

# PIANO DI RIQUALIFICAZIONE ORTI E NUOVI ORTI URBANI

in attuazione dell'art. 28 delle NN.TT.A del R.U.  
e in variante al R.U.



*Giovanni Fattori, Il Pagliaio*

## RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Paolo DANTI

## PROGETTISTA

Vladimiro DEMI

## GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Massimo MANNONI

## GRUPPO DI LAVORO

Michele BASTIANI

Stefano DEL SEPIA

Carla BRUNI

Carlo MASI

Alberto UGHI

Maria Rosaria GUERRINI

Andrea CORSARO

## GRUPPO DI SUPPORTO TECNICO

Riccardo MAURRI

Claudia BIGONGIALI

Marco NENCIONI

Alessandro URSI

Alessio TANDA

Fulvio ROSSI

DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

*Novembre 2017*

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## **INDICE**

<b>Art. 1 – Oggetto e campo di applicazione</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2 – Definizioni</b>	<b>3</b>
<b><i>Interventi ammessi sugli edifici</i></b>	
<b>Art. 3 - Interventi sugli edifici esistenti</b>	<b>3</b>
<b><i>Interventi ammessi sui fondi</i></b>	
<b>Art. 4 - Disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo</b>	<b>3</b>
<b>Art. 5 – Disciplina degli interventi da parte dei soggetti diversi dall'imprenditore agricolo</b>	<b>3</b>
<b>Art. 6 – Incentivi</b>	<b>6</b>
<b>Art. 7 - Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'annesso</b>	<b>6</b>
<b>Art. 8 - Manufatti per il ricovero animali domestici</b>	<b>6</b>
<b>Art. 9 - Distanze</b>	<b>7</b>
<b>Art. 10 - Regole per la realizzazione e la rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo</b>	<b>7</b>
<b><i>Sistemazioni ambientali dei fondi</i></b>	
<b>art. 11 - Siepi e recinzioni</b>	<b>8</b>
<b>Art. 12 - Regimazioni idrauliche e modellamento del suolo</b>	<b>8</b>
<b>Art. 13 - Rifiuti approvvigionamento idrico, elettrico e scarichi</b>	<b>8</b>
<b><i>Strade e sentieri</i></b>	
<b>art. 14 – Strade non asfaltate e sentieri</b>	<b>9</b>
<b>art. 15 Rischio archeologico</b>	<b>9</b>
<b>ALLEGATO A</b>	<b>10</b>
<b>SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO</b>	<b>12</b>

## **Art. 1 – Oggetto e campo di applicazione**

Le presenti norme disciplinano gli interventi sulle aree inserite nell'area normativa di cui all'art. 28 delle NN. TT. A. del R.U. così come individuate nella tavola 1 del presente piano.

## **Art. 2 - Definizioni**

Per le definizioni si fa rinvio a quelle contenute nel R.E. vigente. Inoltre ai fini del presente piano si specificano le seguenti ulteriori definizioni:

*Annesso agricolo:* manufatto temporaneo a servizio dell'agricoltura amatoriale.

*Fondo:* l'insieme delle particelle intestate ad una medesima ditta, censite al Catasto Terreni, alla data di avvio del procedimento del presente piano. Si considera altresì fondo l'insieme di particelle derivanti dalla ricomposizione fondiaria mediante fusione catastale successiva a tale data.

*Fondo libero:* fondo privo di manufatti e/o fabbricati, ad eccezione di pozzi e cisterne.

*Fondo coltivato:* fondo utilizzato sulla base di una o più tipologie colturali effettivamente in essere, come richiamate nelle tabelle del seguente art. 5. Le aree boscate individuate ai sensi dell'art. 3 c.4 del L.R. 39/2000 e dell'art. 2 del relativo Regolamento di Attuazione 48/R/2003 non concorrono a determinare la superficie del fondo coltivato.

### ***Interventi ammessi sugli edifici***

## **Art. 3 - Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 28 c. 2 delle NN.TT.A. del RU. Gli interventi comunque devono garantire il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e di ruralità degli edifici.

### ***Interventi ammessi sui fondi***

## **Art. 4 - Disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo**

Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo si rinvia all'art. 28 c. 4 delle NN.TT.A. del RU

## **Art. 5 – Disciplina degli interventi da parte dei soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

Per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di un unico annesso agricolo in un fondo libero e coltivato come indicato nelle seguenti tabelle.

