



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 di Recupero di iniziativa privata “I Tre Palazzi” finalizzato alla realizzazione di ricostruzione di edificio rudere dell’immobile in lungarno galilei bombardato durante la seconda guerra mondiale”*

II Seduta – 26/09/2023

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 26 settembre 2023, 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. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente, 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 registrata al prot. regionale con n. 0433624 del 21/09/2023;

La **Provincia di Pisa** risulta assente;

Per il **Comune di Pisa**

Ing. Daisy Ricci Dirigente e Arch. Sandro Ciabatti dell’Ufficio pianificazione area vasta e paesaggio; Arch. Carlotta Pierazzini responsabile del procedimento di approvazione del Piano attuativo, Ufficio Edilizia Produttiva e Piani Attuativi;

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10,00

Il Comune di Pisa ha richiesto l’indizione della presente Conferenza con nota registrata al protocollo regionale con n° 0122469 Data 08/03/2023, reinviando la documentazione completa del PA con integrazione e/o modifica di alcuni elaborati, avvenuta a seguito delle osservazioni di cui al verbale della 1 seduta, trasmesso con nota prot. n. 0208373 del 04/05/2023:

NTA → *Aggiornata*

Relazione Illustrativa → *Aggiornata*

Relazione Paesaggistica → *Aggiornata*

Barriere architettoniche → *non modificata*

Bozza convenzione → *non modificata*

Documentazione Fotografica → *non modificata*

Richiesta piano di recupero → *non modificata*

Lettera accompagnamento osservazioni → *nuovo documento*



Richiesta integrazioni al comune → **nuovo documento**

TAVOLE

- Tav 01 – inquadramento → non modificata
- Tav 02 – indagini conoscitive 01 → non modificata
- Tav 03 – indagini conoscitive 02 → non modificata
- Tav 04 – estratto RU → non modificata
- Tav 05 – storico estratti mappa → non modificata
- Tav 06 – Planimetrie catastali spente → non modificata
- Tav 07 – indagini conoscitive altana- soffitta → non modificata
- Tav 08 – rilievo strumentale → non modificata
- Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale → non modificata
- Tav 10 – Piante stato attuale e inquadramento → non modificata
- Tav 11 – Masterplan di progetto → **aggiornata**
- Tav 12 – Parametri Urbanistici → **aggiornata**
- Tav 13 – sezioni ambientali → non modificata
- Tav 14 – area pubblica da riqualificare → **aggiornata**
- Tav 15 – Progettazione del verde → **aggiornata**
- Tav 16 - Antincendio → non modificata
- Tav 17 - Stato di progetto p-01 e raffronto → non modificata
- Tav 18 – stato di progetto delle piante → non modificata
- Tav 18A - Raffronto planimetrico → **Nuova tavola**
- Tav 18B – indagini altana-soffitta → **Nuova Tavola**
- Tav 19 – L13 e 236 del 89 → non modificata
- Tav 20 – prospetto Lungarno → **aggiornata**
- Tav 21 – Prospetti Tergali e laterali → non modificata
- Tav 22 – Sezioni → non modificata
- Tav 22A – raffronti prospetti → **nuova tavola**
- Tav 23 – volume e SUL 01 → non modificata
- Tav 24 - volume e SUL 02 → non modificata
- Tav 25 - volume e SUL 03 → non modificata
- Tav 26 - volume e SUL 04 → non modificata
- Tav 27 – Allacci → non modificata
- Tav 28 – render → non modificata
- Tav 28B – Render → non modificata
- Tav 28C – render → **aggiornata**

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta per il giorno 28/09/2023 con nota n° con nota prot. n. 0401453 del 30/08/2023, anticipandola successivamente a data odierna con nota n. 0418043 del 12/09/2023;

La Conferenza rileva che gli elaborati trasmessi, aggiornati, risolvono solo in parte le criticità evidenziate nella precedente seduta.



La Soprintendenza fa presente quanto segue:

Si accoglie favorevolmente la proposta di ricostruzione e riproposizione della sagoma e delle originarie dimensioni planivolumetriche dell'immobile facente parte del complesso dei cosiddetti "Tre Palazzi", danneggiato e parzialmente crollato a seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale.

Facendo presente fin d'ora che, come precedentemente espresso, la valutazione delle prescrizioni espresse dalla Conferenza dei Servizi saranno oggetto di autonoma valutazione e autorizzazione da parte della Soprintendenza in merito alla compatibilità degli interventi proposti rispetto alla tutela dell'interesse culturale dell'immobile, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, e che la valutazione della compatibilità paesaggistica circa la redazione architettonica del progetto, in particolare l'impostazione di tutti i prospetti (principale, laterali e tergal), sarà effettuata in sede di rilascio del titolo paesaggistico ai sensi dell'art.146 del d.lgs.42/2004, si segnala che la successiva redazione progettuale dei prospetti e delle sistemazioni esterne dovrà prescrittivamente far riferimento a una rigorosa indagine storico, critica e iconografica, finalizzata a documentare l'effettiva redazione diacronica del palazzo fino alla seconda guerra mondiale.

La definizione dei prospetti laterali e tergal dovrà proporre soluzioni architettoniche, formali, materiche, tipologiche del tutto coerenti tra il fronte principale, prospiciente il Lungarno, e quelli laterali e tergal, in continuità con le porzioni adiacenti del complesso oltre che con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando l'introduzione di forme e 'ritmi' impropri, non riconducibili alla redazione originaria dei fronti o al lessico architettonico storicizzato nel contesto.

Conseguentemente, nel rispetto del volume preesistente, anche il numero dei piani e il numero delle unità immobiliari dovranno essere definiti dai progettisti in stretta conseguenza e relazione con l'articolazione dei prospetti.

Per quanto attiene alle 'modalità' della ricostruzione del fabbricato (linguaggio architettonico, elementi tipologici, finiture ecc.), queste dovranno essere compiutamente definite nella redazione del progetto che sarà sottoposto alle valutazioni ai sensi sia dell' art. 21 sia dell'art. 146 del d.lgs.42/2004, congiuntamente ad un adeguato progetto di sistemazione del resede di pertinenza che tenga conto anche della presenza di beni sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del Codice, contermini all'area di intervento: "Zona di rispetto della Fortezza Giuliano da Sangallo" provvedimento del 25/08/1992; "Giardino Scotto già Fortezza Giuliano da Sangallo" provvedimento del 27/06/2007.

La Conferenza, in relazione a quanto esposto, pur ritenendo coerente con le prescrizioni del vincolo l'assetto volumetrico della ricostruzione e la configurazione complessiva del fronte prospiciente il fiume Arno, ritiene necessario che le soluzioni architettoniche, vista la rilevanza del contesto caratterizzato dalla continuità delle cortine urbane che definiscono i Lungarni e dalla prossimità a beni e complessi monumentali di particolare interesse storico artistico, vengano definite in fase di richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del d.lgs.42/2004.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene necessario che siano riformulati gli artt. 5, 8, 11 e 12 - delle NTA.

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 alla scheda di vincolo del *D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962 "Lungo Arno sito nel territorio comunale di Pisa"* e del *D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa"* esprime parere favorevole con la **prescrizione** che sia perfezionata la disciplina del piano **reformulando** gli articoli artt. 5, 8, 11 e 12 delle NTA in base alle seguenti indicazioni:

1. siano eliminati i riferimenti ai materiali ed alle finiture, rimandando tali scelte in sede di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica;
2. art.5: sia riformulato il riferimento al numero delle unità immobiliari, specificando che queste dovranno essere definite in stretta conseguenza e relazione con l'articolazione dei prospetti e con il numero dei posti auto all'interno del resede; sia altresì riformulato l'ultimo paragrafo dell'art.5 riguardante le aperture sui fronti del nuovo immobile, introducendo un principio di coerenza tra il fronte principale e i fronti secondari (lateralmente e tergale) rispetto al numero, ritmo, dimensione e configurazione delle aperture, e all'adozione di soluzioni architettoniche, formali, materiche, tipologiche coerenti tra i diversi fronti e in continuità con le porzioni adiacenti del complesso, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando l'introduzione di forme e scansioni improprie, non riconducibili alla redazione originaria dei fronti o al lessico architettonico storicizzato nel contesto.
3. art.8: sia eliminato il riferimento ai garage;
4. art.11: siano eliminati i riferimenti che riguardano aspetti di dettaglio e specifiche modalità di ricostruzione (ad. es. l'impiego di "leggero sottosquadro fra la porzione ricostruita e la linea di frattura del rudere"); si richiede che l'articolo sia riformulato anche con riferimenti alla sagoma del nuovo edificio: la ricostruzione dovrà prevedersi sulla medesima impronta a terra del fabbricato crollato; siano inseriti riferimenti alla ricostruzione dell'altana.
Sia introdotto un paragrafo relativo al resede, prevedendo che sia destinata a verde la maggior superficie possibile, evitando frammentazioni e cambi di materiale. In particolare si dovrà tener conto della prossimità all'area di progetto delle mura perimetrali del Giardino Scotto, dell'ex Fortezza con il camminamento in quota e delle possibili interferenze con le visuali da e verso le strutture storiche. I materiali e le finiture per le pavimentazioni, la loro estensione, la creazione di nuovi percorsi interni carrabili e pedonali e di collegamento nonché le visuali di valorizzazione dei rapporti coi tessuti e gli elementi storici esistenti che dovranno derivare da specifici studi comprendenti sezioni ambientali e foto inserimenti che intercettino le strutture della Fortezza e il muro di contenimento del vallo, mostrando i dislivelli presenti e i sistemi di raccordo.
5. art. 12: la norma sia integrata specificando che l'assetto vegetazionale previsto dal PA ha carattere puramente indicativo e che il progetto del verde sarà supportato, in fase di richiesta di autorizzazione paesaggistica, da specifica relazione agronomica.

In sede di rilascio del titolo paesaggistico dovranno essere prodotti approfondimenti relativi al progetto del resede e all'impostazione di tutti i prospetti (principale, laterali e tergale), questi ultimi sulla base di una rigorosa indagine storico, critica e iconografica finalizzata a documentare la configurazione originaria del palazzo fino alla seconda guerra mondiale. In sede di rilascio del titolo paesaggistico sarà verificata la riformulazione delle NTA, come da prescrizioni.

Sotto il profilo archeologico si comunica fin d'ora la necessità di predisporre gli elaborati grafici (planimetrie e sezioni) riguardanti gli interventi previsti a carico del sottosuolo per consentire le valutazioni di competenza.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione
del Paesaggio*

la Conferenza conclude i lavori Alle ore 11,00

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 _____

per il Comune di Pisa

Ing. Daisy Ricci _____