



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 Pisa e il Comune di Pisa, per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica della "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano di Recupero ex Ariston- Adozione".

Il giorno 13 novembre 2019, presso la sede della Regione Toscana, in via di Novoli, 26, Firenze, sono convenuti e presenti, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), convocati con nota trasmessa via pec in data 15/10/2019, prot. n. 0383447, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti:

per la **Regione Toscana**

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Cecilia Berengo, P.O del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Paola Gatti, 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 Grazia Tampieri, all'uopo delegata;

per il **Comune di Pisa**: Arch. Sandro Ciabatti Responsabile P.O. Paesaggio e Area Vasta, Direzione Urbanistica Edilizia privata, delegato con nota della Direzione Urbanistica Edilizia privata del Comune di Pisa, ing. Daisy Ricci, pervenuta in data odierna con prot. comune di Pisa n. 114894 (agli atti); Arch. Carlotta Pierazzini Responsabile del Procedimento.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10:10

Vista la richiesta di convocazione della Conferenza di servizi, da parte del Comune di Pisa, pervenuta in data 04/09/2019 con nota prot. n. AOOGR/0330037, ai sensi dell'art. 23, comma 3 del PIT - PPR, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, allo scopo di verificare i contenuti del Piano attuativo denominato "*piano di Recupero ex Ariston*", rispetto alle prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici;

Visto il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie", della Disciplina del Piano del PIT - PPT approvato con delibera di C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, il quale stabilisce che "*a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici*", in applicazione del quale viene svolta, sul Piano attuativo in oggetto, apposita Conferenza di servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza per i Beni paesaggistici, la Provincia e il Comune.

La Conferenza prende atto che la Variante in oggetto, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. N. 37 del 29/08/2019, intende modificare la previsione vigente (Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017), che prevede la realizzazione di un parcheggio sull'immobile dell'Ex



Cinema Ariston, attraverso l'introduzione della destinazione residenziale/direzionale in aggiunta alla destinazione a parcheggio.

La presente Conferenza precisa, in merito all'art. 4, comma 4 dell'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione, che tale fattispecie di Variante è oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53 della LR 65/2014 e non è soggetta alle procedure di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

La Conferenza precisa inoltre che *la verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici*, ai sensi del comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie", della Disciplina del Piano del PIT - PPT, ha ad oggetto il solo Piano di Recupero.

Dalla documentazione progettuale trasmessa la Conferenza prende atto che il Piano di Recupero ha ad oggetto la riqualificazione dell'area dell'Ex Cinema Ariston ormai dismesso da più di 10 anni.

Il complesso immobiliare, catastalmente individuato nel foglio 125 particella 548 porzione, si colloca all'interno del centro storico di Pisa, nella porzione a Sud dell'Arno la cui urbanizzazione risale per la maggior parte agli anni '20. Tale complesso, costruito tra il 1954 e il '56, fa parte delle ricostruzioni post belliche che, per tipologia dimensione e forma si riferisce a concezioni moderne del tempo non del tutto congrue con l'edificato preesistente il cui principale elemento d'ordine è dato dall'allineamento stradale del corpo di fabbrica lungo via Turati.

Il Piano attuativo prevede, in particolare:

- la demolizione del complesso cinematografico dismesso, ad eccezione del corpo in fregio alla via Turati, soggetto a ristrutturazione edilizia (corpo 3 tav. 21/a Piano di Recupero).
- la realizzazione, all'interno del sedime del fabbricato demolito, di un nuovo fabbricato (corpo A tav. 20 Piano di Recupero) con forma planimetrica ad L, attaccato al corpo 3 e articolato su cinque piani fuori terra. I piani terra e primo sono destinati a parcheggi, il secondo, terzo e quarto sono destinati ad abitazioni, con la possibilità di prevedere studi professionali entro la percentuale massima del 10% della SUL di progetto.
- la realizzazione di un terzo piano, in ritiro, sul corpo 3 utilizzando parte della volumetria di progetto;
- la creazione di due accessi veicolari, uno da via Turati e uno da via del Carmine al fine di consentire l'accesso dei veicoli al parcheggio previsto in progetto.

Tali interventi consentono, in luogo del complesso cinematografico esistente, la realizzazione di n. 20 - 22 unità abitative di metrature comprese tra 40 e 120 mq di SUL e n.62 posti auto, n.14 posti-moto.

L'area libera del comparto è potenzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui al DM 10/09/1957, G.U. 236 del 1957a, denominato: *"Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa"*, istituito con la seguente motivazione: [...] *"le zone verdi predette hanno notevole interesse pubblico perché oltre a conferire alla città di Pisa un'attraente e caratteristica nota di colore, nel loro complesso formano un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, costituenti con l'ambiente circostante un pregevole complesso avente valore estetico e tradizionale"*.

Tale vincolo è stato inserito nel Piano Paesaggistico Regionale tra i vincoli di cui all'Elaborato 4B "Elenco dei vincoli da sottoporre all'esame della Commissione Regionale di cui all'art. 137 del Codice e della L.R. 26/2012", ed attualmente è in fase di istruttoria e di accertamento ad opera della Commissione Regionale per il Paesaggio.



In merito alla determinazione della sussistenza di tale vincolo, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno comunica di aver completato l'istruttoria per la determinazione della cartografia delle aree verdi vincolate, sebbene il procedimento avviato nella sede della Commissione Regionale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 137 del D.Lgs 42/2004, non sia stato ancora ad oggi formalmente concluso. La Soprintendenza comunica inoltre che, per il caso di specie, l'area vincolata coincide con l'area residua del lotto occupato dall'ex Cinema (indicata nella tav. 21 con la lettera V), in quanto alla data istitutiva del vincolo il Cinema Ariston era già stato realizzato e aveva ottenuto l'agibilità.

L'area libera oggetto di vincolo paesaggistico, è destinata a verde condominiale con messa a dimora di specie autoctone.

La scheda di vincolo nella sez. B) "Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione, Valutazione della permanenza dei valori, dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità", riferita alla Struttura eco sistemica/ambientale, evidenzia il:

"Rischio di inserimento di pavimentazioni a lastricato nelle aree adiacenti agli edifici, con utilizzo a parcheggio. Realizzazione diffusa di manufatti impropri in epoca post bellica e recente; occupazione degli spazi verdi da volumi tecnici o macchinari. Rischio di utilizzo delle aree verdi a parcheggio in relazione a interventi di recupero dell'edilizia del centro storico".

Le disposizioni di tutela paesaggistica riportano le seguenti prescrizioni:

"2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico dei giardini, degli orti storici. In tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali con patologie mediante reimpianto della vegetazione arborea rispettando la medesima consistenza e disposizione o attuando progetti coerenti con i caratteri compositivi originari anche ripristinando antiche piantumazioni perdute, secondo i criteri di restauro dei giardini storici laddove necessario".

3.c.1. Sono ammessi interventi sulle aree verdi all'interno del centro storico di Pisa a condizioni che:

- siano eliminate le masse arboree improprie presenti negli orti, nei giardini storici nelle piazze; sia mantenuto l'impianto storico-tipologico di tali aree garantendo, negli interventi di restauro di elementi accessori e altri manufatti, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici delle aree medesime;*
- gli interventi di restauro e di manutenzione dei giardini dimostrino, attraverso studi e appropriata documentazione storica, il rispetto dei caratteri originari di tali aree;*
- non vengano ridotti, alterati o compromessi i caratteri storici-botanici e artistici propri di molti giardini e aree verdi presenti all'interno del tessuto edilizio storico della città. In questo senso non sono ammesse occupazioni di suolo permanenti che interessino tali beni;*
- siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo nonché il sistema del verde (vegetazione arborea e arbustiva, aiuole);*
- in presenza di un resede di impianto originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà fisica e percettiva delle aree e degli spazi pertinentziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico.*

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 significativi del paesaggio. 4.c.2. Gli interventi su edifici che non rivestono specifico interesse storico ma che siano posti nei con visivi da e verso le aree tutelate dovranno tenere conto delle esigenze generali di decoro urbano 4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare



le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile 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 da e verso le aree tutelate".

La città di Pisa ricade all'interno dell'ambito di Paesaggio n. 8 Piana Livorno – Pisa – Pontedera i cui obiettivi di qualità paesaggistica sono volti a "Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo" (Obiettivo 1) e le direttive correlate indicano la necessità di :

- "1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- 1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani".

Conclusioni

La Conferenza, vista la documentazione trasmessa, vista l'istruttoria condotta, alla luce del quadro normativo sopra riportato, valuta il Piano di Recupero in oggetto, adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 37 del 29/08/2019, non in contrasto con le prescrizioni dei beni paesaggistici.

Tuttavia la Conferenza ritiene, al fine della riqualificazione del complesso edificato, di prescrivere che le aree pertinenziali siano progettate in maniera unitaria.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 11:45

Letto, approvato e sottoscritto

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 Grazia Tampieri

Per il comune di Pisa

Arch. Sandro Ciabatti