NUOVI ORTI URBANI (PIANURA)					
		CONDIZIONE A REGIME		FUSIONE	
		ANNESSO	SUPERFICI COMPLEMENTARI	ANNESSO	SUPERFICI COMPLEMENTARI
Dimensioni Fondo Libero e coltivato (mq)	Tipologia colturale	Parametri dimensionali SUL (mq)	Tettoie, pergolato, tende (mq)	Parametri dimensionali SUL (mq)	Tettoie, pergolato, tende (mq)
501-1000	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	8	4	/	/
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	10	5	/	/
1001-3000	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	14	7	18	9
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	16	8	20	10
3001-10000	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	20	10	24	12
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	22	11	26	13
>10000	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	25	12	28	14
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	25	12	28	14



Possibilità realizzazione WC

ORTI (COLLINA)					
		CONDIZIONE A REGIME		FUSIONE	
		ANNESSO	SUPERFICI COMPLEMENTARI	ANNESSO	SUPERFICI COMPLEMENTARI
Dimensioni Fondo Libero e coltivato (mq)	Tipologia colturale	Parametri dimensionali SUL (mq)	Tettoie, pergolato, tende (mq)	Parametri dimensionali SUL (mq)	Tettoie, pergolato, tende (mq)
751-1500	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	8	4	/	/
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	10	5	/	/
1501-5000	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	14	7	18	9
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	16	8	20	10
5001-10000	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	20	10	24	12
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	22	11	26	13
>10000	Coltivazioni eterogenee/ orticoltura	25	12	28	14
	Frutteto Olivocoltura o Viticoltura	25	12	28	14

Si specifica inoltre che per i fondi ricadenti in parte in area di riqualificazione Orti e in parte in area di riqualificazione Nuovi Orti Urbani, si dovrà fare riferimento alla tabella relativa all'area normativa in cui ricade la maggiore estensione del fondo.

## **Art. 6 – Incentivi**

### **a) Incremento**

In caso di realizzazione dell'annesso agricolo, ai sensi delle presenti norme, previa demolizione di manufatti esistenti, è riconosciuto un incremento del 20% della SUL realizzabile individuata nelle tabelle di cui all'art. 5 fino ad un massimo di 25 mq.

### **b) Ricomposizione fondiaria mediante fusione**

In caso di fusione catastale, per la dimensione dell'annesso agricolo si fa riferimento alla specifica sezione delle tabelle di cui all'art. 5.

## **Art. 7 - Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'annesso**

Gli annessi agricoli non devono avere dotazioni e caratteristiche che ne consentano un utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive e le relative superfici complementari sono definite nell'allegato A del Regolamento Edilizio.

## **Art. 8 - Manufatti per il ricovero animali domestici**

Per ogni fondo, oltre alla realizzazione di un annesso temporaneo di cui all'art.5, è ammessa la realizzazione di un manufatto per il ricovero di animali domestici, secondo quanto indicato dall'art. 78 della L.R. 65/2014 e regolamento 63/R/2016.

Per i requisiti, le dimensioni e le caratteristiche tipologiche costruttive e dimensionali si fa riferimento alla seguente tabella.

<b>MANUFATTI PER IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI</b>			
Dimensioni Fondo (mq)	Parametri dimensionali SUL e SC (mq)	Dimensioni Fondo (mq)	Parametri dimensionali SUL e SC (mq)
	NUOVI ORTI URBANI		ORTI URBANI
<b>0-500</b>	-	<b>0-750</b>	-
<b>501-3000</b>	4	<b>751-5000</b>	4
<b>&gt;3000</b>	10	<b>&gt;5000</b>	10

Il numero massimo di capi ricoverabili deve essere conforme alle disposizioni della normativa igienico sanitaria vigente e del benessere degli animali.

In ogni caso la quantità di capi di animali domestici dovrà essere tale da non configurarsi come allevamento, secondo quanto disposto dalla CE/834/2007.

#### **Art. 9 - Distanze**

L'annesso agricolo e i manufatti per il ricovero animali domestici dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- dal confine: m 5. É consentita la costruzione in aderenza sul confine con il consenso del confinante ;
- dai fabbricati: m 10;
- dalla strada pubblica: secondo quanto previsto dal codice della strada.
- Dai corsi d'acqua: si applica quanto disposto dalla L.R. 21/2012.

#### **Art. 10 - Regole per la realizzazione e la rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo**

1. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'annesso è subordinato alla sottoscrizione, da parte del proprietario del fondo, di un atto unilaterale d'obbligo , da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente, in cui si stabilisce l'obbligo, per il richiedente e i suoi aventi causa di:

- non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;

- non alienare separatamente il fondo dall'annesso cui si riferisce;
- demolire l'annesso al cessare dell'attività agricola;
  - coltivare il fondo in modo continuativo.

