



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*

**Oggetto: Comune di Crespina Lorenzana (PI). D.C.C. n.53 del 16/07/2021**

Variante semplificata al Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, per riclassificazione di un'area agricola e modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato.

**Trasmissione Contributo Tecnico**

Al Responsabile del Procedimento  
del Comune di Crespina Lorenzana  
c.a P.E. Luca Melani  
CRESPINA LORENZANA (PI)

**E p.c.**

Al Settore Pianificazione Territoriale  
della Provincia di Pisa

Alla Soprintendenza  
Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
della Provincia di Pisa e Livorno

Al Settore Tutela, riqualificazione e  
valorizzazione del Paesaggio

Al Responsabile della Direzione Urbanistica  
Ing. Aldo Ianniello

Il Comune di Crespina Lorenzana (PI), con nota del 22/07/2021 ns/prot. n.303530 ha trasmesso la D.C.C.n.53 del 16/07/2021, con la quale ha adottato Variante semplificata al Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, per riclassificazione di un'area agricola (Sig. Meazzini) e modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato (Sig. Burgalassi), ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014.

Si trasmette in allegato il contributo tecnico predisposto dal Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio, integrato dal contributo del seguente Settore regionale:

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
- Logistica e cave
- Forestazione. Agroambiente

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito. I referenti della pratica sono:

- Arch. Alessandro Marioni                    - tel. 055/4385108                    - e-mail: [alessandro.marioni@regione.toscana.it](mailto:alessandro.marioni@regione.toscana.it)  
*Responsabile P.O. strumenti urbanistici comunali e provinciali – Toscana Centro Nord;*
- Arch. Filippo Lo Bocchiaro                    -tel. 055/4384021                    - e-mail: [filippo.lobocchiaro@regione.toscana.it](mailto:filippo.lobocchiaro@regione.toscana.it)  
*Funzionario referente strumenti urbanistici comunali e provinciali – Provincia di Lucca e Pisa*
- Sig. Cacioli Gianluca                    - tel. 0554383900                    - e-mail: [gianluca.cacioli@regione.toscana.it](mailto:gianluca.cacioli@regione.toscana.it)  
*Referente amministrativo della pratica.*

Distinti Saluti

Il Dirigente  
Arch. Marco Carletti

LBF/

COMUNE DI CRESSINA LORENZANA  
Protocollo Arrivo N. 10361/2021 del 27-08-2021  
Doc. Principale - Copia Documento



**Oggetto: Comune di Crespina Lorenzana (PI). D.C.C. n.53 del 16/07/2021**

Variante semplificata al Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, per riclassificazione di un'area agricola e modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato.

***Contributo Tecnico***

Il Comune di Crespina Lorenzana (PI), con nota del 22/07/2021 ns/prot. n.303530 ha trasmesso la D.C.C.n.53 del 16/07/2021, con la quale ha adottato Variante semplificata al Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, per la riclassificazione di un'area agricola (Sig. Meazzini) e la modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato (Sig. Burgalassi), ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014.

*Situazione urbanistica comunale*

Il Comune di Crespina Lorenzana è stato istituito dal 1 gennaio 2014 con L.R. n.69 del 22/11/2013, per la fusione dei due Comuni, approvata con D.C.C. n.9 del 15/04/ 2013, operata in conformità alla L.R. 68/2011. L'ex **Comune di Crespina** è dotato di Piano Strutturale (Variante generale) approvato con D.C.C. n.16 del 20/03/2012, pubblicato sul BURT n.32 del 8/08/2012 e di Regolamento Urbanistico (variante generale) approvato con D.C.C. n.9 del 2/03/2015, pubblicato sul BURT n.16 del 22/04/2015.

L'ex **Comune di Lorenzana** è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.9 del 28/02/2002, pubblicato sul BURT n.17 del 24/04/2002 e di Regolamento Urbanistico (3<sup>a</sup> variante) approvato con D.C.C. n.3 del 12/04/2012, pubblicato sul BURT n.23 del 6/06/2012.

**Il Comune di Crespina Lorenzana**, con D.C.C. n.23 del 10/05/2018, pubblicata sul BURT n.31 del 01/08/2018, ha approvato un adeguamento degli strumenti urbanistici dei due comuni al fine di rendere omogenee le rispettive normative alla L.R.65/2014.

Con D.C.C. n. 48 del 5/11/2019 ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014.

*Contributo Tecnico*

La variante semplificata in oggetto è relativa alla richiesta di due soggetti privati, che hanno l'esigenza, **nel primo caso (Sig. Burgalassi)** di modificare una zona attualmente classificata nel R.U. come "E3 – zone agricole ordinarie interne alle UTOE" (art. 52 NTA) in "Verde privato" (art. 75 NTA) in località Gioielli, nel territorio dell'ex comune di Crespina, **nel secondo caso (Sig.Meazzini)**, di riclassificare un'area attualmente classificata nel R.U. vigente 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 – art.52 NTA), in zona “Ag” (attività agricole interne alle UTOE – art. 54 NTA) in località Ginepreto – La Tana - nel territorio dell’ex comune di Crespina.

Dalle relazioni allegate, si prende atto che la Variante in oggetto non comporta né modifiche al dimensionamento degli strumenti urbanistici vigenti, né incremento di volume e superficie coperta degli edifici esistenti, ma è finalizzata, **nel primo caso** a poter configurare una pertinenza dei fabbricati presenti, con la possibilità di realizzare una piscina privata, e **nel secondo caso**, unicamente al riconoscimento del carattere agricolo dell’area, con il superamento dell’attuale divisione incongrua di aree di tipo urbano (B1) e le aree agricole restanti “E3”.

Per quanto riguarda il primo caso, la realizzazione della piscina è disciplinata dall’art.39 delle NTA del R.U. vigente, ma si evidenzia che tutta l’area ricade all’interno del vincolo paesaggistico fiumi, di cui all’art. 142 co.1, lett c) del Dlgs 42/2004, pertanto la variante dovrà dimostrare il rispetto degli obiettivi, le direttive e le prescrizioni dell’elaborato 8B, art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici.

Per quanto riguarda il secondo caso, dalla ricognizione dei vincoli del PIT sul geoscopio, l’area ricade parzialmente all’interno del vincolo paesaggistico Boschi, di cui all’art. 142 co.1, lett g) del Dlgs 42/2004, pertanto la variante dovrà rispettare gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni dell’elaborato 8B, art. 12 della disciplina dei beni paesaggistici.

In considerazione poi dell’attività agrituristica esercitata dall’Azienda agricola ivi presente, fermo restando quanto stabilito dall’art.54 co.2 delle NTA del R.U. vigente, anche l’eventuale ampliamento dell’attività agrituristica in altri fabbricati aziendali agricoli dovrà essere fatto attraverso la predisposizione di un piano aziendale agricolo.

Entrambe le aree ricadono all’interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art.224 della L.R. 65/2014, a seguito di variante generale di P.S. e R.U. (approvata con D.C.C. n.23 del 10/05/2018) con il quale sono stati uniformati i regolamenti comunali da applicare al nuovo comune di Crespina Lorenzana, tuttavia si ricorda a codesta A.C. che a seguito dell’avvio del P.S. e R.U. effettuato con D.C.C. n.48 del del 5/11/2019, questo Settore regionale, con lettera inviata in data 21/01/2020 di prot. n. 24237, ha richiesto le integrazioni all’avvio del procedimento.

Si ricorda in ogni caso, che all’adozione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, il perimetro transitorio di cui all’art.224 della L.R. 65/2014 dovrà essere sostituito dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 4 della legge regionale medesima.

*Il Funzionario referente*  
Arch. Filippo Lo Bocchiaro

*Il Responsabile P.O.*  
Arch. Alessandro Marioni



**Oggetto:** Comune di Crespina Lorenzana (PI) -

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014 per riclassificazione di un'area agricola e modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato - Contributo tecnico

Direzione Urbanistica  
Settore Pianificazione del territorio

Con riferimento alla nota del Settore Pianificazione registrata al protocollo regionale con n. 0333236 del 23/08/2021, trasmettiamo il seguente contributo:

Il Comune di Crespina Lorenzana con D.C.C. n.53 del 16/07/2021 a seguito di una istanze presentate da privati ha adottato una variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, relativamente al territorio di Crespina, finalizzata alla riclassificazione di due aree: una in via Gioielli di Ceppaiano) e l'altra in via Ginepreto.

Il Comune di fa parte dell'*Ambito 8 Piana Livorno-Pis-Pontedera* e le aree oggetto di variante sono interessate da Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 e più precisamente:

**VIA GIOIELLI DI CEPPIANO**

L'area, situata in Via Gioielli Ceppaiano, è un uliveto di pertinenza di ex edifici rurali, oggi ristrutturati e destinati a civile abitazione, e negli strumenti vigenti ricade in zona *E3 zone agricole ordinarie interne alle UTOE*.

La variante per trasformare l'area in zona *E4 a Verde privato* è stata richiesta per la realizzazione di una piscina ad uso privato.

Pur avendo perso la funzione produttiva agricola, l'area è ancora parte integrante del paesaggio agrario collinare della zona, caratterizzato da sistemazioni di pregio e ricade in vincolo ai sensi della lett c) fumi, dell'art. 142 del Dlgs 42/2004.

L'uliveta si trova a una quota altimetrica degradante rispetto a Via del Ginepreto e pertanto, se ben progettata, la piscina sembrerebbe non alterare i rapporti paesaggistici percepibili dalla viabilità pubblica.

