



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 e il Comune di Pisa, per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del *“Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Area immobiliare ex-GEA” finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in via Emanuele Filiberto loc. Pisa, e contestuale adozione, ai sensi dell’art. 8, comma 6 della l.r. n. 10/2010 del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica”* 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 10.00

Il Comune di Pisa con nota registrata al protocollo regionale con n° 0241157 del 07/06/2021 ha richiesto l'indizione della presente conferenza, adottato con DGC n.112 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. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 - *Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa*, con la seguente declaratoria:

- *[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituiscono, con le mura stesse e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.*

Il PR interessa un'area parzialmente degradata, posta nel tessuto urbanizzato della città, immediatamente a Est delle Mura, con accesso da Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta.



L'area comprende un immobile, composto da un interrato e due piani fuori terra con la relativa area di pertinenza destinata a parcheggio privato, per una Superficie fondiaria (Sf) pari a 4.946 mq.

L'edificio fu costruito nel 1962 e ha subito nel corso del tempo diverse parziali modifiche, dovute alle successioni dei proprietari e delle destinazioni d'uso, fino ad essere acquisito dal proponente con la finalità di riqualificare l'immobile e il suo resede per adibirlo a Media Struttura di Vendita.

Secondo la variante al R.U. vigente approvata con Delibera del C.C. n. 14 del 29/05/2020 (cosiddetta "Variante Stadio") l'area ricade in area soggetta a Piano di Recupero, regolamentato da quanto riportato sulla relativa scheda di dettaglio "Scheda 34", che pone i seguenti obiettivi

- *Riduzione del carico urbanistico;*
- *Miglioramento della qualità urbana in relazione alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014;*
- *Riqualificazione e riconfigurazione del patrimonio edilizio esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso e inserimento di attività/funzioni compatibili con le caratteristiche del tessuto insediativo e sostenibili in relazione in particolare ai temi dell'accessibilità e della valorizzazione del contesto urbano;*
- *Miglioramento delle condizioni di fruibilità e visibilità del complesso delle Mura urbane e delle aree a verde;*
- *Il Piano di recupero dovrà indicare quale tipo/tipi di servizi privati d'interesse pubblico sono da prevedere per l'area: sono ammissibili esclusivamente le seguenti tipologie di funzioni di cui all'art. 4.5.2. del R.U.:*
 4. *Servizi privati di interesse pubblico;*
 5. **Attività commerciali/artigianali/ricreative;**
 6. *Uffici e Servizi privati*
 7. *Attrezzature turistico/ricettive*
 9. *Verde privato e pubblico*
 10. *Parcheggi/autorimesse privati e pubblici (mono e multipiano anche esistenti)*
 11. *Viabilità (veicolare – ciclabile – pedonale)*

Il Piano di recupero non potrà prevedere destinazioni residenziali ad eccezione delle destinazioni residenziali esistenti (a parità di Sul residenziale).

Sull'immobile sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (sostituzione edilizia), senza aumento della SUL esistente. Sull'area dovranno essere individuate le aree a parcheggio privato e di relazione come da normativa vigente e in base alla destinazione d'uso prevista.

Per quanto riguarda le aree a standard dovranno essere garantiti gli spazi a Parcheggio Pubblico e a Verde Pubblico previsti dall'attuale Regolamento Urbanistico (derivanti dalla differenza tra superficie dell'area e superficie coperta esistente): nel caso di una destinazione che preveda una superficie a standard maggiore della superficie prevista dallo strumento urbanistico vigente (calcolata nel modo suddetto) dovrà essere rispettata la superficie a standard maggiore.

Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio".

