

**V**ALORE **P**AESE  
ITALIA

**V**ALORE **P**AESE  
DIMORE



*INFORMATION MEMORANDUM 2020*  
TEATRO ROSSI, Pisa (PI) - Toscana



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 23
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 25
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 26

#### **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione pag. 34

4.2 Strumenti di valorizzazione pag. 35

4.3 Percorso amministrativo pag. 36

4.4 Partnership pag. 37

**Allegati** pag. 38

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché allo sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

**DIMORE** è un’iniziativa a rete promossa dal 2013 dall’Agenzia del Demanio in collaborazione con MiBACT, Anci-FPC e Invitalia che mira al rafforzamento dell’offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano. Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia. L’elemento distintivo del network consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l’offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all’unicità dell’immobile e del suo contesto di riferimento.

A tal fine si è scelto di procedere all’affidamento attraverso lo strumento di **concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

**L’INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull’immobile (Punto 3), utili all’elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l’affidamento in concessione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistico e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4).

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della cultura. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati e riconosciuti di particolare interesse storico-artistico, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, con il contesto territoriale e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi di grande interesse culturale e paesaggistico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto DIMORE, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed ecosostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

### Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto DIMORE, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare nel contesto di riferimento, nel pieno rispetto delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio nazionale, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

ATTIVITÀ CONNESSE AL TURISMO SOSTENIBILE E ALTRE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, didattica, formazione, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio (coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia della cultura e tradizioni locali etc.) anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza.

Le funzioni legate allo spettacolo dal vivo potranno essere l'occasione per promuovere la cultura e le eccellenze del territorio locale, anche in occasione di eventi legati agli itinerari culturali di riferimento e alle tematiche connesse al turismo lento e alla mobilità dolce.

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto culturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

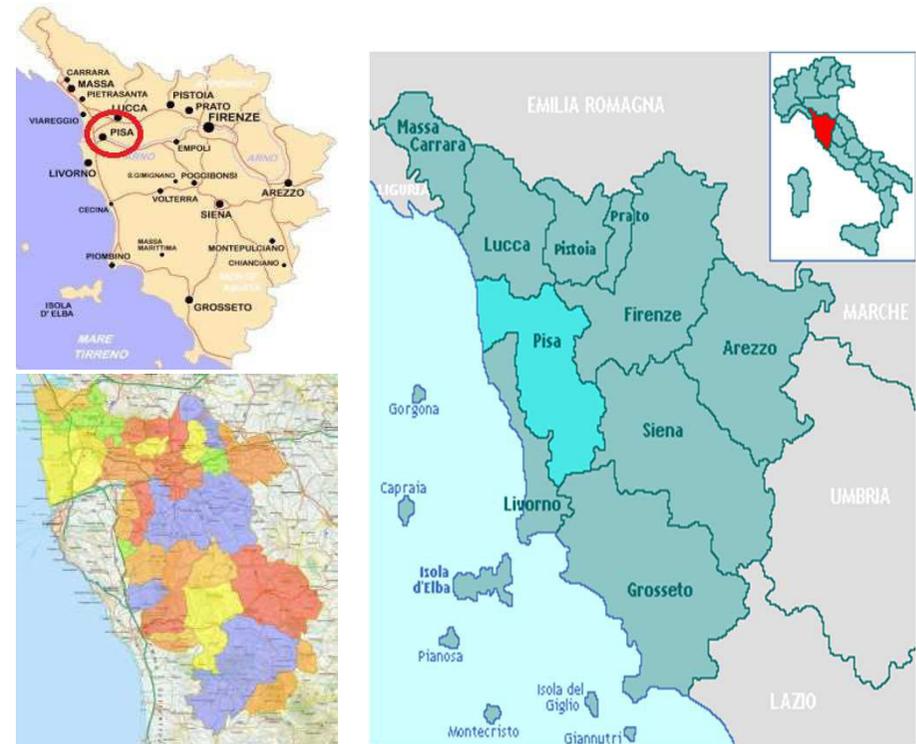
## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### *Regione Toscana e Pisa*

La Toscana è da tempo riconosciuta a livello internazionale grazie al proprio paesaggio ed attrae non solo dal punto di vista estetico ma anche per qualità della vita. I più famosi centri turistici toscani non sarebbero tali se non fossero circondati da un territorio, ben più ampio di quello compreso entro i confini comunali, di valore paesaggistico diffusamente riconosciuto.