2. Al momento della cessazione dell'attività agricola amatoriale e nel caso che una porzione del fondo non sia più nella sua piena disponibilità il richiedente dovrà rimuovere l'annesso agricolo e ripristinare lo stato dei luoghi.

3. In caso di mancato rispetto di quanto indicato al comma precedente si applicano le disposizioni del Titolo VII, Capo II della LR 65/14.

### ***Sistemazioni ambientali dei fondi***

#### **Art. 11 Siepi e recinzioni**

Caratteristiche delle recinzioni:

- lungo i percorsi carrabili o percorribili a piedi è consentita la realizzazione di una recinzione costituita da rete metallica a maglia sciolta inglobate in essenze arboree autoctone e/o della macchia mediterranea, di altezza massima di 1,50 ml.
- il cancello per l'accesso alla proprietà potrà essere in legno e/o in ferro;
- Non è consentito l'uso di teli ombreggianti e frangivista.
- Sono vietati i cordoli di fondazione.

Deve essere mantenuto o creato un reticolo di scolo per la regimazione delle acque meteoriche.

#### **Art. 12 - Regimazioni idrauliche e modellamento del suolo**

L'installazione di manufatti precari è consentita soltanto se non si determini alcuna modificazione della qualità morfologica e percettiva dei luoghi. A tal fine le opere di livellamento, scavo e/o riporto, non devono determinare una modifica del piano di campagna maggiore di 30 cm.

Le acque meteoriche dovranno essere regimate all'interno del fondo in modo da non arrecare alcuna criticità ai fondi disposti a valle del medesimo.

#### **Art. 13 - Approvvigionamento idrico, elettrico e scarichi**

Sono consentiti gli scarichi in ambiente, prodotti dalle utenze degli annessi agricoli, in conformità alle vigenti leggi in materia.

Impianto idrico: dovranno essere previsti sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli annessi.

Impianto elettrico: non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra.



## ***Strade e sentieri***

### **Art. 14 – Strade non asfaltate e sentieri**

E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili.

E' consentito il riuso e l'apertura di nuovi sentieri pedonali e ciclabili esclusivamente in funzione delle attività agricole;

E' consentito il miglioramento dell'assetto viario senza utilizzo di manti di usura impermeabili.

I sentieri pedonali e/o ciclabili devono essere realizzati in terra battuta con manto erboso ai lati.

Le strade e i sentieri delle zone private saranno eseguiti con manti permeabili di materiali naturali semilavorati (pietre naturali).

### **art. 15 - Rischio archeologico**

Per gli interventi nelle aree individuate nella carta del "Rischio archeologico" allegata alla relazione illustrativa del presente piano, il titolo abilitativo deve essere corredato da una comunicazione alla soprintendenza archeologica.

## **ALLEGATO A**

L'annesso agricolo dovrà essere realizzato con le seguenti caratteristiche:

### **Materiali**

*Struttura portante verticale e orizzontale:* legno

*Manto di copertura:* coppi e embrici, portoghesi, canadesi (rosso o verde)

*Infissi:* telaio in legno

*Pavimentazione:* terra, ghiaia, acciaio, legno

*Fondazioni:* pali infissi o strutture semplicemente ancorate al suolo, senza opere murarie

*Colore:* legno naturale

### **Caratteristiche tipologiche e dimensionali**

L'annesso dovrà avere una forma planivolumetrica compatta, con pianta rettangolare, lato lungo compreso tra 4 ml e 8 ml e il lato corto tra 2,00 ml e 3,50 ml. Il manufatto dovrà avere una copertura a falda unica inclinata con pendenza massima del 15%, con inclinazione sul lato lungo come riportato nello schema delle caratteristiche dimensionali allegato.

L'altezza massima in gronda: 2,00 ml misurata secondo quanto prescritto dal R.E..

#### *Dimensione infissi*

L'annesso dovrà essere dotato almeno di un portone di larghezza minima 1,80 ml.

Qualora sia presente il locale WC, accessibile con una porta esclusivamente dall'esterno, questo dovrà essere dotato di una finestra.

#### *Distribuzione interna*

L'annesso dovrà essere composto da un unico vano, privo di altre pareti interne ad esclusione di quelle del locale igienico, se presente, che dovrà avere una larghezza interna di 0,80 ml x 1,20 ml.

#### *Impianti*

Non è ammessa l'esecuzione di impianti tecnologici ad eccezione di un impianto:

- Idrico: l'acqua potrà provenire da pozzo regolarmente autorizzato o da rete acquedotto comunale, dove presente.

- Elettrico;

- di scarico reflui: dovrà essere realizzato un impianto di smaltimento previa richiesta di autorizzazione allo scarico agli Uffici preposti.

