

AZIENDA AGRICOLA L'OLIVETA S.S. AGRICOLA  
Via Ginepreto, 1  
56042 Crespina Lorenzana (PI)

**Al Sig. SINDACO**

del Comune di Crespina Lorenzana

Responsabile Direzione Area 3 – Pianificazione e Assetto del Territorio  
Istruttore Direttivo P.E. Luca MELANI

e-mail: l.melani@comune.crespinalorenzana.pi.it  
e-mail pec: comune.crespinalorenzana.pi@postacert.toscana.it

**Oggetto: PROPOSTA di VARIANTE al RU dell'ex Comune di Crespina per la riclassificazione di area agricola interna all'UTOE in località Ginepreto**

Il sottoscritto MEAZZINI ANDREA nato a Crespina (PI) il 14/07/1964 C.F. MZZ NDR 64L14 D160Q comproprietario delle aree catastalmente identificate nel Catasto Terreni del comune di Crespina-Lorenzana nel foglio 21 part.ile 625-629 e altre residenziali ubicate in zona B1 e situate in loc. Ginepreto, al margine dell'edificio esistente; per se ed in rappresentanza dell'Azienda Agricola L'Oliveta e dei rispettivi intestatari di cui alla visura camerale allegata:

#### **Premesso**

- che le aree in oggetto sono classificate dal vigente RU come "Zone agricole ordinarie interne alle UTOE – E3" e disciplinate dall'art. 52 delle NTA e fabbricati ubicati in zona B1.
- che la Variante è finalizzata al riconoscimento del carattere agricolo dell'area, interamente interessata dalla presenza di un'azienda agricola con i relativi edifici e manufatti, in modo da consentire a detta azienda di condurre in modo adeguato la propria attività e realizzare le trasformazioni a questa necessarie secondo quanto previsto dalla L.R. 65/14 e dalla stessa disciplina del RU.
- che le aree in oggetto ricadono comunque all'interno del perimetro dell'UTOE e del centro abitato, nonché all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14;

#### **Precisa**

Che la presente proposta di Variante è finalizzata alla modifica di un'area di limitata estensione posta al margine del nucleo insediativo di Ginepreto, all'interno dell'UTOE n. 18 "Ginepreto – La Tana" individuata dal PS dell'ex comune di Crespina, classificata dal vigente RU in parte come zona "B1" (Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto) ed in parte come zona "E3" (Zone agricole ordinarie interne alle UTOE).

## Trasmette

A codesta spett.le Amministrazione il Progetto di Variante da fare proprio; nel caso se ne ravvisi la ammissibilità; completo di documentazione allegata e Verifica di Assoggettabilità a VAS a firma di Tecnico abilitato corredato da relazione agronomica.

In attesa di vs cortese riscontro rimango a disposizione e porgo i miei più cordiali saluti

(riferimenti per vie brevi: meazzini@libero.it)

Crespina Lorenzana li 16/12/2020

In fede  
Meazzini Andrea  


## Allegati:

- 01 Progetto di Variante con Allegati e Perizia Agronomica
- 02 Variante R.U. Semplificata Verifica Assoggettabilità

P. n. 6133  
del 24/5/2024.

**STUDIO TECNICO di CLAUDIO CAMBI e DAVID TURINI**  
**Urbanistica, Architettura e Design**  
Via Magellano, 12 56016 Vicopisano - S. Giovanni alla Vena (PI)

---

**Oggetto: PROPOSTA di VARIANTE al RU dell'ex Comune di Crespina per la  
riclassificazione di area agricola interna all'UTOE in località Ginepreto**

**Proponente**

AZIENDA AGRICOLA L'OLIVETA S.S. AGRICOLA  
Via Ginepreto, 1  
56042 Crespina Lorenzana (PI)

