



**COMUNE DI PISA**

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 38 del 06/11/2025

Presiede Il Presidente del Consiglio Bargagna Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: BEDINI FILIPPO, BUSCEMI RICCARDO, PORCARO GABRIELLA, PESCIATINI PAOLO, MANCINI VIRGINIA, GAMBINI GIULIA, DRINGOLI MASSIMO, BONANNO GIOVANNA, SCARPA FRIDA

Assiste Il Vice Segretario Balducci Alessandro

Scrutatori: Consiglieri: MARCHETTI RAFFAELLA, SIKERA AMANUEL

**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 - CARRON CAV. ANGELO S.P.A. - REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI DIAGNOSTICA E DI UN PARCHEGGIO A RASO A CORREDO DELLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2 DEL 10.01.2024 – VIA FRASCANI – ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE**

Consiglieri in carica

<b>NOMINATIVO</b>	<b>P/A</b>	<b>NOMINATIVO</b>	<b>P/A</b>
CONTI MICHELE	P	MAGGINI ANDREA	P
AULETTA FRANCESCO	A	MARCHETTI RAFFAELLA	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MARTINELLI PAOLO	A
BARSANTINI STEFANO	P	NERINI MAURIZIO	P
BELLOMINI MARIA GRAZIA	P	NICCOLAI FRANCESCO	P
BENEDETTI GIORGIO	P	ORLANZA ALESSANDRA	P
BIONDI MARCO	A	PAGNIN SILVIA	A
BONSANGUE RAFFAELLA	P	PASQUALINO GIOVANNI	P
BRUNI ENRICO	A	POLI VERONICA	P
CERRI EDOARDO	P	RAMALLI DALIA	A
CIAVARRELLA ANGELO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	A
COMPARE RACHELE	P	SIKERA AMANUEL	P
COSTA CATERINA	P	SOFIA LUIGI MARIA	A
DEL ROSSO ELENA	P	TRAMONTANA CORDELIA	P
FERRANTE ANDREA	A	TRAPANI MATTEO	A
GIONFRIDDO GIANLUCA	A	VOUK LORENZO	P
LACROCE EMILIA	A		



**COMUNE DI PISA**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**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” secondo cui:

### ***Varianti mediante sportello unico per le attività produttive***

1. Il progetto di cui all'[articolo 8 del 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](#)), è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l'articolo 25.

2. 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.

3. Il comune con la deliberazione di cui all'[articolo 8 del d.p.r. 160/2010](#), controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.

4. La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

**VALUTATI** i contenuti dell'art. 252 ter della L.R. n. 65/2014 secondo cui:

### ***Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo***

1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;

c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.

2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate.



