



**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 per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione in ambito Q3c su di un terreno edificabile direttamente accessibile da via Livornese tramite accesso privato, ai sensi dell’art. 1.2.2.4 R.U. – Comune di Pisa – loc. La Vettola via Livornese (strada privata di accesso accanto al civico 414)”*

**I Seduta – 22/11/2024**

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 22 novembre 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. Domenico Bartolo Scrascia Responsabile del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, 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. prot. 0611029 del 22/11/2024;

La **Provincia di Pisa** risulta assente;

Per il **Comune di Pisa**

Ing. Daisy Ricci Direzione D09 Urbanistica-Edilizia Privata – Espropri – Grandi interventi edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito, Arch Sandro Ciabatti, Responsabile del Procedimento.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10:00

Il Comune di Pisa ha adottato il Piano in oggetto con delibera di G.C. n. 262 del 24/10/2024 e ha richiesto l’indizione della presente Conferenza con nota registrata al protocollo regionale con n° 0586262 del 11/11/2024;

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0590885 del 12/11/2024;

Il Comune di Pisa fa parte dell’Ambito 8 Piana Livorno, Pisa Pontedera e l’area del P.A. è interessata dai seguenti vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142 del Codice dei Beni Culturali:

**Art.136**

*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

**art 142 lett f)**, Parchi e Riserve Nazionali e Regionali

Il piano in oggetto è situato in loc. *La Vettola*, con accesso da Via Livornese attraverso uno spazio in parte carrabile (FG 53 partt. 680 e 691) che conduce al lotto di futura edificazione (part 999) posto sul retro del tessuto edilizio esistente.

Il comparto di piano è composto dallo spazio sopra descritto e dalla part. 999, quest ultima frutto di un recente frazionamento catastale derivato dall'accorpamento della part. 998 con una piccola porzione dell'adiacente 442.

Il lotto interessato dall'intervento edificatorio per la sola part. 999, interessata dal DM sopra richiamato e in parte dall'Area Contigua del Parco Regionale Migliarino-S.Rossore-Massaciuccoli.

L'intervento prevede la realizzazione di una abitazione monofamiliare di un solo piano fuori terra con una porzione centrale a doppio volume per un'altezza max di m 6.50.

La tipologia è quella della villetta isolata con disegno planivolumetrico basato sulle regole di simmetria assiale ortogonale. La pianta dell'abitazione è rettangolare e sui lati lunghi di questa si sviluppano una rimessa auto coperta su un lato e una doppia loggia sull'altro.

Il tetto è a falda e copre la sola porzione a doppio volume, mentre il resto è una copertura piana destinata a terrazza a tetto. Le NTA prevedono l'installazione di impianti fotovoltaici a tetto.

Le finiture sono previste a intonaco tinteggiato e infissi con oscuramento scorrevole del tutto simili per colori e tipologie a quelli degli edifici esistenti.

Il perimetro pedonale dell'edificio e l'area di manovra auto di fronte alla rimessa sono previsti in cemento architettonico o pietrame mentre il resto dello spazio aperto destinato a giardino prevede la piantumazione di specie autoctone.

Si rileva che nelle NTA le disposizioni della normativa paesaggistica fanno riferimento agli elaborati senza esplicitare il richiamo al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvato con DCR 37 del 27/3/2015 che invece sarebbe opportuno richiamare chiaramente.

## 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, 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 dell'art.136 (D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985) e dell'art. 142 lett f) del Dlgs 42/2004, esprime parere favorevole al “Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione in ambito Q3c su di un terreno edificabile direttamente accessibile da via Livornese tramite accesso privato, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. – Comune di Pisa – loc. La Vettola via Livornese (strada privata di accesso accanto al civico 414)”



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica*

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione  
del Paesaggio*

Ai fini della futura fase autorizzativa si raccomanda fin da ora una attenta progettazione delle aree esterne che dovranno il più possibile garantire la continuità delle aree verdi.

la Conferenza conclude i lavori alle ore 10:50

**per la Regione Toscana**

Arch. Domenico Bartolo Scrascia \_\_\_\_\_

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

Arch. Maria Irene Lattarulo \_\_\_\_\_

*Maria Irene Lattarulo*

**per il Comune di Pisa**

Arch. Sandro Ciabatti \_\_\_\_\_