



COMUNE DI CRESPIA LORENZANA

Provincia di Pisa

AREA PIANIFICAZIONE-TERRITORIO

DETERMINAZIONE n. 320 del 11-07-2025

OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA AL PIANO OPERATIVO SU PROGETTO PROPOSTO DA PARTE DELLA GRAZIANI SRL ATTRAVERSO PROCEDURA S.U.A.P. EX ART. 8 DPR 160/2010 E ART. 35 L.R.T. 65/2014 – PRESA D'ATTO DELLA CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI.

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE DELL'AREA

Richiamati:

- il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015;
- la Variante Generale al P.T.C.P. della Provincia di Arezzo approvato con D.C.C. n.37 del 08-07-2022;
- il Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.06 del 25.01.2024;
- il Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.07 del 25.01.2024 e successive varianti;
- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il Governo del Territorio” e successive modifiche e integrazioni;
- il D.lgs. 152/2006 recante “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii., ed in particolare la Parte seconda relativa alle “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA);
- la Legge Regionale n.10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e ss.mm.ii.;

Premesso che :

- in data 11.12.2024 (riferimento protocollo SUAP: Pratica n. 26/2024, prot. 15474) il legale rappresentante della Soc. Graziani srl, ha inviato l'istanza di Permesso a Costruire – mediante pratica SUAP - con contestuale Variante Urbanistica a al PO, sensi dell'art. 35 della LR. 65/2014;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 19/12/2024 si stabiliva:
 - a) che il Responsabile del Procedimento della Variante relativamente alla modifica degli atti di governo al territorio necessari per l'attuazione dell'intervento di Ampliamento

attività produttiva in variante al piano operativo presentato con il progetto ai sensi dell'Art.35 L.R 65/2014 è il Responsabile della Direzione Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio Funzionario di EQ Luca Melani;

b) che per il procedimento di VAS il "proponente" è il Sig. Mario Graziani legale rappresentante della Graziani srl quale Soggetto Proponente e di Attuatore dell'intervento, l' "autorità procedente" è il Consiglio Comunale quale organo deputato all'approvazione dell'atto di governo del territorio l' "autorità competente" è il Nucleo di Valutazione Ambientale Interno (NVA) composta da il Geom. Alessandro Tamperi, Geom. Fabio Mannari e Arch. Simone Ferrini;

- nella documentazione di cui sopra la Graziani srl proponente e attuatore dell'intervento provvedeva alla trasmissione del documento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i. ai fini delle consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale , in relazione alla variante urbanistica contestuale a Permesso di Costruire SUAP finalizzata alla realizzazione di ampliamento di attività produttiva;

- in data 30/12/2024 agli atti al prot.16124 il responsabile del Procedimento ha inviato all'Autorità Competente in materia di VAS del Comune di Crespina Lorenzana, la suddetta documentazione ai fini dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità della Variante Urbanistica di che trattasi, ai sensi dell'art. 22 della LR 65/2014;

- Il Responsabile del Procedimento in data 31/12/2024 (con nota prot. 16242) mediante procedura telematica, ha iniziato le consultazioni ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, trasmettendo la suddetta documentazione, anche contenute in Documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS , ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCA) al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio:

Regione Toscana

- Settore pianificazione del territorio
- Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
- Settore VIA, VAS, Opere Pubbliche di interesse Regionale
- Settore Genio Civile di Pisa

Ministero della Cultura (MIC) ed in particolare:

- Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza per i Beni A.P.S.A. di Pisa
- Soprintendenza per i Beni archeologici della Toscana

- Provincia di Pisa
- ARPAT Dipartimento provinciale di Pisa
- Autorità Idrica Toscana
- ATO Toscana Costa
- Azienda Usl della Toscana Nord - Ovest

Atteso che :

- Alla scadenza dei termini di cui all'art.22 della LR 10/2010,sono pervenuti all'Autorità Competente da parte dei SCA, cinque contributi,di seguito elencati :

