

**Head office:**

Via del Lago, 57  
28053 Castelletto Sopra Ticino (NO) / Italy  
Phone +39 0323 589 500  
info@techbau.it  
www.techbau.it

**Central Italy Branch:**

Via Emanuele Gianturco, 6  
00196 Roma / Italy



**COMUNE DI CRESPINA LORENZANA**

*P.zza C. Battisti, 22*

*56040 Crespina Lorenzana (PI)*

*PEC: [comune.crespinalorenzana.pi@postacert.toscana.it](mailto:comune.crespinalorenzana.pi@postacert.toscana.it)*

*Alla c.a. del Sindaco*

***Ing. Thomas D'Addona***

*e Istruttore Direttivo SUAP*

***P.E. Luca Melani***

**OGGETTO: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE SUAP CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI ART. 35 DELLA L.R. 65/2014 FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA CITTADELLA DELLA LOGISTICA INTEGRATA**

\* \* \* \* \*

La scrivente società TECHBAU S.p.A., con sede in Milano, Piazza Giovine Italia n.3, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 06336690968, in persona dell'Amministratore Delegato, Andrea Marchiori, per la carica domiciliato presso la sede sociale, nella sua qualità di Soggetto Proponente

**DATO ATTO CHE**

Per le aree oggetto di intervento sono stati stipulati in data 26/01/2023 tra la società Techbau S.p.a. in qualità di promissario acquirente ed i proprietari delle aree i contratti preliminari di compravendita registrati a Verbania ai nn.794-795-796 serie 1T e trascritti a Livorno ai nn.2803/2004-2804/2005-2805/2006 in data 20/02/2023;

**RICHIAMATI**

I seguenti atti e provvedimenti:

- Deliberazione del C.C. n.6 del 25.01.2024 per l'approvazione Piano Strutturale e Deliberazione del C.C. n.7 del 25.01.2024 per l'approvazione Piano Operativo, predisposti ai sensi della LRT 65/2014 e dei contenuti del PIT con valenza di Piano Paesaggistico;
- Istanza per l'attivazione del protocollo di intesa e l'attestazione dei requisiti ex art. 8 DPR 160/2010 per la realizzazione di un complesso logistico/industriale nel Comparto 3c Lavoria Nord, depositata presso il Comune di Crespina Lorenzana dalla Società Techbau S.p.A. in data 05/04/2023, agli atti dell'Ente al prot.4553 e prot.4979 del 20/04/2023, al fine di attivare un nuovo insediamento di logistica industriale con servizi logistici altamente specializzati, denominato Cittadella;
- Il Documento Preliminare di V.A.S. trasmesso dalla scrivente società Techbau s.p.a. in data 24/10/2023, agli atti dell'Ente al prot.12333, ai fini delle consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.10/2010 e s.m.i.;
- La Delibera di Giunta comunale n.102 del 30/10/2023 con cui è stato approvato lo schema di protocollo di intesa con la Regione Toscana per la realizzazione del complesso logistico/industriale previsto nel comparto 3c Lavoria Nord e contestualmente dato avvio alla procedura di V.A.S. della Variante;

- La Delibera di Giunta Regionale n.1251 del 30/10/2023 con cui è stato approvato lo schema di protocollo di intesa con la Regione Toscana per la realizzazione del complesso logistico/industriale previsto nel comparto 3c Lavoria Nord;
- Il protocollo di intesa siglato in data 29/01/2024 tra Regione Toscana, Comune di Crespina Lorenzana, la Società Baker Hughes – Nuovo Pignone, la Società G4 S.c.a.r.l. e la Società Techbau S.p.A., avente come obiettivo la definizione di un percorso strategico ed amministrativo condiviso per la realizzazione del progetto della Cittadella nel Comune di Crespina Lorenzana.

**RILEVATO CHE**

- Ai sensi dell'art.35 LRT 65/2014, il progetto di cui all'art.8 del D.P.R. 160/2010 è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante;
- conseguentemente, risulta necessario procedere con il deposito di Istanza di Permesso di Costruire e correlata proposta di Variante mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai fini della valutazione istruttoria e della conseguente approvazione da parte di codesta spettabile Amministrazione comunale.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente

**DEPOSITA**

in allegato alla presente, e per il seguito di competenza di codesta spettabile Amministrazione comunale, istanza di Permesso di Costruire con contestuale Variante alla stumentazione urbanistica comunale per l'attuazione della "Cittadella della logistica", composta dalla seguente documentazione:

<b>ELABORATO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
<b>0. ALLEGATI GENERALI</b>	
23P08DAR000ED	Elenco elaborati
	Nota di deposito Avvio Procedimento Variante SUAP
	Modello "Procura speciale"
	Marca da bollo richiesta PDC
	Marca da bollo rilascio PDC
	Versamento diritti di segreteria PDC
	Dichiarazione vincolo funzionale stradale
	Dichiarazione vincolo funzionale elettrodotto
	Dichiarazione vincolo funzionale gasdotto
	Dichiarazione comunicazione acustica
	Dichiarazione riutilizzo nello stesso luogo dei materiali da scavo
	Elaborato Tecnico Copertura - Relazione Tecnica
	Modello ISTAT
	Dichiarazione Prevenzione incendi - Ricevuta accettazione istanza di valutazione del progetto
	Istanza di Autorizzazione Unica Ambientale con allegati - Schede A-E
<b>1. VARIANTE URBANISTICA</b>	
23P08DAU001RR	Relazione di Variante
23P08DAU002RR	Scheda di norma
23P08DAU003GA	Elaborato grafico di Variante
	VAS - Rapporto ambientale
	VAS – Sintesi non tecnica

<b>2. PDC – ARCHITETTONICI</b>	
23P08DAR001GA	Quadro di riferimnto programmatico: inquadramento territoriale e urbanistico
23P08DAR002GA	Quadro di riferimnto programmatico: inquadramento catastale
23P08DAR003GA	Quadro di riferimnto programmatico: ricognizione dei vincoli
23P08DAR004GA	Rilievo e piano quotato - documentazione fotografica
23P08DAR005GA	Planimetria generale di progetto
23P08DAR006GA	Fabbricato A - Piante P.Terra e P.Primo: magazzino e uffici
23P08DAR007GA	Fabbricato A - Piante P.Terra e P.Primo: particolari uffici - servizi e alloggio custode
23P08DAR008VW	Fabbricato A - Prospetti e sezioni
23P08DAR009GA	Fabbricato A - Pianta copertura
23P08DAR010GA	Fabbricato B: Uffici Guardiania e Loc. autisti - Pianta, Prospetti e sezioni
23P08DAR011GA	Fabbricati C/D: Cabine elettriche - Piante Prospetti Sezioni
23P08DAR012GA	Fabbricati E/F: VVF - Piante Prospetti Sezioni
23P08DAR013GA	Verifiche urbanistiche: Calcolo Superficie Coperta (SC) e Superficie Edificata (SE)
23P08DAR014GA	Verifiche urbanistiche: ST, SF, standard, permeabilità, parcheggi privati, definizione UMI
23P08DAR015RR	Relazione Tecnica Illustrativa
23P08DAR016RR	Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica delle infrastrutture
23P08DAR017BQ	Computo Metrico Estimativo - Elenco Prezzi - Analisi Prezzi
23P08DAR018RR	Cronoprogramma OO.UU.
23P08DAR019GA	UMI 1 - Planimetria generale viabilità e parcheggi / rete sottoservizi
23P08DAR020GA	UMI 1 - Rotatoria via Lavoria
23P08DAR021GA	UMI 1 - Verifiche rotatoria via Lavoria
23P08DAR022VW	UMI 1 - Sezioni tipologiche e particolari
23P08DAR023GA	UMI 2 - Planimetria generale viabilità extraurbana tratto SP31 / FiPiLi
23P08DAR024GA	UMI 2 - Planimetria generale viabilità extraurbana tratto FiPiLi / rotatoria via Lavoria
23P08DAR025VW	UMI 2 - Profili longitudinali
23P08DAR026VW	UMI 2 - Sezioni stradali
23P08DAR027VW	UMI 2 - Sezioni tipologiche
23P08DAR028GA	UMI 2 - Attraversamento canale "Antifossetto"
23P08DAR029GA	Rotatoria SP31
23P08DAR030GA	Verifiche rotatoria SP31
23P08DAR031GA	Acque meteoriche: Planimetria generale rete di smaltimento
23P08DAR032GA	Acque meteoriche: Profilo longitudinale e particolari rete di smaltimento
23P08DAR033RR	Acque meteoriche: Relazione Tecnica rete di smaltimento
23P08DAR034GA	Sottoservizi: Planimetria generale rete di smaltimento acque nere
23P08DAR035GA	Sottoservizi: Particolari rete di smaltimento acque nere
23P08DAR036RR	Sottoservizi: Relazione Tecnica rete di smaltimento acque nere
23P08DAR037RR	Relazione idraulica
23P08DAR038RR	Relazione geologica
23P08DAR039RR	Relazione geotecnica-sismica
23P08DAR040RR	Relazione ambientale
23P08DAR041RR	Relazione economico finanziaria e allegata perizia tecnica di stima
23P08DAR042RR	Superamento barriere architettoniche e allegati grafici
23P08DAR043RR	Studio di inserimento paesaggistico-ambientale e allegati grafici
23P08DAR044RR	Valutazione previsionale di impatto acustico
23P08DAR045RR	Relazione idraulica Antifossetto
23P08DAR046RR	Studio viabilistico

<b>3. PDC – IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</b>	
23P08DEL001RR	Relazione tecnica impianti elettrici
23P08DMT002GA	Planimetria generale impianto di messa a terra
23P08DEL003GA	Planimetria generale esterni
23P08DLI004GA	Planimetria strada extraurbana
23P08DEL005GA	Planimetria generale uffici guardiania e locale autisti
23P08DFM006GA	Planimetria forza motrice comparti 1 e 2
23P08DLI007GA	Planimetria illuminazione comparti 1 e 2
23P08DEC008GA	Planimetria impianti speciali comparti 1 e 2
23P08DFM009GA	Planimetria forza motrice comparto 3
23P08DLI010GA	Planimetria illuminazione comparto 3
23P08DEC011GA	Planimetria impianti speciali comparto 3
23P08DFM012GA	Planimetria forza motrice comparto 4
23P08DLI013GA	Planimetria illuminazione comparto 4
23P08DEC014GA	Planimetria impianti speciali comparto 4
23P08DEL015GA	Planimetria palazzina uffici piano terra
23P08DEL016GA	Planimetria palazzina uffici piano primo
23P08DEL017GA	Planimetria uffici operativi e locali di servizio
23P08DEL018GA	Planimetria locali di trasformazione
23P08DEL019GA	Planimetria cabina di ricezione
23P08DEV020GA	Cabina di trasformazione fotovoltaico
23P08DEL021SP	Schema a blocchi QE
23P08DLI022RR	Verifica illuminotecnica
23P08DMT023RR	Relazione tecnica verifica LPS
23P08DEL023RR	Relazione tecnica impianti elettrici OO.UU.
23P08DEL025SP	Schemi unifilari OO.UU.
23P08DEL026BQ	Computo metrico OO.UU.
23P08DEL027BQ	Analisi nuovi prezzi OO.UU.
23P08DLI028RR	Verifica illuminotecnica OO.UU.
<b>4. PDC – IMPIANTI MECCANICI</b>	
23P08DHC001GA	Climatizzazione e ventilazione - Uffici e casa custode - P.Terra - P.Primo - Copertura
23P08DHC002GA	Climatizzazione e ventilazione -Uffici guardiania e loc. autisti - P.Terra - Copertura
23P08DHC003GA	Climatizzazione e ventilazione - Uffici operativi - P.Terra - P.Primo - Copertura
23P08DPL004GA	Idrico sanitario e scarico - Uffici e casa custode - P.Terra - P.Primo - Copertura
23P08DPL005GA	Idrico sanitario e scarico - Uffici guardiania e loc. autisti - P.Terra - Copertura
23P08DPL006GA	Idrico sanitario e scarico - Uffici operativi - P.Terra - P.Primo - Copertura
23P08DPL007GA	Schema funzionale idrico sanitario - Uffici
23P08DPL008GA	Schema funzionale idrico sanitario - Uffici guardiania e loc. autisti
23P08DPL009GA	Schema funzionale idrico sanitario - Uffici operativi e casa custode
23P08DHC010GA	Indicazione strutture - Uffici e casa custode - P.Terra - P.Primo
23P08DHC011GA	Indicazione strutture - Uffici guardiania e loc. autisti - P.Terra - Copertura
23P08DHC012GA	Indicazione strutture - Uffici operativi - P.Terra
23P08DHC013RR	Relazione tecnica L10
23P08DHC014GA	Impianto climatizzazione - Uffici e casa custode - P.Terra - P.Primo
23P08DHC015GA	Impianto climatizzazione - Uffici operativi, Uffici guardiania e loc. autisti - P.Terra
23P08DHC016GA	Relazione tecnica requisiti acustici passivi



La scrivente precisa che la proposta di **Variante urbanistica contestuale a Permesso di Costruire SUAP** è corredata da **una procedura di V.A.S. completa di Rapporto Ambientale** (art. 24 della LR 10/2010 e s.m.i. e art. 13 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.) con le informazioni di cui all'Allegato 2 della LR 10/2010 e s.m.i., al fine di poter valutare compiutamente anche gli effetti cumulativi dell'intervento proposto in relazione alla presenza di altri insediamenti appartenenti alla stessa categoria di cui all'allegato IV alla Parte II del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. localizzati nel medesimo contesto ambientale e territoriale.

Ulteriormente, si precisa che, in seguito alla validazione della proposta di progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della procedura urbanistica-ambientale, si provvederà all'integrazione della presente mediante deposito della bozza di convenzione tra il Soggetto Proponente, Techbau S.p.a., e codesta rispettabile Amministrazione comunale.

Alla luce di quanto sopra, la sottoscritta firmataria

**CHIEDE**

che codesta rispettabile Amministrazione comunale voglia dar corso alla valutazione istruttoria di propria spettanza.

\* \* \* \* \*

La scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Distinti saluti.

Milano, 29 Marzo 2024

Techbau S.p.A.  
L'Amministratore Delegato Andrea Marchiori

