



**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 (LI), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del “Piano Attuativo PER la realizzazione delle previsioni indicate all'art.1.2.2.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico Comunale”, adottato con DCC n.289 del 25.11.2021”

## II Seduta – 10/08/2022

Il giorno 10 agosto 2022, 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 e Arch. Anna Rotellini Funzionario 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 n.0315906 del 10/08/2022 (prot. SABAP n.11942 del 10/08/2022)

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

- Ing. Daisy Ricci Responsabile della Direzione 10 Urbanistica-Edilizia Privata;

la **Provincia di Pisa** risulta assente;

## La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10.15

il Comune di Pisa con nota registrata al protocollo regionale con n. 0266315 Data 04/07/2022 ha richiesto l'indizione della seconda seduta della Conferenza in oggetto, inviando i seguenti elaborati integrativi (si elencano solo gli elaborati aggiuntivi o modificati rispetto all'invio relativo alla precedente seduta):

- Allegato D n - NTA definitive
- Allegato A - demolizione dei fabbricati
- Allegato E – superficie volumi legittimi
- Allegato F fosso colatore 4
- Allegato G - regesto legittimità dei fabbricati
- Allegato L – Osservazioni e risposte a seguito del verbale della Conferenza dei Servizi del 25/01/2022
- Allegato M - Osservazioni e risposte a seguito della richiesta di integrazioni da parte del GC
- tav. 3A prospetti e sezioni scala 1:1000
- tav 5 planimetria del verde
- tav 6B planimetria delle Invarianti – essenze esistenti e matrici

## TAVOLE DI RENDERING

- tav. 02 Vista da Aurelia essenze verdi
- tav. 03 Vista da Aurelia essenze fiorite
- tav. 04 Vista da Aurelia essenze spoglie e particolari architettonici



- tav. 05 Vista da interno verso il Parco e particolari architettonici
  
- tav. 06 Vista da interno verso Alpi Apuane e particolari architettonici
- tav. 07 Vista da interno verso Viale delle Cascine e particolari architettonici
- tav. 08 Montaggio foto da Viale delle Cascine e Aurelia verso intervento
- tav. 09.0 Vista 1 da Aurelia stato attuale
- tav. 09.1 Vista 1 da Aurelia colore skyline
- tav. 09.2 Vista 1 da Aurelia colore terra
- tav. 09.3 Vista 1 da Aurelia colore sabbia
- tav. 10.0 Vista 2 da Aurelia stato attuale
- tav. 10.1 Vista 2 da Aurelia colore skyline
- tav. 10.2 Vista 2 da Aurelia colore terra
- tav. 10.3 Vista 2 da Aurelia colore sabbia
- tav. 11.0 Vista 3 da Aurelia stato attuale
- tav. 11.1 Vista 3 da Aurelia colore skyline
- tav. 11.2 Vista 3 da Aurelia colore terra
- tav. 11.3 Vista 3 da Aurelia colore sabbia

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0288290 Data 19/07/2022;

La conferenza inizia i propri lavori alle ore 10.00

Il Presidente richiama il verbale della precedente seduta e cede la parola alla competente Soprintendenza la quale evidenzia quanto segue:

La Soprintendenza evidenzia che:

La documentazione trasmessa recepisce le richieste emerse nella precedente seduta della Conferenza dei servizi, svoltasi in data 25/01/2022, ed approfondisce le criticità rilevate, in particolare rispetto alla dimensione dei tre nuovi capannoni, destinati ad ospitare le lavorazioni che attualmente si svolgono a cielo aperto o in manufatti precari a ridosso del tracciato ferroviario e della Rimessa Reale, promuovendo una riqualificazione dell'area attraverso la progettazione dei volumi, dei percorsi e del verde.

I fotoinserimenti prodotti mostrano che le nuove volumetrie dei capannoni, benché di altezza contenuta, sono tuttavia caratterizzate da un notevole sviluppo longitudinale senza soluzione di continuità, suscettibili pertanto di configurarsi come ulteriori quinte sceniche che si sovrappongono alle quinte naturali del contesto (Alpi Apuane e monti pisani) e allo skyline urbano con il profilo degli edifici di Piazza dei Miracoli visibili sullo sfondo.

Si ritiene pertanto indispensabile prevedere, nelle successive fasi di progettazione, soprattutto per quanto riguarda il capannone principale, l'introduzione di discontinuità volumetriche e/o formali, articolando i volumi secondo configurazioni, dimensioni e caratteri maggiormente confrontabili con quelli degli edifici del contesto (sia quelli industriali, sia quelli urbani sullo sfondo). Siano evitati rivestimenti metallici, riflettenti, a vantaggio di rivestimenti opachi, preferibilmente nella tonalità delle terre. Anche l'edificio per uffici dovrà essere oggetto, nelle successive fasi di progettazione, di particolari approfondimenti finalizzati a garantire, pur nel mantenimento dell'impostazione generale, la coerenza con i caratteri architettonici e paesaggistici del contesto.

Rispetto ai contenuti delle Norme Tecniche di attuazione, all'art.3 d) si parla di "superfici accessorie di cui all'art. 04.11 del Reg. Urb.": si fa presente fin d'ora che eventuali superfici e volumetrie accessorie, anche se temporanee, dovranno essere compatibili con il progetto del verde (si richiama, a tal proposito, quanto dichiarato all'art.9 delle NTA "Il verde nelle sue articolazioni deve rimanere la parte costituente del progetto



con tutte le interrelazioni tra la proposta progettuale e il sistema ambientale, Tav. 6b”): tali dotazioni accessorie potranno essere eventualmente previste nelle porzioni marginali dell’area libera – priva di alberature - a sud-est del comparto, preservando tuttavia la superficie a verde prospiciente il volume della Rimessa Reale e fino al termine della fila di parcheggi che precedono la curva della viabilità in fregio al lato obliquo dell’area verde menzionata, senza che vi siano interferenze con il cono visuale che si apre dalla Rimessa Reale verso l’edificio per uffici.

Per quanto riguarda il progetto del verde: vista l’impostazione e la configurazione dei volumi nell’area, e viste altresì le tessiture della maglia agraria al contorno, si richiede che la dotazione a verde, in particolare sul limite del lotto verso il Parco di San Rossore, abbia un aspetto meno rigido e sia differenziata nelle specie arboree e arbustive, impiegando essenze autoctone.

Sotto il profilo archeologico si rileva che il progetto ricade in un’area situata all’interno del perimetro della “Dichiarazione di importante interesse archeologico delle aree urbane di Pisa” (prot. 10610 9Pisa4 del 29/06/1993, emanata dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana ai sensi della legge 1089/1939), e che nelle immediate vicinanze (via delle Cascine, via di Catallo, via di Bagnile, via Caruso, via Bandinelli) è nota la presenza di reperti di età villanoviana, frammenti ceramici sparsi attribuibili ad un arco cronologico compreso tra VII e II secolo a.C., ma anche di reperti di epoca romana recuperati in attività di scavo e ricognizione.

Pertanto, in considerazione dell’alto 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, si chiede:

– 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, al fine di consentire l’espletamento dell’attività istituzionale di tutela da parte del personale tecnico di questo Ufficio. Si segnala che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, 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, 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.

### **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 Piano Attuativo con le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici, esprime **parere favorevole** al “Piano Attuativo per la “Realizzazione delle previsioni indicate all’art.1.2.2.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Piano Regolamento urbanistico comunale” da eseguire in Via Montelungo 15 nel Comune di Pisa” **alle seguenti condizioni:**

in fase di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica siano prodotti approfondimenti relativi:

- al progetto dei nuovi volumi, prevedendo soluzioni finalizzate a garantire il miglior inserimento rispetto al contesto: introduzione di discontinuità volumetriche e/o formali per quanto riguarda i capannoni, in particolare per il capannone di maggiori dimensioni; articolazione dei volumi secondo configurazioni, dimensioni e caratteri confrontabili con quelli degli edifici già presenti nell’area; coerenza nella progettazione dei nuovi volumi al fine di conferire un aspetto unitario all’intervento; impiego di mate-



riali di rivestimento e finiture compatibili con i caratteri del contesto;

- al progetto del verde, in particolare sul limite del lotto verso il Parco di San Rossore, conferendo al verde un aspetto meno rigido, differenziato nelle specie e con presenza di discontinuità nel filare alberato, prevedendo l'impiego di essenze autoctone.

Per quanto riguarda l'art.3 d) delle NTA **si prescrive** che eventuali superfici e volumetrie accessorie, anche se temporanee, dovranno essere compatibili con il progetto del verde e potranno essere eventualmente previste nelle porzioni marginali dell'area libera - priva di alberature - a sud-est del complesso, preservando tuttavia la superficie a verde direttamente prospiciente il volume della Rimessa Reale e fino al termine della fila di parcheggi che precedono la curva della viabilità in fregio al lato obliquo dell'area verde menzionata, senza che vi siano interferenze con il cono visuale che si apre dalla Rimessa Reale verso l'edificio per uffici.

Infine, in considerazione dell'alto 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, si chiede:

- di avvisare tempestivamente, in forma scritta con almeno venti giorni di anticipo, la Soprintendenza della data di inizio dei lavori che comportino scavo e movimentazione di terra, al fine di consentire l'espletamento dell'attività istituzionale di tutela da parte del personale tecnico di questo Ufficio. Si segnala che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, 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, 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.

la Conferenza conclude i lavori Alle ore 12.10

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. Carlotta Pierazzini \_\_\_\_\_