**Rappresentata da**

MEAZZINI ANDREA, nato a Crespina (PI) il 14/07/1964, C.F. MZZ  
NDR 64L14 D160Q, comproprietario delle aree catastalmente identificate nel catasto  
Terreni del Comune di Crespina-Lorenzana, nel Foglio 21, Part.lla 625-629 e ubicate  
in loc. Ginepreto, al margine dell'edificato esistente; per se ed in rappresentanza  
dell'Azienda Agricola L'Oliveta e dei rispettivi intestatari di cui alla visura camerale  
allegata:

**Premessa**

Il Comune di Crespina Lorenzana, istituito nel 2013 a seguito dell'unione dei due distinti comuni di  
Crespina e Lorenzana, è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Per il territorio precedentemente appartenente al comune di Crespina, Piano Strutturale approvato  
con DCC n. 16/2012 e RU approvato con DCC n. 16/2015;
- Per il territorio precedentemente appartenente al comune di Lorenzana, Piano Strutturale  
approvato con DCC n. 9/2002 e RU approvato con DCC n. 3/2012;

Con DCC n. 23/2018 è stata approvata la Variante al PS ed al RU del territorio di Lorenzana, con contestuale  
Variante al PS ed al RU del territorio di Crespina. Tali strumenti sono tuttora vigenti, in attesa del  
complessivo adeguamento della strumentazione urbanistica comunale al quadro normativo della L.R.  
65/14.

L'Amministrazione Comunale di Crespina Lorenzana ha avviato la procedura di formazione del Piano  
Strutturale e del Piano Operativo con DCC n. 48/2019.

La presente proposta di Variante è finalizzata alla modifica di un'area di limitata estensione posta al  
margine del nucleo insediativo di Ginepreto, all'interno dell'UTOE n. 18 "Ginepreto – La Tana" individuata  
dal PS dell'ex comune di Crespina, classificata dal vigente RU in parte come zona "B1" (Aree ad edificazione  
aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto) ed in parte come  
zona "E3" (Zone agricole ordinarie interne alle UTOE).

## Finalità e contenuti della Variante

La Variante è finalizzata al riconoscimento del carattere agricolo dell'area, interamente interessata dalla presenza di un'azienda agricola con i relativi edifici e manufatti, in modo da consentire a detta azienda di condurre in modo adeguato la propria attività e realizzare le trasformazioni a questa necessarie secondo quanto previsto dalla L.R. 65/14 e dalla stessa disciplina del RU.

Si propone quindi di classificare l'intera area come **zona "Ag" (Attività agricole interne alle UTOE)** come normata dall'art. 54 delle vigenti NTA di RU, in quando tale classificazione urbanistica appare la più idonea e coerente con l'effettiva destinazione ed utilizzazione dei suoli e degli edifici presenti nell'area.

Si precisa altresì che, a seguito di tale variazione, nell'area non sarà comunque ammessa l'edificazione di nuove abitazioni rurali ed annessi rustici, in conformità alle disposizioni di cui al comma 2 del citato art. 54 delle NTA.

La Variante quindi non comporta alcun incremento di potenzialità edificatoria rispetto all'attuale situazione urbanistica, ma semplicemente riconduce l'ambito territoriale in oggetto ad una disciplina coerente con l'effettivo stato dei luoghi, superando l'incongrua divisione in aree di tipo urbano (la zona "B1" che comprende l'edificio principale ed i manufatti accessori) ed aree agricole (le aree "E3" restanti, peraltro comprensive in parte del resede dell'edificio abitativo) e consentendo, in futuro, di realizzare gli interventi necessari all'attività agricola ed agrituristica in essere.

Restano salve tutte le possibilità, da parte dell'azienda agricola, di proporre in futuro interventi conseguenti ad approvazione di PMAA o eccedenti le capacità produttive del fondo così come previsto e disciplinato dal RU nonché dalla L.R. 65/14 e relativi regolamenti attuativi.

## Vincoli sovraordinati

L'ambito territoriale oggetto di Variante è interessato dai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo idrogeologico ai sensi RD 3267/1923;
- Vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/04 (territori coperti da foreste e boschi), quest'ultimo individuato solo su parte dell'area negli elaborati del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 37/2015.

