



## COMUNE DI PISA

D10 Urbanistica-edilizia privata -mobilità – servizi amministrativi  
alla mobilità

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 PISA  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Pisa 28/01/2021

**OGGETTO:** Adozione Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “Via delle Orchidee” finalizzato alla realizzazione di una residenza monofamiliare in Via delle Orchidee loc. Tirrenia. Zona omogenea classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come Q3C- “*Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo.*”

### RELAZIONE (ALL F)

Il Piano Attuativo in esame è stato presentato in data **22/10/2020 (prot.n. 98091)** dai Sigg. Bonelli Francesca e Turini Luca in qualità di unico proprietario per i diritti pari all'intero delle aree interessate, ed è costituito dai seguenti elaborati:

#### **Elaborati costituenti il Piano:**

##### Elaborati descrittivi:

All.A - Relazione illustrativa

All.Bs1 - Norme tecniche di attuazione (NTA), così come modificate a seguito di nostra comunicazione prot. n. 5945 del 18/01/2020

All.C - Elenco proprietà e visure catastali

All. D – Pareri enti, così come integrati con nota prot. 105920 del 17/11/2020

All. E – Relazione Paesaggistica

##### Elaborati cartografici:

Tav. 01 - Inquadramento urbanistico. Estratti di PS, RU , Estratto Catastale,

Tav. 02 - Rilievo planialtimetrico piante e sezioni;

Tav. 03 – Documentazione fotografica;

Tav. 04 - Verifiche Urbanistiche;

Tav. 05 – Planimetria generale

Tav. 06 – Sezioni Ambientali

Tav. 07 – Piante Prospetti Sezioni

Tav. 08 – Verifica Sul e schema scarichi

Tav. 09 - Rendering Fotorealistico dell'immobile

##### Elaborati geologici:

Relazione geologica

In base alle norme del R.U. vigente che disciplinano gli interventi edilizi riferiti alle zone classificate come **Q3c**, e la disciplina di riferimento con i relativi parametri è la seguente:

### **“ 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<sub>fs</sub> = 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<sub>c</sub> = 0,35 (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)***
- ***altezza massima ml. 7,50;***
- *per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE ovvero:*
- *la nuova edificazione si dovrà configurare per caratteristiche e forme come piccoli condomini (max 4/6 unità immobiliari) o villini tipici dell'abitato di Tirrenia e il fronte principale dell'edificio dovrà essere antistante la strada pubblica;*
- *dovrà essere redatto un rilievo del lotto edificabile con la rappresentazione dell'orografia del terreno con l'esatta individuazione di eventuali dune e della vegetazione presente;*
- *l'edificazione non potrà interessare aree dunali, né aree boscate, essa resta subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni del piano del verde in quanto applicabili”*

Oltra a quanto sopra disciplinato, l'art. 04.6 pone ulteriori condizioni per la nuova edificazione, così come di seguito riportato:

- il lotto in oggetto non abbia concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001
- il lotto stesso sia stato accampionato prima del 27.12.2001;
- il lotto si trovi in fregio a spazio pubblico (strada);
- le dimensioni del lotto soddisfino le dimensioni planimetriche richieste dalle norme compresa la superficie minima richiesta;

Per gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata alla delibera.

La L.R. n. 65/2014 prevede all'art. 18 che il Responsabile del Procedimento attraverso specifica relazione:

- accerti e certifichi che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verifichi che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della L.R. n. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8 della L.R. n. 65/2014;
- assicuri che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:
  - a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
  - b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
  - c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
  - d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
  - e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014 (Disposizioni sul territorio rurale) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;

f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V (Atti di governo del territorio) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130;

- provveda all'acquisizione prima dell'adozione dell'atto, di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati;
- assicuri, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. n. 65/2014 e della relazione redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Nel rispetto di quanto sopra, la sottoscritta

vista la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;

visto il Piano Strutturale vigente;

visto il Regolamento Urbanistico vigente;

Visto il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23/07/2020;

