



COMUNE DI PISA

Tipo Atto : PROVVEDIMENTO DIRIGENTE	
N. Atto 2069	del 11/12/2025

Proponente : DD 08 Patrimonio - Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività produttive - Servizi demografici - Partecipazione - Pari Opportunità
--

OGGETTO	VARIANTE URBANISTICA SUAP AI SENSI DELL'ART.8 DEL D.P.R. 160/2010 E DELL'ART.35 DELLA L.R.T. 65/2014 PRESENTATA DA GIULIANI PIERO S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIAZZALE A CIELO APERTO PER LO STOCCAGGIO DI MATERIALI E DI UN PARCHEGGIO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ ED AREE AFFINI IN LOCALITÀ MONTACCHIELLO - ESITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI.
----------------	---

Uffici Partecipati	

LA DIRIGENTE

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133” e, in particolare, l'art. 8 il quale stabilisce che nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica;

Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e in particolare l'art. 35 “Varianti mediante sportello unico per le attività produttive”;

Vista l'istanza presentata in data 23.10.2024 tramite piattaforma regionale STAR (01940350505-20122024-1156) prot. n. 149860 del 20.12.2024 dall'impresa Giuliani Piero S.R.L. con sede a Pisa in via di Sterpulino n.9/11/13/15 per la Variante urbanistica Suap ai sensi dell'art. 35 della LR 65/2014 e dell'art.8 DPR 160/2010;

Vista la richiesta di indizione della Conferenza dei Servizi decisoria relativa alla variante in oggetto presentata all'Ufficio Suap del Comune di Pisa, dalla società Giuliani Piero S.R.L. in data 13/03/2025 al prot. n. 29658;

Dato atto che con nota prot. n. 31494 del 18/03/2025 è stata indetta la Conferenza di Servizi in oggetto e con la successiva nota prot. n. 31703 del 19/03/2025 l'indizione è stata inviata anche a FiberCop S.p.A. a seguito di richiesta di Telecom;

Dato atto:

- della nota prot. n.32037 del 19/03/2025 con cui Open Fiber Comunica che nell'area indicata non sono presenti infrastrutture riferibili alla stessa;
- della nota prot. n.33896 del 25/3/2025 di Toscana Energia nella quale si dichiara che l'area d'intervento non è servita da rete gas metano;
- della nota prot. n. 35656 del 28/03/2025 della Direzione 10 che esprime parere favorevole con una prescrizione riguardo la sistemazione a verde;
- della nota prot. n.36766 della RT Settore Genio Civile Valdarno Inferiore in cui si rileva la mancanza degli elaborati di cui ai punti a)c)d) del DPGR 5/R/2020 e che la relazione geologica non risulta redatta in modo conforme al DGRT n.31/2020;
- della nota prot. n.37127 del 02/04/2025 di SNAM in cui si precisa che le opere e i lavori di cui si tratta non interferiscono con gli impianti di tale società;
- della nota prot. n.37223 del 02/04/2025 della Provincia di Pisa, Settore Ambiente e Territorio in cui si fornisce il contributo istruttorio di competenza rilevando la mancanza di una relazione tecnico descrittiva a supporto del procedimento urbanistico;
- della nota prot. n. 37161 del 02/04/2025 dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest in cui si comunica di non evidenziare impatti degni di nota sulla salute pubblica;
- della nota prot. n.37297 del 02/04/2025 di richiesta integrazioni dell'Ufficio Edilizia Produttiva e Urbanistica;
- della nota prot. n.38501 del 04/04/2025 di trasmissione al richiedente delle richieste di integrazione pervenute da parte dell'Edilizia Produttiva, RT Genio Civile e Direzione 10;
- della nota prot. 50675 del 30/04/2025 di richiesta integrazioni della RT Direzione Urbanistica e Sostenibilità trasmessa al richiedente con PEC prot. 52438 del 06/05/2025;

- della nota prot. n.52432 del 06/05/2025 di nulla osta dei VV. F.;
- delle integrazioni inviate dal richiedente con nota prot. n.52856 del 06/05/2025 e dirette al Genio Civile RT a cui sono state inoltrate con PEC prot. n.52981 del 06/05/2025;
- della nota della RT Settore Bonifiche prot. n.53444 del 07/05/2025 in cui si precisa di aver nulla da segnalare per quanto di competenza ai sensi della parte IV titolo V del d.lgs. 152/2006;

Viste le richieste di proroga dei termini per la presentazione delle integrazioni avanzate dal richiedente con nota prot. n. 62248 del 22/05/2025 e n.68698 del 09/06/2025, a cui è stato dato riscontro con nota prot. n.69591 del 10/06/2025 con accoglimento della richiesta e fissazione della nuova scadenza di conclusione del procedimento al giorno 16/07/2025;

Dato atto:

- della nota prot. n.77371 del 30/06/2025 della Direzione 09 contenente la relazione richiesta dalla Provincia di Pisa con la citata nota prot. n.37226 del 02/04/2025;
- della determinazione n.1210 del 03/07/2025 della Direzione 03 contenente la dichiarazione della esclusione a VAS della variante in oggetto, comunicata ai partecipanti alla conferenza con PEC prot. n.82776 del 10/07/2025;