## **COMUNE DI PISA**

### **RICORDATO che:**

- con Delibera del Consiglio Comunale n. n. 59 del 13/11/2023 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale;
- in data 23/10/2024 tramite piattaforma regionale STAR con prot. n. 126290 -126235 - 126238 -125828 – 125754 e 125853 del 2024 l'impresa Carron Cav. Angelo S.p.A. con sede in via Bosco 14 a San Zenone degli Ezzelini (TV) ha presentato specifica istanza per la Variante urbanistica Suap in esame ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 e dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010;
- il proponente è titolare del Permesso a Costruire convenzionato n. 1 del 10/01/2024 per la realizzazione di opere di urbanizzazione e del Permesso a Costruire n. 2 del 10/01/2024 avente per oggetto la realizzazione di Residenza Sanitaria Assistita nell'area distinta al Fg 33 part. 20 e 488 disciplinata al momento del rilascio del suddetto titolo abilitativo dalla Scheda Norma 7.2 del Regolamento Urbanistico vigente;
- ai fini del rilascio del Permesso a Costruire n. 2/2024 di cui sopra è stata sottoscritta la convenzione ai rogiti Dott. S. Catania Rep. n. 7423 del 22/12/2023 (n. 4739 della Raccolta) approvata dalla Giunta Comunale con Delibera n. 4 del 12/01/2023 e finalizzata alla disciplina dei rapporti fra il proponente e l'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla Scheda Norma (allegata alla presente per maggiore chiarezza – All. 1), la cessione dell'area a Verde Pubblico indicata dalla stessa Scheda Norma e la cessione dell'area distinta al Fg. 33 part. 600 per una superficie complessiva di mq 11800 destinata alla realizzazione del “Parco Urbano di Cisanello”;
- la realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso a Costruire in esame ha incontrato difficoltà esecutive in relazione alla costruzione dei parcheggi interrati per le motivazioni illustrate in particolare nella Relazione pervenuta con l'istanza di Variante SUAP oggetto del presente provvedimento - “Nota tecnica per richiesta sostituzione parcheggi interrati con parcheggi in superficie. Cantiere Pisa, località Cisanello, Via Frascani” (All. 2);
- l'istanza di variante è pertanto finalizzata alla realizzazione del centro diagnostico descritto negli elaborati allegati alla stessa e allo spostamento dei parcheggi interrati dell'edificio RSA costituito da n. 2 corpi edilizi;
- gli interventi risultano ubicati nell'area che secondo la Scheda Norma 7.2 e secondo quanto indicato nel Permesso a Costruire n. 2 del 10/01/2024 (rilasciato in attuazione della suddetta Scheda Norma) avrebbero dovuto essere destinati a Verde Pubblico, salvo quanto precisato al paragrafo 9 – “Modalità attuative” della stessa Scheda Norma;
- l'istanza è pertanto finalizzata alla variazione delle prescrizioni della Scheda Norma 7.2 del Regolamento Urbanistico vigente e al recepimento delle criticità riscontrate in relazione alla realizzazione dei parcheggi interrati dell'edificio destinato a RSA con conseguente diversa collocazione dei parcheggi a servizio della stessa RSA;

**CONSIDERATO** che in data 13/11/2024 con prot. n. 133505 la società Carron Cav. Angelo Spa ha presentato all'Ufficio Suap del Comune di Pisa richiesta di indizione della Conferenza Servizi decisoria semplificata asincrona e accelerata relativa alla variante in oggetto;



## **COMUNE DI PISA**

**DATO ATTO** che con nota prot. n. 137988 del 22/11/2024 è stata indetta la Conferenza di Servizi prevista dalle disposizioni vigenti e con successiva nota prot. n. 140495 del 28/11/2024 sono stati integrati i soggetti tenuti a fornire pareri/nulla-osta e atti autorizzativi comunque denominati con l'aggiunta delle Direzioni comunali 10 e 12, di ENEL, di Toscana Energia e di Openfiber;

**CONSIDERATO** che si è proceduto con nota prot. n.15841 del 07/02/2025 alla convocazione per il giorno 19 marzo 2025 della Conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona a seguito del passaggio dalla modalità asincrona ed accelerata, avvenuto al momento di una seconda richiesta di proroga dei termini per la presentazione delle integrazioni avanzata da parte del richiedente e che in tale sede si è stabilito quale termine ultimo di conclusione della Conferenza dei Servizi la data del 07/07/2025;

**DATO ATTO** in particolare:

- della nota prot. n.13795 del 03/02/2025 della Provincia di Pisa, Servizio Ambiente e Territorio in cui si dichiara la non competenza in merito;
- della nota prot. n.17190 del 11/2/2025 della competente Soprintendenza in cui si dichiara la non esistenza di vincolo paesaggistico;
- della PEC 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.34399 del 26/3/2025 di Toscana Energia nella quale si dichiara di non rilevare criticità collegate alla distribuzione di gas metano;
- della nota prot. n.53444 del 7/5/2025 trasmessa dalla Regione Toscana Settore Bonifiche da cui risulta che non vi è nulla da segnalare per quanto di competenza ai sensi della parte IV – Titolo V del D. Lgs. 152/2006;
- del Decreto Dirigenziale della Direzione Tutela dell'Ambiente e dell'Energia n. 12659 in data 11/06/2025 avente per oggetto "Carron Cav. Angelo Spa – AUA per l'attività condotta in Via Frascani nel Comune di Pisa (PI). Riferimento SUAP del 22/10/2024. Identificativo pratica in ARAMIS n. 76595. Modifica";
- dell'attività istruttoria dei competenti uffici (Urbanistica – Edilizia Produttiva) della Direzione 09 e in particolare delle richieste di integrazione prot. n. 140493 e 140503 del 28/11/2024 aventi per oggetto, fra l'altro, la verifica del dimensionamento delle aree a standard, la redazione di nuova specifica Scheda Norma e il controllo "obbligatorio" delle Indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014;

