche e di ospitalità rurale;
  - attività sociali ed assistenziali.
3. Per quanto riguarda le aree di pertinenza dei fabbricati si fa riferimento a quanto previsto all'art. 65 del Titolo IV delle presenti norme.

#### **47.1 – Patrimonio edilizio esistente**

##### 47.1.1 Edifici di matrice storica

1. Si intendono i fabbricati presenti al catasto di impianto o comunque realizzati antecedentemente al 1942.
2. Per tali edifici sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente alla categoria R\_2, senza possibilità di rialzamento del sottotetto .
3. E' consentito l'intervento diretto.

##### 47.1.2 Edifici di impianto recente

1. Si intendono i fabbricati realizzati successivamente al 1942.
2. Per tali edifici sono consentiti i seguenti interventi purchè non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia,
  - sostituzione edilizia fino ad un massimo di mq 170 di SUL ricostruita,
  - ampliamenti una tantum per gli annessi agricoli, non superiori al 10% della SUL dei fabbricati esistenti, fino ad un massimo di mq 90.
  - ampliamenti una tantum per le residenze rurali, fino al 20% della SUL fino ad un massimo di mq 30 senza aumento delle unità abitative.

Nel caso di interventi tesi al miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati destinati alla residenza gli ampliamenti possono raggiungere mq 45.
3. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente di impianto recente, possono essere realizzate nuove unità abitative funzionali alle esigenze abitative dei familiari dell'imprenditore agricolo, così come definito dalla normativa europea, anche se non impiegati stabilmente nell'attività agricola.
4. Per gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e recupero con la realizzazione di nuove unità abitative, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di atto d'obbligo unilaterale o di convenzione da trascrivere a cura e spese del concessionario nei quali il richiedente si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto dell'intervento nei dieci anni successivi all'ultimazione delle opere.
5. Previa approvazione di un PAPMAA sono consentiti gli interventi di:
  - ampliamenti di S.U.L. non riconducibili alle fattispecie di cui ai precedenti punti.
  - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

#### **47.2 – Nuove costruzioni**

1. Le nuove costruzioni rurali sono ammesse se funzionali alle esigenze abitative degli operatori agricoli professionali e alla gestione aziendale con le modalità e con le limitazioni previste dalla L.R. 1/2005 e dal PTCP, previa approvazione di un Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo ed Ambientale (PAPMAA).

#### **47.3 – Società Agricola Il Passo del Romito S.S. - Loc. Pizzorne**

1. Le aree agricole individuate con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, fanno riferimento a quanto previsto dalla L.R. 65/2014 Capo III - Disposizioni sul territorio rurale e al relativo regolamento di attuazione DPGR 25 agosto 2016 n.63/R.
2. Con particolare riferimento alla "Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo" della L.R. 65/2014, sono possibili gli interventi previsti all'art. 70 comma 3 lett.b con le seguenti specificazioni:
  - caratteristiche dimensionali: S.U.L. pari a 0,01 mq/mq sul fondo agricolo di proprietà, o in affitto con relativo contratto di durata uguale o superiore a 10 anni, per un massimo di 200 mq da dimostrare con specifica relazione tecnico – agronomica;
  - consistenza ordinamenti colturali: le superfici in proprietà e/o in affitto dovranno essere coltivate con colture agricole e/o forestali, queste ultime nella misura non superiore al 50% dell'intera superficie.