L'immobile facente parte del PR è costituito da una porzione seminterrata più alcuni volumi fuori terra, tutti fra loro adiacenti e collegati, più precisamente (secondo lo schema riportato negli elaborati e le foto riprese):

- A. Un capannone con una Sup. Coperta di 1.262 mq
- B. un piano fuori terra rialzato con piano seminterrato con una Sup. Coperta di 223 mq
- C. un piano fuori terra rialzato con piano seminterrato con una Sup. Coperta 131 mq
- D. due piani fuori terra con un piano seminterrato 147 mq

L'edificio principale (A) è costituito da un capannone utilizzato come deposito e magazzino avente una altezza media interna di circa 8.90 ml, mentre i volumi (B e D), adibiti, fino a 5 anni fa a strutture universitarie, sono attualmente in stato di abbandono.

Il piano seminterrato è accessibile tramite rampe carrabili esistenti e collegamenti verticali interni.

Gli edifici sono separati dalle Mura storiche da un ampio spazio di resede.



Le caratteristiche architettoniche dell'insieme sono quelle tipiche degli edifici produttivi in muratura degli anni '60, affiancate da caratteri tipici delle destinazioni a ufficio o residenziali dello stesso periodo.

Il Piano di Recupero prevede la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un'attività commerciale di Media Struttura di Vendita con annessi servizi, uffici e quote di standards, attraverso il recupero (in diminuzione di superficie coperta) dei volumi esistenti e in coerenza con i seguenti obiettivi:

1. *riqualificare l'area: destinare il complesso esistente ad una attività che ne renda possibile la riutilizzazione compatibilmente con le destinazioni d'uso previste dal R.U. e in conformità alle norme generali, al fine di scongiurare lo stato di abbandono in cui versa, riqualificando al contempo un punto importante del territorio cittadino a ridosso delle mura urbane e della cittadella universitaria, rispondendo all'indicazione che suggerisce la "dotazione di attrezzature e servizi, con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali";*
2. *migliorare la percezione visiva verso le mura e non ridurre i con visivi esistenti;*
3. *ridurre la Superficie Coperta e la Superficie Utile Lorda;*
4. *creare una adeguata fascia di verde attrezzata e fruibile tra gli edifici e le mura attraverso la realizzazione di aree verdi alberate, rispondendo all'indirizzo che vuole "dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili";*
5. *realizzare opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano rivolte alla funzionalità, al decoro al fine di garantire il massimo comfort ai futuri fruitori dell'area;*
6. *eliminare le barriere architettoniche ed urbanistiche, garantendo in tutta l'area l'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, oltreché la qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo, quali le aree private ad uso pubblico;*
7. *migliorare le relazioni degli spazi edificati e non, con le mura storiche attraverso la realizzazione di connessioni pedonali verdi, garantendo il rispetto del principio secondo cui la qualità dell'intervento da realizzarsi deve essere valutata anche in funzione del contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;*
8. *ricostruire alcune superfici in forma compatta per ridurre il consumo di suolo;*
9. *adottare dotazioni impiantistiche che garantiscano l'impiego di fonti rinnovabili nel rispetto dei vincoli paesaggistici in essere.*

Più precisamente gli interventi previsti sono i seguenti:

1. migliorare la percezione visiva delle mura urbane mediante la demolizione dei volumi C e B;
2. costruzione, a parità di superfici edificabile di un nuovo volume affacciato sulla Via Emanuele Filiberto con riduzione della Superficie Coperta rispetto agli edifici esistenti;
3. ristrutturazione della restante parte dell'edificio esistente;
4. realizzazione di una nuova area pubblica in fregio alle Mura, destinata a verde urbano attrezzata con nuove alberature, panchine, impianto di illuminazione e aree a prato, e di un percorso pedonale di collegamento tra la Via Emanuele Filiberto e l'area pubblica lungo le Mura;
5. riqualificazione del parcheggio a raso esistente attraverso una ottimizzazione degli spazi di manovra e realizzazione di stalli inerbati con inserimento di nuove alberature e pergolati.
6. Riqualificazione del capannone esistente attraverso la realizzazione di una Media Struttura di Vendita composta dalla zona destinata a Superficie di vendita (SV) di 789 mq, dagli uffici, dai magazzini, dagli spogliatoi per i dipendenti e dalla palazzina ad uso direzionale, composta da tre volumi:
 - A. un primo volume ad unico piano da adibire a superficie di vendita, reception, area lavorazioni e aree complementari
 - B. un secondo volume di 2 piani fuori terra da adibire a magazzino al piano terra e uffici e spogliatoi al piano primo, coincidente col nuovo volume da demolizioni;
 - D. un terzo volume di 2 piani fuori terra, da adibire a uffici, coincidente con il volume esistente ristrutturato
 - H. un quarto nuovo volume interamente vetrato destinato a bussola di entrata per gli utenti del Media Struttura di Vendita, posto sul lato prospiciente le Mura urbane.