**VALUTATO** il contenuto delle disposizioni vigenti in relazione all'attività del Garante dell'Informazione e della Partecipazione di cui all'art. 36 della L.R. n. 65/2014;

**VISTE** le Linee Guida sui livelli partecipativi approvate con Delibera Giunta Regionale n. 112 del 16/10/2017;

**ACCERTATO** che:

- la documentazione descrittiva dell'istanza in esame è stata pubblicata sul sito web dell'Ente <https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Varianti-Suap-art.-35-L.R.-Toscana-65-2014;>



## COMUNE DI PISA

- il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha pubblicato la documentazione relativa al procedimento in esame sul sito web dell'Ente;
- con Determina Dirigenziale Direzione 03 n. 1122 del 19/06/2025 è stato definito il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Vas dell'Istanza di variante SUAP con presa d'atto dell'esclusione di assoggettabilità a VAS accertata dal Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali;

**CONSIDERATO** che il giorno 02/07/2025 si è svolta la riunione della Conferenza Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona convocata con nota prot. 74463 del 23/06/2025 avente ad oggetto la richiesta di variante in esame e che la stessa ha avuto come esito l'espressione di **parere favorevole** ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010, ferme restando le prescrizioni contenute nei diversi pareri pervenuti e le condizioni stabilite dal Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale;

**RITENUTO DOVER PRECISARE** che sono stati acquisiti dalle Amministrazioni coinvolte i seguenti atti di assenso, allegati alla Determina n. 1220 del 7/07/2025 con cui la Direzione 08 ha dato atto degli esiti della Conferenza Servizi sopradescritta approvando il Verbale Conclusivo della stessa:

1. VV.FF. - nota prot. 130455 del 05/11/2024;
2. Regione Toscana Settore Autorizzazioni Uniche Ambientali (AUA) per allacciamento fognatura - nota prot. 143151 del 05/12/2024;
3. Acque spa - nota prot. n. 144087 del 09/12/2024;
4. Direzione 10 Comune di Pisa - nota prot. n. 25391 del 04/03/2025;
5. Open Fiber - nota prot. n. 27036 del 06/03/2025;
6. Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore - nota prot. n. 28618 del 11/03/2025;
7. Direzione 12 Comune Pisa - nota prot. n. 31719 del 19/3/2025;
8. Regione Toscana - Decreto Regionale n. 12659 del 11/06/2025 di rilascio dell'AUA;
9. Regione Toscana: Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Parere Unico Regionale prot. n. 73121 del 19/06/2025;

**DATO ATTO** dell'avvenuto deposito delle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014 al competente Ufficio del Genio Civile e del controllo effettuato sulle stesse come da parere prot. n. 28618/2025;

**CONSIDERATO** che la **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 semplificata e sincrona in data 02/07/2025 sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni e dei Gestori di beni e servizi pubblici interessati ed è stata 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;

**ACCERTATA** l'avvenuta pubblicazione sul BURT n. 32 del 6/08/2025 della Regione Toscana dell'avviso di cui all'art. 35 comma 2 della L.R. n. 65/2014;



## **COMUNE DI PISA**

**CONSIDERATO** che l'atto conclusivo del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014 che prevede la Conferenza Servizi, è finalizzato all'approvazione del progetto con conseguente trasmissione della proposta di Variante allo strumento urbanistico al Consiglio Comunale;

**VISTI** per le motivazioni sopradescritte gli elaborati della proposta di Variante SUAP così come nel seguito elencati:

- SCHEDA NORMA per le Aree di Trasformazione (All. 5);
- Tav. 1 STATO ATTUALE – Inquadramento Urbanistico (All. 6);
- Tav. 2 STATO ATTUALE – Documentazione Fotografica (All. 7);
- Tav. 3 STATO APPROVATO/STATO DI VARIANTE – Proposta di Variante Urbanistica (All. 8);
- Tav. 4 STATO SOVRAPPOSTO – Planimetria generale (All. 9);
- Tav. 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Individuazione Aree da Cedere (All. 10);
- Tav. 21 – STATO MODIFICATO (All. 11);

**VALUTATI** i contenuti della Relazione Tecnica illustrativa dell'Istanza di Variante SUAP da cui emerge che:

- il centro diagnostico a completamento del complesso RSA darà una risposta completa ai pazienti in modo da avere in un unico edificio tutti gli specialisti per le varie patologie mediche;
- il polo socio sanitario di nuova costituzione sarà articolato in strutture sinergiche specializzate non solo nell'assistenza alle persone anziane non autosufficienti ma anche alla cura e riabilitazione di soggetti portatori di varie patologie fisiche e neurologiche in costante dialogo con la struttura ospedaliera oltre all'accoglienza di studi e laboratori di diagnostica specializzati;

**DATO ATTO** dei contenuti della Relazione sulle modalità organizzative e gestionali del Centro Diagnostico Poliambulatoriale, approvata dalla competente Azienda Sanitaria;

**ACCERTATO** (come evidenziato anche nella controdeduzione all'Osservazione Rif. 3) che sono preventivamente verificati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti previsti dalle disposizioni vigenti per il ricorso alle procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014;

**RITENUTO** in particolare dover sottolineare che:

- Il Regolamento Urbanistico assume per l'area in esame gli obiettivi qualitativi generali descritti al paragrafo 3 della Scheda Norma 7.2 riportando fra l'altro quanto segue: *“La scheda si propone di realizzare una zona urbana, congiuntamente con l'area del parco centrale e il polo ospedaliero di Cisanello che è in corso di realizzazione e che compone il nuovo e futuro assetto urbano di questa parte del territorio della città. In specie questa area fa parte del nuovo centro urbano di Cisanello, prefigurato dal regolamento urbanistico lungo l'asse di via Frascani e costituito da un mix di funzioni. Coerentemente con tale prospettiva e tenuto conto dell'indotto prodotto con la realizzazione del nuovo ospedale,*



## COMUNE DI PISA

*l'area più che a una funzione sportiva e/o residenziale si presta oggi a rispondere ad una domanda di funzioni urbane e complementari al suddetto polo ospedaliero*";

- il Regolamento Urbanistico vigente ritiene ammissibile l'insediamento di strutture a carattere sanitario in specifiche zone omogenee indicate con la sigla **SQ2/S** e/o nelle zone omogenee di tipo **SQ2** genericamente individuate;
- le aree disciplinate da Scheda Norma non sono utilizzabili laddove gli interventi non risultino convenzionati alla data del 31/03/2024 per effetto della decadenza della previsione ai sensi dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014;
- le aree aventi le destinazioni di zona sopra indicate non rispondono per superficie e/o per localizzazione alle esigenze dell'attività in esame o non risultano utilizzabili in virtù di atti convenzionali già sottoscritti e di Permessi a Costruire già rilasciati;

**RILEVATO** che il centro diagnostico oggetto dell'Istanza di variante costituisce completamento e integrazione dei servizi a carattere socio – sanitario resi dal complesso edilizio della Residenza Sanitaria Assistita di cui al Permesso a Costruire n. 2 del 10/01/2024 e che la costruzione dello stesso nel lotto di proprietà degli interessati risulta in contrasto con le disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente e in particolare della Scheda Norma 7.2 (All. 1) in relazione alla previsione del verde pubblico (che peraltro è oggetto di specifica precisazione nella stessa Scheda Norma al paragrafo 9 – Modalità attuative: “L'Amministrazione Comunale si riserva di inserire nelle aree di cessione previsioni per la realizzazione di opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi pedonali e non.”);

**CONSIDERATO** che entro il periodo di pubblicazione stabilito sono pervenute le osservazioni prot. n. 102997 del 4/09/2025, n. 107913 del 15/09/2025, n. 108486 del 16/09/2025, 108819 del 17/09/2025, 108942 del 17/09/2025;