#### **Art. 48 - Caratteristiche degli insediamenti nel territorio aperto**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino demolizione e ricostruzione delle superfici esistenti, aumento della SUL e gli interventi di nuova edificazione dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:
  - a. L'altezza degli edifici dovrà rapportarsi a quella dei preesistenti, nel caso di edifici isolati l'altezza massima non sarà superiore a m. 7,50, copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi e tegole;
  - b. Costruzione o tamponamenti in muratura intonacata a calce con colori tradizionali o pietra locale a faccia-vista, gronda in legno, docce e pluviali in rame. Finiture esterne realizzate nel rispetto delle tipologie e materiali di zona: legno, pietra locale o battuto di cemento trattato con pigmenti naturali.
  - c. L'illuminazione esterna, salvo esigenze specifiche, dovrà essere ottenuta da fonti di luce discrete, orientate verso il basso, non colorate e limitata alle immediate pertinenze dei fabbricati;
  - d. Il rispetto degli standards di risparmio energetico previsti dalla legge.
  - e. Il controllo e la limitazione dell'inquinamento attraverso la realizzazione di sistemi di smaltimento autonomi con depuratori ad ossidazione totale o con impianti di fitodepurazione che permettano il recupero degli scarichi nell'ambito della gestione aziendale.
  - f. L'auto-provvigionamento idrico prevedendo lo stoccaggio delle acque reflue del tetto e delle altre acque di pioggia in cisterne interrate o bacini fuori terra, con capacità minima pari a 1/10 della SUL.
  - g. L'utilizzazione energetica da fonti riproducibili con particolare riferimento al riscaldamento fornito per almeno il 50% dei fabbisogni da caldaie a legna o ad uso plurimo a bassa emissione di fumi.
2. I nuovi edifici saranno di preferenza realizzati in ampliamento dei nuclei esistenti.
3. Nuovi annessi agricoli commisurati alle capacità produttive dei fondi devono essere realizzati con le caratteristiche costruttive di cui ai punti a), b), c), d). E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli da realizzarsi con caratteristiche diverse di quelle precedentemente descritte qualora si preveda l'impiego di strutture prefabbricate, che devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime ai sensi della normativa vigente nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di allevamento intensivo di bestiame; trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti

prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; acquacoltura; allevamento di fauna selvatica; cinotecnica; allevamenti zootecnici minori; con le seguenti caratteristiche dimensionali: S.U.L. pari a 0,01 mq/mq sul fondo agricolo di proprietà, o in affitto con relativo contratto di durata uguale o superiore a 20 anni, per un massimo di 80 mq.

5. E' ammessa la recinzione della pertinenza degli edifici, se realizzata con altezza massima di m. 1,80 con pali in legno o ferro e rete metallica o con siepi costituite da specie autoctone o tipiche dei luoghi. Gli interventi non dovranno comportare la suddivisione della pertinenza dei complessi edilizi unitari e delle aree limitrofe, anche se in presenza di proprietà diverse.

#### **Art. 49 – Mutamento delle destinazioni d'uso**

1. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici è disciplinato dall'art. 45 della LR.1/2005.
2. Gli interventi che comportano modificazione nella destinazione d'uso degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune ed a spese del richiedente.
3. L'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici. La pertinenza degli edifici, salvo diversa specifica perimetrazione, è costituita dal resede catastale dell'edificio.
4. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro, nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.
5. Per le aree di pertinenza inferiori ad 1 ettaro in luogo dell'atto d'obbligo sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo ed in particolare:
  - interventi di mantenimento e valorizzazione degli elementi rappresentati nella carta delle invariati strutturali;
  - interventi di sistemazione idraulica e di naturalizzazione del Torrente Pescia di Collodi e dei suoi affluenti,
  - interventi sulle aree di interesse naturalistico, paesaggistico e di protezione del territorio,
  - azioni preparatorie o complementari a progetti per la realizzazione di parchi, riserve, aree naturali protette, al recupero dei pascoli ed arbusteti di crinale.
6. Il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile del patrimonio edilizio delle aziende agricole che abbiano dimensioni uguali o superiori a quelle definite all'art.2 comma 1 del DPGRT n. 5/R è legata all'approvazione di un PAPMAA.

#### **Art. 50 – Piano di sistemazione ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale dovranno essere localizzati in aree esterne al resede catastale dell'edificio così come definito al precedente punto, fatta salvo diversa perimetrazione riportata negli altri elaborati del R.U.
2. Gli interventi di sistemazione ambientale saranno finalizzati alla tutela e valorizzazione delle risorse esistenti, dei manufatti di rilevanza paesaggistica o storico-testimoniale e delle alberature segnaletiche e di confine.
3. Questi interventi dovranno garantire il mantenimento degli effetti positivi sulle risorse e sull'ambiente per i dieci anni successivi alla loro realizzazione, prevedendo uno specifico programma di manutenzione ordinaria che comunque non potrà essere scomputato dagli oneri da corrispondere all'Amministrazione.
4. Interventi ammessi:
  - a. restauro e ripristino dei ciglionamenti e dei terrazzamenti, solo se effettuati con materiali tipici reperiti in loco,
  - b. ripristino e restauro delle sistemazioni idrauliche di superficie esistenti, solo se effettuati con materiali tipici reperiti in loco o con sistemi tradizionali,
  - c. nuove sistemazioni idrauliche di superficie effettuate con tecniche costruttive che prevedano l'impiego prevalente del legno o della vegetazione viva.,