Del piano interrato verrà utilizzata la sola parte sottostante l'edificio per uffici, da destinarsi ad autorimessa accessibile tramite la rampa esistente con ingresso da via Emanuele Filiberto.



Per quanto concerne l'inserimento paesaggistico del recupero è previsto l'uso delle seguenti tipologie di finiture e di elementi costitutivi:

- intonaco e tinteggiatura monocromatica con colori propri delle terre e degli ossidi naturali e in genere soluzioni cromatiche compatibili con quelle delle mura storiche, evitando così forti contrasti e privilegiando i colori delle terre e degli ossidi naturali;
- possibilità di modifica dell'immagine dell'edificio principale attraverso l'uso di una struttura di rivestimento in pannelli di lamiera secondo le indicazioni sopra specificate;
- pavimentazioni esterne per le aree carrabili:
 - asfalto drenante per le sole aree di manovra, autobloccanti o analoga tecnologia per le altre zone,
 - coperture con pergolati di altezza massima 3,00 m. nelle zone degli stalli delle auto, moto e/o bici
- possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici in copertura integrati con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'intero complesso architettonico e in relazione alle valutazioni di compatibilità da parte della competente Soprintendenza;
- Per i corredi arborei/arbustivi è previsto l'uso di specie autoctone o storicizzate:
 - Alberature caducifoglie ad esempio tigli (*Tilia cordata*);
 - Ornielli (*Fraxinus ornus*)
 - Aceri campestri (*Acer campestre*)
 - Lecci (*quercus ilex*)
 - Siepi di alloro e lauro, e cespugli con fioritura stagionale.

La Conferenza in linea generale valuta positivamente gli obiettivi del Piano in quanto volto al recupero e alla riqualificazione di un'area attualmente in stato di abbandono e degrado, localizzata lungo uno dei principali e più frequentati percorsi di accesso al centro storico e in adiacenza alle mura storiche urbane. Tuttavia, tenuto conto della rilevanza storico-architettonica e paesaggistica del contesto in quanto adiacente alle Mura, ambito tutelato oltre che ai sensi della Parte Terza del Codice, anche ai sensi della Parte Seconda (vincolo monumentale "Zona di rispetto alle mura urbane di Pisa"), la Conferenza evidenzia come elemento di criticità l'impatto determinato dalle ampie superfici a parcheggio a ridosso delle mura e la ridotta estensione della fascia verde interposta. Tale criticità è rilevata e argomentata nel parere espresso dalla Soprintendenza con nota registrata al prot.reg.n.0347381 del 07/09/2021, di cui si dà lettura.

La Conferenza richiama le disposizioni della scheda di vincolo relativa al DM 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 riferibili all'intervento in oggetto, in particolare: Dir.2.b.1 e 2.b.2, Dir. 3.b.2 e prescrizioni 3.c.1, Dir. 4.b.2 e prescrizioni 4.c.1 e 4.c.2 laddove volte alla tutela e valorizzazione del sistema delle mura storiche anche attraverso la razionalizzazione e riorganizzazione degli spazi di sosta e dei parcheggi che non compromettano l'integrità della percezione visiva verso i beni monumentali, e mediante il recupero e la ricostituzione delle aree libere/pertinenziali adiacenti le mura in un complessivo sistema di percorsi pedonali, ciclabili e del verde intorno ad esse.

La Conferenza pertanto, ritenendo che l'intervento proposto debba cogliere l'occasione di costituire un elemento di effettiva qualificazione paesaggistica e continuità dello spazio adiacente le mura, al fine di garantire il rispetto delle istanze di tutela sia paesaggistica che monumentale, nonché un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto e il pieno raggiungimento degli obiettivi posti dalla stessa Scheda di RUC e dal Piano di recupero - in riferimento alla riqualificazione dell'area, al miglioramento della percezione visiva verso le mura, alla creazione di una adeguata fascia di verde a ridosso delle mura - chiede una revisione del progetto che superi le criticità evidenziate e ottemperi alle disposizioni della scheda di vincolo attraverso una congrua rimodulazione della fascia verde.

Inoltre si rileva che le NTA non contengono, all'art. *II prescrizioni paesaggistiche*, specifiche disposizioni relative alla tutela scenografica delle Mura in corrispondenza delle ore notturne. Infatti, nonostante all'art. *8 misure per la sostenibilità ambientale*, sia prescritto l'uso di impianti a risparmio energetico anche per gli esterni, nelle NTA e negli elaborati di Piano non è presente alcuna indicazione/prescrizione relativa all'uso di apparecchi illuminanti che non confliggano e non prevarichino l'illuminazione prescelta per le Mura e disposta lungo i camminamenti e le piste ciclabili ad esse adiacenti. Tale prescrizione si rende in particolar modo necessaria in relazione alla sistemazione



delle aree a parcheggio e dell'area pubblica attrezzata lungo le Mura, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni di cui alla scheda di vincolo:

- *4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano.*
- *4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.*

Conclusioni

La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato sospende le proprie valutazioni aggiornando i lavori ad una prossima seduta che verrà convocata a seguito della trasmissione da parte della A.C. della nuova proposta progettuale che ottemperi a quanto richiesto.

La Conferenza conclude i lavori della odierna seduta alle ore 11.25

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 _____

Per il Comune di Pisa

Ing. Daisy Ricci _____



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

*Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione
del paesaggio*

Oggetto: Trasmissione verbale della Conferenza Paesaggistica convocata per il giorno 02/12/2021 presso la Regione Toscana Via di Novoli, 26 Firenze, in modalità videoconferenza – al fine di verificare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del "Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato Area Immobiliare EX-GEA finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in Via Emanuele Filiberto Loc. Pisa" – Comune di Pisa (PI)

Alla c.a. Comune di Pisa

Provincia di Pisa

Segretariato Regionale del Ministero dei beni e
delle attività culturali per la Toscana

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Pae-
saggio per le Province di Livorno e Pisa

Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Setto-
re Pianificazione del Territorio

SEDE

Con la presente si trasmette copia del verbale della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto.

Distinti saluti

Il Dirigente del Settore
Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
Arch. Domenico Bartolo Scrascia



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 Collesalveti (LI), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del "Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Area immobiliare ex-GEA" finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in via Emanuele Filiberto loc. Pisa" nel comune di Pisa.

II Seduta – 02/12/2021

Il giorno 02 dicembre 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.
- 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°

la **Provincia di Pisa** risulta assente;

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

- Arch. Sandro Ciabatti funzionario della Direzione 10 Urbanistica-Edilizia Privata, delegato con nota con nota registrata al prot. regionale con n° 0466854 Data 01/12/2021 e Arch. Carlotta Pierazzini;

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 11.30.

il Comune di Pisa con nota registrata al protocollo regionale con n° 0402376 del 15/10/2021 ha richiesto l'indizione della presente II seduta della Conferenza, inviando gli elaborati modificati a seguito della prima seduta;

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0417961 del 27/10/2021;

il Presidente della Conferenza, Arch. Domenico Bartolo Scrascia prende la parola e comunica che per motivi tecnici è necessario rimandare la seduta;

la conferenza concorda di rimandare la seduta al 07/12 alle ore 11.30;

II Seduta – 07/12/2021

La Conferenza riprende i propri lavori alle ore 11.00

per la **Regione Toscana**,

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente con funzioni di Presidente e Arch. Anna Rotellini funzionario, 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° 0473840 del 06/12/2021 la **Provincia di Pisa** risulta assente;

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

- Arch. Sandro Ciabatti funzionario della Direzione 10 Urbanistica-Edilizia Privata, delegato con nota registrata al prot. regionale con n° 0466854 del 01/12/2021 e Arch. Carlotta Pierazzini;



il Presidente dà lettura del verbale della prima seduta e la conferenza passa all'esame degli elaborati modificati, prendendo atto che:

Sono state sostituite le tavole n. 28, 29, 31, 34, 35 e 36 sulle quali sono state riportate le seguenti modifiche evidenziate in un unico documento grafico riepilogativo:

è stata ampliata l'area verde in fregio alle mura arretrando il fronte d'ingresso dell'edificio commerciale e realizzando quindi una soluzione più efficiente per lo spazio pubblico e migliorativa per la percezione delle mura da questo nonché per le possibilità di mitigazione del rapporto del nuovo intervento con le mura stesse;

sono state evidenziate le piazzole pedonali e gli stalli carrabili inerbiti con sistema green-parking,

sulle tavole grafiche sono state evidenziate le tipologie di arredo e di pali illuminotecnici a basso inquinamento illuminante, da utilizzarsi nelle diverse aree di progetto (tipo Philips Mini Iridium altezza 4m, 500cm, lungo i percorsi pedonali e tipo Philips Townguide bdp100, altezza 4m, nell'area di verde attrezzato prospiciente le Mura.

L'art 11 delle Nta è stato modificato con l'inserimento del seguente paragrafo in ottemperanza alle richieste di cui al verbale della precedente seduta:

• *è prescritto che venga effettuata apposita valutazione illuminotecnica in modo tale che gli apparecchi illuminanti delle aree scoperte, oggetto di Piano di Recupero, non confliggano e non prevarichino l'illuminazione prescelta per le Mura e quella e disposta lungo i camminamenti e le piste ciclabili ad esse adiacenti*

Il presidente dà lettura del parere della Competente Soprintendenza che si esprime in modo favorevole alle modifiche apportate con la richiesta di presentare, in fase di richiesta di autorizzazione, approfondimenti, elaborati grafici quotati (sezioni longitudinali) e fotoinserimenti, relativi ai sistemi di mitigazione e inserimento paesaggistico delle opere, così come meglio specificato nel parere della Soprintendenza sotto richiamato, che si allega al presente verbale.

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 propria nota prot. SABAP n.17879 del 03/12/2021 verificata la conformità degli interventi previsti dal PA con le prescrizioni dei beni paesaggistici di cui alle schede di vincolo del D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964, esprime parere favorevole al "*Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Area immobiliare ex-GEA" finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in via Emanuele Filiberto loc. Pisa*".

la Conferenza conclude i lavori Alle ore 11.30

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

Arch. Sandro Ciabatti _____



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Alla Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Settore
Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
Settore Pianificazione del territorio
regionetoscana@postacert.toscana.it

c.a. Arch. Anna Rotellini
anna.rotellini@regione.toscana.it

e p.c. Al Segretariato Regionale per la Toscana
Piazza de' Mozzi 2, 50125 Firenze
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Al Comune di Pisa (PI)
comune.pisa@postacert.toscana.it

Cl. 34.43.01

Oggetto: PISA - Comune di Pisa (PI) - Convocazione di Conferenze dei Servizi, ai sensi dell'art.23, comma 3 della Disciplina del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, per l'esame dell' "Area Immobiliare Ex-Gea" finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in via Emanuele Filiberto loc. Pisa, e contestuale adozione, ai sensi dell'art. 8, comma 6 della L.R. n. 10/2010 del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica". Videoconferenza convocata per il giorno **02/12/2021 alle ore 11:30**.

