



**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 Attuativo di iniziativa privata “scheda norma 38.3 Marina di Pisa – via Arnino – comparto 1”*”

**I Seduta – 23/05/2023**

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 25 maggio 2023, in seduta operata per Conferenza Telematica, 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, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente, Arch. Anna Rotellini istruttore, del Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio;

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno** Arch. Maria Irene Lattarulo, la cui delega da parte del Soprintendente non può essere firmata attualmente per problemi tecnici e che verrà però allegata alla trasmissione del presente verbale;

La **Provincia di Pisa** risulta assente;

Per il **Comune di Pisa**

Ing. Daisy Ricci, Responsabile del Procedimento e Dirigente della Direzione D10 Urbanistica-Edilizia Privata - Espropri – Grandi Interventi Edilizia Residenziale Pubblica e Arch. Carlotta Pierazzini dell'Ufficio Edilizia Produttiva e Piani Attuativi;

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10,10

Il Comune di Pisa ha richiesto l'indizione della presente Conferenza con nota registrata al protocollo regionale con n° 0194010 del 21/04/2023;

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0206806 del 03/05/2023;

Il Comune di Pisa fa parte dell'Ambito 8 Piana Livorno, Pisa Pontedera e l'area del P.A. è interessata dai seguenti vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142 del Codice dei Beni Culturali:

**Art.136**

D.M. 10/04/1952 G.U 108 del 1952 “*Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano*” con la seguente declaratoria:

- [...] i territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale.



*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 sette*

Art 142 lett a) *Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio*

L'area del Piano è situata nel tessuto urbano costiero di Marina di Pisa, affacciata sul litorale e contigua al Parco Regionale Migliarino San Rossore il cui perimetro comprende la fascia di spiaggia prospiciente l'area che però non ricade nel Parco.

Il sito è caratterizzato dalla presenza di un'ampia area a parcheggio a pagamento posta in fregio alla SP 224 (lungomare) all'angolo con Via dei Delfini, sulla quale si affaccia una struttura di ristorazione risalente agli anni '70 dello scorso secolo, costruita in parte abusivamente ma oggi condonata. Sul retro dell'area asfaltata è presente un'ampia porzione di area boscata, residuale del bosco costiero che caratterizzava tutto il litorale, che ancora oggi presenta continuità sistemica con l'area boscata del Parco.

Nella porzione NO del perimetro è situato il "Torrino", struttura di guardiania dei boschi risalente ai primi del '900, alla quale sono state addossate nel tempo alcune superfetazioni e oggi in pessimo stato di conservazione.

Nel complesso l'area di previsione si presenta come una porzione funzionale ma morfologicamente casuale del contesto urbano litoraneo, pertanto date le potenzialità del luogo il RU, scheda norma 38.3, ne prevede la riorganizzazione completa attraverso l'ampliamento del parcheggio che diviene pubblico a seguito della demolizione e ricostruzione del ristorante in posizione più arretrata rispetto al lungomare, il recupero dell'edificio pubblico ("Torrino"), e la sistemazione dell'area verde pubblica. Il piano per la ristorazione è previsto a una quota più alta di m 1.40 rispetto al piano di campagna per permettere la costruzione di un parcheggio seminterrato di pertinenza e anche una migliore vista panoramica sul mare.

Per quanto riguarda gli interventi sul verde, a seguito di contatti con gli uffici del Parco, è stato deciso di mantenere inalterata la porzione di macchia boscata esistente per assicurarne la continuità ecosistemica e geologica con l'assetto attuale di area retrodunale e col Parco, mentre per quanto riguarda il verde privato è stato concordato di mantenere una fascia di rispetto disboscata al confine con la macchia con manutenzione a carico del proponente. Per il verde di pertinenza del parcheggio pubblico il Piano prevede la permanenza del bordo di Tamerici.

Il recupero del Torrino, nelle NTA è delegato al Comune con la possibilità di alienazione del bene.

L'attuazione del piano è suddivisa in 3 UMI:

- UMI 1 parcheggio pubblico -suddiviso in 2 fasi (lotto mq 1640)
  - demolizione del fabbricato attuale del ristorante
  - riqualificazione del parcheggio secondo il futuro progetto esecutivo
- UMI 2 Destinazione Commerciale e Verde Pubblico (lotto mq 1793)
- UMI 3 Destinazione Direzionale e di Servizio, limitatamente alle attività di servizio e/o pubbliche o di interesse pubblico (il Torrino, lotto mq 500)

L'intervento che si prospetta è sostanzialmente di riordino e miglioramento della situazione attuale che



rimane quasi inalterata sotto il profilo funzionale e dei rapporti paesaggistici col contesto.

L'istruttoria condotta dagli uffici non ha rilevato profili di contrasto con la Disciplina del PIT-PPR., tuttavia si segnala un probabile refuso all'art. 10 delle NTA dove viene fatto riferimento a una precedente seduta della Conferenza ai sensi dell'art. 23;

Il Comune conferma il refuso;

La Soprintendenza, in considerazione del contesto paesaggistico, rileva alcune criticità rispetto ai seguenti aspetti: configurazione e linguaggio architettonico del nuovo edificio, sistema di illuminazione dell'area destinata a parcheggio (altezza e numero dei dispositivi illuminanti), opportunità di incrementare il numero di alberature all'interno del parcheggio.

La Soprintendenza fa altresì presente che le previsioni di recupero/restauro dell'edificio identificato come "Torrino" dovranno tener conto dei dispositivi di tutela presenti sul manufatto, vincolato ai sensi della Parte Seconda del d.lgs. 42/2004 in base a quanto disposto dagli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del d.lgs.42/2004 (vincolo *ope legis*).

La Regione, concordando con le osservazioni della Soprintendenza sottolinea che nelle NTA non sono indicate specifiche soluzioni progettuali di dettaglio e che le tavole presentate sono definite indicative e orientative, lasciando così ampio margine a un dettaglio progettuale di maggior approfondimento da sviluppare nelle successive fasi autorizzative; ritiene inoltre ottimale e da valorizzare la scelta della loggia antistante il lato mare del nuovo ristorante costituito da una grande loggia aperta verso il mare. Le NTA pongono invece i capisaldi per la tutela della permeabilità dei suoli, della conservazione del verde pubblico costituito dalla macchia e per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

La Conferenza ritiene opportuno che il futuro progetto da sottoporre ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 venga sviluppato tenendo conto fin da subito delle osservazioni mosse dalla 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 PA con le prescrizioni della specifica disciplina del PIT-PPR relativa ai beni paesaggistici ai sensi della Disciplina di cui alle schede di vincolo dei DDMM 10/04/1952 G.U 108 del 1952 "Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano" e 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" nonché della scheda dell'area costiera del Litorale Sabbioso dell'Arno e del Serchio esprime parere favorevole al "Piano Attuativo Area di Trasformazione TR 01a – S. Giusto a Signano" a condizione che in fase di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 dovranno essere prodotti approfondimenti in merito ai caratteri tipologici e architettonici nuovo edificio commerciale (per il quale si richiede la massima coerenza con i contenuti delle schede di vincolo dei DD.MM. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 e 17/10/1985 G.U. 185 del 1985), al sistema di illuminazione dell'area (altezza e numero dei dispositivi illuminanti), all'opportunità di incrementare il numero di alberature all'interno dell'area destinata a parcheggio.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica*

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione  
del Paesaggio*

la Conferenza conclude i lavori alle ore 11,15

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 \_\_\_\_\_  
*Maria Irene Lattarulo*

per il Comune di Pisa

Ing. Daisy Ricci \_\_\_\_\_