

SETTEMBRE

2021

**[ Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico del  
territorio dell'ex Comune di Crespina ai sensi dell'art. 30  
L.R. 65/2014 ]**

**Arch. Giovanni Parlanti**  
Progettista

**Sig. Buralassi Giorgio**  
Proprietario e committente

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

---

**[ Relazione generale ]**

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI/CONTRIBUTI

---

## **Indice**

<b>1. La premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>2. La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Il quadro conoscitivo.....</b>	<b>6</b>
3.1 La localizzazione e caratteristiche dell'area oggetto di Variante.....	6
3.2 Inquadramento dell'area nel Regolamento Urbanistico vigente.....	7
<b>4. Inquadramento normativo della Variante Semplificata al R.U.....</b>	<b>10</b>
4.1 Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR.....	11
<b>5. Elenco elaborati.....</b>	<b>19</b>
<b>6. Appendice.....</b>	<b>20</b>

## 1. La premessa

Con il referendum del 6 Ottobre 2013 le Amministrazioni Comunali di Crespina e di Lorenzana, in conformità alla L.R. 68/2011, hanno operato una fusione giungendo alla costituzione di un unico Comune. La scelta di creare un unico centro di governo è scaturita dalla considerazione che la fusione dei due Comuni avrebbe portato alla valorizzazione politico-amministrativa ed economica del territorio. Ai sensi della Legge Regionale n.69 del 22 novembre 2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.56/I del 25 novembre 2013, il Comune di Crespina e il Comune di Lorenzana sono stati fusi e sono divenuti il Comune di Crespina Lorenzana (PI).

Il territorio dell'**ex comune di Crespina** è dotato di **Piano Strutturale (Variante Generale)** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 20/03/2012 e di **Regolamento Urbanistico (Variante Generale)** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.09 del 02/03/2015, al quale è seguita una **Variante** puntuale e normativa (contestuale al Piano Strutturale) approvata con Del. C.C. n.23 del 10/05/2018.

Inoltre con Del. C.C. n. 48 del 05/11/2019 è stato approvato l'*Avvio del Procedimento* per la **formazione del Piano Strutturale (PS) e Piano Operativo (PO)** ai sensi della L.R. 65/2014.

Il tecnico Geom. Simi Simone per vie brevi e per conto del richiedente Buralassi Giorgio, ha richiesto una specifica variante al regolamento urbanistico vigente del territorio ex comune di Crespina per la modifica di una zona attualmente E3 - "*Zone agricole ordinarie interne alle U.T.O.E.*" in "*Verde privato*" per la realizzazione di piscina pertinenziale in località Gioielli. Pertanto è stata attivata la **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex comune di Crespina ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014**, finalizzata a modificare la destinazione di tale area da E4 a *Verde privato*. L'Arch. Giovanni Parlanti è stato incaricato dal committente proponente della redazione della suddetta Variante al R.U..

Visto che il Regolamento Urbanistico vigente (Variante generale) è dotato di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ha già valutato lo strumento urbanistico nella sua interezza, trattandosi l'oggetto della presente Variante semplificata di una mera modifica cartografica di un'area pertinenziale da E4 a *Verde privato*, la quale non comporta nuova occupazione di suolo (salvo per le attrezzature pertinenziali), e visto che la Variante non modifica in alcun modo il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, **si ritiene che la presente Variante semplificata al R.U. non debba essere assoggettata alla procedura di V.A.S.**

## 2. La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico

L'oggetto della Variante semplificata al R.U. del territorio dell'ex comune di Crespina ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, è quello di modificare la destinazione di una zona attualmente E3 - "Zone agricole ordinarie interne alle U.T.O.E." in "Verde privato" in località Gioielli.

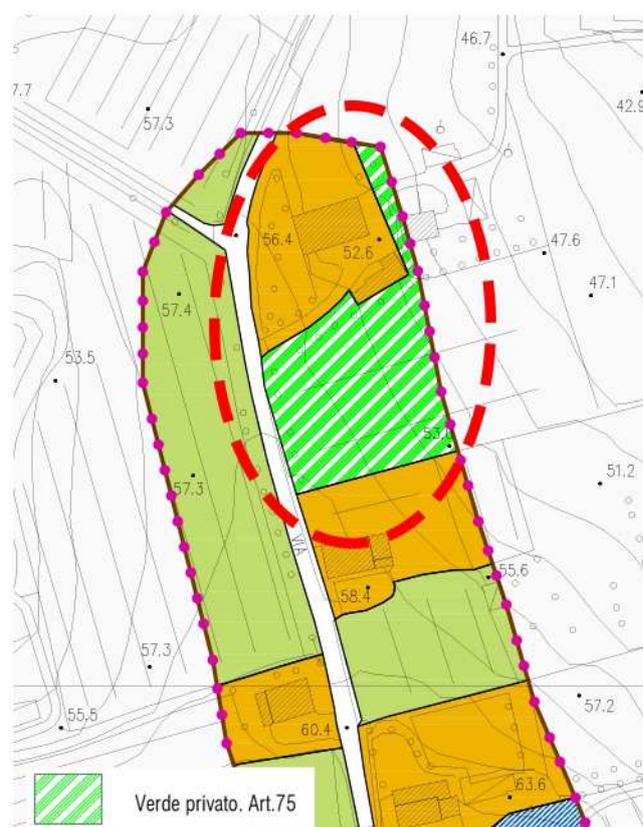
Tale modifica nasce a seguito di specifica richiesta del proprietario dell'area, la quale sottolinea il fatto che la zona è fortemente antropizzata e non è più utilizzata a fini agricoli vista la scarsa superficie e la vicinanza con altri fabbricati abitativi posti nelle vicinanze. Pertanto visti anche i recenti interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, è coerente utilizzare tale area come pertinenza delle abitazioni esistenti.

Con la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex Comune di Crespina, si è pertanto provveduto a modificare la destinazione dell'area a Verde privato, nell'elaborato cartografico *Tav. 10 – Progetto UTOE n.12-17-18*.

**STATO VIGENTE**



**STATO MODIFICATO**



Le NTA del R.U. vigente, all'art. 75, ammettano sulle aree a **Verde privato** i seguenti interventi:

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U., ove sono esclusivamente consentite le attività legate al tempo libero comprensive di piscine e campi da gioco e di orticoltura e giardinaggio, comprensive degli arredi da giardino, gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme. In dette zone devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari le alberature e le sistemazioni a verde; è comunque consentita la creazione di parcheggi pertinenziali, purchè non vi sia alterazione della permeabilità dei suoli. Sui manufatti eventualmente esistenti e conformi alle vigenti normative urbanistiche sono ammessi in relazione all'art. 28 gli interventi **A, A1, B, C, D1, D1b, D2, D3, E, F**.  
L'intervento **F**, da intendersi nel quadro di una riorganizzazione pertinenziale è concesso con la possibilità di demolire e ricostruire i volumi in diversa posizione all'interno del resede o in accorpamento organico tra loro o all'edificio principale. Nel recupero o nell'eventuale ricostruzione dovranno essere salvaguardati, qualora vi siano valori architettonici, tipologici e formali. Per i manufatti in questione è in ogni caso esclusa la possibilità di realizzare nuove unità abitative.
2. Le sistemazioni arboree riportate sugli elaborati di R.U., sono da intendersi esclusivamente riferimento progettuale.

Per quanto concerne le **piscine**, le NTA del RU vigente disciplinano all'art. 39 quanto segue:

1. La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:
  - a) l'opera non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere di sistemazione quali muri a retta, ciglioni, eventuali terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.
  - b) sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
  - c) la distanza minima dai fabbricati e dai confini sia di m 3;
  - d) la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale o con ammattonato in laterizio o simile;
  - e) il vano tecnico, dovrà essere interrato.

Invece per quanto concerne i **campi da gioco**, le NTA del RU vigente disciplinano all'art. 40 quanto segue:

1. La realizzazione di campi da gioco ad uso privato, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:
  - a) l'opera non determini sensibili trasformazioni ambientali e planoaltimetriche, non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere di sistemazione quali

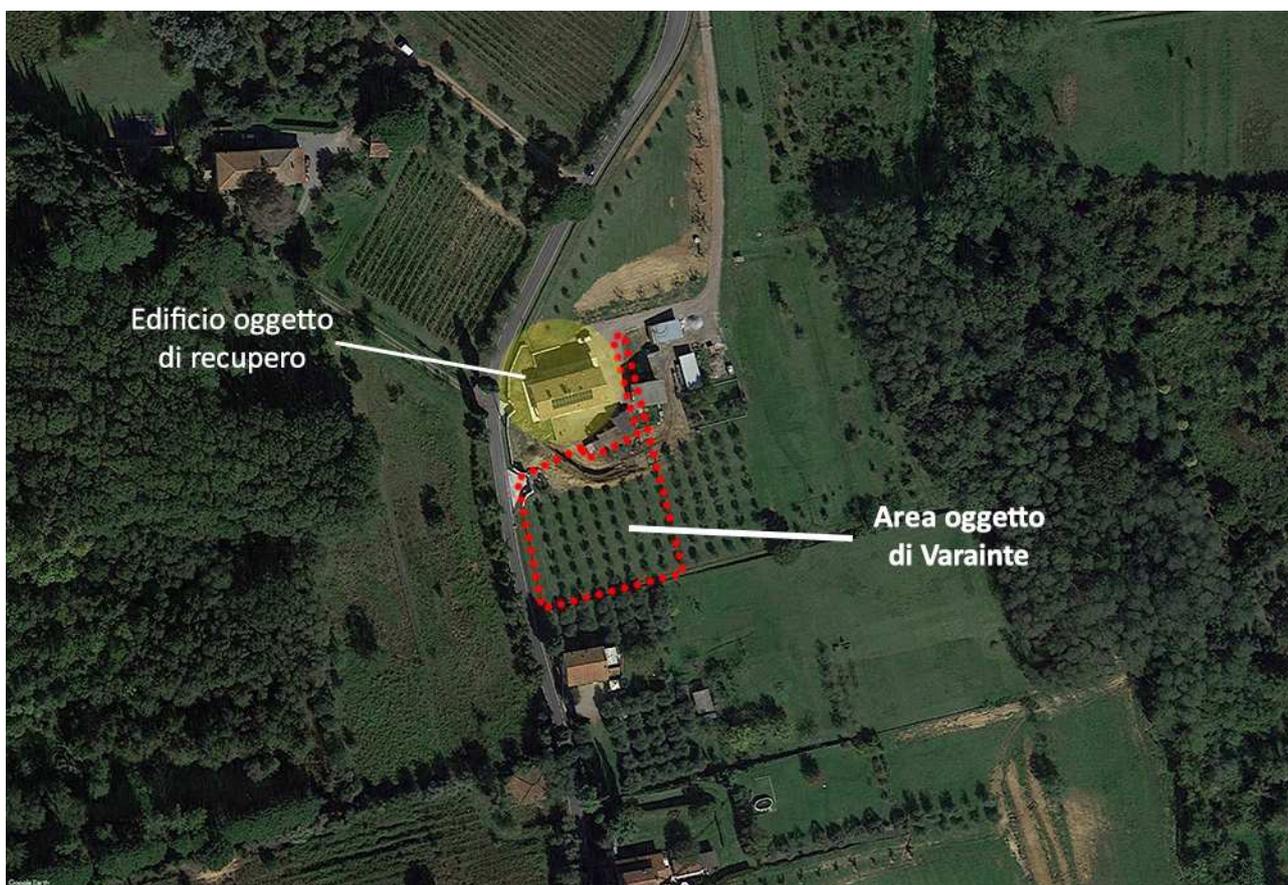
muri a retta, ciglioni, eventuali terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. Nelle aree ricadenti all'interno delle zone agricole di interesse paesaggistico "E2" e nei giardini, parchi ed ambiti ambientali classificati come invariati, si dovrà inoltre individuare una sistemazione ambientale di essenze arboree congrue con il paesaggio;

- b) la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno.

### 3. Il quadro conoscitivo

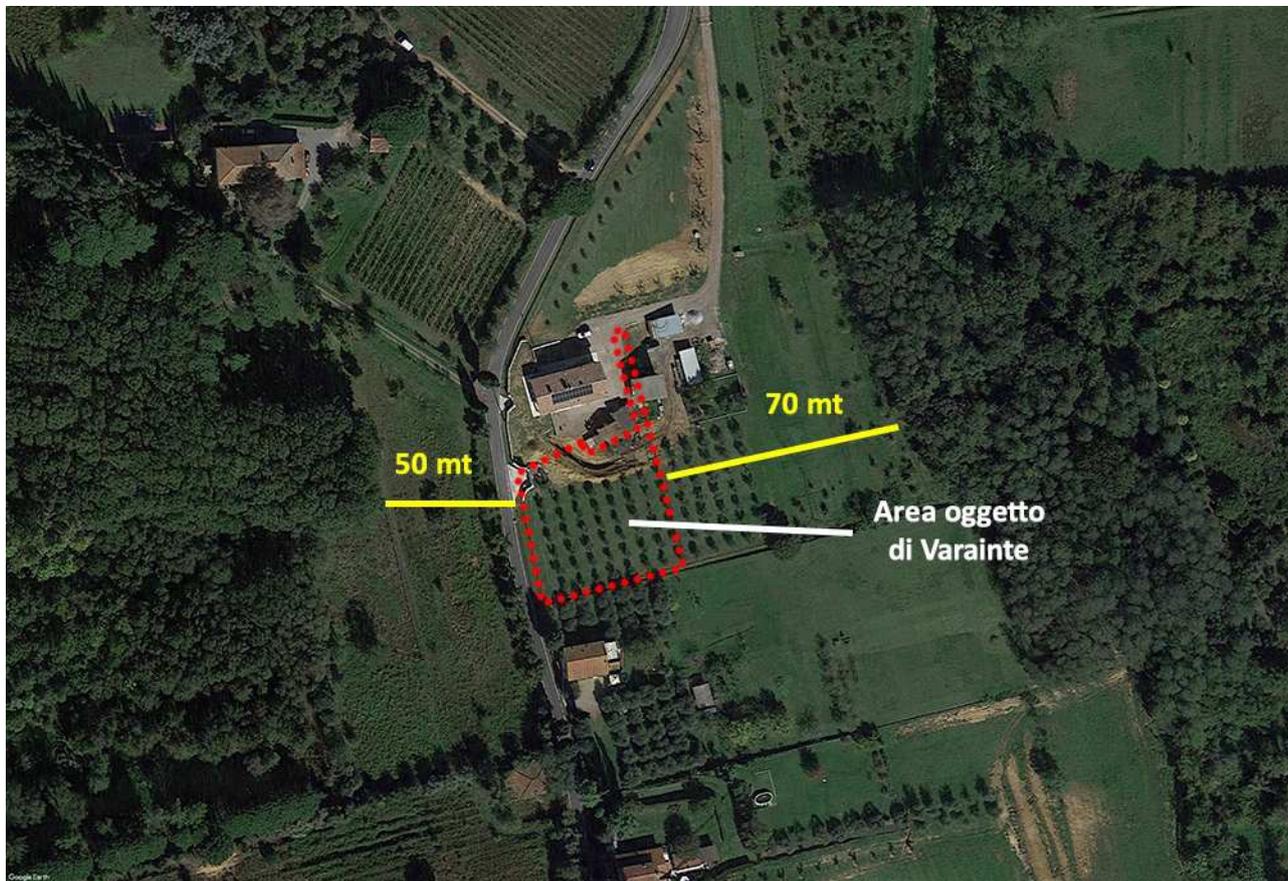
#### 3.1 La localizzazione e caratteristiche dell'area oggetto di Variante

La Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 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. Attualmente sull'area sono presenti piccole piante di olivo. Il contesto circostante l'area, soprattutto a seguito dei recenti interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, ha fatto sì che l'area perdesse la relazione con il contesto agricolo, riducendosi a mera pertinenza abitativa.



Da un punto di vista ambientale-paesaggistico, l'area oggetto di Variante si colloca lungo la viabilità pubblica per una lunghezza di 40 mt circa e una profondità verso est di 50 mt circa, in continuità con il tessuto edilizio lineare esistente del quale ne costituisce un piccolo varco naturale di congiunzione. Eventuali varchi visivi sono comunque mascherati dalle piantumazioni presenti

nell'area e dall'area boscata presente a est, dalla quale dista 70 metri circa, e da quella presente a ovest, dalla quale dista 50 metri circa.

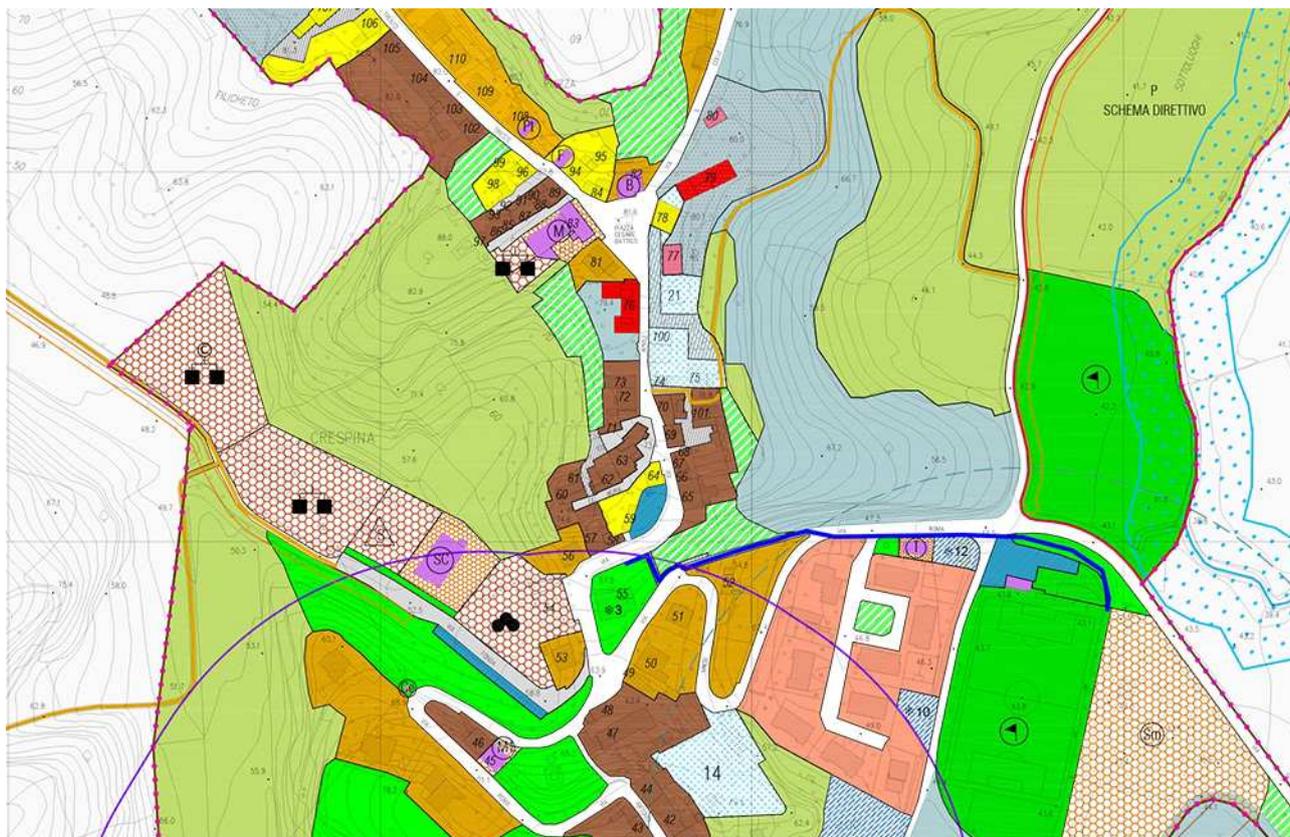


### **3.2 Inquadramento dell'area nel Regolamento Urbanistico vigente**

Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Crespina (variante generale del 2015) disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale.

In ambito insediativo definisce la struttura urbana di base, i caratteri di riferimento, in termini di sinergia e di relazioni tra città pubblica (piazze, strade, edifici pubblici, parchi e giardini) ed ambiti privati, ciascuno con il proprio ruolo nella definizione di risultati di qualità urbana adeguati alle aspettative ed agli obiettivi espressi dalla comunità.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è suddiviso nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali, soggetti a specifica disciplina presente nelle NTA.



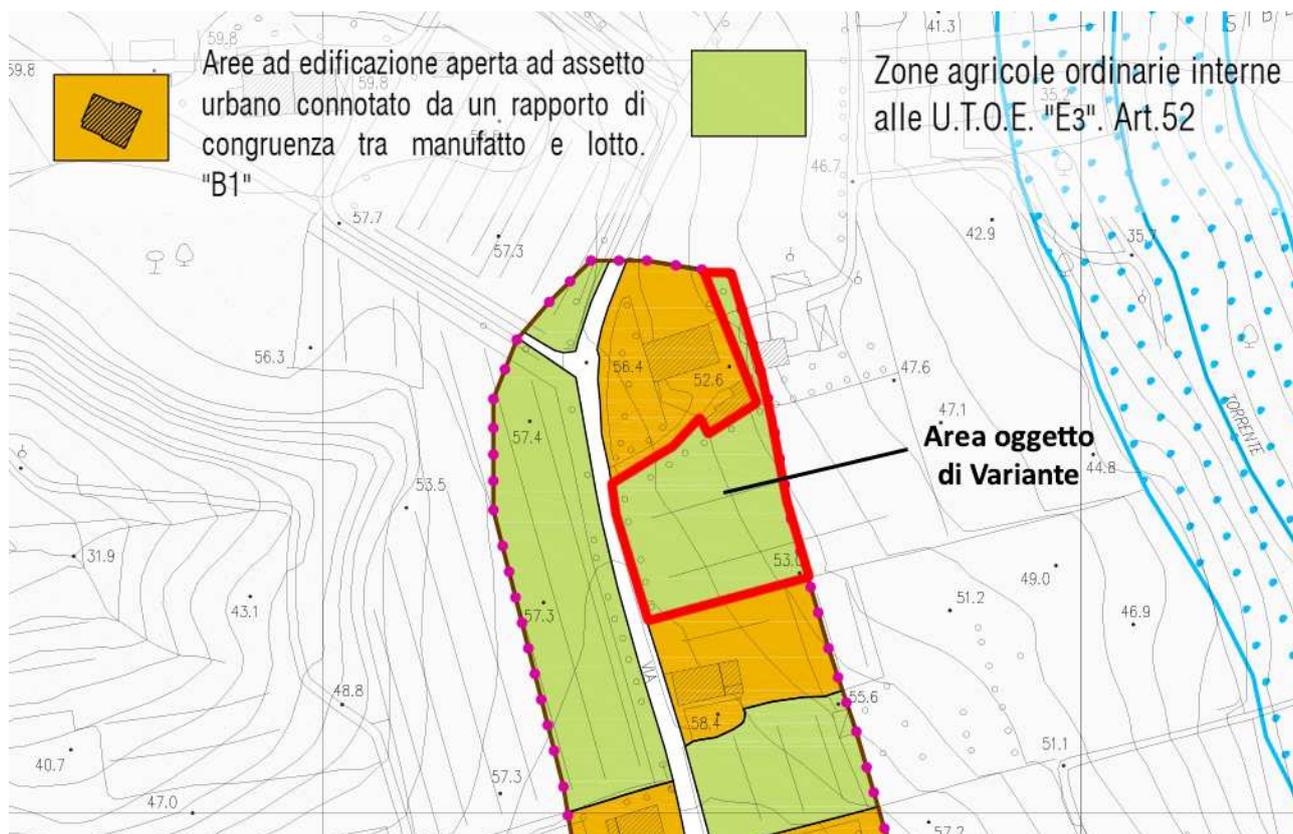
[ Estratto Tav. 7 – Progetto UTOE n.15-19 – RU territorio ex comune Crespina ]

L'area oggetto di Variante è individuata nel RU vigente come zona E3 - *Zone agricole ordinarie interne alle U.T.O.E.*, disciplinata all'art. 52 delle NTA e definite dallo stesso articolo come:

*“1. Le zone agricole ordinarie interne alle UTOE “E3”, individuate nelle cartografie di R.U., comprendono le aree agricole del territorio comunale interne al perimetro dei centri abitati del sistema territoriale di pianura e quindi connotate da una forte fragilità ambientale, vista la presenza significativa di territorio antropizzato.*

*2. L'utilizzo di dette aree deve essere teso al mantenimento degli assetti idraulici, al recupero di situazioni di degrado, al mantenimento della funzione di presidio ambientale legato al sistema insediativo.”*

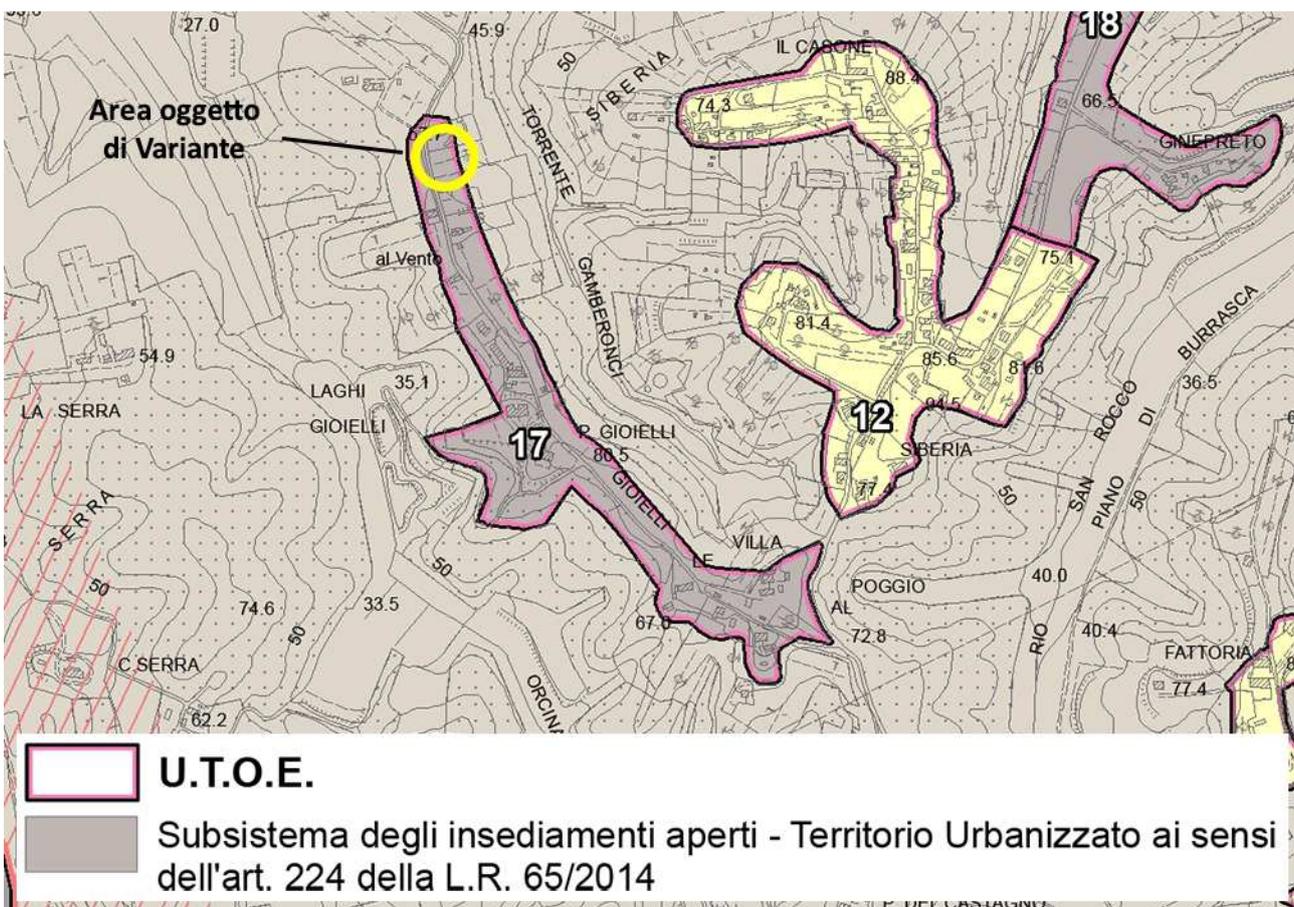
L'area è inserita tra due zone B1 – *Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto.*



[ Estratto Tav. 10 – Progetto UTOE n.12-17-18 – RU territorio ex comune Crespina ]

#### 4. Inquadramento normativo della Variante Semplificata al R.U.

Trattandosi di una modifica puntuale al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla mera modifica cartografica della classificazione di una zona da *E3* a *Verde privato*, e visto che l'area oggetto di Variante **ricade all'interno del Territorio Urbanizzato** individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014, la **Variante** è da inquadrarsi nella tipologia **semplificata** ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014. Infatti l'area oggetto di Variante semplificata è situata all'interno del tessuto urbano lineare che si sviluppa lungo la viabilità principale. Nel caso in specie, l'individuazione del perimetro di cui all'art.224, è diretto per il territorio dell'ex Comune di Crespina, in quanto il P.S. definisce e rappresenta il territorio rurale come aree a prevalente funzione agricola e rimangono incluse nel territorio urbanizzato tutte le UTOE appartenenti al Subsistema degli insediamenti. L'area oggetto di Variante ricade all'interno dell'UTOE 17 – Gioielli, facente parte dei *Subsistemi degli insediamenti aperti*.



[ Estratto Tav. PR 05 – Individuazione delle UTOE - PS territorio ex comune Crespina ]

Si specifica che il Comune di Crespina Lorenzana ricade nelle specifiche di cui all'art. 231 della L.R. 65/2014, e pertanto sono consentite Varianti Semplificate agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi degli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35 della L.R. 65/2014 in quanto ha avviato la procedura di formazione del nuovo Piano Strutturale (e Piano Operativo) con Del. C.C. n. 48 del 05/11/2019.

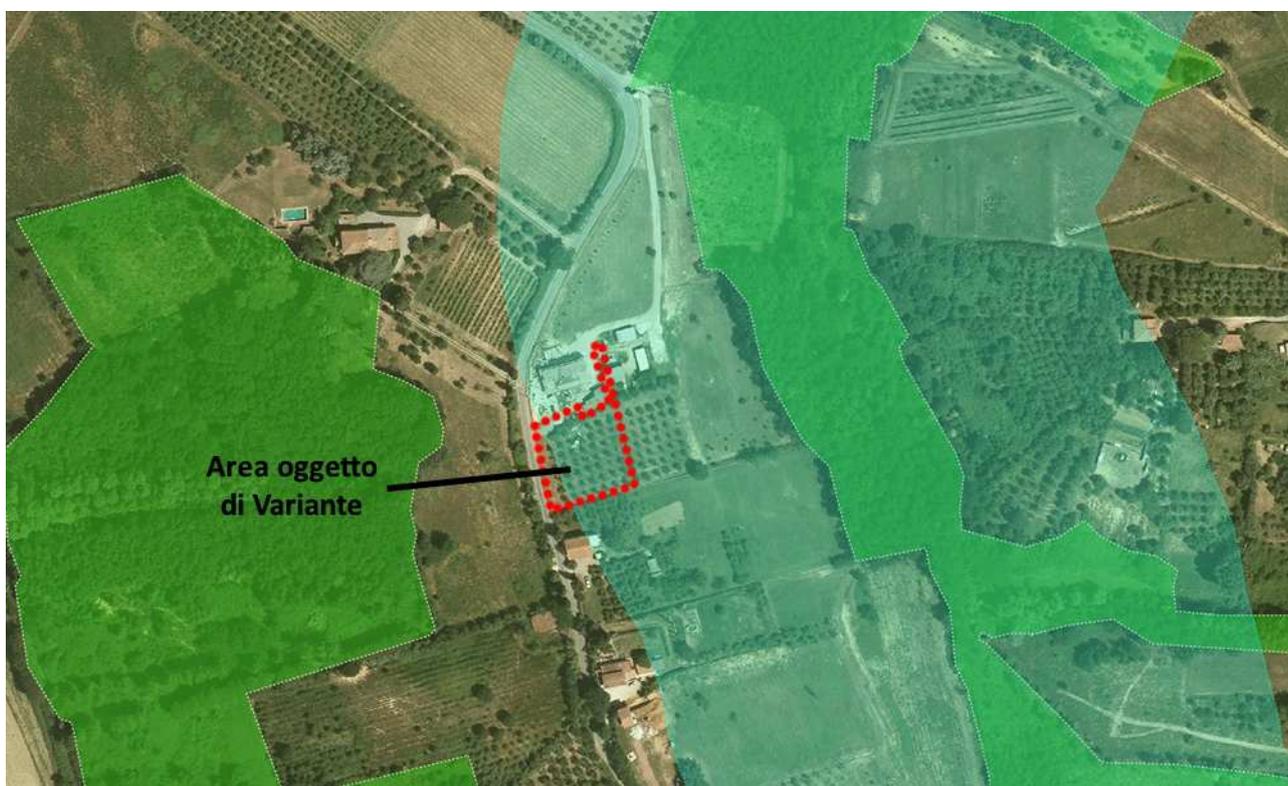
#### **4.1 Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR**

Nell'area oggetto di Variante semplificata al R.U. ricade in parte nel Bene Paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, comma c - "I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua". L'art. 4 comma 3 dell'Accordo tra Regione Toscana e MiBACT, stabilisce che:

*"3. La procedura di **adeguamento**, di cui all'art. 21, si applica alle varianti agli strumenti urbanistici della pianificazione territoriale, ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR."*

L'art. 4 comma 7 del medesimo accordo stabilisce che per adeguarsi al PI-PPR è necessario:

- rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso;
- essere coerenti con le direttive.



[ Estratto Geoscopio Regione Toscana – Vincoli PIT-PPR ]

per quanto riguarda i **vincoli paesaggistici**, le NTA del RU vigente disciplinano all'art. 100 quanto segue:

1. Il RU, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2000, gli immobili e le aree specificatamente individuati a termini dell'Art. 136 e sottoposti a tutela, ai sensi del PIT con valore paesaggistico della Regione Toscana.
2. Per tali ambiti e comunque sui beni paesaggistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 le modalità ed il rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.
3. Per quanto riguarda le aree dichiarate di notevole interesse pubblico, in particolare per la zona di Valdisoni in Crespina capoluogo, di cui al D.M. 06/05/1955 le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con le motivazioni e gli obiettivi di tutela espressi nel decreto, come recepiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico regionale, nella scheda n° 123 – 1955 – Piana Livorno Pisa Pontedera.

Di seguito si analizzano le *direttive e prescrizioni* per il bene paesaggistico vincolato di cui all'art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs 42/2004, riportate nella Disciplina del PIT-PPR, all'elaborato 8B, rispetto alla Variante semplificata:

**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:*

*a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

*b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

*c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;*

**Analisi:** Eventuali varchi visivi sono mascherati dalle piantumazioni presenti nell'area e dall'area boscata presente a est. Pertanto, pur essendo l'area oggetto di variante posta ad una quota sopraelevata rispetto al corso d'acqua, non influisce negativamente sulle visuali paesaggistiche, trattandosi oltretutto di una destina a *verde privato pertinenziale*.

