



SETTEMBRE

2021

**[ Varianti Semplificate al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex Comune di Crespina ai sensi dell'art. 30 L.R. 65/2014 in località Gioielli e in località Ginepreto – La Tana ]**

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Sig. Buralassi Giorgio**

Proprietario e committente

**STUDIO TECNICO DI CLAUDIO CAMBI E DAVID TURINI**

**Arch. David Turini**

Progettista

**Azienda agricola l'Oliveta S.S. Agricola**

Proprietario e committente

**P.E. Luca Melani**

Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio

---

**[ Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute ]**

---

Comune di Crespina Lorenzana (PI)

**Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex comune di Crespina**

ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014

A seguito dell'**adozione** della *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex comune di Crespina*, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R.65/2014, avvenuta con Del. C.C. n.53 del 16/07/2021, per la modifica di destinazione di un terreno da area agricola a verde privato (in loc. Gioielli), e la riclassificazione di un'area agricola (in loc. Ginepreto - La Tana), è pervenuto all'Amministrazione Comunale il contributo tecnico della Regione Toscana, costituito dai contributi dei seguenti settori:

- Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;
- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Logistica e cave;
- Forestazione. Usi Civici. Agroambiente.

Per ciascun contributo è stato espresso un parere che è riportato nelle schede seguenti.

Al presente documento devono essere considerati uniti l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. sovrapposte tra il testo adottato ed il testo modificato.

<b>ELENCO DELLE OSSERVAZIONI / CONTRIBUTI PERVENUTI</b>					
<b>n.</b>	<b>Prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Proposta tecnica</b>	<b>Nota</b>
1	10361	27/08/2021	Regione Toscana	Accolta	Contributo

CONTRIBUTO N.1	
Regione Toscana, prot. 10361 del 27/08/2021	
<p><b>SINTESI DEL CONTRIBUTO</b></p> <p><b><u>1) Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio:</u></b></p> <p><b>1.1)</b> In merito alla modifica della zona da <i>E3</i> a <i>Verde privato</i> in località Gioielli, 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.</p> <p><b>1.2)</b> In merito alla modifica della zona da <i>B1</i> e in parte <i>E3</i> a zona agricola <i>Ag</i> in località Ginepreto – La Tana, si specifica che 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. Inoltre in considerazione 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.</p> <p><b>1.3)</b> Entrambe le aree ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, il quale dovrà essere sostituito</p>	<p><b>CONTRODEDUZIONE</b></p> <p><b>1.1)</b> Al fine di dimostrare la coerenza tra la Variante e il vincolo paesaggistico fiumi, di cui all'art. 142 co1, lett c) del D.Lgs 42/2004, è stato riportato apposito capitolo <i>4.1 Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR</i> nel documento <i>Relazione Generale</i>, nel quale si analizzano le DIRETTIVE e le PRESCRIZIONI dell'elaborato 8B del PIT-PPR riferite al bene paesaggistico sopraccitato, fornendo per ognuna di esse una analisi di coerenza.</p> <p>Tuttavia si ritiene opportuno inserire specifico riferimento all'art. 75 – <i>Verde privato</i> in merito al perseguimento delle direttive e degli obiettivi dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8b del PIT-PPR, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi e sistemazioni ammesse nelle aree a verde privato.</p> <p><b>Accolto</b></p> <p><b>1.2)</b> Considerato il contributo regionale si ritiene opportuno inserire specifico riferimento all'art. 54 – <i>Attività agricole interne alle UTOE "Ag"</i> in merito al perseguimento delle direttive e degli obiettivi dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8b del PIT-PPR, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi e sistemazioni ammesse nelle aree Ag.</p> <p>In merito all'ampliamento dell'attività</p>

**Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex comune di Crespina**

ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014

<p>con il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 all'adozione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, di cui è stato dato avvio del procedimento con Del. C.C. n. 48 del 05/11/2019, e di cui il Settore regionale ha chiesto integrazioni con lettera inviata in data 21/01/2020 con prot. 24237.</p>	<p>agrituristica, si inserisce apposito riferimento all'art. 54 al fine di demandare tali interventi a PAPMAA o comunque nel rispetto delle modalità di attuazione delle tipologie e casistiche previste dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in riferimento alle aziende agricole</p> <p><b>Accolto</b></p> <p>1.3) Si prende atto del contributo regionale demandando alle prossime fasi della pianificazione comunale, l'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.</p> <p><b>Accolto</b></p>
<p><b>2) Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio:</b></p> <p><b>2.1)</b> In merito alla modifica della zona da <i>E3 a Verde privato</i> in località Gioielli, si evidenzia che il carattere limitato della previsione non entra in contrasto con la scheda d'Ambito 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera, tuttavia la variante e la futura realizzazione devono tenere conto di quanto disposto dall'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.</p> <p><b>2.2)</b> In merito alla modifica della zona da <i>B1</i> e in parte <i>E3</i> a zona agricola <i>Ag</i> in località Ginepreto – La Tana, si specifica che 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-Pisa-Pontedera, tuttavia la variante e la futura realizzazione devono tenere conto di quanto disposto dall'art. 13 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.</p>	<p><b>2.1)</b> In accordo a quanto controdedotto al punto 1.1, considerato il contributo regionale si ritiene opportuno inserire specifico riferimento all'art. 75 – <i>Verde privato</i> in merito al perseguimento delle direttive e degli obiettivi dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8b del PIT-PPR, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi e sistemazioni ammesse nelle aree a verde privato.</p> <p><b>Accolto</b></p> <p><b>2.2)</b> In accordo a quanto controdedotto al punto 1.2, considerato il contributo regionale si ritiene opportuno inserire specifico riferimento all'art. 54 – <i>Attività agricole interne alle UTOE "Ag"</i> in merito al perseguimento delle direttive e degli obiettivi dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8b del PIT-PPR, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi e sistemazioni ammesse nelle aree Ag.</p> <p>Ancora in merito al contributo pervenuto, le</p>

**Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex comune di Crespina**

ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014

	<p>aree sottoposte interessate dall' art 142 D.L.gs n° 42/2004 <i>Let. g</i> , divergenti dalla perimetrazione su base ricognitiva del vigente PIT e determinate attraverso un' analisi dei requisiti reali per la definizione di "bosco" secondo quanto sancito dalla Legge Regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Art.3 <i>Definizioni</i>), rispetteranno in modo congruo quanto riportato nell' Art. 13 dell' Elaborato 8B del PIT-PPR.</p> <p><b>Accolto</b></p>
<p><b><u>3) Settore Logistica e Cave:</u></b></p> <p><b>3.1)</b> per la competenza sulle attività estrattive di cava, in merito alla modifica della zona da <i>E3</i> a <i>Verde privato</i> in località Gioielli, si evidenzia che non interferisce con le materie di competenza del Settore.</p> <p><b>3.2)</b> per la competenza sulla logistica, in merito alla modifica della zona da <i>E3</i> a <i>Verde privato</i> in località Gioielli, si evidenzia che non si rileva l'esigenza di avanzare osservazioni e non si hanno contributi da trasmettere.</p>	<p><b>3.1)</b> Si prende atto del contributo regionale <b>Accolto</b></p> <p><b>3.2)</b> Si prende atto del contributo regionale <b>Accolto</b></p>
<p><b><u>4) Settore Forestazione, Usi civici, Agroambiente:</u></b></p> <p>In merito alla modifica della zona da <i>E3</i> a <i>Verde privato</i> in località Gioielli, si comunica che non si riscontrano particolari problematiche per quanto di competenza del settore scrivente.</p>	<p><b>4)</b> Si prende atto del contributo regionale <b>Accolto</b></p>
<p><b>Sintesi della proposta tecnica: ACCOLTA</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate:</b> art. 54 e 75 delle NTA</p>	