1. Autorità Idrica Toscana p.194 del 08/01/2025
2. Azienda USL Toscana Nord Ovest p.279 del 09/01/2025
3. Provincia di Pisa p.446 del 13/01/2025

4. Acque Spa p.1068 del 24/01/2025

5. Arpat Pisa p.1089 del 24/01/2025

Preso Atto che in data 28/01/2025 prot.1165 è pervenuto il parere di fattibilità delle Acque Spa con condizioni relativamente al servizio Acquedotto e al servizio Fognatura nera – depurazione;

Considerato altresì che :

- l'istanza di cui all'oggetto in data 27/12/2024 agli atti al prot.16146 è stata sospesa per richiesta di documentazione integrativa da parte di questo ufficio sia in riferimento agli elaborati della Variante urbanistica che a quelli del progetto degli interventi previsti;
- I soggetti interessati con note p.4929,4930,4931 e 4932 del 14/04/2025 hanno integrato definitivamente con la documentazione richiesta l'istanza di variante al Piano Operativo ed il relativo progetto;

Preso Atto che con determinazione del sottoscritto del 14.02.2025 n.84 è stato nominato il perito edile Massimiliano Vannini, funzionario assegnato allo sportello unico edilizia del comune di Crespina Lorenzana, Garante per la comunicazione e la partecipazione ai sensi e per gli effetti degli artt.37 e 38 della L.R.65/2014;

Visto Il pronunciamento di cui al parere motivato del NVA del 24.04.2025, pervenuto in data 20/05/2025, redatto ai fini del provvedimento di Verifica semplificata ai sensi dell'art.5 c. ter della LRT 10/2010, che dispone l'esclusione della procedura di VAS della Variante suddetta;

Richiamata la propria determina n.231 del 20/05/2025 con la quale :

- si prendeva atto di quanto contenuto nel parere motivato del Nucleo di Valutazione Ambientale Strategica (provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all' art. 5 comma 3 Ter della LR. 10/2010 e s.m.) quale Autorità Competente per la VAS, , che esclude dalla procedura di VAS la variante al PO, sensi dell'art. 35 della LR. 65/2014, finalizzata alla previsione e al conseguente intervento di "Ampliamento funzionale (urbanistico) di attività produttiva denominata "Cereria Graziani", ubicata in via Karol Wojtyla, Loc. Pian di Laura - 56042 CRESPINA LORENZANA (PI);
- si dava atto che nel suddetto parere motivato nel considerare i diversi contributi pervenuti e le indicazioni per il miglioramento dei contenuti della Variante al PO, anche al fine di prevenire effetti significativi sull'ambiente, si prescriveva che :
 1. Contestualmente al rilascio dei "titoli abilitativi e autorizzativi", sia anche acquisito il parere del Genio Civile in ordine al deposito delle indagini geologico – tecniche (di pericolosità e fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica) di cui all'art. 104 della LR 65/2014 e ai sensi del Regolamento di cui alla DPGR. n. 5R/2020.
 2. In fase di rilascio dei "titoli abilitativi e autorizzativi" del contestuale progetto redatto ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, sia prescritta relativamente alla fase di cantiere:
 - una valutazione dell'impatto acustico a garanzia della compatibilità di tali attività con le esigenze di quiete e di riposo dei residenti;
 - l'applicazione, delle modalità di contenimento delle emissioni di polvere indicate nelle "Linee guida ARPAT per la valutazione delle emissioni di polvere provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico, scarico e stoccaggio di materiale polverulento".