Il carattere limitato della previsione non entra in contrasto con la scheda d'*Ambito 8 Piana Livorno-Pis-Pontedera*, tuttavia la variante e la futura realizzazione devono tenere conto di quanto disposto dall'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR e più specificamente:

**8.1. Obiettivi** - *Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:*

*a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;*

**8.2. Direttive** - *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:*

*e - tutelare e riquilificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;*

*l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo*

**8.3. Prescrizioni**

*a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :*

- *4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*



*c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*

- *2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
- *3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
- *4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*
- *5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui*

### **VIA GINEPRETO**

L'area è proprietà di un'azienda agricola ed è ha accesso da Via Ginepreto. La variante è finalizzata alla modifica di un'area attualmente classificata in parte come zona *B1 aree a edificazione aperta e a assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto* e in parte come *E3 zone agricole ordinarie interne alle UTOE*, per trasformarla in zona *Ag attività agricole interne all'UTOE*, in modo da permettere all'azienda di operare i miglioramenti necessari alla conduzione e allo sviluppo della produzione.

L'area è parzialmente interessata da vincolo ai sensi della lett g) boschi, dell'art. 142 del Dlgs 42/2004.

Il carattere limitato della previsione non entra in contrasto con la scheda d'*Ambito 8 Piana Livorno-Pis-Pontedera*, tuttavia la variante e la futura realizzazione devono tenere conto di quanto disposto dall'art. 13 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Per ogni ulteriore chiarimento comunicazione si prega di contattare:

Arch. Cecilia Berengo P.O. del Settore Tutela, riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio – tel.055/4385307 - e-mail [cecilia.berengo@regione.toscana.it](mailto:cecilia.berengo@regione.toscana.it)

Arch. Anna Rotellini, istruttore – tel. 0554382827 – e-mail [anna.rotellini@regione.toscana.it](mailto:anna.rotellini@regione.toscana.it)

AR/

Il Dirigente ad Interim del Settore Tutela,  
Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

Arch. Marco Carletti



REGIONE TOSCANA  
GIUNTA REGIONALE

Direzione  
Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico  
Locale

Settore  
Logistica e cave

*Il Dirigente*

Al Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio  
**arch. Marco Carletti**

p.c. arch. Alessandro Marioni  
arch. Filippo Lo Bocchiaro

**OGGETTO: Comune di Crespina Lorenzana (PI) – D.C.C. n.53 del 16/07/2021.  
Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014 per riclassificazione di un'area agricola e modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato.**

In risposta alla richiesta di contributo relativo alla variante semplificata al RU del comune di Crespina Lorenzana richiamata in oggetto, pervenuta con prot. AOOGRT/0333236 del 23/08/2021, si segnala quanto segue.

PER LA COMPETENZA SULLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE DI CAVA

Nella **Relazione Generale** viene specificato che “la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico (...) è finalizzata alla modifica di zona da E3 a Verde privato. L'area di scarse dimensioni (1.900 mq circa) si configura come area pertinenziale dei fabbricati residenziali presenti non più utilizzata a fini agricoli, vista sia l'antropizzazione circostante che la scarsa superficie.”

Dall'ubicazione dell'intervento, riportata nella **Tav.10 progetto UTOE n. 12-17-18**, risulta che non vi sono interferenze con le materie di competenza.

Per ulteriori chiarimenti è possibile contattare il geol. Serena Lucia (indirizzo mail [serena.lucia@regione.toscana.it](mailto:serena.lucia@regione.toscana.it), tel. 055.4384210) o la PO di riferimento, arch. Alessandro Rafanelli (indirizzo mail [alessandro.rafanelli@regione.toscana.it](mailto:alessandro.rafanelli@regione.toscana.it), tel. 055.4384397).

PER LA COMPETENZA SULLA LOGISTICA

Preso visione degli elaborati:

- Relazione generale
- 03b Tavola 10

Si comunica che in relazione alle specifiche competenze, per entrambi i pareri di cui all'oggetto, non si rileva l'esigenza di avanzare osservazioni e non si hanno contributi da trasmettere.

Per ulteriori chiarimenti è possibile contattare il geom. Laura Paciscopi (indirizzo mail [laura.paciscopi@regione.toscana.it](mailto:laura.paciscopi@regione.toscana.it), tel. 055.4383493).

Il dirigente  
Ing. Fabrizio Morelli



---

Risposta al foglio del 23/08/2021

Numero 333236/N.060.030

**Oggetto: Comune di Crespina Lorenzana (PI) – D.C.C. n.53 del 16/07/2021.**

**Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014 per riclassificazione di un'area agricola e modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato.**

**Richiesta di contributi**

**Direzione Urbanistica e Politiche Abitative**

**Settore Pianificazione del Territorio**

In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi all'oggetto, vista la documentazione allegata in particolare la relazione agronomica, si comunica che non si riscontrano particolari problematiche per quanto di competenza dello scrivente settore.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Settore  
Dr. Sandro Pieroni