



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 di Pisa e Livorno, la Provincia di Livorno ed il Comune di Pisa, per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del "Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Via Corte di Gaddo" finalizzato alla realizzazione di una residenza monofamiliare. zona omogenea classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come Q3C- "assetto urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo" nel comune di Pisa.

I Seduta – 07/09/2021

Il giorno 07 settembre 2021, in seduta operata per Conferenza Telematica a seguito dei provvedimenti normativi Regionali e Nazionali conseguenti all'emergenza Covid-19, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**

- Arch. Marco Carletti, Dirigente ad interim del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente e Arch. Beatrice Arrigo P.O., 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 registrata al prot. regionale con n° 0347376 del 07/09/2021;

la **Provincia di Pisa** risulta assente;

per il **Comune di PISA (PI)**

- Ing. Daisy Ricci, Dirigente Direzione 10 Urbanistica-Edilizia Privata -Servizi amministrativi alla mobilità - Espropri, Arch. Sandro Ciabatti e Arch. Carlotta Pierazzini afferenti alla medesima Direzione.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 9:30.

Il Comune di Pisa con nota registrata al protocollo regionale con n. 0238323 del 04/06/2021 ha richiesto l'indizione della presente conferenza, inviando gli elaborati del P.A. in oggetto, adottato con DGC n. 111 del 20/05/2021;

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota prot.reg.n.0313635 del 02/08/2021.

La conferenza prende atto che:

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

- D.M. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956 - *Zona del viale d'Annunzio, sita nell'ambito del comune di Pisa, con la seguente declaratoria:*
 - [...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, con la sua magnifica alberatura radicata ai lati del Viale, una successione di bellissimi quadri naturali, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale dell'Arno e di tutta la vasta regione di cui fanno parte le tenute di San Rossore e Tombolo, e la visione sullo sfondo delle Alpi Apuane.*
- 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 settentrionale del parco, presso il lago di Massaciuccoli*

Il lotto interessato dal PR è situato sulla porzione di territorio agricolo posta sul retro del borgo lineare che si è sviluppato lungo la Via Livornese in loc. Porta a Mare e in prossimità del Canale dei Navicelli. Tale insediamento è costituito da edifici di valore testimoniale aventi caratteristiche architettoniche modeste ma parte dei quali risultano già presenti nella cartografia del Catasto Generale Toscano.

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di una unità immobiliare residenziale monofamiliare ad un piano fuori terra con pianta rettangolare disposta parallelamente ai lati del lotto, in direzione NS, copertura a due falde e con caratteristiche architettoniche di estrema semplicità, del tutto simili a quelle degli edifici contermini.

E' prevista inoltre la realizzazione di una recinzione in muratura su tutto il perimetro della superficie fondiaria, di altezza e spessore analoghi a quelli delle porzioni esistenti a prosecuzione degli stessi e a sostituzione della rete metallica esistente.

L'accesso al lotto avviene da via Livornese tramite la via privata Corte di Gaddo; su quest'ultima si aprirà l'accesso carrabile per la nuova residenza.

L'istruttoria condotta ha evidenziato che le NTA, all'Art. 2 - *Elaborati del Piano Attuativo e loro valenza*, attribuiscono agli elaborati grafici valore meramente indicativo mentre attribuiscono valore prescrittivo esclusivamente gli articoli 4-*Parametri urbanistici ed edilizi*, 5-*Distanze*, 6-*aree a verde* e 7-*parcheggi*, riferiti a parametri di tipo quantitativo.

L'art. 10 - *Caratteri costruttivi e architettonici del fabbricato e prescrizioni ambientali*, contiene disposizioni generiche relative al perseguimento del "massimo decoro" e al rispetto delle prescrizioni relative alla scheda del vincolo denominato "Zona del Viale Gabriele D'Annunzio sita nell'ambito del comune di Pisa" da incentrare sulle seguenti indicazioni:

- *prediligere finiture analoghe a quelle dell'edilizia "storica" del luogo;*
- *garantire una buona qualità insediativa tramite un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito;*
- *non superare l'altezza degli edifici a più piani adiacenti al fine di non interrompere i coni e i bersagli visivi.*

La Conferenza dà lettura del parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno con nota registrata al prot. regionale con n. 0347377 del 07/09/2021.

Data la modesta entità dell'intervento, la sua localizzazione in posizione non visibile dalla viabilità pubblica e l'altezza a un unico piano, la Conferenza ritiene che le disposizioni dell'art. 10 delle NTA siano sufficienti a garantire il rispetto delle prescrizioni di tutela a condizione che ad esse venga attribuito, nell'art.2, valore prescrittivo.

Ai soli fini del successivo procedimento di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice, la Soprintendenza conferma quanto espresso nel proprio parere sopra richiamato: "*si richiede – ai fini del rilascio del titolo abilitativo finale - una previsione progettuale più specifica rispetto all'impiego di pannelli fotovoltaici (definire numero e modalità di installazione sulle falde di copertura del fabbricato), e una relazione tecnica in cui siano definiti materiali e tonalità, al fine di verificarne la coerenza con i caratteri architettonici, formali e identitari del contesto*".



Conclusioni

La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno con nota registrata al prot. regionale con n° 0347377 del 07/09/2021, verificata la conformità degli interventi previsti dal PA con le prescrizioni dei beni paesaggistici di cui alle schede di vincolo dei DD.MM. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956 e 17/10/1985 G.U. 185 del 1985, esprime parere favorevole al *“Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “Via Corte di Gaddo” finalizzato alla realizzazione di una residenza monofamiliare. zona omogenea classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come Q3C-“assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo”*, a condizione che l’art. 2 delle NTA sia modificato con l’introduzione della prescrivibilità dell’art. 10.

La Soprintendenza richiama le richieste sopra riportate da ottemperarsi nel successivo procedimento di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice.

La Conferenza conclude i lavori alle ore 9:55.

Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti _____

**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

Ing. Daisy Ricci _____