



SEVEN ARCHITETTURA

Seven & Seven Srl - Società di Ingegneria - Via Salvo D'Acquisto, 44/d - 56025 - Pontedera (PI)
Tel. 0587 59545 - P.IVA 01965000506 - REA PI-169425 - info@sevenarchitettura.com - www.sevenarchitettura.com

COMUNE DI PISA (PI)
VARIANTE SUAP ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e smi
per la realizzazione di ampliamento area di stoccaggio di attività
produttiva e realizzazione parcheggio privato

UBICAZIONE

Via del Fagiano, loc. Montacchiello – Pisa (PI)

COMMITTENTE

Giuliani Piero S.r.l.

Via Sterpulino, 9-15 - 56121, Pisa (PI)

Tel.: +39 050 985166

P.IVA: 019400350505

PROGETTO ARCHITETTONICO E DIREZIONE LAVORI

Arch. Fabrizio Cerrai

Arch. Lorenzo Mannucci

Arch. Tommaso Pistolesi

PROGETTO IDRAULICO

Ing. Cristiano Cappelli

A4 INGEGNERIA

Via Roma, 26 - 59100, Prato (PO)

Tel.: +39 0574 442523

info@a4ingegneria.com

STUDI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Geol. Monica Laquidara

Tel.: +39 339 3197224

monilaq68@gmail.com

PERMESSO DI COSTRUIRE
RELAZIONE CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

ELABORATO

CONF

REVISIONI

01	Emissione	09/09/2025

La proprietà di questo elaborato è riservata ai termini di legge. Qualunque riproduzione o utilizzazione anche parziale non può essere eseguita senza autorizzazione.
The property of this drawing is reserved according to law. Any reproduction or utilization also partial can't be marked without authorization.



SOMMARIO

1. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA	3
2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE	3
3. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA	3



1. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è collocata nella parte centro-meridionale della Pianura di Pisa, nel Comune di Pisa in Località Montacchiello. Si trova ad una quota media di metri 2.4 s.l.m. e risulta pressoché pianeggiante.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di intervento è definita catastalmente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa (PI) al foglio di mappa n. 112; particelle n. 32-47-75-77-79, nella piena disponibilità del richiedente.

3. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Si riepiloga di seguito i principali titoli edilizi riferiti al fabbricato oggetto di intervento che hanno assentito la realizzazione dell'attuale consistenza del sito ad uso produttivo/artigianale:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 4 maggio 1977 e registrata con protocollo n. 371**, con la quale è stata autorizzata la realizzazione di opere finalizzate all'ampliamento di un impianto industriale ed esamina nel dettaglio diversi aspetti legati a questa espansione, a cominciare dalle modifiche previste per il ciclo produttivo e dal conseguente incremento del personale. La concessione si occupa inoltre di regolamentare le questioni operative e ambientali, specificando le tempistiche degli scarichi tecnologici e normando le immissioni in atmosfera di fumi, gas, vapori e polveri. Infine, viene preso in considerazione anche il maggior fabbisogno di risorse idriche, definendo i termini per l'aumento del prelievo di acqua necessario a seguito dell'ampliamento;
- **Concessione Edilizia n. 122 del 25/01/1980 con prot. n. 4680** in variante alla 371/77 attraverso la quale viene richiesto il riesame della pratica relativa al progetto di ampliamento del fabbricato industriale della società Acqua Donata S.p.A. A corredo della richiesta è stata allegata una nuova planimetria dei locali, la quale si differenzia dalla precedente versione unicamente per aspetti di carattere strutturale;
- **Concessione Edilizia n. 3135 del 10/11/1988 con prot. n. 8691** per eseguire opere di ristrutturazione presso un impianto industriale, tra le quali spicca il progetto per un nuovo capannone di 540 metri quadri. Questa struttura è stata ritenuta indispensabile per rispondere alle esigenze funzionali dello stabilimento 'Nuova Acqua Donata'. L'intervento prevede inoltre una leggera sopraelevazione del capannone stesso, una modifica necessaria per adeguare l'altezza interna alla nuova apparecchiatura da inserire, e si completa con il rifacimento della copertura.
A seguito di iter istruttorio, la Commissione Edilizia, nella seduta del 10/04/1990 (circa due anni dopo) ha pronunciato parere contrario all'ampliamento, in quanto la zona ricadeva in area soggetta a Piano Particolareggiato.
A seguito di successivo ricorso, nella seduta della Commissione Edilizia del 13/06/1990, prendendo atto che si trattava di industria esistente, ha espresso parere favorevole all'ampliamento riconoscendo la necessità ai fini della razionalizzazione del ciclo di produzione, e quindi ha rilasciato **Concessione Edilizia n. 16852 del 29/06/1990 con prot. n. 1332/90**.
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1494 rilasciata in data 14 luglio 1993 con protocollo generale n. 16688/86** per l'avvenuta realizzazione tra il 1949 ed il 1963 di uno stabilimento industriale costituito da capannoni con struttura metallica e fabbricato in pietra e mattoni, sito in Putignano (PI) via del Fagiano 8 e censito al N.C.E.U. al foglio 112, part. 32 sub. 1. La concessione è stata rilasciata a titolo gratuito per opere realizzate anteriormente al 1° settembre 1967 di cui al punto 2 dell'art. 1 della L.R. 7 maggio 1985 n. 51;
- **Concessione Edilizia n. 184 del 17/07/1993 con prot. spec. 2112/88 e prot. gen. 26882** per la realizzazione di un capannone ad uso industriale;
- **Concessione Edilizia n. 270 del 07/12/1993 con prot. spec. 2933/93 e prot. gen. 36964** per la ristrutturazione igienico funzionale di un fabbricato ad uso industriale, per la quale non risultano in archivio elaborati grafici. A seguito di approfondimenti volti alla ricostruzione della documentazione edilizia, è stato individuato un deposito presso il Genio Civile di Pisa relativo alla pratica n. 56 del 24/01/1994 con prot. 645 che consente di identificare i lavori concessionati con la suddetta pratica;
- **Autorizzazione Edilizia n. 1962 del 02/06/1992 con prot. n. 3288** per la realizzazione di recinzione da realizzare sul lotto di terreno di proprietà posto in loc. Montacchiello;
- **Concessione Edilizia n. 2784 del 27/08/1993 con prot. n. 6123** per la realizzazione di una piattaforma in cemento armato per l'alloggiamento di macchinari utili allo svolgimento dell'attività industriale;