Vista la richiesta del richiedente Giuliani Piero S.r.l. di cui al prot. n.79937 del 04/07/2025, integrata in data 14/07/2025, di proroga di 60 giorni dei termini per la presentazione delle integrazioni richieste con nota prot. n.38501 del 04/04/2025 giustificata dall'essere in attesa di documenti, richiesti con accesso agli atti al Comune di Pisa, necessari per produrre le predette integrazioni e la nota dell'Ufficio Suap prot. n.85022 del 16/07/2025 di proroga del termine al giorno 15/09/2025;

Preso atto della nota di FiberCop prot. n.95394 del 11/8/2025 di rilascio di parere favorevole condizionato;

Vista la nota della Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Inferiore prot. n.103178 del 4/9/2025 di richiesta integrazioni trasmessa a Giuliani Piero S.r.l. con prot. n.103593 del 5/9/2025;

Viste le integrazioni presentate dall'architetto Fabrizio Cerrai quale tecnico incaricato dal soggetto proponente Giuliani Piero S.r.l. al prot. n.107282 del 12/09/2025 in riferimento alla richiesta della RT Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, agli stessi uffici regionali trasmessa con PEC prot. n.107329 del 12/09/2025;

Viste le integrazioni presentate dall'architetto Fabrizio Cerrai quale tecnico incaricato dal soggetto proponente Giuliani Piero S.r.l. al prot. n.107244 del 12/09/2025 in riferimento alla richiesta formulata dall'Ufficio Edilizia Privata ed a tale ufficio partecipate;

Viste le integrazioni presentate dall'architetto Fabrizio Cerrai quale tecnico incaricato dal soggetto proponente Giuliani Piero S.r.l. al prot. n.108246 del 16/09/2025 in riferimento alle richieste pervenute dal Genio Civile Valdarno Inferiore RT, al quale Ufficio sono state inoltrate con PEC prot. n.108264 del 16/09/2025;

Dato atto che con nota prot. n.110632 del 22/09/2025 si stabilisce il passaggio della conferenza di servizi da asincrona a sincrona e la stessa viene convocata in modalità online il giorno 15 ottobre 2025;

Vista la nota prot. n. 115643 del 2/10/2025 della Regione Toscana Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore VAS e VIncA nella quale si dichiara, per quanto di competenza, concluso il procedimento di Valutazione Ambientale;

Vista la nota prot. n. 119956 del 13/10/2025 della Direzione 09 avente ad oggetto il contributo in materia geologica, idraulica, sismica e urbanistica e in particolare l'esame della documentazione integrativa, nella quale si comunica che la stessa risponde alle richieste formulate da tale ufficio nella nota prot. n.37297 del 02/04/2025;

Vista la nota prot. n. 120703 del 14.10.2025 della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno in cui si precisa che l'area non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico e perciò l'opera non è soggetta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;

Vista la nota della Provincia di Pisa prot. n.120744 del 14/10/2025 in cui si dichiara che l'intervento non risulta direttamente interferente con la viabilità di competenza e, pertanto, nessun contributo viene emesso;

Dato atto che nella conferenza sincrona svoltasi in data 15 ottobre 2025, come risulta dal relativo verbale, si è stabilito di restare in attesa di una dettagliata e ragionata relazione in merito alle ultime modifiche apportate al progetto con riferimento agli aspetti ambientali e del parere RUR che è pervenuto in data 16/11/2025 al prot. n.121956 ed è risultato favorevole al procedimento di variante urbanistica/permesso a costruire in oggetto, ferme restando le valutazioni e nel rispetto delle condizioni poste dal Settore Genio Civile Valdarno Inferiore espresse in sede di conferenza;

Preso atto che il richiedente IGP Giuliani, a seguito della Conferenza dei Servizi del 15/10/2025, con 3 successive PEC - invio n.1 prot. n.133122, invio n.2 prot. n. 133125, invio n.3 prot. n. 133126 del 12/11/2025 - ha trasmesso la documentazione completa aggiornata relativa alla richiesta di variante urbanistica in oggetto, come di seguito specificato:

- INVIO 1/3 = lettera di accompagnamento, cartella 01 - Documenti generali, cartella 02 - Variante urbanistica e cartella 03 - Assoggettabilità a VAS;
- INVIO 2/3 = cartella 04 - Progetto architettonico;
- INVIO 3/3 = cartella 05 - Relazioni specialistiche;

Dato atto che con nota prot. n.135608 del 18/11/2025, al fine di procedere all'esame delle integrazioni presentate e del progetto di variante completo inviato nella formulazione finale dal richiedente IGP Giuliani S.r.l., è stata convocata la conferenza di servizi sincrona in modalità online in data 28 novembre 2025;

Vista la nota prot. n.136367 del 20/11/2025 dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest in cui si ribadisce quanto già espresso con parere prot. n.37161 del 2/4/2025 ovvero che non si evidenziano sostanziali profili di impatto sulla salute pubblica determinati dalla proposta di variante di cui si tratta;

Vista la nota prot. n.137524 del 24/11/2025 dell'Ufficio Ambiente, trasmessa al richiedente con PEC prot. n.137606 di pari data, in cui si rileva di non aver individuato tra gli elaborati presentati la "dettagliata e ragionata relazione in merito alle ultime modifiche apportate al progetto con riferimento agli aspetti ambientali" che, una volta acquisita, dovrà essere oggetto di valutazione da parte del NCVA;

Vista la PEC prot. n.138352 del 25/11/2025 di "trasmissione integrazioni" inviata dall'architetto Fabrizio Cerrai per conto del richiedente IGP Giuliani Piero S.r.l. in riscontro alla nota prot.

n.137524 del 24/11/2025 dell'Ufficio Ambiente allo stesso trasmessa con PEC prot. n.137606, in cui si forniscono i chiarimenti richiesti in merito alle più recenti modifiche apportate al progetto, con particolare riferimento agli impatti ambientali;

Vista la nota prot. n.139540 del 28/11/2025 dell'Ufficio Ambiente in cui si comunica che il Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, preso atto delle sopra citate integrazioni, ha concluso che le modifiche apportate al progetto non costituiscono modifiche essenziali e pertanto non risulta necessario l'espletamento di una nuova verifica di assoggettabilità a VAS per la proposta di variante di cui si tratta, la quale era già stata esclusa da tale valutazione con determinazione dirigenziale della Direzione 03 n.1210 del 03/07/2025;

Visto il verbale della conferenza di servizi sincrona svoltasi in data 28/11/2025 da cui risulta che la stessa si è conclusa con la valutazione positiva del progetto di variante presentato da Giuliani Piero S.r.l., a condizione che pervenga l'integrazione richiesta dal Genio Civile della Regione Toscana relativa al piano di protezione civile del piazzale esterno;

Dato atto che l'integrazione richiesta in sede di conferenza sincrona è pervenuta in data 28/11/2025 al prot. n. 140111 del 28/11/2025;

Preso atto che il verbale è stato inviato con PEC prot. n.140782 del 01/12/2025 a tutti i soggetti invitati a partecipare alla conferenza di servizi in oggetto assegnando loro tre giorni dal ricevimento dello stesso per la presentazione di eventuali osservazioni scritte;

Rilevato che non nessuna osservazione è pervenuta e ritenuto, pertanto, letto approvato e sottoscritto il suddetto verbale da tutti i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi ai quali è stato indirizzato;

Vista la nota della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore prot. n.143267 del 05/12/2025 in cui si prende atto formalmente dell'integrazione documentale trasmessa da Giuliani Piero S.r.l. e si dichiara che la stessa è conforme alle richieste avanzate;

Vista la proposta di adozione del provvedimento conclusivo da parte del responsabile del procedimento della Conferenza dei servizi Dr.ssa Paola Rosellini;

Visto il provvedimento del Sindaco n. 24 del 11/03/2025 con il quale si dispone l'incarico dirigenziale alla sottoscritta, Dott.ssa Cristina Pollegione, per la Direzione 08 "Patrimonio – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione – Pari Opportunità";

Dato Atto che ai sensi dell'art. 35 del Regolamento sull'assetto organizzativo e gestionale approvato con delibera di G.C. n. 205/2012, la sottoscritta dichiara:

- di non trovarsi, con riferimento all'assetto di interessi determinato con il presente atto, in condizione di incompatibilità o di conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza;
- di agire nel pieno rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni, in generale e con particolare riferimento al divieto di concludere per conto dell'amministrazione, contratti di appalto, fornitura, servizio, finanziamento o assicurazione con imprese con le quali abbia stipulato contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente

Ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso possono essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della Conferenza;

Tenuto conto delle motivazioni sopra succintamente richiamate, adotta la seguente

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA

della Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'articolo 14, comma 2, della legge 241/1990, indetta e svoltasi in forma sincrona che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni e dei Gestori di beni e servizi pubblici interessati.

I termini di efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di servizi decorrono dalla data di comunicazione della presente.

Ai fini di cui sopra si dispone che copia della presente Determinazione sia trasmessa in forma telematica alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi.

Si dispone la pubblicazione della presente determina sul BURT per n.30 giorni come richiesto dalla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e in particolare dall'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive".

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti al procedimento sono agli atti dell'Ufficio Suap del Comune di Pisa, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Allegati alla presente determina, in qualità di parti costitutive e integranti:

- Nota prot. n. 35656 del 28/03/2025 della Direzione 10;
- Nota prot. n.95394 del 11/8/2025 di FiberCop;
- Nota prot. n.143267 del 05/12/2025 del Genio Civile Valdarno Inferiore R.T.

LA DIRIGENTE
Dott.ssa Cristina Pollegione

Documento firmato digitalmente da

Cristina Pollegione / ArubaPEC S.p.A.