



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 15 del 26/03/2026

Presiede Il Presidente del Consiglio Bargagna Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: PESCIATINI PAOLO, MANCINI VIRGINIA, BONANNO GIOVANNA, BUSCEMI RICCARDO, SCARPA FRIDA, SIKERA AMANUEL, DRINGOLI MASSIMO, DEL ROSSO ELENA

Assiste Il Segretario Generale Orlando Concetta

Scrutatori: Consiglieri: MARCHETTI RAFFAELLA, VOUK LORENZO

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 – GIULIANI PIERO SRL - REALIZZAZIONE DI PIAZZALE PER LO STOCCAGGIO DI MATERIALE, PARCHEGGIO E AREE VERDI PERTINENZIALI, OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO IN PISA, LOCALITÀ MONTACCHIELLO

Consiglieri in carica

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
CONTI MICHELE	P	LACROCE EMILIA	A
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MAGGINI ANDREA	P
BARSANTINI STEFANO	P	MARCHETTI RAFFAELLA	P
BATTISTINI LUCA	P	MARTINELLI PAOLO	P
BELLOMINI MARIA GRAZIA	P	NERINI MAURIZIO	P
BENEDETTI GIORGIO	P	NICCOLAI FRANCESCO	P
BIONDI MARCO	P	ORLANZA ALESSANDRA	A
BONSANGUE RAFFAELLA	P	PAGNIN SILVIA	P
BUONCRISTIANI ANNA	P	PASQUALINO GIOVANNI	P
BRUNI ENRICO	P	POLI VERONICA	P
CERRI EDOARDO	P	RAMALLI DALIA	AG
CIAVARRELLA ANGELO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	P
COMPARE RACHELE	P	SOFIA LUIGI MARIA	A
CONTINI GIULIA	P	TRAMONTANA CORDELIA	P
COSTA CATERINA	P	TRAPANI MATTEO	A
FERRANTE ANDREA	P	VOUK LORENZO	P
GIONFRIDDO GIANLUCA	AG		



COMUNE DI PISA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che 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 e s. m. e i.;

RICORDATO che:

- con Delibera del Consiglio Comunale 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 (01940350505-20122024-1156) l'impresa Giuliani Piero S.R.L. con sede a Pisa in via di Sterpulino n. 9/11/13/15 ha presentato istanza di Variante urbanistica Suap 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;

VISTA in particolare 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 con nota prot. n. 29658/2025;

VISTO il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) della Regione Toscana approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;



COMUNE DI PISA

DATO ATTO dell'attività istruttoria dei competenti uffici e dei pareri acquisiti ai fini della Conferenza Servizi di cui sopra, così come più dettagliatamente descritto nella Determina D08 n. 2069 in data 11/12/2025;

RICORDATI in particolare:

- il parere favorevole reso dal Rappresentante Unico Regionale con prot. n. 121956 del 16/10/2025 a seguito dell'indizione della Conferenza Servizi da cui emerge, fra l'altro, che la Variante proposta "si possa ritenere coerente con i contenuti del PIT/PPR" in considerazione in particolare degli elaborati di mitigazione paesaggistica." (Tavola 9);
- 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 che, pertanto, nessun contributo viene emesso;
- la nota della Regione Toscana 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;
- la nota prot. n. 115643 del 02/10/2025 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;
- la nota prot. n. 37161 del 02/04/2025 con cui l'Azienda USL Toscana Nord Ovest comunica di non evidenziare impatti degni di nota sulla salute pubblica;
- 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;
- 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;
- la nota prot. n. 52432 del 06/05/2025 di nulla osta dei VV. FF.;
- la nota prot. n. 35656 del 28/03/2025 della Direzione 10 del Comune di Pisa che esprime parere favorevole con una prescrizione riguardo la sistemazione a verde;

RICORDATO che:

- il proponente è proprietario dell'area a destinazione agricola (zona agricola ordinaria) disciplinata dall'art. 1.1.1.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente in Loc. Montacchiello, Via del Magliano, distinta al Fg. 112 particelle 32, 47, 75, 77, 79 adiacente ad attività produttiva esistente in virtù della pratica edilizia n. 1679/2010 e dell'autorizzazione di cui al D.Lgs. n. 152/06 rilasciata dal Servizio Ambiente della Provincia di Pisa con Determinazione n. 5403/2011;
- ai fini della continuità delle attività aziendali si rende necessaria, anche alla luce degli esiti del procedimento di cui al D.Lgs 152/06 di valutazione del progetto di modifica, consistente nell'aumento dei rifiuti (non pericolosi) trattati e nell'ampliamento della superficie dell'impianto di gestione e recupero inerti di cui alla nota prot. n. 72629/2022 del 27/06/2022, la ristrutturazione e l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente con la realizzazione di piazzale per lo stoccaggio di materiali finiti, parcheggio a servizio dell'attività (mq 3360) e aree



COMUNE DI PISA

a verde pertinenziali (mq 9385) nella misura richiesta dal Regolamento Urbanistico e dalle disposizioni vigenti;

- l'intervento risulta in contrasto con le suddette disposizioni del Regolamento secondo cui risultano ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria compreso l'adeguamento impiantistico, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia;
- l'istanza di variante è pertanto finalizzata all'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente nelle aree adiacenti l'attività e gli impianti esistenti di proprietà della Società interessata;
- il progetto prevede la realizzazione di aree a verde e parcheggi con la messa in opera di alberature secondo le indicazioni della Direzione 10 del Comune di Pisa (parere prot. n. 145223/2025 in data 11/12/2025) e la realizzazione di una serie coordinata di opere di mitigazione del rischio idraulico e di messa in sicurezza secondo le indicazioni e prescrizioni del competente ufficio della Regione Toscana – Settore Genio Civile;
- l'area in esame è esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e al PSI vigente e non è interessata da vincoli paesaggistici;
- il Psi vigente riconosce l'insediamento produttivo esistente quale attività a carattere non agricolo in territorio rurale così come espressamente previsto dall'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R. n. 65/2014;
- secondo le disposizioni dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 non si rende necessaria la Convocazione della Conferenza di Copianificazione qualora l'impegno di suolo al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato sia riconducibile all'ampliamento di attività produttiva esistente, così come evidenziato anche nel parere reso dal Rappresentante Unico Regionale con prot. n. 121956 del 16/10/2025;
- l'intervento risulta coerente con i contenuti dell'art. 98 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale Intercomunale efficace dal 21/06/2023 che riconosce l'opportunità di prevedere siti *“per la messa in riserva di rifiuti da costruzione, al fine di favorire in particolare il riciclo dei rifiuti inerti e delle altre frazioni ...”*;
- la proposta progettuale recepisce le indicazioni rese con il contributo istruttorio prot. n. 168683 del 26/04/2022 reso dalla Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale della Regione Toscana in relazione al procedimento di valutazione del progetto di modifica, consistente nell'aumento dei rifiuti (non pericolosi) trattati e nell'ampliamento della superficie dell'impianto di gestione e recupero inerti di cui al D.Lgs 152/06 (piantumazione specie arboree);
- la proposta progettuale recepisce le indicazioni rese con il contributo istruttorio prot. n. 6917 del 19/04/2022 reso dall'Ufficio Biodiversità ed Autorizzazioni ambientali dell'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli in relazione al procedimento di valutazione del progetto di modifica, consistente nell'aumento dei rifiuti (non pericolosi) trattati e nell'ampliamento della superficie dell'impianto di gestione e recupero inerti di cui al D.Lgs. n.152/06 (piantumazione specie arboree autoctone e vasca di compensazione realizzata con accorgimenti di tipo naturalistico);

VISTA la nota prot. n. 139540 del 28/11/2025 con cui l'Ufficio Ambiente del Comune di Pisa comunica che il Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, ha comunicato l'avvenuta conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS per la proposta di variante in esame, in conformità alla Determinazione della Direzione 03 n. 1210 del 03/07/2025;

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;



COMUNE DI PISA

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>;
- il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha pubblicato la documentazione relativa al procedimento in esame sul sito web dell'Ente;

VISTA la Determina n. 2069 in data 11/12/2025 di approvazione degli esiti della Conferenza Servizi e conclusione positiva del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014;

VISTI:

- l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e il Regolamento Regionale n. 5/R/2020 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;
- il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) vigente;
- la L.R. n. 41/2018;

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. 143267 del 05/12/2025;

CONSIDERATO che la **DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA** della Conferenza di Servizi 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 Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 53 (Parte II) del 31/12/2025 dell'avviso di cui all'art. 35 comma 2 della L.R. n. 65/2014;

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:

- Relazione urbanistica (all. 1);
- Relazione Conformità urbanistica (all. 2);
- Tav. 01 – Inquadramento Urbanistico (all. 3);
- Tav. 02 - Confronto stato attuale e proposta di Variante (all. 4);
- Tav. 07 – Progetto del verde (all. 5);