In relazione al vincolo paesaggistico per le aree boscate, di natura ricognitiva come attestato dalla disciplina del PIT-PPR, si allega perizia agronomica contenente valutazioni circa l'effettiva presenza delle aree boscate ai sensi della L.R. 39/00. Detta relazione evidenzia, tramite approfondimento di dettaglio, come la nostra zona di variante non sia interessata dal vincolo paesaggistico.

## Inquadramento normativo e procedurale

L'area interessata dalla Variante ricade all'interno del Territorio Urbanizzato come definito dal vigente RU in conformità alle disposizioni dell'art. 224 della L.R. 65/14, ovvero coincidente con il perimetro delle UTOE individuate dal PS dell'ex comune di Crespina.

Come evidenziato nel paragrafo precedente, la variante non comporta modifiche al dimensionamento degli strumenti urbanistici, né incremento di volume e superficie coperta degli edifici.

Pertanto possono essere applicate le seguenti disposizioni previste dalla normativa regionale vigente:

- La Variante al RU può essere approvata con le procedure semplificate di cui agli artt. 30 e 32 della L.R. 65/14, in quanto interna al territorio urbanizzato;
- La Variante non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposta a VAS, e pertanto può essere oggetto di una procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art 22 L.R. 10/10 e s. m. ed i.
- La Variante non necessita di indagini geologiche in quanto ricade nei casi di esclusione di cui all'art. 3 comma 2 lettera b) del DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R, non comportando incrementi di volume o di superficie coperta degli edifici.

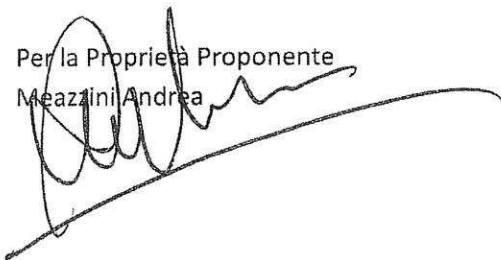
Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 231 e 252ter comma 1 lett.C della L.R. 65/14, che prevede l'ammissibilità di varianti agli strumenti urbanistici vigenti per l'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo, stante l'avvio del Piano Operativo deliberato nel 2019.

## Conclusioni

Per quanto sopra evidenziato, si ritiene che la presente proposta di Variante sia pienamente coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio rurale espressi dai vigenti strumenti urbanistici del comune di Crespina Lorenzana, e possa essere adottata ed approvata con le procedure semplificate di cui agli artt. 30 e 32 della L.R. 65/14, previo espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a Vas di cui all'Art. 22 della L.R. 10/10 e s. m. ed i.