- **Autorizzazione Edilizia n. 16211/95 del 18/05/1995 con prot. 548/95** rilasciata per montaggio di copertura mobile in fregio alla facciata est dello stabilimento dove insistono due aperture per il carico pallettizzato;
- **D.I.A. n. 1679 del 28/04/2010** in forza della quale è stato realizzato l'impianto di produzione del conglomerato bituminoso comprensivo delle opere di fondazione, dei piazzali e muri perimetrali a servizio del ciclo produttivo, nonché la realizzazione di manufatto da adibire a centrale elettrica a servizio di area industriale;
- **C.I.L.A. n. 1913 10/07/2020** per manutenzione straordinaria alla copertura del magazzino principale;
- **C.I.L.A. n. 1925 del 19/05/2023** per intervento di manutenzione straordinaria per opere interne a fabbricato facente parte di un maggior compendio industriale;
- **C.I.L.A. n. 618 del 10/02/2025** per intervento di manutenzione straordinaria per opere interne agli spogliatoi a servizio di attività industriale.

Non sono state reperite ulteriori pratiche riferite all'organismo edilizio oggetto del presente intervento.

Si precisa che come da comunicazione del Comune di Pisa – Direzione 09, in data 09/07/2025, in riferimento alla richiesta di accesso 59636/25 e 59690/25 "VIA DEL FAGIANO 8", le seguenti pratiche:

- Pratica 1612/1979 (Autorizzazione vendita all'ingrosso di acqua);
- Pratica 2307/1991 (Progetto stabilimento industriale);
- Pratica 2552/1991 (Ampliamento strada comunale);
- Pratica 3192/1991 (Imbottigliamento nuovi elaborati);
- Pratica 1847/1992 (Richiesta scorporo oneri di urbanizzazione);
- Pratica 2132/1994;
- Pratica 2933/1993 (CE 270/1993 per variante alla CE 184/1993),

tutte intestate a "Società Acque Donata" non risultano attualmente reperibili all'interno dell'Archivio Documentale di Ospedaletto (PI). Fra le ragioni dell'irreperibilità non è da escludere una non corretta archiviazione.

La Giuliani Piero srl, attuale proprietaria del lotto oggetto della presente, risulta in possesso dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) di cui al DPR 59/2013 rilasciata dal SUAP del Comune di Pisa (PI) in data 09/09/2016, contenente il Decreto Dirigenziale n. 4153 del 25/11/2015 della Provincia di Pisa. Tale Decreto è stato successivamente modificato e integrato con Decreto n. 1251 del 09/02/2017 rilasciato dalla regione Toscana (atto conclusivo della verifica di VIA), con la Presa d'Atto d'adeguamento al DM 69/2018 rilasciata dalla Regione Toscana e con il Decreto n. 19588 del 28/11/2019 rilasciato dalla Regione.

Si indica che l'AUA in possesso della proprietà comprende i seguenti titoli abilitativi:

- Comunicazione di cui all'art. 8, comma 4, della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico);
- Comunicazione in materia di rifiuti di cui agli artt. 214-216 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. – Iscrizione al registro delle imprese che effettuano operazioni di recupero in procedura semplificata;
- Autorizzazione agli scarichi di cui al capo II del titolo IV della sezione II della parte terza del Dlgs 152/06 fuori fognatura;
- Autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi dell'art 269 del Dlgs 152/06.

Allegati:

- ELABORATO ESPLICATIVO PRINCIPALI TITOLI EDILIZI
- TAV10 / ELABORATO GRAFICO STATO LEGITTIMO

Il Tecnico
Architetto Fabrizio Cerrai