COMUNE DI PISA

- Tav. 08 – Verifiche parcheggi (all. 6);
- Tav. 09 – Opere di mitigazione Paesaggistica (all. 7);
- Relazione di fattibilità geologica (all. 8);
- Relazione di fattibilità geologica – integrazione (all. 9);
- Relazione di fattibilità idraulica (all. 10);
- Elaborato 11P.1/C (all. 11);
- Bozza Atto d’Obbligo (all. 12);

ACCERTATO che sono stati 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 (come da documentazione in atti);

RICORDATO CHE ai sensi dell’art. 16 comma 4 lett. d ter del D.P.R. n. 380/01 la determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria deve tenere conto *“del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga..”*;

DATO ATTO pertanto che fermo restando quanto già comunicato da parte del competente Servizio Edilizia Produttiva della Direzione 09 del Comune di Pisa, il rilascio del Permesso a costruire oggetto dell’istanza presentata dalla Ditta Giuliani srl, resta subordinato alla determinazione del *“maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga di cui all’art. 16 comma 4 lett. dter del D.P.R. n. 380/01 (“Tale maggior valore, calcolato dall’amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest’ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l’interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”)*;

VISTA la nota prot. n. 12457/2026 trasmessa dal competente Ufficio Suap;

ACCERTATO pertanto che entro il periodo di pubblicazione stabilito non sono pervenute osservazioni;

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”*;

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



COMUNE DI PISA

con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione 09 del Comune di Pisa (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

VISTO il verbale reso dalla Commissione Consiliare competente nella seduta del 16/03/2026;

A maggioranza dei votanti con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 27
VONTANTI	N. 26
FAVOREVOLI	N. 20
CONTRARI	N. 06 (Biondi, Bruni, Contini, Ferrante, Pagnin e Scognamiglio)

Il Consigliere Martinelli pur essendo presente non esprime voto

DELIBERA

1. **di approvare** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di dare atto** 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 che ai fini della continuità delle attività aziendali della Ditta Giuliani Piero srl si rende necessaria, anche alla luce degli esiti del procedimento di cui al D.Lgs 152/06 di valutazione del progetto di modifica, consistente nell'aumento dei rifiuti (non pericolosi) trattati e nell'ampliamento della superficie dell'impianto di gestione e recupero inerti di cui alla nota prot. n. 72629/2022 del 27/06/2022, la ristrutturazione e l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente con la realizzazione di piazzale per lo stoccaggio di materiali finiti, parcheggio a servizio dell'attività (mq 3360), aree a verde pertinenziali (mq 9385) e opere di mitigazione del rischio idraulico;
3. **di APPROVARE** in conformità agli esiti della Conferenza Servizi descritta in premessa e quindi nel rispetto dei pareri e prescrizioni pervenuti, la Variante SUAP in esame costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione urbanistica (all. 1);
 - Relazione Conformità urbanistica (all. 2);
 - Tav. 01 – Inquadramento Urbanistico (all. 3);
 - Tav. 02 - Confronto stato attuale e proposta di Variante (all. 4);
 - Tav. 07 – Progetto del verde (all. 5);
 - Tav. 08 – Verifiche parcheggi (all. 6);
 - Tav. 09 – Opere di mitigazione Paesaggistica (all. 7);
 - Relazione di fattibilità geologica (all. 8);
 - Relazione di fattibilità geologica – integrazione (all. 9);



COMUNE DI PISA

- Relazione di fattibilità idraulica (all. 10);
 - Elaborato 11P.1/C (all. 11);
 - Bozza Atto d'Obbligo (all. 12);
4. **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.

Sono assenti i Consiglieri Ferrante e Martinelli

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

PRESENTI N. 25
FAVOREVOLI N. 20
CONTRARI N. 05 (Biondi, Bruni, Contini, Pagnin e Scognamiglio)

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

La Segretaria Generale

Bargagna Alessandro

Orlando Concetta

Uffici Partecipati	
ASSESSORE BUSCEMI	GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA
ASSESSORE DEL ROSSO	GRUPPO CONSILIARE MINORANZA
ASSESSORE DRINGOLI	DD 08 Patrimonio - Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi elettorali – Consiglio Comunale
ASSESSORE MANCINI	DD 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito
ASSESSORE PESCIATINI	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ASSESSORE SCARPA	SEGRETARIO GENERALE
ASSESSORE SIKERA	SEGRETERIA SINDACO
SINDACO	ASSESSORE BEDINI
VICE SINDACO	ASSESSORE BONANNO
URP	