Sarà necessario prevedere la realizzazione di una cisterna interrata per l'accumulo di acque meteoriche.

#### *Superfici complementari*

E' ammessa una superficie complementare a scelta tra: tettoia, pergolato, tenda, la somma delle superfici delle tipologie scelte non dovrà superare la dimensione indicata in tabella di cui all'art. 5.

La superficie complementare dovrà:

- posizionarsi sul lato lungo dell'annesso;

- avere un aggetto non superiore a 1,80 ml,

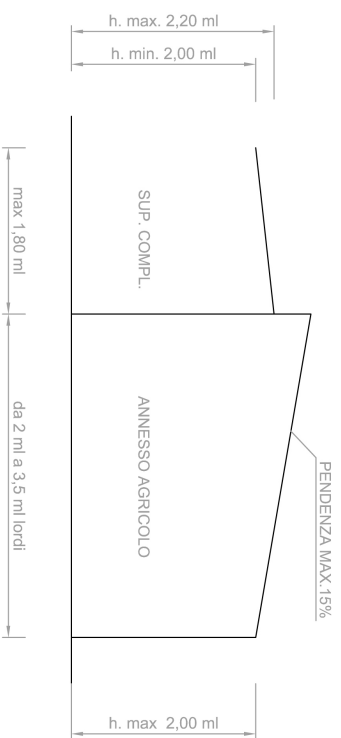
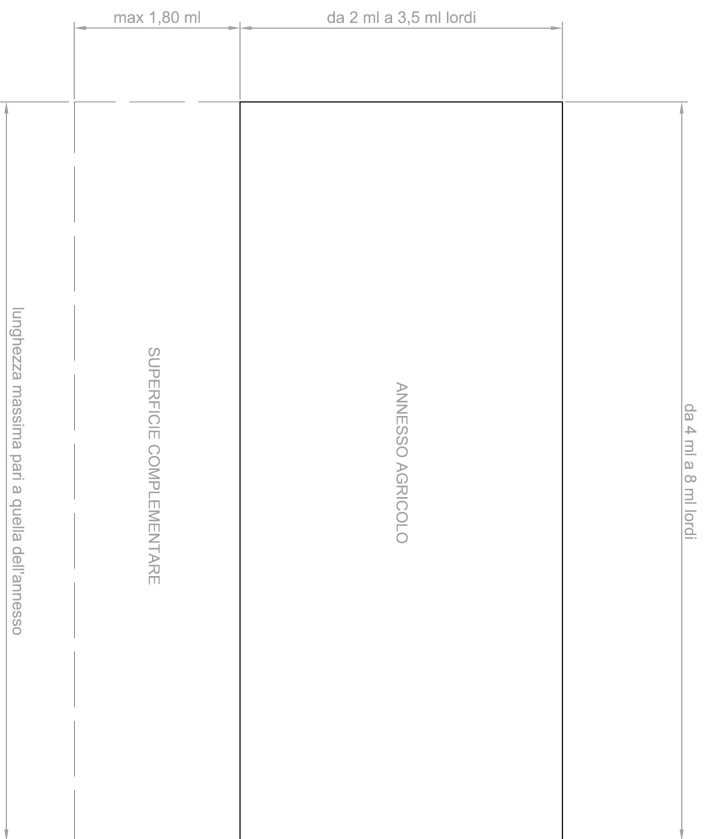
- essere priva di pali di sostegno infissi al suolo

- avere un'altezza massima di 2,20 ml e minima di 2,00 ml

- la tettoia dovrà avere preferibilmente una copertura identica a quella dell'annesso.

# ANNESSE TEMPORANEO PER AGRICOLTURA AMATORIALE

## SCHEMA DELLE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI



## SCHEMA di

### Atto unilaterale d'obbligo per l'installazione di manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale (Art. 78 L.R. 65/2014 e artt. 12 e 13 D.P.G.R. 63/R/2016)

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_, Comune di \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ (proprietario o titolare di altro diritto reale da specificare) dei terreni ubicati nel Comune di Livorno, identificati al Catasto Terreni al

foglio di mappa n. \_\_\_\_\_, particella n. \_\_\_\_\_, superficie mq \_\_\_\_\_

foglio di mappa n. \_\_\_\_\_, particella n. \_\_\_\_\_, superficie mq \_\_\_\_\_

foglio di mappa n. \_\_\_\_\_, particella n. \_\_\_\_\_, superficie mq \_\_\_\_\_

così come meglio identificati nella planimetria allegata ( all. ..)