Preso Atto che :

- in data 24/04/2025 agli atti al prot.5591 è stato trasmesso al Genio Civile Valdarno Inferiore ai sensi del DPGR 30/01/2020 n.5/R il deposito dell' Istanza di Permesso a Costruire SUAP con Contestuale variante Urbanistica ai sensi dell'art. 35 in oggetto;
- detto deposito è stato iscritto nel registro dei depositi al n.641 del 13/05/2025;
- in data 30/05/2025 agli atti dell'Ente al prot.7141 il Genio Civile Valdarno Inferiore ha richiesto integrazioni in ordine al deposito 641/2025 ai sensi dell'art. 12 comma 2 , del DPGR 5/R/2020;
- le integrazioni a firma dell'Ing. David Bertacco sono pervenute a questo Ente in data 23/06/2025 prot.8070 e trasmesse al Genio Civile in data 24/06/2025 prot.8141;

Richiamata :

- la precedente comunicazione del 22/05/2025 agli atti dell'Ente al prot. 6726 e 6736 con la quale si indicava la Conferenza di Servizi tra Regione Toscana, Provincia di Pisa, SUE, Vigili del Fuoco, Azienda USL Toscana Nord Ovest, e p.c. Arch. Fabrizio Cinquini, Arch. Laura Graziani ed il richiedente Sig. Graziani Mario ai fini dell' l'approvazione della "Proposta di Permesso a Costruire SUAP con Contestuale variante urbanistica al Piano Operativo ai sensi dell'art. 35 della LR. 65/2014 finalizzata alla realizzazione un ampliamento ad attività produttiva. rif. PE - 26 - 2024 del 11-12-2024 " da realizzarsi nell'Area situata in viale Karol Wojtyla in località Pian di Laura;
- con la medesima si comunicava agli Enti invitati che erano tenuti ad esprimersi sul progetto di cui sopra;
 - a. entro e non oltre il 06 giugno 2025 tali soggetti, ai sensi dell'Art. 14-bis, comma 2 lett.b) della L.241/90 , potevano richiedere integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità relativi alla variante/progetto di cui trattasi, non attestati in documenti già in possesso dei medesimi o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni;
 - b. entro e non oltre il 01 Luglio 2025 erano invitati a formulare il proprio parere;
 - c. la data dell'eventuale riunione in modalità sincrona di cui all'Art. 14 ter della L.241/ 90 fissata in data 08 Luglio 2025, con luogo di svolgimento e le modalità da indicare in successiva comunicazione;
 - d. decorsi i termini di cui alla lettera c), lo scrivente avrebbe proceduto ai sensi dell'Art, 14 bis comma 5 o 6 della L.241/90;

Considerato che entro il 01/07/2025 sono pervenuti i seguenti pareri :

- Parere AUSL p.7272 del 05/06/2025;
- Parere Sportello Unico Edilizia del 20/06/2025;
- Parere Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia p.8282 del 26/06/2025;

Preso Atto che:

- agli atti non sono pervenuti tutti i pareri richiesti e che ai sensi dell'art. 14 bis comma 2 lett. d) della L.241/1990 è stato necessario indire la conferenza dei servizi in modalità sincrona;
- in data 03/07/2025 agli atti al prot.8631 è stata convocata la conferenza dei servizi decisoria per il giorno 08/07/2025 alle ore 10 in modalità di videoconferenza tra Regione Toscana, Provincia di Pisa, SUE, Vigili del Fuoco, Azienda USL Toscana Nord Ovest, e p.c. Arch. Fabrizio Cinquini, Arch. Laura Graziani ed il richiedente Sig. Graziani Mario;

- alla stessa risultano aver partecipato l'Arch. Laura Graziani ed il Legale Rappresentante della Graziani srl Sig. Graziani Mario;
- pertanto constatata l'assenza degli invitati come da verbale agli atti i relativi pareri si intendono acquisiti con esito positivo;

Rilevato che comunque nel verbale finale si prende atto che nei pareri sino ad oggi pervenuti pur favorevoli sono presenti delle prescrizioni che unitamente a quelle del procedimento di VAS devono far parte integrante e sostanziale del procedimento in oggetto ed in particolare :

