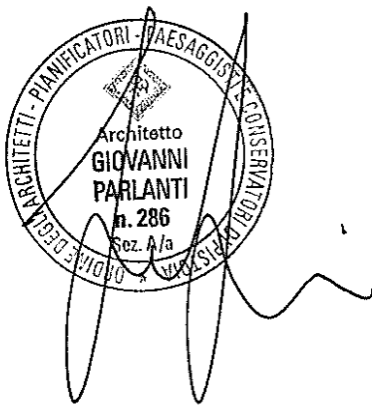


Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

Arch. **Giovanni Parlanti**
Progettista

Dott.ssa **Elisabetta Norci**
Elaborazione VAS



Studio di Geologia GeoApp
Geol. **Claudio Nencini**
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. **Simone Pozzolini**
Studi idraulici

Pian. Jr. **Emanuele Bechelli**
Elaborazione grafica e Gis

P.E. Luca Melani
Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio

Geom. **Elisa Balestri**
Collaborazione Ufficio Tecnico

Ing. **Thomas D'Addona**
Sindaco

Geom. **Gianluca Catarzi**
Ass. Urbanistica

Norme Tecniche di Attuazione

Estratto stato sovrapposto

**(Modificata a seguito dell'esito della Conferenza Paesaggistica con
Verbale del 28.06.2019)**

Luglio 2019



Modificato a seguito di Mozione Consiliare

aaa aggiunto

aaa cassato

Modificato a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica

aaa aggiunto

TITOLO 3 - Uso e trasformazione delle risorse rurali

CAPO I Disciplina del subsistema agricolo - gli elementi per l'uso e la tutela

Art.49 La classificazione del territorio agricolo


1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal P.S., nonché in applicazione della L.R.65/2014 e del successivo DPGR n.63/R del 25/08/2016, il Regolamento Urbanistico disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.
2. In coerenza con quanto definito nella variante al Piano strutturale tutto il territorio rurale è definito "a prevalente funzione agricola".
Ai fini del presente R.U. la disciplina del territorio rurale così come definito dalla L.R.65/2014 e del successivo DPGR n.63/R del 25/08/2016 si applica nelle aree definite "territorio aperto" dal P.S..
Tali aree sono assimilate alle zone "E" di cui al D.M. 1444/68 e sono individuate sulla specifica cartografia di R.U. quali "zone agricole" suddivise in:
 - a) *Zone agricole ordinarie "E1"*
 - b) *Zone agricole di interesse paesaggistico "E2"*
 - c) *Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"*
 - d) *Zone agricole speciali "orti periurbani "E4"*
 - e) *zone agricole interne alle UTOE Ag*
 - f) *zone agricole speciali Agrigarden "EAg"*
3. L' esercizio dell' agriturismo è riservato agli imprenditori agricoli singoli e associati , di cui all'art icolo 2135 del codice civile, in base alle disposizioni della LRT n. 30/2003 e sue modifiche ed integrazioni e del DPGR 74/r del 09/12/2014.
4. L'agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente come prevista dalla LRT n. 30/2003 e s.m. e i. e del DPGR 74/r del 09/12/2014.
5. E' consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi abbiano le seguenti caratteristiche:
-25 mq di SUL

- struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura
- il manufatto è strettamente legato all'attività in esercizio e dovrà essere rimosso con ripristino dell'originario stato dei luoghi, in caso di cessazione dell'attività
- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscono un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscono il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico.

8. In tutto il territorio rurale non sono ammessi allevamenti intensivi di animali equiparabili ad attività produttiva-industriale, fatte salve le Autorizzazioni esistenti in corso di validità. Sono altresì vietati allevamenti compatibili con l'attività agricola se collocati ad una distanza inferiore a metri 300 dal perimetro

del territorio urbanizzato (UOE) fatte salve gli allevamenti soggetti o da assoggettare a Piano Attuativo¹

Art.50 Zone agricole ordinarie “E1”

1. Le zone agricole ordinarie “E1”, individuate nelle cartografie di R.U., comprendono le aree agricole del territorio comunale, corrispondenti al sistema territoriale di pianura.
2. In tali zone E1 si applicano le norme degli artt.56,57,58,59,60,61,64,66.
3. Nella proprietà individuata simbolo , le cui previsioni previste sono state preliminarmente accordate nella conferenza di copianificazione del 03.02.2017 convocata ai sensi dell’art.25 della L.R.65/2014, sono ammessi interventi per realizzare strutture finalizzate all’attività Ludico Sportiva alle seguenti condizioni:
 - superficie utile lorda complessiva 500 mq
 - altezza massima 4,5 ml.
 - destinazione d’uso Club-House, ristorazione, servizi complementari e box animali
 - gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e insediative proprie del contesto (conformazione orografica del territorio e regole insediative storiche);
 - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi;
 - le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all’orientamento dell’edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna;
 - l’intervento dovrà essere attuato tramite Piano Attuativo ai sensi dell’art.107 della L.R.65/2014;

