

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)



Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativamente alla riclassificazione di un'area agricola e modifica di un terreno da area agricola a verde privato.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ottobre 2021

Contenuto:

1. Premessa;
2. Procedimento di adozione;
3. Contributo tecnico pervenuta;
4. Esame tecnico del contributo pervenuto;
5. Accoglimento contributo tecnico;
6. Contenuto della controdeduzione;
5. Conclusioni;
6. adempimenti ulteriori.

1) Premesse

Con la precedente relazione **allegato O** di cui alla deliberazione di **Consiglio Comunale n.53 del 16/07/2021** Il sottoscritto Luca Melani in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico denominata **“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativamente alla riclassificazione di un’area agricola e modifica di un terreno da area agricola a verde privato”**, a tal fine individuato con deliberazione della Giunta Municipale n.35 del 25/05/2021, redigeva l’Attestazione al fine di accertare e certificare che il procedimento si svolgesse nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti ed in particolare con la suddetta deliberazione di Giunta Municipale con riferimento:

- all’istanza presentata in data 18/12/2020 agli atti dell’Ente al prot. 13253, definitivamente integrata in data 24/05/2021 agli atti dell’Ente al prot. 6133, dal **Sig. Meazzini Andrea, legale rappresentante dell’Azienda Agricola L’Oliveta** proprietaria di un’area posta in Via Ginepreto, di variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata alla **riclassificazione di un’area agricola interna all’UTOE** con elaborati a firma dell’Arch. David Turini iscritto all’Ordine degli Architetti di Pisa al n. 510;

- all’istanza presentata in data 08/02/2021 agli atti dell’Ente al prot.1531 dal **Sig. Burgalassi Giorgio**, proprietario di un fabbricato e relative pertinenze posto in via I Gioielli n. 14, di variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata alla **modifica di destinazione urbanistica di un terreno interno all’UTOE da area agricola a verde privato** con elaborati a firma dell’Arch. Giovanni Parlanti iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia al n.286;

veniva stabilito :

a- dare mandato alla competente Area 3 - Pianificazione e Assetto del Territorio alla modifica del Regolamento Urbanistico facendo propri i contenuti e le finalità delle istanze presentate;

b- che al caso specifico trovava applicazione:

-l’art.22 della L.R. 10/2010 “Procedura di Verifica assoggettabilità a VAS ”;

-l’art. 16 comma 1 lett. e) della L.R. 65/2014 “esclusione dell’avvio del procedimento”;

c-individuava:

- Il Responsabile del Procedimento della Variante semplificata del R.U., (Il Sottoscritto) per tutti gli atti necessari e consequenziali in conformità alle disposizioni della LR.65/2014 e s.m.;

d- stabiliva che per il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico:

- il “proponente” i richiedenti la variante ed aventi titolo;

- l’ “autorità procedente” il Consiglio Comunale quale organo deputato all’approvazione dell’atto di governo del territorio;

- l’ “autorità competente” il Nucleo di Valutazione Ambientale interno (NVA) costituito dal Geom. Alessandro Tamberi, Geom. Fabio Mannari e Arch. Simone Ferrini;

Che conseguentemente a quanto sopra :

- con propria determina n.220 del 05/06/2021, veniva nominato il P.E. Massimiliano Vannini garante dell’informazione del procedimento di Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativamente alla “Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativamente alla riclassificazione di un’area agricola e modifica di un terreno da area agricola a verde privato”.

- che il procedimento di variante semplificata rientrava nella fattispecie prevista dall’art. 3 comma 2 lett.b del DPGR 5/R/2020;

-che esperito il procedimento in ordine alla Verifica Assoggettabilità a VAS semplificata in data 08/07/2021 l’Autorità competente , sentito i proponenti ai sensi dell’art.22 c.4 della L.R.10/2010 , valutati i contributi pervenuti, disponeva, a seguito delle consultazioni e sulla base dei documenti preliminari ambientali, la non assoggettabilità alla VAS della Variante semplificata di cui all’oggetto, così come si evince dal Verbale del NVA contenente il Provvedimento di conclusione del procedimento di verifica e l’espressione di non assoggettabilità a VAS allegato all’atto di adozione della Variante semplificata del R.U.;

2) Procedimento di adozione

La proposta di variante semplificata è stata adottata, con delibera di Consiglio Comunale n. **53 del 16/07/2021**.

Alla suddetta delibera di adozione è stata allegata sotto la lettera O) la relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell’ art. 33 della LR.65/2014 che qui si richiama come parte integrante e sostanziale della presente relazione , e sotto la lettera P) la relazione del Garante dell’informazione e partecipazione P.E. Massimiliano

Vannini, inoltre sono stati indicati gli estremi di del deposito e gli esiti del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 3 comma 3 del DPGR 5/R/2020.

Conseguentemente alla deliberazione di Adozione , con comunicazione Pec:

- del 21/07/2021 prot.8970 è stata trasmessa alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale di Pisa la delibera di CC. n.53/2021 nonché è stata resa reperibile e consultabile sul sito dell'Ente la documentazione tecnica che compone il procedimento suddetto.
- del 22/07/2021 prot.9051 è stata trasmessa alla Soprintendenza di Pisa e alla Soprintendenza archeologica Toscana la deliberazione di adozione nonché è stata resa reperibile e consultabile sul sito dell'Ente la documentazione tecnica ad essa allegata.
- del 21/07/2021 prot.8909 è stato trasmesso l'avviso di deposito relativo all'atto di adozione alla "Regione Toscana Bollettino Ufficiale" , poi pubblicato sul BURT n.30 del 28/07/2021.

La sopracitata deliberazione con i relativi allegati sono stati depositati per trenta giorni consecutivi a decorrere dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT presso l'Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio del comune di Crespina Lorenzana ed accessibili sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo https://amministrazionetrasparente.comune.crespinalorenzana.pi.it/amministrazionetrasparente_pagina.php?id=1900&anno= ai fini della visione ai fini e della possibilità di presentare eventuali osservazioni nei successivi 30 (trenta) giorni.

3) Contributo tecnico pervenuto

A seguito della pubblicazione della delibera di adozione è pervenuto in totale n. 1 contributo tecnico, e nello specifico della Regione Toscana pervenuta in data 27 Agosto 2021 prot. n. 10361.

4) Esame tecnico del contributo pervenute

Il contributo tecnico presentato è stato puntualmente esaminato con opportuna valutazione tecnica da parte dei progettisti e con nota del 28/09/2021 prot.11685 è stato trasmesso il fascicolo denominato "**Controdeduzione alle Osservazioni pervenute**", contenente l'esame e la proposta di controdeduzione, nonché i seguenti elaborati :

5) Contenuto della controdeduzione

CONTRIBUTO N.1	
Regione Toscana, prot. 10361 del 27/08/2021	
<p>SINTESI DEL CONTRIBUTO</p> <p><u>1) Settore Sistema Informativo e Pianificazione</u></p> <p><u>del territorio:</u></p> <p>1.1) 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>1.2) 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>1.3) 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>CONTRODEDUZIONE</p> <p>1.1) 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>Accolto</p> <p>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>In merito all'ampliamento dell'attività</p>

<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>Accolto</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>Accolto</p>
<p><u>2) Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio:</u></p> <p>2.1) 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>2.2) 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>2.1) 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>Accolto</p> <p>2.2) 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>

	<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>Accolto</p>
<p><u>3) Settore Logistica e Cave:</u></p> <p>3.1) 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>3.2) 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>3.1) Si prende atto del contributo regionale Accolto</p> <p>3.2) Si prende atto del contributo regionale Accolto</p>
<p><u>4) Settore Forestazione, Usi civici, Agroambiente:</u></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>4) Si prende atto del contributo regionale Accolto</p>
<p>Sintesi della proposta tecnica: ACCOLTA</p>	
<p>Modifiche apportate: art. 54 e 75 delle NTA</p>	

Sulla base di quanto sin qui espresso il sottoscritto responsabile del procedimento preso atto della regolarità del procedimento della Variante semplificata e del progetto composto dai seguenti elaborati :

- Progetto di Variante semplificata a firma dell'Arch. David Turini, relativamente alla riclassificazione di un'area agricola interna all'UTOE n.18 Loc. Ginepreto, composto da :

- Proposta di Variante;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Perizia Agronomica;
- Estratti cartografia RU;
- Tavola 10 Progetto;
- Norme Tecniche di Attuazione stato modificato e sovrapposto;

- Progetto di Variante semplificata a firma dell'Arch. Giovanni Parlanti, relativamente modifica di destinazione urbanistica di un terreno da area agricola a verde privato interno all'UTOE n. 17 composto da:

- Richiesta di Variante;
- Tavola 10 Progetto;
- Tavola 10 Estratto Sovrapposto;
- Verifica assoggettabilità a VAS;
- Relazione generale;
- Norme Tecniche di Attuazione stato modificato e sovrapposto;

CERTIFICA

Che Il procedimento per l'approvazione della **“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativamente alla riclassificazione di un'area agricola e modifica di un terreno da area agricola a verde privato”** si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, e nello specifico :

- con le disposizioni della LR. 65/2014 e s.m. ;
- con le disposizioni della LR. 10/2010 e s.m.;
- con il D.P.G.R.5/R/2020;
- con gli strumenti di Pianificazione Territoriale sovra ordinati e nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- con il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- con Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa Vigente;

- con i contenuti dell'art. 231 della L.R. 65/2014 e s.m.;
- con la variante generale al Regolamento Urbanistico **adottata** con delibera di consiglio comunale **n.72** del **30/12/2013** ed **approvata** con delibera di consiglio comunale **n.09** del **02/03/2015** ed **efficace** dal **22/04/2015**.
- con la variante parziale al Piano strutturale del territorio di Crespina adottato con delibera di consiglio comunale n.36 del 21/06/2017 ed approvata con delibera di consiglio comunale n.23 del 10/05/2018 ed efficace dal 31/08/2018.

Crespina Lorenzana Ottobre 2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

P.E. Luca Melani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa