



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

PROVINCIA DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 93 DEL 20-11-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE RETTIFICA PUC APPROVATO UC 1.4 "AREE E SPAZI DI VIA GALILEO GALILEI (NORD) A LAVORIA".

L'anno **duemilaventicinque** addì **venti** del mese di **Novembre**, alle ore **10:40** nella Sala delle adunanze.

Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale e all'appello risultano:

		Pres.	Ass.
BACCI DAVID		X	
CATARZI GIANLUCA		X	
ROMBOLI MARCO		X	
SOPRANZI SIMONA		X	
BALESTRI VALENTINA		X	

PRESENTI N.	5
ASSENTI N.	0

Ai sensi dell'art. 4 "Svolgimento delle sedute" del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 05/04/2022, i lavori della Giunta Comunale si svolgono in videoconferenza. Il Segretario Comunale, Dr. VICIDOMINI SERENA, provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. DAVID BACCI nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la propria precedente deliberazione n.71 del 30/09/2025 ad oggetto “progetto unitario convenzionato (PUC) denominato comparto “UC 1.4 – aree e spazi di via Galileo Galilei (nord) a Lavoria – approvazione” con la quale :

1. SI APPROVAVA IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO previsto dalla scheda norma Uc 1.4 “Aree e spazi di Via Galileo Galilei (nord) a Lavoria” del piano operativo comunale vigente presentato dalla Società **Bieffe Immobiliare con sede in Crespina Lorenzana Via G. Galilei n.2 p.i.01777920503**, con le motivazioni espresse in premessa e contenute nella relazione tecnica redatta in data 26/09/2025 dal Responsabile della Direzione Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio, allegata al sub lett. A), relativamente ad opere previste sui terreni posti in via G. Galilei ed identificati al Catasto Terreni sezione A foglio 1 particelle nn. 379,436,464 e 491 per l’attuazione di un intervento edilizio che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico) e area turistica ricettiva (sosta camper, zona scarico camper, ecc...), composto dai seguenti elaborati :

- Relazione tecnica (Allegato C);
- Relazione geologica e geotecnica (Allegato D);
- Norme Tecniche di Attuazione (Allegato E);
- Schema di convenzione (Allegato F);
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (Allegato G);
- Tav. 1 [Inquadramento generale] (Allegato H);
- Tav. 2 [Inquadramento catastale] (Allegato I);
- Tav. 3 [Planimetria generale di progetto] (Allegato L);
- Tav. 4 [Verifiche urbanistiche] (Allegato M);
- Tav. 5 [Particolari di progetto] (Allegato N);
- Tav. 6 [Verifiche legge 13/89 e DM 236/89] (Allegato O);

2. SI AUTORIZZAVA, ai sensi dell’art. 121 della L.R.T. 65/2014, il Sig. Paolo Bacci legale rappresentante della Società Bieffe Immobiliare, quale soggetto proprietario dell’area, all’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria secondo il progetto agli atti dell’amministrazione e richiamato in premessa;

del parere favorevole dell' Area 5 LL.PP. Arch. Simone Ferrini del 21/07/2025 (allegato B), dando mandato al Responsabile del procedimento alla verifica/rispetto delle prescrizioni in esso contenute prima della sottoscrizione della relativa convenzione;

4. SI APPROVAVA lo schema di convenzione, in forma pubblica amministrativa, allegato al presente atto sub lett. F) che regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà privata con anche i contenuti dell'art.15 delle NTA del Piano Operativo, dando atto che interverrà nella sottoscrizione della stessa il Responsabile della Direzione Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio ai sensi del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

5. SI DAVA atto che il presente procedimento non consente l'edificazione dei manufatti di servizio ma prevede esclusivamente l'area di previsione non avendo il progetto l'indicazione planivolumetrica prevista dalla normativa vigente e che pertanto per l'edificazione di tali manufatti si dovrà procedere con l'approvazione del progetto ai sensi dell'art.121 della LR.65/2014 nei termini convenzionali;

6. SI DAVA MANDATO al Responsabile dell'Area 3 per la richiesta di polizza fideiussoria a garanzia degli impegni relativi all'esecuzione diretta delle opere in oggetto e ad adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente provvedimento.

7. SI INDIVIDUAVA nel funzionario Tecnico p.e. Luca Melani, quale Responsabile del procedimento per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione.

Preso Atto che in data 05/11/2025 agli atti dell'Ente al prot.14883 il richiedente formulava istanza di rettifica del suddetto Progetto Unitario Convenzionato "Uc 1.4 – Aree e spazi di Via Galileo Galilei (nord) a Lavoria" approvato in quanto lo stesso era stato erroneamente presentato a nome della sola Bieffe società semplice in ragione della presenza all'interno del comparto anche della proprietà Bieffe srl un personale ed a tale scopo allegava a sostituzione della precedente la seguente documentazione modificata :

- Relazione tecnica (Allegato C);
- Relazione geologica e geotecnica (Allegato D);
- Norme Tecniche di Attuazione (Allegato E);
- Schema di convenzione (Allegato F);
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (Allegato G);
- Tav. 1 [Inquadramento generale] (Allegato H);
- Tav. 2 [Inquadramento catastale] (Allegato I);
- Tav. 3 [Planimetria generale di progetto] (Allegato L);
- Tav. 4 [Verifiche urbanistiche] (Allegato M);

- Tav. 5 [Particolari di progetto] (Allegato N);
- Tav. 6 [Verifiche legge 13/89 e DM 236/89] (Allegato O);

Richiamata la delibera di consiglio comunale n.7 del 25/01/2024 con la quale è stato approvato in via definitiva il piano operativo comunale (PO) efficace 30 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT e pertanto dal 19 Aprile 2024;

Considerato che porzione dei terreni hanno destinazione “*aree di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani Uc*” (scheda Uc 1.4) disciplinate dall’art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC nel cui ambito gli interventi edilizi ammessi sono realizzabili mediante la formazione di PUC, congiuntamente alle porzioni di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria relativi a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (I2);

Dato Atto che l’istanza di rettifica presentata e sopra richiamata, assunta agli atti dello sportello unico dell’edilizia del comune di Crespina Lorenzana, modifica sostanzialmente la propria precedente deliberazione n.71 del 30/09/2025 ad oggetto “progetto unitario convenzionato (PUC) denominato comparto “UC 1.4 – aree e spazi di via Galileo Galilei (nord) a Lavoria – approvazione” e pertanto necessita di nuova approvazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 121 della Legge Regionale 65/2014 e s.m.;

Dato atto che la procedura di Progetto Unitario Convenzionato è approvato dal Comune mediante unico atto, secondo la vigente normativa regionale di cui sopra;

Vista la Relazione integrativa del Responsabile Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio redatta in data 19/11/2025 allegata al presente atto lett. A) dalla quale emerge la conformità del progetto unitario convenzionato rettificato al Piano Operativo vigente per le opere di sistemazione e parcheggio pubblico demandando l’edificazione dei manufatti a nuova procedura ai sensi dell’art. 121 LR,65/2014;

Richiamato il parere favorevole con prescrizioni del Responsabile Area 5 LL.PP. Arch. Simone Ferrini del 21/07/2025 allegato lett. B) relativo alle opere di pubblica utilità (realizzazione di parcheggio pubblico);

Preso atto che l’art. 121 della L.R.T. 65/2014 stabilisce che il progetto unitario convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e i proprietario, il cui testo deve essere oggetto di specifica approvazione da parte dell’Amministrazione unitamente al progetto unitario convenzionato;

Visto pertanto il progetto presentato sig. Paolo Bacci in qualità di *legale rappresentante* della Società **Bieffe Srl con sede in Crespina Lorenzana Via G. Galilei n.2 p.i.01777920503** e dalla **Bieffe Società semplice , con sede in Cascina (PI) Via Tosco-Romagnola n.191 p.i 01090130509** denominato “Uc 1.4 – Aree e spazi di Via Galileo Galilei (nord) a Lavoria” composto dagli elaborati sopra richiamati.

Visto lo schema di convenzione, che sarà stipulato fra le parti in forma pubblica amministrativa, allegato al presente atto così come integrato e modificato dalle strutture tecniche di questo Ente allegato lett. F);

Dato Atto che, ai sensi della L.R.T. 25/02/2016 N° 17- *Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014*, il progetto unitario convenzionato in questione non è sottoposto a

VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto lo stesso è conforme al Piano Operativo approvato è già stato sottoposto a VAS;

Richiamato l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede per tutte le previsioni e gli interventi definiti nell'ambito della "*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni*", di cui al Titolo V, tra cui rientra l'intervento in oggetto che sussiste la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere, in alternativa alla cessione gratuita, la possibilità del convenzionamento dell'uso pubblico degli stessi spazi pubblici e standard urbanistici, salvo "*monetizzazione*" del minore valore da ciò derivante per l'Amministrazione Comunale;

Preso Atto pertanto che gli obblighi convenzionali dovranno prevedere oltre alla cessione delle opere pubbliche anche quanto previsto dall'art.15 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Operativo demandando a successivo atto d'obbligo l'eventuale forma e gestione di tali spazi pubblici in considerazione degli indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione della rettifica del Progetto Unitario Convenzionato relativo all'area individuata nel Piano Operativo vigente come "Aree e spazi di Via Galileo Galilei (nord) a Lavoria Uc.1.4" come sopra richiamato;

Visto il D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia;

Vista la L.R.T. 65/2014 – Norme per il governo del territorio;

Visto il D.Lgs 50/2016;

Visto l'art. 11 della legge 07/08/1990 n° 241;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art.49 del D. Lgs.267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente deliberazione;

2. **DI APPROVARE la rettifica del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO** previsto dalla scheda norma Uc 1.4 "Aree e spazi di Via Galileo Galilei (nord) a Lavoria" del piano operativo comunale vigente presentato dalle Società **Bieffe Srl con sede in Crespina Lorenzana Via G. Galilei n.2 p.i.01777920503 e Bieffe Società semplice , con sede in Cascina (PI) Via Tosco-Romagnola n.191 p.i.01090130509**, con le motivazioni espresse in premessa e contenute nella relazione tecnica redatta in data 19/11/2025 dal Responsabile della Direzione Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio, allegata al presente atto sub lett. A), relativamente ad opere previste sui terreni posti in via G. Galilei ed identificati al Catasto Terreni sezione A foglio 1 particelle nn. 379,436,464 e 491 per l'attuazione di un intervento edilizio che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico) e area turistica ricettiva (sosta camper, zona scarico camper, ecc...), composto dai seguenti elaborati :

- Relazione tecnica (Allegato C);
- Relazione geologica e geotecnica (Allegato D);
- Norme Tecniche di Attuazione (Allegato E);
- Schema di convenzione (Allegato F);
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (Allegato G);
- Tav. 1 [Inquadramento generale] (Allegato H);
- Tav. 2 [Inquadramento catastale] (Allegato I);
- Tav. 3 [Planimetria generale di progetto] (Allegato L);
- Tav. 4 [Verifiche urbanistiche] (Allegato M);
- Tav. 5 [Particolari di progetto] (Allegato N);
- Tav. 6 [Verifiche legge 13/89 e DM 236/89] (Allegato O);

3. DI AUTORIZZARE, ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. 65/2014, il Sig. Paolo Bacci legale rappresentante della Società Bieffe Immobiliare, quale soggetto proprietario dell'area, all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria secondo il progetto agli atti dell'amministrazione e richiamato in premessa;

4. DI PRENDERE ATTO del parere favorevole dell' Area 5 LL.PP. Arch. Simone Ferrini del 21/07/2025 allegato lett. B);

5. DI APPROVARE lo schema di convenzione, in forma pubblica amministrativa, allegato al presente atto sub lett. F) che regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà privata con anche i contenuti dell'art.15 delle NTA del Piano Operativo, dando atto che interverrà nella sottoscrizione della stessa il Responsabile della Direzione Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio ai sensi del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

6. DI DARE atto che il presente procedimento non consente l'edificazione dei manufatti di servizio ma prevede esclusivamente l'area di previsione non avendo il progetto l'indicazione planivolumetrica prevista dalla normativa vigente e che pertanto per l'edificazione di tali manufatti si dovrà procedere con l'approvazione del progetto ai sensi dell'art.121 della LR.65/2014 nei termini convenzionali;

7. DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area 3 per la richiesta di polizza fideiussoria a garanzia degli impegni relativi all'esecuzione diretta delle opere in oggetto e ad adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente provvedimento.

8. DI INDIVIDUARE nel funzionario Tecnico p.e. Luca Melani, quale Responsabile del procedimento per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione.

9. DI DARE ATTO che il presente atto, unitamente agli allegati, sarà pubblicato nel sito informatico del Comune – sezione Amministrazione Trasparente ai sensi dell’art. 39 commi 2 e 3 del D.Lgs 33/2013.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali” – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18/08/2010 n. 267 e s.m.e stante l’urgenza di procedere alla sottoscrizione/rilascio titoli abilitativi consequenziali e connessi alla presente deliberazione.

Approvato e sottoscritto

Il Presidente	Il Segretario
BACCI DAVID	VICIDOMINI SERENA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Crespina Lorenzana ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.