*d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

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

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

*f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale. Si specifica inoltre che l'oggetto della Variante è la nuova classificazione a *verde privato* di un'area pertinenziale ad una abitazione esistente.

*g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

**h** - *tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

**i** - *promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante in quanto non tratta aree produttive ma solo la nuova classificazione di un'area pertinenziale a *verde privato*.

**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;*

**Analisi:** l'oggetto della Variante riguarda la nuova classificazione di un'area pertinenziale a *verde privato* posta all'interno del Territorio Urbanizzato e pertanto non sono previsti nuovi carichi insediativi.

**m** - *favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante in quanto non tratta la mobilità ma solo la nuova classificazione di un'area pertinenziale a *verde privato*.

**n** - *realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

*o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.*

**Analisi:** L'oggetto della Variante è il cambio di destinazione di un'area pertinenziale privata a verde privato la quale favorisce comunque la permeabilità dei suoli. Per quanto riguarda le viste paesaggistiche si richiama quanto detto al punto c.

---

### **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:*

*1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*

*2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*

*3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*

*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.*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante. Si specifica inoltre che l'area oggetto di Variante riguarda solo la parte marginale del Bene paesaggistico, ed è pertanto posta ad una distanza considerevole dal corso d'acqua vincolato e dalla sua area pertinenziale.

*b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante in quanto non tratta trasformazioni sul sistema idrografico ma solo la nuova classificazione di un'area pertinenziale a verde privato.

*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:*

*1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*

*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.*

**Analisi:** L'oggetto della Variante è il cambio di destinazione di un'area pertinenziale privata a verde privato la quale non permette ampliamenti del patrimonio edilizio esistente su di essa. Per quanto riguarda le viste paesaggistiche eventuali varchi visivi sono mascherati dalle piantumazioni presenti nell'area e dall'area boscata presente a est. Pertanto, pur essendo l'area oggetto di variante posta ad una quota sopraelevata rispetto al corso d'acqua, non influisce negativamente sulle visuali paesaggistiche, trattandosi oltretutto di una destinazione a verde privato pertinenziale.

*d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante in quanto non tratta la mobilità ma solo la nuova classificazione di un'area pertinenziale a verde privato.

*e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.*

**Analisi:** non pertinente con l'oggetto della Variante in quanto non tratta la mobilità ma solo la nuova classificazione di un'area pertinenziale a *verde privato*, posta all'interno del Territorio Urbanizzato.

*f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.*

**Analisi:** L'oggetto della Variante riguarda il cambio di destinazione di una zona pertinenziale a *verde privato*; tale tipologia di area, nonché gli interventi ammessi al suo interno, sono già disciplinati dal Regolamento Urbanistico vigente il quale è già stato adeguato al PIT-PPR.

*g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:*

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;*
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;*
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).*

*Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:*

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;*
- impianti per la produzione di energia;*
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.*

**Analisi:** Premesso che l'area oggetto di Variante ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, gli interventi ammessi in area a *verde privato* non sono comunque in contrasto con la prescrizione del PIT-PPR.

*h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.*

**Analisi:** L'oggetto della Variante è il cambio di destinazione di un'area pertinenziale privata a *verde privato* la quale ammette unicamente attività legate al tempo libero comprensive di piscine e campi da gioco e di orticoltura e giardinaggio, comprensive degli arredi da giardino, gazebo e pergolati, nonché parcheggi pertinenziali. Per quanto riguarda le viste paesaggistiche

eventuali varchi visivi sono mascherati dalle piantumazioni presenti nell'area e dall'area boscata presente a est. Pertanto, pur essendo l'area oggetto di variante posta ad una quota sopraelevata rispetto al corso d'acqua, non influisce negativamente sulle visuali paesaggistiche, trattandosi oltretutto di una destina a *verde privato pertinenziale*.

## 5. Elenco elaborati

La **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del territorio dell'ex comune di Crespina, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014**, finalizzata alla modificazione della destinazione di un'area da E3 a *Verde privato*, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Tav. 10 – Progetto UTOE n.12-17-18, scala 1:2.000
- Tav. 10 – Progetto UTOE n.12-17-18, scala 1:2.000 – estratto stato sovrapposto

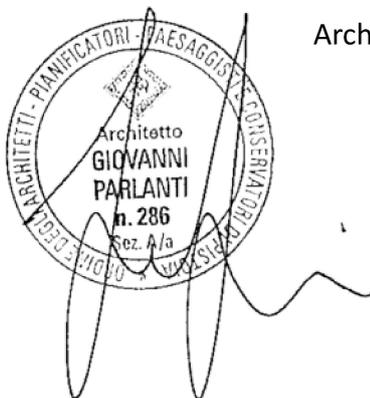
E' stata inoltre prodotta la Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 costituita dal seguente documento:

- Verifica di assoggettabilità a VAS – Documento preliminare – artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010

Monsummano Terme, Febbraio 2021

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti



## 6. Appendice

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.

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

A seguito dell'accoglimento del contributo pervenuto sono stati modificati gli art. 54 – *Attività agricole interne alle UTOE "Ag"*, e l'art. 75 – *Verde privato*, con l'inserimento del comma seguente:

**“Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, riportate nell'elaborato 8B del PIT-PPR.”**

Monsummano Terme, Settembre 2021

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