Visto il PIT/PPR. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;

Rilevato che l'area interessata è soggetta a vincolo paesaggistico a seguito dei seguenti Decreti:

- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 - *Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.*
- 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*

Vista la Variante approvata con Delibera CC n. 46 del 26/11/2019 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 11/12/2019;

Visto l'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;

Richiamati i contenuti e le motivazioni della Variante al Regolamento Urbanistico vigente approvata con delibera CC n. 46 del 26/11/2019;

Viste le disposizioni normative introdotte con la suddetta Variante così come nel seguito specificato:

*"Art. 1.5.0. Disposizioni generali finalizzate alla tutela paesaggistica in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico (PPR).*

*1 L'efficacia delle previsioni del R.U. è espressamente subordinata all'accertamento di coerenza e conformità delle stesse con le direttive e prescrizioni del PIT/PPR.*

*2 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 1 tali previsioni dovranno risultare coerenti alle direttive formulate nelle schede riferite alle aree e agli immobili di notevole interesse pubblico (nella sezione 4 elaborato 3B) e quelle definite per le diverse categorie delle aree tutelate per legge (capo III Disciplina dei beni paesaggistici) e conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso formulate dal PIT per i suddetti beni paesaggistici.*

3. *E' fatta salva la possibilità per gli interessati di sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale e degli Enti competenti piani attuativi e/o strumenti urbanistici preventivi comunque denominati, ancorché non sia prevista la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche, che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico (destinazioni ammissibili, potenzialità edificatorie, parametri urbanistici, ecc.) e siano corredati dagli elaborati necessari per le verifiche di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.*”

Visto l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;

Visto il D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;

Visti il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;

Vista la L.R. n. 41/2018;

Rilevato che:

1. lo strumento urbanistico preventivo in esame 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 adottato con Delibera C.C.30 del 23/07/2020;
2. il Piano Attuativo può essere adottato a seguito della comunicazione della data e del numero di deposito da parte del Genio Civile, così come disposto dall'art.13 del D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;
3. il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017;
4. per il Comune di Pisa alla luce della documentazione in atti, sono applicabili le disposizioni transitorie dell'art. 222 della L.R. n. 65/2014;
5. l'ambito di intervento è interno alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della stessa L.R. n. 65/2014 ed è compatibile con l'individuazione dello stesso operata dal Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina adottato il 23/07/2020 con Delibera del Consiglio Comunale n. 30;
6. la proposta di piano attuativo rispetta le disposizioni del Regolamento Urbanistico previste per le zone Q3e ed è coerente con le disposizioni della Variante approvata con Delibera n.46 del 26/11/2019 e pertanto non si rendono necessarie la Valutazione Ambientale Strategica e la verifica di assoggettabilità come da art. 5 bis comma 2 della L.R. n. 10/2010 (*“Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi comunque denominati che non comportino variante quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”*);
7. in riferimento agli aspetti paesaggistici non si evidenziano elementi di contrasto con la disciplina di tutela dei valori espressi dalla sezione 4 delle schede di vincolo riferite ai Decreti Ministeriali sopra citati;
8. sono state acquisite l'attestazione di conformità delle previsioni del Piano attuativo agli esiti delle suddette indagini idrogeologiche e idrauliche e l'attestazione di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile come da disposizioni del DPGR 30/01/2020 n.5/R;
9. in data in data **15/01/2020** (prot.n. 0016448) con numero **452** è stato comunicato l'avvenuto deposito degli elaborati del Piano attuativo e delle relative indagini idrogeologiche e idrauliche (art. 104 L.R. n. 65/2014) all'Ufficio Tecnico del Genio Civile come da disposizioni del D.P.G.R. 30/01/2020 n.5/R;

10. i contenuti del Piano Attuativo risultano conformi alle disposizioni degli artt. 109 e seguenti della L.R. n. 65/2014 in quanto compatibili e lo stesso può essere approvato con le procedure descritte all'art. 111 della L.R. n. 65/2014. Per maggiore chiarezza, si riportano nel seguito alcuni estratti delle suddette disposizioni normative:

***“Art. 109 - Contenuto dei piani attuativi***

*1. I piani attuativi contengono:*

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;*
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;*
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;*
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;*
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;*
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;*
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.*

*2. Il piano attuativo è inoltre corredato:*

- a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;*
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;*
- c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;*
- d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;*
- e) da una relazione di fattibilità.*

*3. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al comma 1, lettera h), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.*

***Art. 111- Approvazione dei piani attuativi***

*1. Il piano attuativo conforme alle previsioni dei piani operativi è approvato con le procedure di cui al presente articolo.*

*2. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del piano operativo, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.*

*3. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.*

*4. Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.*

*5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.*

*6. Il piano regolatore portuale dei porti regionali è trasmesso dopo l'adozione anche alla Regione ed è approvato previo parere positivo di idoneità tecnica di cui all'articolo 86, comma 4. Il piano approvato è trasmesso alla Regione.”*

11. il Piano attuativo è un atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 65/2014; in virtù di quanto disposto dall'art. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014 e dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 45/2018 le funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione possono “*essere concentrate su attività di informazione, qualora il procedimento abbia oggetto piani attuativi, non comporti varianti al piano strutturale e al piano operativo (regolamento urbanistico).*”;
12. gli atti del Piano attuativo sono stati trasmessi per gli adempimenti di competenza al Garante dell'informazione e della partecipazione individuato con Decisione del Sindaco n. 54 del 16/05/2019 ai sensi del Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 45/2018;
13. il Garante dell'informazione e della partecipazione provvederà alla pubblicazione del piano in oggetto sul sito web dell'Ente, secondo le consuete modalità;
14. i contenuti del Piano Attuativo sono conformi alle disposizioni del D.P.G.R. n. 64/R/2013, per effetto degli artt. 65 - 66 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 in virtù di quanto stabilito con specifica Determina della Direzione Urbanistica – Edilizia Privata. Per chiarezza si riportano nel seguito i riferimenti normativi sopradescritti:

**“Art. 65 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 - Tempi e modalità per l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica**

- *Il recepimento dei parametri e delle definizioni uniformi nei regolamenti edilizi comunali non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti. I parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni di cui alla [L.R. 65/2014](#) , secondo quanto indicato ai commi 2, 3, 4 e 5*
- *Le definizioni e i parametri contenuti nel presente regolamento si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e loro varianti generali, adottati successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo regolamento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b)*
- *Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, già adottati alla data di entrata in vigore del presente regolamento possono essere adeguati in fase di approvazione, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b)*
- *Nei casi di cui al comma 3, qualora non si proceda all'adeguamento in fase di approvazione ai sensi del medesimo comma, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, sono adeguati mediante apposita variante da adottare entro 2 anni dalla data di acquisto di efficacia dello strumento. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento prevalgono sulle disposizioni comunali con essi incompatibili*
- *I piani strutturali già approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento nel rispetto delle disposizioni di cui alla [L.R. 65/2014](#) sono adeguati mediante apposita variante contestualmente al procedimento di adozione e approvazione del piano operativo;*

**Art. 66 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 - Disposizioni transitorie:**

*Il presente regolamento non si applica:*

- *alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, diverse da quelle generali;*
- *ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento;*
- *alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all' [articolo 143 della l.r. 65/2014](#) , e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento*

*dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento*

- *Resta ferma la definizione di "superficie utile lorda" contenuta nell'[articolo 2, comma 1, lettera b\), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24](#) (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) limitatamente agli interventi posti in essere in forza della medesima;"*

Si attesta la coerenza e la conformità del Piano Attuativo in esame con le suddette disposizioni normative e regolamentari.

La sottoscritta assicura inoltre ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 65/2014 l'accesso e la disponibilità degli atti relativi alla formazione del presente Piano Attuativo a chiunque voglia prenderne visione.

*La Dirigente*  
Ing. Daisy Ricci