Condizioni Abientali:

¹ Modificato a seguito dell’approvazione di specifica mozione consiliare

- d) il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o altro materiale semplicemente appoggiato sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto cementizio;
- e) possono essere realizzate tettoie fino ad un massimo del 50% della superficie dell'annesso.
- f) è consentito l'allacciamento alla rete elettrica;
- g) non è ammesso allaccio alla rete acquedottistica, quindi deve essere dichiarata e dimostrata la fonte di approvvigionamento alternativo;
- h) è ammessa la realizzazione di servizi igienici di cui deve essere dichiarata la forma di smaltimento dei reflui
- i) Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

Art.66 Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.63 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

2. Per i fondi coltivati in massima parte a vigneto - oliveto coltivazioni specializzate di pregio e coltivazione di ortaggi è ammessa la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale con dimensioni massime di mq.25 di SUL.
3. la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del R.U. non dovrà essere inferiore a 1500 mq di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione.

4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del Piano Strutturale.
5. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo;
6. Tali manufatti realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
 - siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;

~~7. Tali manufatti potranno anche essere eseguiti con le seguenti caratteristiche, e in tal caso la loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire:~~

~~— i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista~~

~~— la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello~~

~~— La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane~~

~~— gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato o materiale simile~~

~~— la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;~~

~~— 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.~~²

8 7. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 5 e 6, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima mt. 2.40

9 8. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

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

10 9. La formazione del titolo abilitativo di cui al comma 6 è subordinata alla costituzione dell'impegno previsto all'art.12 comma 5 lettere a) e b) del DPGR n.63/R del 25/08/2016 tramite le modalità e forme che verranno stabilite dal Responsabile Area 3 Servizi al Territorio.

Nel caso in cui non saranno rispettate le condizioni di cui sopra :

Il mancato rispetto dell'impegno previsto all'art.12 comma 5 lettere a) e b) del DPGR n.63/R del 25/08/2016 equivale a "false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato" con conseguente annullamento del titolo abilitativo e ripristino della situazione di legittimità.

In ogni caso le opere realizzate in violazione del comma 9 saranno ritenute in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, visto il contrasto con le presenti NTA. L'annullamento dei titoli edilizi dovrà in ogni caso essere conforme alla normativa vigente.

11 10. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati nel territorio agricolo E1 ed E2

Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.63 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)

12. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

² Modificato a seguito dell'approvazione di specifica mozione consiliare

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
 - metri 10 da abitazioni;
 - metri 10 dal confine;
 - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

13. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

Art.67 Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sono definite all'art.74 della L.R.65/2014 assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 900 mc o interventi di ristrutturazione urbanistica diversi da quelli previsti dall'art. 73 della L.R. 65/2014. Per i contenuti e le gestione dei P.A.P.M.A.A. si rimanda all'art.7 agli artt. 7, 8, 9 e 10 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

Art.68 Interventi di sistemazione ambientale

La campagna, col suo aspetto paesaggistico e morfologico, costituisce uno degli elementi più qualificanti e di pregio del territorio; essa rappresenta la cornice naturale dell'abitato, ed è caratterizzata dalla sua unitarietà prospettica, che ne consente la percezione panoramica d'insieme.

- o altri.

d) zone adibite a verde pubblico:

- o parchi pubblici
- o aree destinate a verde (giardini) pubblico attrezzato.
- o aree per verde sportivo
- o riqualificazione con fascia a verde pubblico e riorganizzazione degli accessi ai lotti in saturazione

Art.86 Zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo

1. Le zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo comprendono sia gli immobili a destinazione pubblica esistenti, che le aree individuate dal R.U. per l'edificazione di nuovi edifici.
2. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze, fatto salvo quanto disposto nell'*Allegato 2* alle presenti norme, e cimiteriali, sono ammesse tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui al comma 1 dell'art. 28 e le categorie di trasformazione **Tr1, Tr7, Tr8**. La trasformazione **Tr1** connessa ad ampliamenti volumetrici e la trasformazione **Tr7**, fatta eccezione per i centri di raccolta rifiuti in forma differenziata, sono subordinate all'approvazione di apposita delibera del Consiglio Comunale, ed al rispetto dei seguenti parametri :
Uf : 1.5
Rc max: 40 %;
H max. (data come somma di altezze utili): 10 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;
Distanza minima dai fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;
Distanza minima dai confini: 5 m;
Distanza minima dalle strade: 7,5 m, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;
3. L'intervento di trasformazione **Tr1**, per l'edificazione di nuovi edifici, nelle aree di nuova previsione di R.U. associato all'intervento **Tr2**, dovrà comunque rispettare i parametri di cui sopra, ove non specificatamente oggetto di comparto

disciplinato dall'*Allegato 1* "schede norma".

Le aree per attrezzature collettive individuate all'interno di parchi non oggetto di comparto specifico costituiscono ingombro planimetrico di manufatti di servizio al tempo libero da realizzarsi con materiali tradizionali, e con un'altezza utile massima di 3,2 m. Sulle nuove edificazioni ultimate sono ammesse tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art. 27, nonché l'eventuale trasformazione **Tr7** e **Tr8**.

4. Relativamente alle aree per "centro raccolta rifiuti in forma differenziata" , altrimenti detto isola ecologica , sono previsti interventi sino alla ristrutturazione edilizia sull'esistente, mentre nuove volumetrie potranno essere consentite previo progetto di opera pubblica da concordare con il gestore e da approvare da parte del Consiglio Comunale.
5. Sulle attrezzature cimiteriali sono ammesse in relazione categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art. 28, gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D2**, e la demolizione con fedele ricostruzione **E**, la costruzione all'interno dell'area cimiteriale di impianto di cremazione quale costruzione accessoria dei cimiteri, oltre agli eventuali ampliamenti da attuarsi con gli specifici progetti comunali. **Tali interventi sono comunque ammessi previa verifica dell'interesse culturale e pertanto attuabile per le porzioni di edificio e di area che non risultano soggette alla Parte II del D.Lgs. 42/2004.**³
6. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, oltre a quelle legate all'attività principale, tutte le destinazioni pubbliche o di interesse pubblico compatibili, ivi compresa, per le zone e attrezzature di cui alle lettere b) e d) del comma 1 dell'art. 85, l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.
7. In riferimento alla zona individuata in cartografia At all'interno dell'UTOE di Tripalle, nei casi di nuovi interventi, quali ampliamenti e nuove costruzioni, le distanze dai confini e fabbricati sono da considerarsi in deroga a quanto sopra disciplinato, mantenendo il rispetto delle norme come da Codice Civile. Resta inderogabile la distanza tra pareti finestrate. Per la nuova costruzione si fa riferimento a quanto riportato all'interno del presente articolo, ai commi sopradescritti, pertanto dovranno essere verificati le potenzialità in relazione

³ Modificato a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggista datato 28.06.2019

all'edificio esistente.

8. Nell'area individuata con apposita sigla **Ps1** posta a sud-est della località Cenaia, è ammessa la realizzazione di palestra pubblica tramite Progetto di Opera pubblica, il quale dovrà dettagliare le dimensioni e le prescrizioni per la realizzazione della nuova volumetria.
9. Per l'immobile collocato in località Crespina, Via Ragli, identificato con la sigla **SC** (SC - Attività socio-culturali), è ammesso il riuso per lo svolgimento di attività e servizi di tipo socio assistenziali, culturali, ricreativi, mantenendo invariata la SUL esistente e l'altezza massima esistente.

Art.87 Zone adibite ad attività private di interesse collettivo

1. Fatto salvo quanto disposto nell'Allegato 2, o le appartenenze ad individuate categorie di unità di spazio, sugli edifici individuati dagli elaborati di R.U a destinazione bancaria sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L,M,N,Tr6a,Tr7,Tr8.
Relativamente alla disciplina sui parametri di zona sulle destinazioni d'uso ammesse e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di cui alle presenti norme.
2. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U a destinazione ricettiva/alberghiera sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,I,L,M,N,Tr7,Tr8,Tr10,Tr11.
Sono inoltre consentiti anche in connessione con la trasformazione Tr7, ampliamenti di Sul "una tantum" funzionali all'attività nella misura del 20% dell'originaria Sul in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona ed a condizione che siano comunque osservate le distanze di 5 m. dalla strada e dai confini o in aderenza.
Relativamente alla disciplina sui parametri di zona sulle destinazioni d'uso ammesse e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di cui alle presenti norme.
3. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U come attrezzature ricreative o per il ritrovo o per il servizio e la promozione del territorio sono ammesse le seguenti categorie di intervento: