



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

Servizio SUAP Servizi Turismo e Musei

Pontedera, 29/12/2025

Agli Enti:

**PRESIDENTE DELLA REGIONE TOSCANA
REGIONE TOSCANA**

Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore VAS e VINCA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Direzione Tutela dell'Ambiente e Energia

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore
(per deposito indagini geologiche)

PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

**PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PISA
PROVINCIA DI PISA**

Pianificazione Territoriale e Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.)

PEC: protocollo@provpisa.pcertificata.it

**SINDACO DEL COMUNE DI PONTEDERA
COMUNE DI PONTEDERA**

Responsabile Area Tecnica

UNIONE VALDERA

Servizio Pianificazione Strutturale e Urbanistica Associata

Protezione Civile

Polizia Locale - Comando Territoriale

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO**

PEC: sabap-pi@pec.cultura.gov.it

**AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
U.O.M ARNO**

PEC: adbarno@postacert.toscana.it

CONSORZIO DI BONIFICA N.4 BASSO VALDARNO

PEC: segreteria@pec.c4bassovaldarno.it



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST
PEC: direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

ARPAT – DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA
PEC: arp.at.protocollo@postacert.toscana.it

AUTORITA' IDRICA TOSCANA 2 Basso valdarno
PEC: protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

A.T.O Rifiuti Toscana Costa
PEC: atotoscanacosta@postacert.toscana.it

ACQUE S.P.A.
PEC: info@pec.acque.net

TERNA
PEC: dipartimento-centronord@pec.terna.it

E-DISTRIBUZIONE S.P.A. – zona di Livorno e Pisa UOR Pontedera Volterra
PEC: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

TIM S.P.A.
PEC: aoltoscanaovest@pec.telecomitalia.it

GEOFOR S.P.A.
PEC: geofor@legalmail.it

SNAM RETE GAS
PEC: snamretegas@pec.snamretegas.it

2I RETE GAS DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO AREA GAS MASSA
PEC: 2iretegas@pec.2iretegas.it

ENI SPA Refinig & Marketing
PEC: eni@pec.eni.com



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

ANAS STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA

PEC: anas.toscana@postacert.stradeanas.it

COMANDO PROV.LE DEI VV.FF. DI PISA

com.pisa@cert.vigilfuoco.it

Alla società istante:

CN IMMOBILIARE S.r.l.

Via Don Luigi Sturzo 51/53, Pontedera (PI) CAP 56025

PEC: cnimmobiliare@pec.it

Stefano Lucchesi
in qualità di tecnico incaricato
PEC: stefano.lucchesi@geopec.it

OGGETTO: Procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" (Procedura di variante semplificata SUAP su richiesta).

Convocazione della conferenza dei servizi ex art. 14 della Legge 241/90 in forma semplificata e asincrona, come disposto dall'art. 10, comma 4, del D.L. 25/2025, finalizzata all'acquisizione degli atti di assenso per:

Intervento: Procedura di variante semplificata SUAP su richiesta

Ditta: società CN IMMOBILIARE S.r.l

Località: Località La Bianca, Pontedera (PI) CAP 56025

La Dirigente Area Affari Generali e Suap - Servizio Suap, Turismo e Musei,

PREMESSO che:

- In data 04/08/2023 prot. n. 42058 è stata presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive dell'Unione Valdera nota relativa alla richiesta di variante urbanistica semplificata, ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 e dell'art.35 della L.R.65/2014 delle Sig.re Sara Gentile e Benedetta Bellucci in qualità di Amministratrici della CN IMMOBILIARE SRL S.r.l., P.IVA 01857840506, con sede legale in Via Don Luigi Sturzo 51/53, Pontedera (PI) CAP 56025; la richiesta è stata



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

successivamente integrata in data 04/08/2023 prot. n. 42058 e in data 14/05/2024 protocolli dal 23421 al 23427, 23431, 23433, 23436, 23468, 23440, 23448, 23459, dal 23460 al 23466, 23468, 23469, 23471, 23472, 23476, 23481, dal 23485 al 23487.

La variante riguarda la modifica della destinazione d'uso di un'area posta nell'UTOE industriale La Bianca, Pontedera in prossimità della Strada Statale 439 - attualmente inserita in zona F sottozona F1b – Aree destinate a parco - in zona D sottozona D2a – Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti, necessaria per l'adeguamento funzionale, logistico e di aree di sosta dell'attività della società Novicrom S.r.l. insediata su terreni di proprietà della società CN Immobiliare s.r.l..

La suddetta richiesta di variante urbanistica risulta finalizzata a dotare l'impianto produttivo industriale Novicrom s.r.l. di spazi per la logistica e la funzionalità dello sviluppo aziendale ed in particolare a compensare la carenza di aree di sosta, parcheggio e movimentazione, consentendo al contempo una qualificazione del margine industriale tramite un intervento paesaggistico teso a promuovere la sostenibilità ambientale fondendo elementi di composizione tecnica prodotti dall'azienda all'interno del paesaggio circostante, contribuendo in tal modo alla creazione di un ambiente contemporaneo salubre ed ecologicamente responsabile.

DATO ATTO che:

- L'Amministrazione Comunale di Pontedera a seguito di nota inoltrata dal Dirigente del Servizio Suap in data 18/08/2023 prot. n. 43508, finalizzata ad acquisire una valutazione in merito all'opportunità di dare seguito alla procedura di variante semplificata, con particolare riguardo alla sussistenza dell'interesse pubblico che può giustificare la procedura medesima, ha approvato la Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 27/08/2024, ad oggetto “VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. N. 65/2014 “VARIANTI MEDIANTE SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE” – AVVIO DEL PROCEDIMENTO E AVVIO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)”
- Con medesima deliberazione di Giunta Comunale è stata avviata la verifica di assoggettabilità a



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R.10/2010.

–In data 2 dicembre 2025 è stata rilasciata la Determinazione n. 948 del 2 dicembre 2025 a firma del Dirigente dell'Area Tecnica dell'Unione Valdera con la quale si è preso atto e recepito quanto espresso dal Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nel verbale del 2 dicembre 2025 con cui si è conclusa la verifica di assoggettabilità e con l'esclusione all'unanimità dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante urbanistica.

–In data 09/12/2025 con Prot. 64998 è pervenuta a questo Servizio nota dal Comune di Pontedera con cui veniva disposto apposito atto di indirizzo al Dirigente del SUAP dell'Unione Valdera affinché venisse dato avvio alla procedura di variante urbanistica semplificata di cui all'art. 8 del DPR n.160/2010.

–CONSIDERATO che:

– Alla fattispecie in esame è possibile applicare il procedimento regolato dall'art. 35 della L.R. n. 65/2014 “Varianti mediante sportello unico per le attività produttive”, secondo il quale, ai fini ulteriormente acceleratori, unitamente agli “elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante” può essere presentato dal richiedente anche “il progetto di cui all'art. 8 DPR. 7 settembre 2010, nr. 160”, ossia il progetto edilizio.

– L'articolo 8 del DPR n. 160/2010 ha introdotto un procedimento “atipico” di variante urbanistica ad istanza di parte (applicabile nel caso in cui risultino insufficienti o inadeguate aree destinate ad uso produttivo all'interno di un dato territorio comunale, rispetto al progetto presentato), che consente la variazione degli strumenti urbanistici attraverso l'istituto della “conferenza di servizi” di cui all'art. 14 della Legge n. 241/1990.

–Preso atto di quanto disposto dall'art. 10, comma 4, del D.L. 25/2025, fino al 31 dicembre 2026, la conferenza di servizi decisoria è da espletare in forma conferenza di servizi "accelerata" (ovvero in forma semplificata e modalità asincrona) ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 76/2020 2023, n. 13.



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

–VISTE le seguenti normative:

- Art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07 settembre 2010, n.160;
- Art.35 della Legge Regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii.;
- Art.25 della Legge Regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii.;
- Art. 22 L.R.T. n.10/2010;
- Art. 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 2013 n. 59;
- Art. 14 della L. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- Legge 9 maggio 2025 n. 69 “ Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 marzo 2025, n. 25, recante disposizioni urgenti in materia di reclutamento e funzionalità delle pubbliche amministrazioni”
- Art. 10 comma 4 del Decreto-Legge 14 marzo 2025, n. 25 “Disposizioni urgenti in materia di reclutamento e funzionalità delle pubbliche amministrazioni. (25G00033)”

VISTI altresì:

- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 – Testo Unico degli Enti Locali.
- Lo Statuto dell’Unione Valdera.
- Il Regolamento concernente l’Ordinamento degli Uffici e dei servizi dell’Unione Valdera.
- Decreto del Presidente dell’Unione Valdera n. 5 del 20/02/2025 con il quale è stato conferito alla D.ssa Samuela Cintoli l’incarico di Direzione dell’Area Affari Generali e Suap.

Richiamato l'art. 8 del DPR n. 160/2010 in merito all’indizione della conferenza dei servizi per l’esame della Variante Urbanistica presentata e le conseguenti decisioni;

ritenuto altresì opportuno e necessario procedere all’acquisizione dei pareri, intese, concerti e nulla osta o altri atti di assenso, mediante modalità telematica, dei rappresentanti delle amministrazioni coinvolte

Tutto ciò premesso



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

TRASMETTE

la documentazione sopra richiamata nelle modalità di seguito indicate e contestualmente, in considerazione della particolare complessità della determinazione da assumere,

INDICE

la Conferenza di Servizi ex art. 14 della Legge 241/90 in forma semplificata e asincrona, per l'approvazione della variante urbanistica del Comune di Pontedera

– A tal fine comunica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-bis, legge n. 241/1990, quanto segue:

– La determinazione da assumere, come da documentazione allegata, concerne:

La valutazione ed eventuale approvazione della variante urbanistica agli strumenti urbanistici del Comune di Pontedera, con procedura SUAP ex art. 8 del DPR n. 160/2010, a seguito della richiesta presentata al protocollo del Servizio SUAP dell'Unione Valdera sopra citata da parte delle Sig.re Sara Gentile e Benedetta Bellucci in qualità di Amministratrici della CN IMMOBILIARE SRL S.r.l., P.IVA 01857840506, con sede legale in Via Don Luigi Sturzo 51/53, Pontedera (PI) CAP 56025, finalizzata a dotare l'impianto produttivo industriale Novicrom s.r.l. di spazi per la logistica e la funzionalità dello sviluppo aziendale ed in particolare a compensare la carenza di aree di sosta, parcheggio e movimentazione.

– L'istanza e la documentazione relativa sono rese disponibili nel modo seguente:

– I file relativi alla pratica in oggetto, come presentati dalla ditta richiedente la variante urbanistica semplificata e indicati in calce al presente atto (Allegato A), sono disponibili sul sito dell'Unione Valdera nella sezione Avvisi oltre che al seguente link:

–ALLEGATO A

– Il termine perentorio entro il quale le amministrazioni coinvolte possono richiedere integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni: **15 (quindici) giorni** dalla trasmissione della presente nota.

– Le Amministrazioni ed Enti devono rendere, entro e non oltre **45 (quarantacinque) giorni** - in quanto Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute dei cittadini - le proprie determinazioni relative all'oggetto della Conferenza.

– Data della eventuale riunione in modalità sincrona: nel caso in cui siano acquisiti atti di assenso o dissenso che indicano condizioni o prescrizioni che richiedono modifiche sostanziali alla decisione oggetto della presente conferenza, ovvero fuori dai casi di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della Legge 241/90 si procederà, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, ai fini dell'esame contestuale degli interessi coinvolti, allo svolgimento della conferenza in modalità sincrona ai sensi



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

dell'art. 14 ter della L. 241/90. In tal caso seguiranno ulteriori comunicazioni e verranno fornite le indicazioni per il collegamento in videoconferenza.

Evidenzia che:

–le determinazioni, congruamente motivate, dovranno essere rese da codeste Amministrazioni in termini di assenso o dissenso, anche indicando, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso;

–le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso dovranno essere espresse in modo chiaro e analitico, specificando se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa, un vincolo derivante da un atto amministrativo generale o sono discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

–fatti salvi i casi in cui disposizioni del diritto dell'Unione europea richiedono l'adozione di provvedimenti espressi, la mancata comunicazione della determinazione entro il termine perentorio di cui sopra, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti sopra descritti, equivalgono ad assenso senza condizioni.

Rammenta altresì che:

–ciascun soggetto o amministrazione convocata alla conferenza è rappresentata da un unico soggetto abilitato ad esprimere definitivamente ed in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della Conferenza, anche indicando le modifiche progettuali eventualmente necessarie ai fini dell'assenso.

–Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato ai lavori della conferenza ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la propria posizione ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza.

–La determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e degli enti interessati.

–Alla Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.14 ter, comma 6, della Legge n. 241/90, è convocata la Società CN IMMOBILIARE SRL S.r.l., P.IVA 01857840506, con sede legale in Via Don Luigi Sturzo 51/53, Pontedera (PI) CAP 56025, quale azienda proponente il progetto, la quale è invitata a presenziare ai lavori della conferenza anche per il tramite dei propri consulenti tecnici.

- Ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge n.241/1990, si precisa altresì che:
- L'Amministrazione procedente è il Consiglio Comunale di Pontedera;
- L'oggetto del procedimento è quello riportato in epigrafe;
- Il Responsabile del procedimento SUAP è la sottoscritta Dott.ssa Samuela Cintoli;
- Il Sostituto del Responsabile in caso di inerzia è il dott. Alfredo Priolo.



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Chianni, Palaia, Pontedera,

ZONA VALDERA
Provincia di Pisa

Distinti saluti.

La Dirigente Affari Generali e SUAP Unione Valdera
Dott.ssa Samuela Cintoli

–Allegato A: elenco documenti pubblicati sul sito dell’Unione Valdera, sezione Avvisi, oltre che al seguente link

–[ALLEGATO A](#)

- 1) Richiesta_Variante Urbanistica_SUAP archivio pratica 42058;
- 2) Deliberazione Giunta Comunale numero 135 del 27-08-25
- 3) Determinazione n. 948 del 2-12-25