Procedimento: Comune di Pisa prot.104269 del 15/10/2021 (prot. SABAP n.15302 del 18/10/2021)
Comune di Pisa prot.118836 del 18/11/2021 (prot. SABAP n.17111 del 19/11/2021)
Convocazione Conferenza Paesaggistica prot. n.417961 del 27/10/2021 (**prot. SABAP n.15885 del 28/10/2021**)

In riscontro alla vs. nota, prot. n.417961 del 27/10/2021, pervenuta con nota prot. SABAP n.15885 del 28/10/2021, recante la convocazione della Conferenza paesaggistica in oggetto, viste le note del Comune di Pisa prot.104269 del 15/10/2021 (prot. SABAP n.15302 del 18/10/2021) e prot.118836 del 18/11/2021 (prot. SABAP n.17111 del 19/11/2021), con le quali è stato trasmesso un aggiornamento della proposta progettuale elaborata a seguito degli esiti della precedente seduta della Conferenza Paesaggistica, si trasmette il seguente **contributo di competenza:**

L'aggiornamento del progetto, mediante la riconfigurazione - in ampliamento - della superficie verde a ridosso delle Mura urbane rispetto alla prima proposta, risponde a quanto richiesto nella precedente Conferenza in riferimento alle disposizioni della scheda Sezione 4 relativa al DM 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 aventi come obiettivo la tutela e valorizzazione del sistema delle Mura urbane anche attraverso la riorganizzazione degli spazi di sosta e dei parcheggi e la riqualificazione del sistema delle aree libere adiacenti il manufatto storico.

Al fine di verificare la coerenza paesaggistica dell'intervento, in particolare dei sistemi di mitigazione delle aree a parcheggio, nel contesto di riferimento si richiede che in fase di presentazione di istanza di autorizzazione siano prodotti approfondimenti - elaborati grafici quotati (sezioni longitudinali) e fotoinserti - relativi alle



nuove alberature da impiantare nella fascia verde rapportate alla presenza delle mura storiche, che dimostrino la conservazione delle visuali da e verso il bene vincolato e la compatibilità con i caratteri dell'area.

Sotto il profilo archeologico, in riferimento all'oggetto, considerata la prossimità dell'area in questione alle Mura Urbane di Pisa, tenuto conto che nelle vicinanze sono noti e documentati rinvenimenti archeologici relativi a strutture e fasi di frequentazione databili dall'età romana all'età contemporanea (quali risultano da documenti di archivio, dalla letteratura locale e specializzata), questo Ufficio, in considerazione del rischio archeologico potenzialmente presente nel sito e della conseguente necessità di adottare particolari cautele al fine di documentare la situazione archeologica della specifica area soggetta ai lavori, nella realizzazione del complesso in progetto richiede:

– di avvisare tempestivamente, in forma scritta con almeno venti giorni di anticipo, questa Soprintendenza della data di inizio dei lavori che comportino scavo e movimentazione di terra a quote diverse da quelle già impegnate da manufatti esistenti, al fine di consentire l'espletamento dell'attività istituzionale di tutela da parte del personale tecnico di questo ufficio. La presenza del personale di questa Soprintendenza viene assicurato compatibilmente con le altre attività di tutela istituzionale;

– qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, 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 questa Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti anche sostanziali al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di scavi archeologici in estensione e in profondità finalizzati alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

Al fine di verificare l'effettiva presenza di beni archeologici nell'area oggetto d'intervento, in particolare per quanto attiene il piano seminterrato e i sottoservizi, si suggerisce di valutare l'opportunità di eseguire, su esplicita richiesta del proponente, saggi archeologici preventivi alla realizzazione delle opere in progetto, a carico del proponente e sotto la direzione scientifica della scrivente Soprintendenza.

Pertanto, a meno degli approfondimenti documentali richiesti ai fini del rilascio del titolo abilitativo finale, si ritiene l'intervento conforme alla disciplina del PIT-PPR.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Maria Irene Lattarulo

Il Funzionario archeologo
dott.ssa Claudia Rizzitelli

IL SOPRINTENDENTE
arch. Valerio TESI

(atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 82/2005)