## PREMESSO

- che il predetto fondo ricade in area classificata nel RU quale area disciplinata dall'art. 28 delle NTA per la sup. di mq \_\_\_\_\_;
- che le aree sopra descritte costituiscono un fondo (ai sensi dell'art. 2 delle NN.TT.A. del Piano di Riqualificazione Orti e Nuovi Orti) di superficie complessiva in disponibilità del sottoscritto pari a mq \_\_\_\_\_;
- che il fondo è coltivato (attività amatoriale agricola esercitata o prevista) a: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- che pertanto il fondo è coltivato prevalentemente a:
  - coltivazioni eterogenee, orticoltura;
  - frutteto, olivocoltura o viticoltura.
- che il presente atto d'obbligo è parte integrante e sostanziale della documentazione allegata alla pratica di S.C.I.A. per l'installazione di un manufatto agricolo per l'agricoltura amatoriale della superficie di mq \_\_\_\_\_ su area posta in via/loc. \_\_\_\_\_, identificata al Catasto Terreni del Comune di Livorno al foglio di mappa n. \_\_\_\_\_, particella n \_\_\_\_\_ come previsto dall'art.145, comma 2 della L.R. 65/2014;

- che in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ è stata presentata autorizzazione allo scarico e detta autorizzazione (solo ove previsto) è stata rilasciata in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ dall'Ufficio competente;  
 ovvero verrà realizzato idoneo serbatoio a tenuta per lo scarico dei liquami derivanti dal w.c. con obbligo di svuotamento periodico ad opera di ditte specializzate;
- che l'installazione dell'annesso è necessaria in relazione allo svolgimento dell'attività amatoriale agricola esercitata o prevista;
- che l'art. 78, comma 4 della L.R.T. n° 65/2014 subordina la legittimità del titolo abilitativo all'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola ed all'impossibilità di alienazione di tale annesso separatamente dal fondo su cui insiste;
- che in data \_\_\_\_\_ è stata rilasciata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., l'autorizzazione paesaggistica n. \_\_\_\_\_ (ove necessaria);
- che ricorrono/non ricorrono le condizioni di cui alla L.104/91 e pertanto il sottoscritto intende avvalersi della facoltà di realizzare il locale w.c. in conformità a quanto previsto dalla L.13/89 e ss.mm.ii.

#### **DATO ATTO**

1. che il manufatto sarà realizzato conformemente a quanto prescritto, ovvero:
2. realizzato in legno;
3. l'installazione non comporta alcuna modifica sostanziale della morfologia dei luoghi, non comporta opere di fondazione, escluse quelle di ancoraggio;
4. privo di dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
5. con caratteristiche tipologiche conformi a quanto prescritto dall'allegato A ;
6. che ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, il sottoscritto dichiara l'insussistenza di altri manufatti o annessi agricoli installati nel fondo sopra identificato per soddisfare analoghe esigenze (oppure alla loro demolizione nei casi previsti dall'art. 6 delle norme tecniche del piano attuativo );

#### **SI OBBLIGA**

per sé, ed aventi causa, nei confronti del Comune di Livorno, in caso di cessazione dell'attività

agricola amatoriale o in caso di trasferimento di parti del fondo con atti tra vivi, a quanto di seguito specificato:

- alla immediata rimozione del manufatto oggetto della pratica edilizia citata ed al ripristino dello stato dei luoghi allo stato antecedente all'installazione dello stesso a propria cura e spese;
- all'inoltro di comunicazione al Comune di Livorno, Ufficio Edilizia Privata , inerente l'avvenuta cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento del fondo o di parti di esso con atti tra vivi, entro 15 gg dal verificarsi di tali situazioni;

**SI OBBLIGA inoltre  
per sé, ed aventi causa, nei confronti del Comune di Livorno:**

- a non alienare separatamente il fondo dall'annesso cui si riferisce;
- a non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso, ovvero a non adibire l'annesso ad usi diversi da quelli per il quale ne è stata consentita l'istallazione;
- ad adeguare le sistemazioni esterne del fondo nel rispetto di quanto contenuto negli art. 11,12,13 e 14 delle norme tecniche del piano attuativo;
- ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti, anche dalla parte acquirente, tutti gli obblighi di cui al presente atto;
- Ad impiantare le tipologie colturali dichiarate nel punto \_\_\_\_\_ di cui sopra entro e non oltre la data \_\_\_\_\_ (solo nel caso di attività previste);
- Il presente atto ha validità decennale, rinnovabile previa specifica istanza.

In caso di mancato rispetto di quanto indicato ai commi precedenti si applicano le disposizioni del Titolo VII, Capo II della LR 65/14.

Tutte le spese relative alla registrazione e trascrizione del presente atto sono a totale carico dell'interessato.

Data \_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_