



Oggetto: Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 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 Pisa e Livorno, la Provincia di Pisa ed il Comune di Pisa (PI), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del "*Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Casa in via delle Lenze". Zona omogenea classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come Q3C- "Assegni urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo."*

Seduta – 29/07/2024

La presente conferenza è chiamata ad esprimersi ai sensi dell'art. 23, co3 della Disciplina del PIT-PPR "*allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo*".

Il giorno 29 luglio 2024, in seduta operata per Conferenza Telematica, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**,

Arch. Cecilia Berengo EQ e Arch. Anna Rotellini istruttore, del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

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

Arch. Maria Irene Lattarulo delegata con nota n. 0421085 del 29/7/2024;

La **Provincia di Pisa** risulta assente;

Per il **Comune di Pisa**

Ing Daisy Ricci Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata Espropri Grandi Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica Archivio di Deposito e Arch Sandro Ciabatti, Responsabile del Procedimento.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10:30

Il Comune di Pisa ha adottato il Piano in oggetto con DGC n. 128 del 23/05/2024 e ha richiesto l'indizione della presente Conferenza con nota registrata al protocollo regionale con n° 0334977 del 13/06/2024;

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0379475 del 04/07/2024 ;

Il Comune di Pisa fa parte dell'Ambito 8 Piana Livorno, Pisa Pontedera e l'area del P.A. è interessata dalle tutele ex art.136 del Dlgs 42/2004:

Art.136

D.M. 26/03/1960 - G.U. 83 del 1960 - Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa, con la seguente declaratoria:



- [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico, sulla magnifica pineta di San Rossore

D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 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 declaratoria:

- [...] 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 sette.

La Soprintendenza chiede chiarimenti in merito all'identificazione della particella catastale interessata dal PA così come riportata nella Relazione Paesaggistica, in quanto il foglio richiamato non sembra essere corretto. Il Comune chiarisce che il Foglio catastale interessato dal PA è il n.14 e non il n. 25 come erroneamente riportato in Relazione Paesaggistica ma corretto negli altri elaborati.

Il piano in oggetto riguarda un lotto di completamento affacciato su Via delle Lenze facente parte del tessuto urbano che si attesta a tale viabilità e riconducibile al morfotipo riconosciuto dal PIT-PPR come T.R.8. Tessuto lineare. Lo sviluppo edilizio avvenuto a partire dagli anni '60 dello scorso secolo ha inglobato e in molti casi eliminato le tracce degli assetti dello sviluppo storico dell'area, a piccoli nuclei abitativi attestati sulla viabilità principale e legati al territorio agricolo ancora ben visibili nell'ortofoto del 1954 e che appaiono già alterati in quella del 1978.

L'intervento prevede la realizzazione di una abitazione monofamiliare con h max di ml 7.50 e SUL di mq 150, arretrata rispetto al fronte strada, così come altre abitazioni contermini.

Le relazioni e le tavole grafiche descrivono un intervento modesto da realizzarsi con criteri di inserimento paesaggistico e risparmio energetico che complessivamente risulta conforme ai contenuti delle Schede di vincolo, tuttavia la Soprintendenza rileva criticità in riferimento all'impiego della doppia falda asimmetrica e al sistema di aperture (diverse tra loro e non allineate nell'ambito dello stesso fronte) rispetto alle soluzioni tipologiche e ai valori espressi dall'edilizia locale.

Conferenza rileva che le NTA del Piano non danno alcuna indicazione che garantisca il rispetto delle scelte descritte negli elaborati eccezion fatta per l'art. 5- *INDICI E QUANTITA' DI PROGETTO* che indica la scelta delle specie/arboree arbustive e i parametri dimensionali derivanti dal RU. Non sono presenti inoltre specifiche disposizioni relative alle prescrizioni delle schede di vincolo dei DM che sono assenti anche negli elaborati descrittivi. Inoltre all'Art. 7 è disposto quanto segue: *Art. 7 - INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE - Da definire nell'ambito del Permesso a Costruire, al fine di garantire la migliore funzionalità in rapporto allo specifico uso e il migliore livello qualitativo ed estetico.*

CONCLUSIONI

La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, vista la documentazione in atti, vista la natura e le caratteristiche dell'intervento proposto, visto il contesto ambientale, paesaggistico e territoriale in cui va ad



inserirsi l'intervento proposto, visti gli esiti della istruttoria condotta, verificata la conformità degli interventi previsti dal PA con le prescrizioni della specifica disciplina del PIT-PPR relativa ai beni paesaggistici ai sensi della Disciplina di cui alle schede di vincolo dei DDMM 26/03/1960 - G.U. 83 del 1960 - Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa e 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 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", esprime parere favorevole al Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Casa in via delle Lenze". Zona omogenea classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come Q3C- "Asse urbanistici recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo a condizione che:

- richiamate la prescrizione 3.c.2 del DM 83/1960 e 3.c.1 e 3.c.2 del DM 185/85, ai fini della successiva fase di progettazione e valutazione ex art. 146 del Dlgs 42/2004, vengano apportate al Piano le seguenti modifiche e integrazioni:

- sia regolarizzato il disegno della copertura prevedendo falde delle stesse dimensioni;
- sia argomentata la scelta progettuale relativa al sistema di aperture, anche con riferimento alla lettura dei caratteri dall'edilizia locale;

- le NTA siano riviste al fine di conferirne maggiore coerenza rispetto al progetto valutato così come presentato dagli elaborati grafici e dalle relazioni. A tal fine occorrerà che:

- siano inseriti specifici richiami al PIT-PPR approvato con DCR 37 del 27/4/2015 con puntuale riferimento al rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede di vincolo dei DM di cui alla Sezione 4 dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR;
- sia stralciato l'art. 7 e sostituito il contenuto dello stesso con indirizzi e prescrizioni per la progettazione come desumibili dalle Relazioni Tecniche e Paesaggistiche e dagli Elaborati grafici;
- siano indicati i ranges di scelta possibile relativamente a: caratteri architettonici, coperture, strutture, materiali di finitura, caratteri e materiali di finitura degli spazi aperti, tipologie di illuminazione, tipologie degli impianti a energia da fonti rinnovabili così come illustrati dagli elaborati presentati.

Sotto il profilo archeologico, in riferimento alla nota in oggetto, presa visione della documentazione trasmessa dal Richiedente, si rilascia parere favorevole.

Si rammenta che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento fortuito di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.



la Conferenza conclude i lavori alle ore 12.30

per la Regione Toscana

Arch. Cecilia Berengo _____

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

Arch. Maria Irene Lattarulo _____

per il Comune di Pisa

Ing. Daisy Ricci _____