- Parere AUSL p.7272 del 05/06/2025 rimanda a quanto già espresso i sede di procedimento di VAS, per quanto riguarda il parere NIP il progettista ha comunicato di non ritenere necessario attivare procedimenti ulteriori in quanto non ricorrono esigenze di deroga ai requisiti igienico sanitari previsti dalle norme.
- Parere Sportello Unico Edilizia del 20/06/2025 : favorevole e il nulla osta all'adozione del provvedimento finale con il rilascio del titolo abilitativo previa la determinazione degli oneri di urbanizzazione in al momento del rilascio stesso, oltre a dover impartire le prescrizioni edilizie e quelle che saranno dettate dalla conferenza dei servizi appositamente indetta per la procedura del citato art.35 della L.R.65/2014;
- Parere Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia p.8282 del 26/06/2025, nulla da segnalare per quanto di competenza ai sensi della parte IV – Titolo V del D.lgs 152/2006;
- prescrizioni di fattibilità espresso dalle Acque Spa in data 28/01/2025 prot.1165;
- che prima del rilascio del titolo abilitativo sia acquisito il parere dei Vigili del Fuoco;
- prima dell'approvazione definitiva della Variante al Piano Operativo deve essere acquisito l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi del DPGR 5/R/2020;
- una valutazione dell'impatto acustico a garanzia della compatibilità di tali attività con le esigenze di quiete e di riposo dei residenti;
- l'applicazione, delle modalità di contenimento delle emissioni di polvere indicate nelle "Linee guida ARPAT per la valutazione delle emissioni di polvere provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico, scarico e stoccaggio di materiale polverulento".

Dato atto che la Variante Urbanistica contestuale, oggetto della Conferenza dei Servizi e formatasi ai sensi dell'art. 35, rientra tra le casistiche escluse dell'esame della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 c.2 lett. c) della L.R. 65014 in quanto funzionale all'ampliamento dell'attività produttiva esistente e finalizzata al mantenimento della stessa e all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

Richiamato il parere dei Vigili del Fuoco pervenuto in data 08/07/2025 agli atti al prot. 8807;

Visto che la stessa variante non interessa "Beni paesaggistici" ai sensi del D.lgs. n.42/2004;

Vista la documentazione allegata all'istanza di variante SUAP e successivamente integrata a firma dell'Arch. Laura Graziani e Arch. Fabrizio Cinquini, in qualità di tecnici incaricati dal proponente, contenente oltre alla proposta di variante e di progetto, il rapporto ambientale ed in particolare:

variante urbanistica:

- Relazione variante PO - nota integrativa;
- Relazione tecnica di conformità -Variante PO;
- Attestazione idoneità progetto indagini geologiche;
- Relazione di fattibilità gologico-tecnica (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Scheda per il deposito delle indagini Modulo 3_5R-2020
- Scheda per il deposito delle indagini Modulo 5_5R-2020
- Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Regolamento per la determinazione del contributo straordinario di costruzione;
- Perizia calcolo contributo straordinario;
- Variante PO Cereria Relazione (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Variante PO Cereria Graziani VAS;
- Variante PO Lorenzana DEPOSITO (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Album quadro conoscitivo (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Album quadro propositivo Def (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Attestazione Idoneità' Progetto Indagini Geologiche;
- Relazione idraulica;

Permesso di Costruire:

- Modulistica domanda PDC;
- Modulistica Soggetti coinvolti;
- Ricevuta diritti di segreteria;
- Assolvimento imposta di bollo;
- Tavola schema fognatura acque nere;
- Tavola schema fognatura acque bianche;
- Relazione tecnica aggiornata;
- Relazione per il superamento delle barriere architettoniche;
- Istanza di valutazione progetto idrico e gas con ampliamento;
- Relazione di fattibilità geologico-tecnica (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Dichiarazione smaltimento terre e rocce da scavo;
- Tavola A-IN1 calcoli urbanistici;
- Relazione di inserimento nel contesto paesaggistico;
- Richiesta di parere di fattibilità Acque spa;
- Verifica contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- Dichiarazione requisiti igienico sanitari;
- Tavola A05B calcolo superfici edificate, utili e accessorie;
- Relazione tecnica di progetto (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- TAV A02 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- TAV A03 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);

- TAV A05 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- TAV A06 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- TAV A07 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- TAV A08 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- TAV A09 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Relazione contenimento impermeabilizzazione suolo (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Relazione ai sensi del DM 236/89 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Posizionamento pannelli fotovoltaici (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Documentazione fotografica;
- Relazione Tecnica di Asseverazione - All. B (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Impianto anticendio;
- Impianto elettrico;
- Richiesta VVF;
- Relazione consumi energetici;
- Impianto climatizzazione;
- Valutazione Previsionale di Impatto acustico;
- Elaborato Tecnico della Copertura;
- Adattabilità;
- Documentazione antincendio:
- Relazione tecnica prevenzione incendi (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- ANT02-Geometria e caratteristiche compartimenti (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- ANT03-Pianta comp.1,2 - strategie S1,S2,S3,S4 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- ANT04-Pianta comp. 3 - strategie S1,S2,S3,S4 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- ANT05-Pianta comp.1,2 - strategie S6,S7 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- ANT06-Pianta comp. 3 - strategie S6,S7 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- ANT07-Prospetti - strategia S3 - piastre radianti (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- ANT08-Prospetti - strategia S8 - superfici di smaltimento (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Documentazione impianto elettrico:
- 23-017-ELE-DIE-EG00-R01 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- 23-017-ELE-D-RT00-R01 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- 23-017-ELE-DUE-EG00-R01 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Documentazione impianto idrico:
- 23-017-IDR-D-EG01-B00 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- 23-017-IDR-D-EG02-B00 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);
- Documentazione impianto meccanico:
- 23-017-MEC-D-EG00-R00 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);

-23-017-MEC-D-RT-R00 (integrazione prot. 4929 del 14/04/2025);

Richiamato l'art. 35 co. 2 della L.R.T. 65/2014 il quale dispone che "Alla conferenza di servizi di cui all' articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.";

Valutati gli esiti dei lavori della Conferenza dei servizi sopra dettagliati e richiamati in tutte le loro fasi;

Visti:

- il D.lgs. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;
- l'art. 8 D.P.R. 160/2010;
- l'art. 35 L.R.T. 65/2014;
- il DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- La Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii.;
- La Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Il DPGR 53/2011;
- Il D.Lgs. 267/2000 e in particolare gli artt. 42, 107 e 109, comma 2;
- l'art. 14 e seguenti della L. 241/1990 in merito alla disciplina della Conferenza dei Servizi;
- l'art. 107 del D. Lgs. 107/2000;

Richiamato il Decreto Sindacale n.11 del 21/11/2024 di incarico come Responsabile Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio;

DETERMINA

- **di dichiarare** conclusi con esito **FAVOREVOLE** i lavori della Conferenza di Servizi, relativa al progetto presentato in data 11.12.2024 (riferimento protocollo SUAP: Pratica n. 26/2024, prot. 15474) dal legale rappresentante della Soc. Graziani srl, mediante richiesta di variante agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010 e dell'art.35 della Legge Regione Toscana n°65/2014;

- **di dare atto** che costituiscono parte integrante della presente determinazione:

- a. gli elaborati oggetto della conferenza dei servizi così come integrati ed elencati in premessa;
- b. i pareri con le specifiche prescrizioni espressi durante i lavori della Conferenza:

-**di dare atto** che:

- ai sensi ed agli effetti degli artt. 8 del DPR 160/2010, in combinato disposto con l'art. 35 LRT 65/2014, il progetto completo degli elaborati della variante urbanistica sono accessibile sul sito istituzionale e depositati presso l'ufficio Urbanistica;

- prima della pubblicazione sul BURT quanto in oggetto sarà opportunamente ratificato in Consiglio Comunale;

-Contro il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo

Il diritto di accesso agli atti può essere esercitato rivolgendosi all'Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio;

Il Responsabile di Direzione
AREA PIANIFICAZIONE-TERRITORIO
f.to LUCA MELANI

(documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005 smi
che sostituisce il documento cartaceo e la sottoscrizione autografa)