Crespina Lorenzana Lì 01/12/2020

Per la Proprietà Proponente  
Meazzini Andrea




## Allegati:

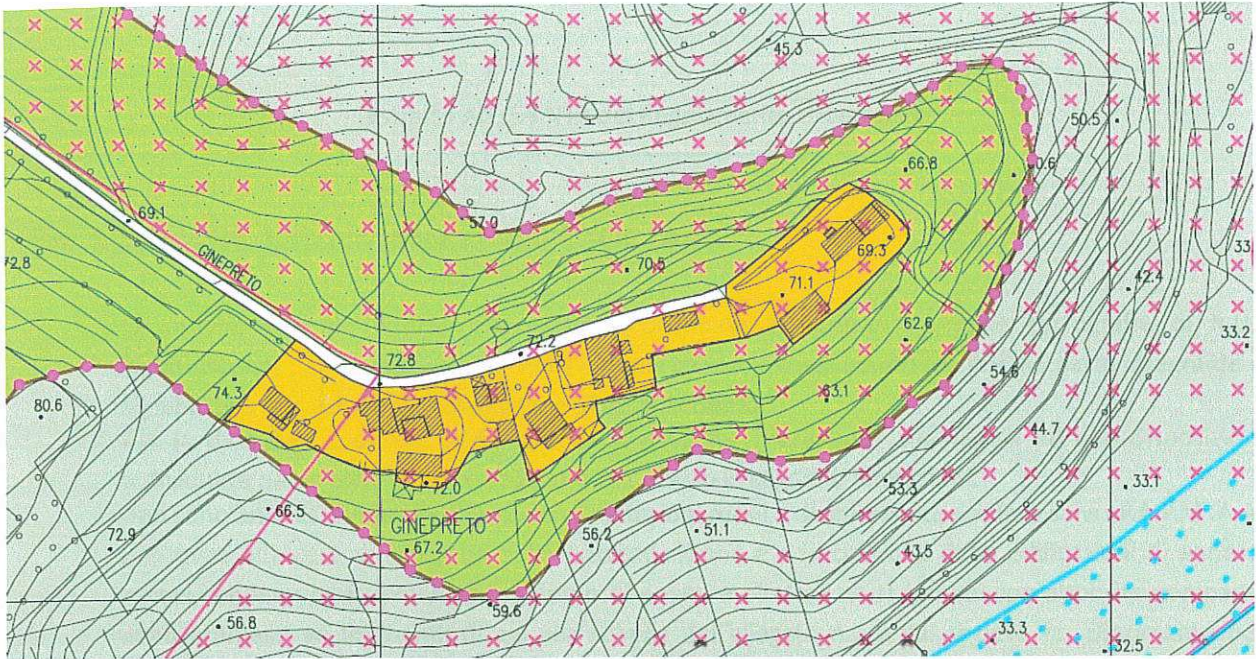
- *Inquadramento dell'ambito territoriale oggetto di variante*
- *Estratto Ru vigente e modificato*
- *Estratto Art. 54 NTA*
- *Relazione agronomica per la verifica di sussistenza dell'area boscata*
- *Visura Camerale dell'Azienda*