**VALUTATI** i contenuti della proposta di CONTRODEDUZIONE alle Osservazioni pervenute descritta nell'Allegato 3 al presente provvedimento e sottoscritta congiuntamente dalla Dirigente della Direzione 08 e dalla Dirigente della Direzione 09 per quanto di rispettiva competenza;

**RITENUTO DOVER PRECISARE** alla luce anche di quanto indicato nella documentazione Allegato 3 che le controdeduzioni sono state formulate per punti laddove l'Osservazione risulta articolata in parti mentre sono formulate separatamente (ossia indicando un riferimento distinto pur in presenza di unico numero di protocollo), laddove le stesse Osservazioni risultano formulate in file e documenti separati, con oggetti distinti e riproponendo il nominativo e la sottoscrizione dell'interessato;

**UDITA** l'illustrazione da parte dell'Ing. Ricci dei contenuti delle osservazioni pervenute e delle relative proposte di controdeduzione secondo l'ordine riportato nell'Allegato 4;

**RITENUTO** dover precisare che prima dell'illustrazione delle osservazioni e relative controdeduzioni la stessa Ing. Ricci ho precisato le modalità di valutazione delle osservazioni pervenute dando conto di quanto già riportato nella premessa dell'Allegato 3 al provvedimento e sottolineando in particolare che:



## COMUNE DI PISA

- le osservazioni pervenute non riguardano in alcuni casi i contenuti della Variante in esame e che pertanto gli uffici interessati hanno controdedotto alle stesse per quanto di competenza e per quanto oggetto della proposta di Variante;
- le osservazioni risultano talvolta formulate in modo atipico;
- le relative controdeduzioni sono state formulate assegnando alle osservazioni un numero di riferimento progressivo corrispondente all'ordine cronologico di acquisizione al Protocollo dell'Ente e procedendo come illustrato nella premessa dell'Allegato 3 : "*Le controdeduzioni nel seguito illustrate sono state formulate per punti laddove l'Osservazione risulta articolata in parti mentre sono state formulate separatamente (ossia indicando un riferimento distinto pur in presenza di unico numero di protocollo), laddove le stesse Osservazioni risultano presentate in file e documenti separati, con oggetti distinti e riproponendo il nominativo e la sottoscrizione dell'interessato*";
- le osservazioni attinenti questioni pregiudiziali e presunte situazioni di illegittimità del procedimento sono sottoposte all'esame del Consiglio Comunale prima delle altre osservazioni pervenute (nei casi in cui sono segnalate presunte questioni di illegittimità della stessa proposta di Variante e/o della procedura adottata, gli uffici hanno ritenuto di proporre al Consiglio Comunale di procedere nell'esame delle controdeduzioni valutando preventivamente, in quanto pregiudiziali per le successive fasi dell'iter, le osservazioni in cui sono descritti vizi di legittimità);

**RITENUTO** quindi dover procedere all'esame delle osservazioni pervenute conformemente a quanto indicato nella Relazione preliminare dell'**Ail. 3** al presente provvedimento, visti i contenuti delle osservazioni pervenute così come sinteticamente riepilogati nello stesso prospetto **Ail. 3** al presente provvedimento;

**VISTO** il D. Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

**RICORDATO** che il procedimento previsto dal D.P.R. n. 160/2010 e dalla L.R. n. 65/2014 è finalizzato ad approvare con tempestività i progetti di interventi per insediamenti produttivi ed ha carattere "eccezionale e derogatorio";

**VISTA** la nota prot. n. 115305 in data 01/10/2025;

**RITENUTO** dover riconoscere immediata esecutività al presente provvedimento per consentire di dare corso agli interventi previsti alla luce delle disposizioni dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014;

**VISTO** il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Dirigente della Direzione 09 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**VISTE** le controdeduzioni illustrate dall'ufficio, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, che messe in votazione vengono approvate dal Consiglio Comunale;

**VISTO** il parere reso dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 29-10-2025;



## COMUNE DI PISA

All'unanimità dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI                N. 21  
FAVOREVOLI            N. 21

### DELIBERA

1. **di APPROVARE** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di DARE ATTO**, alla luce delle motivazioni già indicate in narrativa che si intendono nel seguito integralmente riportate, dell'inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente in relazione alle disposizioni dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 visto anche che il centro diagnostico oggetto dell'Istanza di variante costituisce completamento e integrazione dei servizi a carattere socio – sanitario resi dal complesso edilizio della Residenza Sanitaria Assistita di cui al Permesso a Costruire n. 2 del 10/01/2024 (c.f.r. Relazione tecnico illustrativa con particolare riferimento alle pagg 9 - 11, 17 e Relazione sulle modalità organizzative e gestionali);
3. **di DARE ATTO** inoltre degli interventi realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico in relazione in particolare alla dotazione di aree a verde pubblico nell'ambito territoriale interessato;
4. **di RICONOSCERE** pertanto l'opportunità di autorizzare la realizzazione dell'intervento descritto nell'istanza di Variante in esame previa controdeduzione alle osservazioni pervenute;
5. **di PROCEDERE** all'esame delle Osservazioni nell'ordine descritto nell'Allegato 4 al presente provvedimento in modo da garantire l'esame preliminare delle questioni pregiudiziali descritte nelle osservazioni Rif. 2, 3, 4, 5;
6. **di CONTRODEDURRE** alle Osservazioni sopraindicate pervenute in conformità alla proposta elaborata dalle competenti direzioni e descritta nell'elaborato All. 3 al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
7. **di NON ACCOGLIERE** pertanto e per le motivazioni descritte nell'Allegato 3 al presente provvedimento le Osservazioni Rif. 2, 3, 4, 5 pervenute con prot. n. 107913 del 15/09/2025 dando atto dell'esito delle singole votazioni come riportato in premessa, così come riepilogato nell'Allegato 4 al presente provvedimento;
8. **di CONTRODEDURRE** quindi alle Osservazioni Rif. 1, 6, 7, 8, 9, 10 in conformità alla proposta elaborata dalle competenti direzioni e descritta nell'elaborato All. 3 al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
9. **di NON ACCOGLIERE** pertanto le Osservazioni Rif. 1, 6, 7, 8, 9, 10 pervenute con prot. n. 102997 del 4/09/2025, prot. n. 107913 del 15/09/2025, prot. n. 108486 del 16/09/2025, prot. n. 108819 del 17/09/2025 e prot. n. 108942 del 17/09/2025 dando atto dell'esito delle singole votazioni così come riepilogato nell'Allegato 4 al presente provvedimento;



## COMUNE DI PISA

10. **di APPROVARE** la Variante SUAP in esame in conformità agli Esiti della Conferenza Servizi descritta in premessa e quindi nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni di cui alla documentazione in atti;
11. **di DARE ATTO** pertanto della nuova formulazione della Scheda Norma 7.2 di disciplina delle aree distinte al Fg. 33 part. 20, 468 come da All. 5 al presente provvedimento;
12. **di DARE MANDATO** alla Direzione 08 e alla Direzione 09 di procedere ai rispettivi adempimenti di competenza;

### Indi il CONSIGLIO COMUNALE

per consentire di dare corso agli interventi previsti alla luce delle disposizioni dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014.

All'unanimità dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI                N. 21  
FAVOREVOLI           N. 21

### 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. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Il Vice Segretario

Bargagna Alessandro

Balducci Alessandro

Uffici Partecipati	
SINDACO	URP
ASSESSORE DRINGOLI	ASSESSORE BEDINI
ASSESSORE BONANNO	ASSESSORE BUSCEMI
GRUPPO CONSILIARE MINORANZA	ASSESSORE GAMBINI
DD 08 Patrimonio - Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività produttive - Servizi demografici - Partecipazione - Pari Opportunità	ASSESSORE MANCINI
DD 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito	ASSESSORE PESCIATINI
GRUPPI CONSILIARI	ASSESSORE SCARPA
PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	ASSESSORE PORCARO
SEGRETARIO GENERALE	VICE SINDACO
GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA	