

Oggetto: Comune di Pisa (PI) – Verbale della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell’art. 23 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, la Provincia di Pisa e il Comune di Pisa, per l’esame del “Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di soluzione abitativa da eseguire in via Vivaldi Ugolino e Vadino – loc. Marina di Pisa”.

Seduta del 19/05/2025

Il giorno 19/05/2025 sono convenuti e presenti, in modalità video-conferenza, collegati al link <https://grt.webex.com/meet/cecilia.berengo>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti:

per la **Regione Toscana**, arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente; Arch. Cecilia Berengo Titolare di I.E.Q. e Arch. Manuela Casarano funzionario;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno**, arch. Irene Puncello all’uopo delegata;

la **Provincia di Pisa** è assente;

per il **Comune di Pisa**: Arch. Sandro Ciabatti, Responsabile del Procedimento, Arch. Valeria Timpanidis.

La Conferenza apre i lavori della seduta alle ore 10:05.

Il Comune di Pisa è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C. n. 20 del 04/05/2017 e Variante al Regolamento Urbanistico avente per oggetto “Integrazione delle disposizioni normative” approvata con Del.C.C. n. 46 del 26/11/2019.
- Piano Strutturale Intercomunale approvato con Del.C.C. n. 30 del 28/03/2023.

Il Piano Attuativo oggetto della presente conferenza è stato adottato con Del.G.C. n. 76 del 03/04/2025.

Con nota acquisita al protocollo regionale n. 0258635 del 17/04/2025, il Comune di Pisa ha richiesto la convocazione della presente Conferenza di Servizi, per esaminare il Piano Attuativo di cui all’oggetto, ai sensi dell’art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, e con note protocollo regionale n. 0354344 del 19/05/2025 e n. 0248031 del 14/04/2025 ha trasmesso rispettivamente l’elenco degli elaborati con le relative impronte informatiche (HASH) e la seguente documentazione:

Nome file	Codice Hash SHA-256 Esadecimale
All.1_RELAZIONETECNICAALL.A.pdf.p7m	7117bfa0f17eb4ff8075258b1c8bfeeb50bea8ffd600b492d9880fb81e3ae32
All.2_24707_RELAZIONE_AGRONOMICA__ALL_Altri allegati integrazioni__0_.pdf.p7m	2ca7575c0e56cb565b7c902f853695f31936fd598b5ded6f709b382bc29ae4d2
All.3_MODELLORELPAESAGGDPCM12122005.pdf.p7m	dafe7c5b9fa488a01ffed57a567b354532390684a7de5b7c559a9f1213590ad5
All.4_NTAALL.E.pdf.p7m	54a0a6dd48de7ed47c5634c5bd87968dca147878d5b7cb9123f208774aab6323

All.5_24707_VISURA_PARTICELLA_295__All_Altri allegati integrazioni__0_.pdf.p7m	ac903433c2b98d4629df3b28a09dd55ccf7d8adb048e55db5eae8c7c91a9d7f8
All.6_24707_ESTRATTO_DI_MAPPA_CATASTALE__ALL_Altri allegati integrazioni__0_.pdf.p7m	5268704a889ac95cafa38f991056b3f41c23a3e07e1f27022d9f6ac5d166d1de
All.7_24707_ATTO_PROPRIETA__ALL_Altri allegati integrazioni__0_.pdf.p7m	d1d5461310bb04b5bb4a2a190f3b3ecc67b79dd777f45d8f20ecdb3555693e0c
All.8_PARERIENTIAL.L.pdf.p7m	57e5529e697303b35f15c61c1fee41e014a85af4e944ffd119f46e277b9c4627
All.9_TAVOLA1DOCUMENTAZIONEFOTOGRAFICA ALL.M.pdf.p7m	05567ff564128d2cc4bfa343beb9231d1a4443a404cafaee999ebea6b9ac22ab
All.10_ESTRATTOREGOLAMENTOOURBANISTICOAL L.I.pdf.p7m	60cae2fc76813ac79ea38b84422b19b76364a59ea8643b1d9fabaf9f70301960
All.11_TAVOLA2SOLUZIONEPROGETTUALEPROPOSTA ALL.N.pdf.p7m	8f3228a88099589b08a610d2456111a336450b56eb0d4f08ce5433bc9c26e69d
All.12_TAVOLA3VERIFICHEPLANO VOLUMETRICH E ALL.O.pdf.p7m	b2214b90c0891a0cb10fb6fbc379ced85b81aeddc6eca5fa2b3fffb09596fc1b
All.13_TAVOLA4RILIEVIPLANOALTIMETRICISTAT OATTUALE ALL.P.pdf.p7m	deaa64f73711e3a1272c6271515b1580afea1621e9765bffaeb6936d0e38cd61
All.14_TAVOLA5RILIEVIPLANOALTIMETRICISTAT OPROGETTO ALL.Q.pdf.p7m	9c790938535ddf7101cb58852ce029d224fab0b332b5b906728da252532df0cf
All.15_TAVOLA6SOLUZIONEPROGETTUALEARCHITETTONICAPROPOSTA ALL.R.pdf.p7m	9f899d5febef093bef24f7b627f29e595500c98dfbd0491f153c153ee597cc46
All.16_FOTOINSERIMENTIAL.L.S.pdf.p7m	ea34c2c09bb7ba26ed7d762a34d5a721ccf9c4d88aef06b5ec7dca90b56b650f
All.17_MarinaDiPisaLimonePianoAttuativo FATv0.pdf.p7m	98dff2942379aedb774d749c8ae9b41ed9ed79e80227b534dd31594fa96a7fb2

In data 24/04/2025, con prot. regionale n. 0271026, la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, indetta per la data odierna. Il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 stabilisce che "a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici". In applicazione di tale disposizione, viene svolta, sul Piano Attuativo in oggetto, apposita Conferenza di servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, la Provincia di Pisa e il Comune di Pisa.

Viste le finalità della Conferenza, che ha lo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, la Regione specifica che le determinazioni della Conferenza non sono esaustive di ulteriori verifiche normative che si rendessero necessarie per completare l'iter del Piano.

Il Comune di Pisa ricade nell'ambito di paesaggio n. 8 "Piana Pisa-Livorno-Pontedera" e l'area oggetto di P.A. è interessata dai seguenti vincoli paesaggistici:

- vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004:

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 concernente "La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano,

S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore”, con la seguente motivazione : “ [...] riveste notevole interesse perché il territorio, per i suoi caratteri geomorfologici e i suoi aspetti naturalistici, si presenta assai differenziato da zona a zona, ma offre ancora vasti tratti in cui permangono i caratteri originari di un ambiente litoraneo naturale, che si alternano a zone più estese dove i boschi e le colture sono stati rinnovati nel tempo dall'uomo. Nella vegetazione, accanto ad alcune zone ristrette in cui convivono insieme specie tipiche di clima marittimo con altre proprie di ambienti freddi, residuo dell'ultima glaciazione - una convivenza considerata interessantissima dai naturalisti - prevalgono le fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle; verso l'interno si hanno invece aree di bonifica recente e con colture agrarie e terreni ancora paludosi, come accade nel settore settentrionale del parco, presso il lago di Massaciuccoli.”;

D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 concernente “Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.”, con la seguente motivazione: “[...] i territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale.”;

- vincolo ope legis ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. a) del D.lgs 42/2004 relativo ai “Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare”.

Nella “Relazione del Responsabile del procedimento” si dichiara che il Piano Attuativo è redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti a seguito dell’approvazione della Variante di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2019 e che il medesimo strumento non si pone in contrasto con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2023;

L’area interessata dal Piano Attuativo è compresa dal R.U. vigente in zona classificata come Q3c, per la quale è prevista la seguente disciplina:

Nuova edificazione ambiti Q3c

è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d’uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che ricadono nel sistema residenziale del PS;
- alle stesse condizioni stabilite dall’art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
- $I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;
- $R_c = 0,35$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)
- altezza massima ml. 7,50.

Le condizioni poste dall’art. 04.6 sono le seguenti:

La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:

- siano lotti derivanti da porzioni di aree che non abbiano concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001 e che i lotti stessi siano stati accampionati prima di tale data;
- eventuali accampionamenti successivi sono consentiti a condizione che per gli edifici eventualmente esistenti risultino rispettati i parametri della superficie coperta, della distanza dai nuovi confini e della sul max di cui alle presenti norme;
- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili) con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due corsie di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50, non inferiori a ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a una unica corsia, dotata o dotabile dei sotto-servizi. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l’edificazione del lotto, né può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;
- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un’area non inferiore a ml. 16x16 o in alternativa, se antistante spazio pubblico/di uso pubblico, con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;

- *indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;*
- *indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;*
- *la media della superficie utile lorda (Sul) degli alloggi residenziali non sia inferiore a mq. 65;*
- *sia realizzato minimo un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante inferiore a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.*

Nella “Relazione tecnica” si legge che l’intervento si pone come obiettivo il completamento del tessuto edilizio fronte strada mediante la realizzazione di una unità abitativa in un lotto libero posto in Marina di Pisa, in angolo fra la via della Foce e la via U. e V. Vivaldi.

Il lotto interessato dal piano, che presenta un andamento pianeggiante, ha una superficie di circa 700 mq; la soluzione progettuale proposta prevede una Sul pari a 140,50 mq, ad un solo piano fuori terra, oltre ad autorimessa, loggia, pensilina e pergolato.

Le NTA prevedono:

- la realizzazione di due posti auto aggiuntivi all’autorimessa;
- una superficie a verde maggiore del 30% della superficie del lotto (418,79 mq) con la messa a dimora di alberature, arbusti e vegetazione selezionate secondo quanto previsto dal Regolamento del verde comunale e tipiche dell’ambiente costiero più interno (v. Relazione agronomica);

La Conferenza chiede di integrare le NTA con le specifiche riportate nella relazione illustrativa relative a:

- tipologia di copertura;
- finitura delle facciate e degli spazi esterni;
- previsione dell’inserimento di un impianto fotovoltaico sulla falda sud della copertura;
- realizzazione della piscina con relative finiture.

La Conferenza rileva, inoltre, che:

- nella Relazione paesaggistica, nella Relazione tecnica e nelle NTA non risulta presente il riferimento al vincolo ex art. 142 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004;
- nell’elaborato “Fotoinserimenti”, la vista da via della Foce non risulta coerente con il prospetto nord rappresentato nella tavola n. 06 “Soluzione progettuale architettonica proposta”.

La Conferenza chiede che, prima della definitiva approvazione del piano, siano apportate le correzioni e le integrazioni rispetto alle carenze rilevate e che, nell’ambito della procedura ex art. 146 del Codice, siano perfezionati i fotorinserimenti.

Conclusioni

La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell’istruttoria condotta, considerata la tipologia dell’intervento, verificate le caratteristiche dell’area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la tipologia dei vincoli presenti, la specifica disciplina dei Beni Paesaggistici ad essi relativa, ritiene che le previsioni del **“Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di soluzione abitativa da eseguire in via Vivaldi Ugolino e Vadino – loc. Marina di Pisa”** nel Comune di Pisa rispettino le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici contenute nell’elaborato 8B del PIT-PPR (Disciplina dei Beni Paesaggistici).

La conferenza conclude i propri lavori alle ore 11:00

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

Arch. Irene Puncello



Per il Comune di Pisa

Arch. Sandro Ciabatti _____