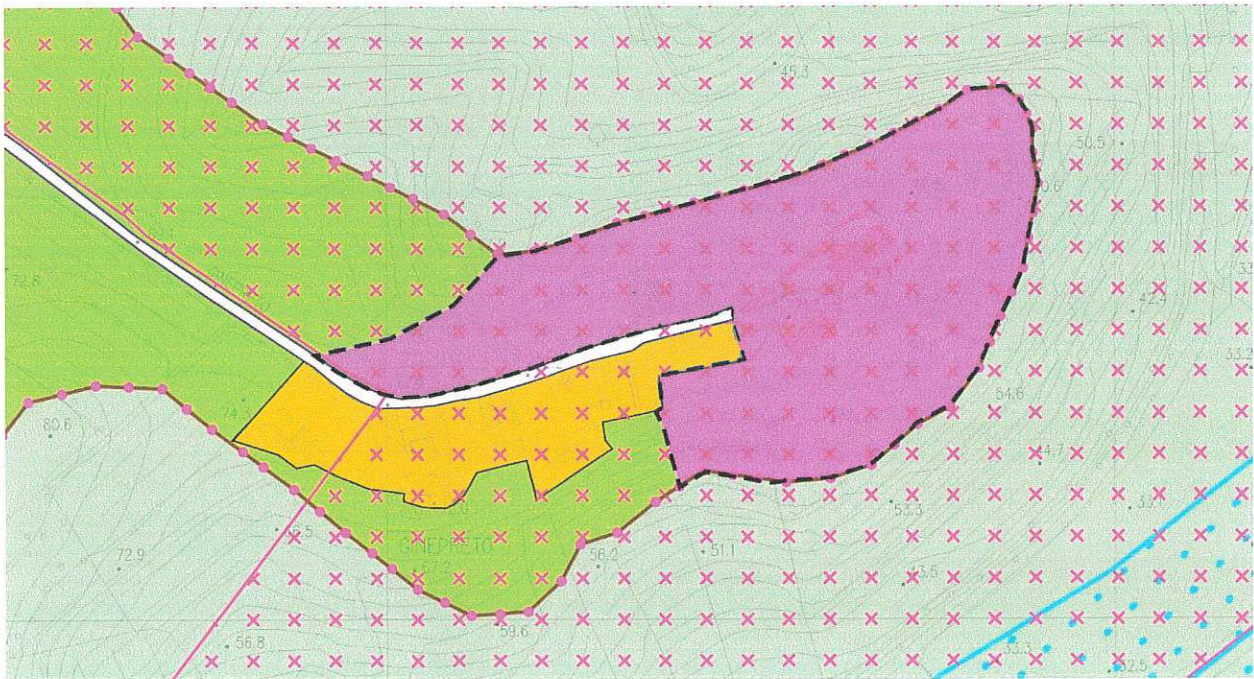


Inquadramento dell'ambito territoriale interessato dalla Variante, Località Ginepreto

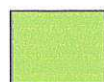




Estratto RU vigente - Tav. 10 La Tana – Gioielli - Siberia



Estratto RU modificato con individuazione nuova zona agricola "AG" - Tav. 10 La Tana – Gioielli - Siberia



Zone agricole ordinarie interne  
alle U.T.O.E. "E3". Art.52



AG Attività agricole interne  
alle U.T.O.E. Art.54

### **Art. 54 Attività agricole interne alle UTOE "Ag"**

1. Le attività agricole interne alle UTOE, individuate e perimetrare nelle cartografie di R.U., costituiscono, per il ruolo assunto nella caratterizzazione degli assetti territoriali, parte integrante e significativa del subsistema insediativo di appartenenza.
2. Per la disciplina specifica di dette aree si deve far riferimento alle regole ed alle disposizioni individuate per le zone agricole ordinarie "E1", salvo le seguenti limitazioni:  
non sono ammesse nuove edificazioni di abitazioni rurali e di annessi rustici, fatti salvi i P.A.P.M .A.A. approvati alla data di adozione delle presenti norme e ad eccezione delle edificazioni di annessi rustici connessi all'attività di allevamento di equini e all'Utoe n°10 con cui con apposito comparto sono ammessi gli interventi di cui alla scheda dell'allegato n.1 a cui si deve far riferimento per tipologia, destinazione d'uso e quantità edificatorie.  
La consistenza dell'azienda oltre alla specifica ricadente in "Ag" può fare riferimento anche ai fondi contigui ricadenti in zona "E1", "E2", "E3".





Camera di Commercio  
Pisa

# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di PISA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente scopo di sintesi

## VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE

### AZIENDA AGRICOLA L'OLIVETA S.S. AGRICOLA



GLTXGG

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

#### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	CRESPINA LORENZANA (PI) VIA GINEPRETO 1 CAP 56042 CRESPINA
Indirizzo PEC	oliveta@pc.nttoscana.it
Numero REA	PI - 179155
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	02077820500
Partita IVA	02077820500
Forma giuridica	societa' semplice
Data atto di costituzione	01/01/2013
Data iscrizione	31/01/2013
Data ultimo protocollo	17/07/2018
Socio Amministratore	MEAZZINI ANDREA <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

#### ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	01/01/2013
Attività prevalente	coltivazione di uva
Codice ATECO	01.21
Codice NACE	01.21
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	sì
Albi e registri ambientali	-

#### L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti	1.000,00
Titolari di cariche	2
Unità locali	0
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	1
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

#### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

#### DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo	sì
Statuto	-
Altri atti	-

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

## Indice

1 Sede .....	2
2 Informazioni da patti sociali .....	2
3 Informazioni patrimoniali .....	3
4 Soci e titolari di cariche o qualifiche .....	3
5 Attività, albi ruoli e licenze .....	4
6 Aggiornamento impresa .....	5

## 1 Sede

<b>Indirizzo Sede legale</b>	CRESPINA LORENZANA (PI) VIA GINEPRETO 1 CAP 56042 CRESPINA
<b>Indirizzo PEC</b>	oliveta@pc.nntoscana.it
<b>Partita IVA</b>	02077820500
<b>Numero repertorio economico amministrativo (REA)</b>	PI - 179155

## 2 Informazioni da patti sociali

<b>Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero di iscrizione: 02077820500 Data di iscrizione: 31/01/2013 Sezioni: Iscritta con la qualifica di SOCIETA' SEMPLICE (sezione speciale), Iscritta con la qualifica di IMPRESA AGRICOLA (sezione speciale)
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 01/01/2013
<b>Oggetto sociale</b>	LA SOCIETA' HA PER OGGETTO L'ESERCIZIO IN FORMA ASSOCIATA DELL'ATTIVITA' DI COLTIVAZIONE, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLA CEREALICOLTURA, VITICOLTURA, OLIVICOLTURA, SILVICOLTURA, E L'ALLEVAMENTO DEL BESTIAME. POTRA' INOLTRE ...

### Estremi di costituzione

#### iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 02077820500  
del Registro delle Imprese di PISA  
Data iscrizione: 31/01/2013

#### sezioni

Iscritta con la qualifica di SOCIETA' SEMPLICE (sezione speciale) il 31/01/2013  
Iscritta con la qualifica di IMPRESA AGRICOLA (sezione speciale) il 31/01/2013

#### informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 01/01/2013

#### durata della società

Durata: INDETERMINATA

## Oggetto sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO L'ESERCIZIO IN FORMA ASSOCIATA DELL'ATTIVITA' DI COLTIVAZIONE, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLA CEREALICOLTURA, VITICOLTURA, OLIVICOLTURA, SILVICOLTURA, E L'ALLEVAMENTO DEL BESTIAME. POTRA' INOLTRE ESERCITARE L'ATTIVITA' DI AGRITURISMO. ESSA ALTRESI' POTRA' EFFETTUARE NEL RISPETTO DEI LIMITI FISSATI DALL'ART. 2135 DEL CODICE CIVILE E DALLE LEGGI SPECIALI IN MATERIA, ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE, COMMERCIALIZZAZIONE, MANIPOLAZIONE, CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI OTTENUTI IN PREVALENZA DALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI GESTITI. L'ATTIVITA' PUO' ESSERE SVOLTA SU FONDI DI PROPRIETA' DEI SOCI, OPPURE ASSUNTI IN AFFITTO, IN COMODATO E IN COMPARTICIPAZIONE STAGIONALE DALLA SOCIETA' OVVERO DAI SINGOLI SOCI. PUO' COMPIERE ALTRESI' TUTTE LE ATTIVITA' DIRETTE ALLA FORNITURA DI BENI E/O SERVIZI UTILIZZANDO PREVALENTEMENTE STRUTTURE O RISORSE IMPIEGATE NORMALMENTE NELLA PROPRIA AZIENDA.

PER IL RAGGIUNGIMENTO DEI PREDETTI SCOPI LA SOCIETA' PUO' ACQUISIRE A QUALUNQUE TITOLO, FONDI RUSTICI E ALTRE STRUTTURE E BENI, FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' ESERCITATA. ESSA PUO' INOLTRE ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN CONSORZI, ASSOCIAZIONI E COOPERATIVE CHE SVOLGONO ATTIVITA' FUNZIONALI AGLI SCOPI DELLA SOCIETA'.

## Poteri

### poteri associati alla carica di Socio Amministratore

L'AMMINISTRAZIONE E LA LEGALE RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' SPETTA DISGIUNTAMENTE A TUTTI I SOCI PER LE OPERAZIONI DI NATURA ORDINARIA E PER ESSA NON COMPETE ALCUN COMPENSO. PER LE OPERAZIONI DI NATURA STRAORDINARIA SERVE L'UNANIMITA' DEI SOCI.

## 3 Informazioni patrimoniali

### Conferimenti

Valore nominale dei conferimenti in Euro 1.000,00

## 4 Soci e titolari di cariche o qualifiche

**Socio Amministratore**  
**Socio Amministratore**

MEAZZINI ANDREA  
BANI LORENZO

Rappresentante dell'impresa  
Rappresentante dell'impresa

**Socio Amministratore**  
**MEAZZINI ANDREA**

*domicilio*

Rappresentante dell'impresa  
Nato a CRESPINA (PI) il 14/07/1964  
Codice fiscale: MZZNDR64L14D160Q  
CRESPINA LORENZANA (PI) VIA GINEPRETO 1 CAP 56042 FRAZIONE GENAIA CRESPINA  
Telefono: 0571 478205  
Telefax: 0571 489032  
Indirizzo di posta elettronica certificata: andrea.meazzini@pec.odcepisa.it

*carica*

**socio amministratore**  
Nominato con atto del 01/01/2013  
Data iscrizione: 31/01/2013

*proprietà della quota*

LA QUOTA DI PARTECIPAZIONE E' DI EURO 500,00 IN RAGIONE DI 1 / 1  
TIPO DIRITTO: PROPRIETA'  
COGNOME / DENOM.: MEAZZINI  
CODICE FISCALE: MZZNDR64L14D160Q  
NOME: ANDREA  
DATA DI NASCITA: 14/07/1964  
SESSO: M  
CITTADINANZA: I

*quota*

Quota: 500,00  
Valuta: Euro



## Socio Amministratore

**BANI LORENZO**

*domicilio*

*carica*

*proprietà della quota*

*quota*

Rappresentante dell'impresa

Nato a PONTEDERA (PI) il 18/12/1984

Codice fiscale: BNALNZ84T18G843H

CRESPINA LORENZANA (PI) VIA VITTORIO VENETO 89 CAP 56042 FRAZIONE  
CENAIA CRESPINA

### **socio amministratore**

Nominato con atto del 01/01/2013

Data iscrizione: 31/01/2013

LA QUOTA DI PARTECIPAZIONE E' DI EURO 500,00 IN RAGIONE DI 1 / 1

TIPO DIRITTO: PROPRIETA'

COGNOME / DENOM.: BANI

CODICE FISCALE: BNALNZ84T18G843H

NOME: LORENZO

DATA DI NASCITA: 18/12/1984

SESSO: M

CITTADINANZA: I

Quota: 500,00

Valuta: Euro

## 5 Attività, albi ruoli e licenze

**Data d'inizio dell'attività dell'impresa** 01/01/2013

**Attività prevalente** COLTIVAZIONE DI UVA

### Attività

#### **inizio attività**

*(informazione storica)*

Data inizio dell'attività dell'impresa: 01/01/2013

#### **attività prevalente esercitata dall'impresa**

COLTIVAZIONE DI UVA

#### **Classificazione ATECORI 2007 dell'attività prevalente** *(fonte Agenzia delle Entrate)*

Codice: 01.21 - coltivazione di uva  
Importanza: prevalente svolta dall'impresa

#### **attività esercitata nella sede legale**

COLTIVAZIONE DI UVA

#### **attività secondaria esercitata nella sede legale**

ATTIVITA' DI ALLOGGIO CONNESSE ALLE AZIENDE AGRICOLE

#### **attività agricola**

AGRITURISMO

#### **classificazione ATECORI 2007 dell'attività** *(fonte Agenzia delle Entrate)*

Codice: 01.21 - coltivazione di uva  
Importanza: primaria Registro Imprese

Codice: 55.20.52 - attività di alloggio connesse alle aziende agricole  
Importanza: secondaria Registro Imprese

### Licenze

Registro Imprese  
Archivio ufficiale della CCIAA  
Documento n. T 312299024  
estratto dal Registro Imprese in data 09/04/2019

**AZIENDA AGRICOLA L'OLIVETA S.S. AGRICOLA**  
Codice Fiscale 02077820500

**licenze/autorizzazioni**

Licenza/autorizzazione: COMUNE  
Numero: 1615 del 29/03/2018  
Tipo: 073 agriturismo

**6 Aggiornamento impresa**

**Data ultimo protocollo**

17/07/2018