E' una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse potenziali del territorio sono immense, e si parte dalle molteplici reti di città storico-artistiche, quali potenziali luoghi di produzione non solo culturale, per arrivare a paesaggi rurali di eccellenza per filiere di alta qualità (olio, vino, produzioni tipiche), costellati da tipologie di edilizia rurale e manufatti di alto valore storico.



Il Teatro Rossi è ubicato nel centro della città di Pisa (PI). Pisa con la sua Torre Pendente è uno dei luoghi più conosciuti al mondo e Piazza dei Miracoli è dal 1987 inserita nella *world heritage list* dell'Unesco. Molto conosciuta anche per le sue Università, è una città che custodisce tesori di inestimabile valore che la rendono tra le più importanti città d'arte italiane. Grazie all'aeroporto internazionale «Galileo Galilei» e agli ottimi collegamenti stradali e ferroviari, Pisa è la base ideale per esplorare tutta la Regione e le vicine città di Firenze, Siena, Lucca, Livorno, Pistoia. Pisa ha inoltre un centro storico bellissimo, con vie strette ed ampie piazze, palazzi rinascimentali, case torre medievali, chiese in stile romanico e gotico, lo splendido Lungarno. La magnificenza della Torre, attigua alla Cattedrale di Santa Maria, risalta all'interno del complesso degli edifici presenti nella piazza, che appaiono come poggiati su una nuvola di verde. Il Battistero, cioè il luogo del battesimo cristiano, la cattedrale, simbolo di elevazione spirituale e il camposanto vecchio, luogo della destinazione finale, rappresenterebbero secondo alcune interpretazioni un calendario cosmico: nascita, vita e morte. La Cattedrale o Duomo e il battistero, bianchi come la neve, sono un esempio ineguagliato di romanico pisano anche se nel caso del duomo sono evidenti all'interno le influenze arabe. La bellezza di questa meta turistica al centro della Toscana è anche una città viva e moderna i cui ritmi e la quotidianità sono scanditi da un'intensa vita giovanile. Anche se gran parte della vita notturna e di quella studentesca si svolge sui Lungarni, le passeggiate lungo il fiume Arno che attraversa la città, è frequente vedere nella piazza dei miracoli molti degli studenti che animano una delle sue Università, la Normale di Pisa, tra le più antiche, rispettate e ricercate al mondo. La grandezza dell'antica repubblica marinara di Pisa si riflette nei ponti, nei palazzi e negli interni affrescati come in un'offerta museale di grande rilievo: nel Museo dell'Opera del Duomo, in quello della Grafica, del Palazzo Reale e della Certosa.

## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Il Teatro Rossi, ubicato nel centro di Pisa (PI), dista circa 23 km da Livorno e circa 87 km dal capoluogo toscano, connesso con la rete infrastrutturale come segue:

### Collegamenti autostradali

Se arrivate in auto, Pisa è vicina alle autostrade A11 Firenze Mare e A12 Genova-Rosignano Marittimo. La SS67 è un'alternativa gratuita per raggiungere Firenze, mentre la Via Aurelia (SS1), che corre in direzione nord-sud, collega Pisa con La Spezia e Roma.

### Collegamenti ferroviari

La stazione di Pisa Centrale è ben collegata a Firenze e si trova sull'importante linea Roma-La Spezia. Da Pisa potete raggiungere in treno, Roma, Livorno, Pistoia e Lucca.

### Collegamenti marittimi

Porto di Livorno (23 Km)

### Collegamenti aerei

Aeroporto di Pisa Galileo Galilei

Aeroporto di Firenze A. Vespucci (101 km)

### Come muoversi

- In auto: Autostrade A11 e A12 e SGC FiPiLi uscendo a Pisa.
- In treno: fermata Pisa Centrale, treni regionali o interregionali
- In aereo: Aeroporto Pisa Galileo Galilei – servizi di collegamento a treni regionali ed Autolinee regionali.



Aeroporti



Porto di Livorno



Compendio in oggetto

## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

### *Cenni storici : Il Teatro Rossi*

Il Teatro "Ernesto Rossi" è uno spazio teatrale dedicato al grande attore livornese e commediografo Ernesto Rossi che si affaccia su piazza Carrara a Pisa.

L'edificio fu realizzato nel 1770 e con l'intenzione di donare alla città di Pisa un teatro in grado di accogliere un consistente numero di spettatori, al tempo fu inaugurato con il nome di Teatro Nuovo. In seguito il Teatro fu modificato, senza, tuttavia stravolgerne l'assetto originale e la gestione fu affidata ai fratelli Matteo e Gaetano Prini. Lo spazio fu intensamente utilizzato al punto che nel 1778, il Granduca di Toscana lo proclamò unico spazio cittadino dedicato allo spettacolo.

La proprietà del teatro passò dai fratelli Prini, all'Accademia dei Costanti e poi all'Accademia dei ravvisati e durante questo lungo periodo di intensa utilizzazione il teatro fu sottoposto a numerosi interventi di restauro e di decorazione.

Proprio sotto la gestione dell'Accademia dei Ravvivati (1822-1878) il teatro fu intitolato all'attore Ernesto Rossi che vi debuttò intorno alla metà dell'Ottocento.

È stato un glorioso e rinomato palcoscenico, sia per la prosa che per la lirica e il ballo; ha ospitato importanti compagnie teatrali, tra cui quelle di: Gustavo Modena, Adelaide Ristori, Ermete Zacconi, Tommaso Salvini e Flavio Andò. Nella Lirica sono state numerose le rappresentazioni, specie nei primi anni del XX secolo e fino agli anni cinquanta.

Dopo un tentativo di demolizione all'inizio degli anni Trenta del Novecento, sventato dalla notifica di interesse storico-artistico della Soprintendenza all'Arte Medievale e Moderna di Pisa, fu venduto per fallimento alla Cassa di Risparmio di Pisa nel 1940, per poi essere alienato alla locale federazione del Fascismo nel 1942, e quindi diventare proprietà demaniale nel 1944; infine venne dato in affitto al Comune di Pisa.

Nel settembre del 1966 fu chiuso per inagibilità, e la platea divenne un deposito per biciclette e motorini sequestrati. Nel corso degli anni Settanta ebbe luogo un tentativo di smembramento del Teatro, voluto dalla Cassa di Risparmio intenzionata ad acquistare una parte dello stabile da riadattare a uffici e mense, poi scongiurato con la decisione dell'amministrazione di procedere a un restauro esclusivamente conservativo nel 1978.

Durante gli anni 2000 sono stati rappresentati alcuni spettacoli di prosa, con Andrea Buscemi, ed altri interpreti e trasmissioni televisive speciali dal teatro ormai scervo di telone e travi. Sono ancora visibili i palchi e parte del soffitto, nonché alcune parti del palcoscenico.

Dopo decenni di tentativi di restauro, il Teatro è stato al centro di una polemica sulla gestione del patrimonio culturale pisano, essendo stato integrato nel controverso progetto, mai realizzato, degli "Uffizi Pisani". *Fonte: web e Regione Toscana - Supp.104 al B.U. n.24 del 10/06/2020*



## Patrimonio storico-culturale

Pisa è una città a forte vocazione culturale e la sua immagine è strettamente legata alla presenza del sito UNESCO della Piazza dei Miracoli.

Tuttavia al di là di questa componente emblematica di patrimonio storico artistico la città è ricca di altri luoghi deputati nella valorizzazione della cultura e alla promozione del turismo.

La Piazza dei Miracoli resta ad oggi il principale motivo di visita del capoluogo.

Si stima da fonti del Bilancio consuntivo dell'OPA di Pisa che ogni giorno siano arrivati a Pisa circa 2.230 turisti (dato 2018) e di questi 1.460 abbiano visitato la Torre di Pisa e Piazza dei Miracoli.

Oltre a questo fulcro culturale nevralgico, la Provincia di Pisa ha numerosi Musei e istituti assimilati che sono caratterizzati da un'elevata eterogeneità e rappresentano una forte attrattiva turistica.

Rispetto all'intera Regione Toscana nella città di Pisa si concentra gran parte dei flussi provinciali anche grazie alla rilevanza del patrimonio storico e culturale presente all'interno del centro storico; infatti la maggior parte degli attrattori culturali è concentrata all'interno delle mura storiche città, ove è situato il Teatro Rossi.

Oltre alla forte vocazione turistica si affianca anche la spiccata presenza di un ateneo molto richiesto, sede di università molto rinomate anche a livello internazionale, che porta nella città di Pisa una popolazione studentesca indiscutibilmente consistente con una presenza di studenti anche stranieri.

A Pisa hanno sede tre dei più prestigiosi luoghi di formazione superiore d'Italia:



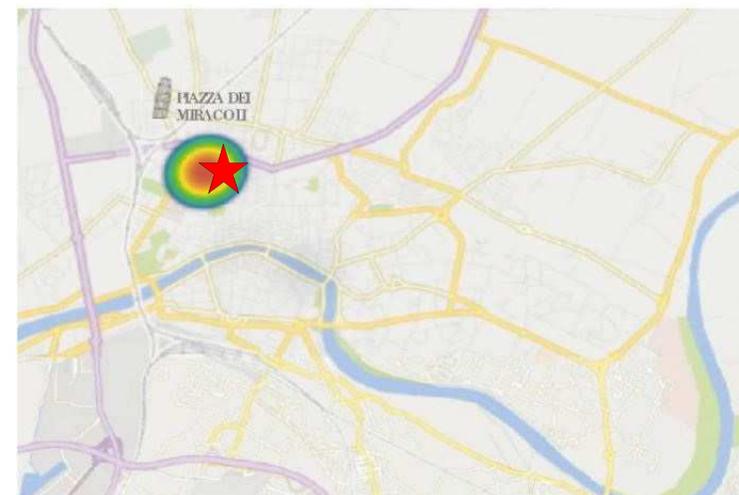
**Università degli Studi di Pisa**



**Scuola Normale Superiore di Pisa**



**Scuola Superiore Sant'Anna**



*Localizzazione Piazza dei Miracoli*



*Localizzazione luoghi di cultura pisani*

*Patrimonio storico-culturale – elementi di focus*

Piazza dei Miracoli

Teatro Rossi



Pisa, in Toscana, è famosa in tutto il mondo per la sua monumentale piazza del Duomo, inserita dall'UNESCO nella World Heritage List nel 1987. Simbolo della potenza della Repubblica Marinara di Pisa, fu ribattezzata "Prato dei Miracoli" dal poeta Gabriele D'Annunzio per la straordinaria bellezza dei suoi gioielli architettonici. Dal soprannome dannunziano deriva la definizione popolare di "Piazza dei Miracoli". La Piazza del Duomo a Pisa, si sviluppa all'interno di un ampio spazio circondato dalle mura cittadine, dal precedente ospedale della Misericordia e dal palazzo dell'arcivescovato, costituisce uno dei paesaggi costruiti più rinomati al mondo e ospita alcuni dei capolavori dell'architettura medievale. Questi edifici – la cattedrale, il battistero, il campanile (la torre pendente) e il cimitero- furono costruiti tra l'XI e il XIV secolo l'uno vicino all'altro, in modo da costituire un unico complesso monumentale.

La piazza deve essere considerata come un patrimonio culturale di eccezionale valore universale, perché le opere d'arte che contiene, sono capolavori che testimoniano lo spirito creativo del XIV secolo. I suoi monumenti sono espressione di un momento decisivo nella storia dell'architettura medievale, al punto da diventare un riferimento per lo studio dello stile romanico pisano.

Il camposanto ed i suoi cicli di affreschi, con la loro particolare tipologia e funzione, costituiscono un'eccezionale esempio per la storia della pittura medievale italiana del XIV e XV secolo.

### *Patrimonio storico culturale - Offerta e domanda teatrale locale*

Dal punto di vista culturale all'interno della Regione Toscana sono presenti sul territorio numerosi teatri. Di questi 29 si trovano a Firenze, 27 in Provincia di Pisa di cui 5 nella stessa città di Pisa. Più nel dettaglio a sud del Fiume Arno si trova il Cinema Teatro Nuovo, a Nord del Fiume Arno il Teatro Verdi, Teatro S'Andrea e il Cinema Teatro Lux e il Teatro Rossi, oltre che la Stazione Leopolda.

Rispetto agli spazi sopra citati, nella città di Pisa l'offerta teatrale è prioritariamente presidiata dal **Teatro Verdi**, ma è necessario aggiungere anche **la Stazione Leopolda** che presenta caratteristiche polifunzionali, ospitando a sua volta anche attività di spettacolo.

Il **Teatro Verdi**, ubicato in centro città, è riconosciuto come Teatro di Tradizione (Legge 800/67), con una capienza di 885 posti e con un palcoscenico di 440 mq. Il teatro, ubicato in centro città, è gestito dall'omonima Fondazione e finanziato a valere sul Fondo Unico dello Spettacolo da parte del Ministero della Cultura. La struttura contiene anche un museo di oggetti e costumi di scena di notevole importanza.

L'offerta culturale proposta del Teatro Verdi è variegata, dall'opera alla prosa, la danza e musica.

I classici del repertorio si alternano a proposte meno usuali, con un'attenzione al Barocco e al Novecento. Come per la prosa, anche la rassegna di danza è realizzata in partnership con Fondazione Toscana Spettacolo onlus, e propone spettacoli classici e contemporanei e innovativi di elevato livello qualitativo.

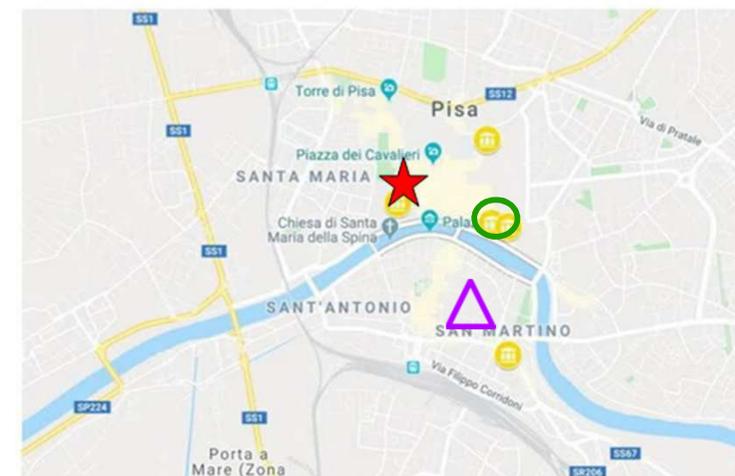
L'offerta concertistica del Versi comprende parte della Stagione dei Concerti della Normale, la prestigiosa università cittadina, realizzata con la stessa Fondazione Teatro di Pisa.

Inoltre il teatro ospita altre attività collaterali di formazione teatrale/culturale e un bar interno.

**La Stazione Leopolda**, ubicata a sud dell'Arno, si configura più come uno spazio culturale e multifunzionale, che ospita a sua volta attività di spettacolo. Ha una capienza di oltre 500 posti. L'ente gestore degli spazi, La Casa della Città, organizza eventi direttamente e in partnership con altri enti.

Tra i diversi spazi della Stazione c'è la sala prove,: uno spazio con una capienza di 90 posti, pensato per il teatro, la danza e la musica.

La sala è utilizzata per spettacoli organizzati dalle Associazioni interne alla stazione o da soggetti esterni per prove teatrali e di ballo, oltreché da docenti e studenti per le attività didattiche.



Collocazione dei teatri nella città di Pisa.

-  **Teatro Rossi**
-  **Teatro Verdi**
-  **Stazione Leopolda**

Fonte: Regione Toscana - Supp.104 al B.U. n.24 del 10/06/2020

### Patrimonio naturalistico

La Tenuta di San Rossore (4800 ha di superficie) è il più rilevante ambiente naturale all'interno del Parco. I suoi confini sono individuati a Nord dal Serchio, ad Est dalla città di Pisa, a Sud dall'Arno e ad Ovest dal Mar Ligure. La vegetazione spontanea si differenzia a seconda delle zone: nei "tomboli" si caratterizza come submediterranea con la lecceta-pineta, nelle "lame" come bosco di caducifoglie tipiche delle originarie foreste.

Lungo tutta la linea di costa, tra le foci dei due fiumi, la Tenuta è delimitata verso il mare da alte dune. Tra gli animali facilmente osservabili vi sono il daino, il cinghiale ed un'elevata presenza di avifauna, soprattutto nel periodo di svernamento e durante le migrazioni primaverili. Nella metà del Settecento i Lorena, succeduti ai Medici nel governo del Granducato, per rispondere alla crescente necessità di legname da costruzione, avviarono un'azione di riforestazione con l'impianto di querce, frassini ed olmi nelle zone più basse e umide e di lecci e pini domestici sulle dune e su alcune aree a pascolo. Fu iniziato inoltre il riassetto idraulico complessivo della Tenuta, comprendente anche la colmata delle principali zone umide. Con l'Unità d'Italia, i Savoia, venuti in possesso della tenuta nel 1862, si adoperarono per completare la riorganizzazione del territorio, nonché dell'urbanistica. Modificarono gli edifici esistenti, edificarono nuove strutture ne fecero la loro residenza estiva e riserva esclusiva di caccia. Caduta la monarchia, la Tenuta entrò a far parte del demanio e nel 1957 fu assegnata alla Presidenza della Repubblica.

Nel 1999 è stata promulgata una legge che ha sancito il passaggio definitivo della gestione della Tenuta alla Regione Toscana e quindi all'Ente Parco. La Tenuta di San Rossore costituisce il più significativo residuo delle foresta planiziarie "Selva Palatina" che, fino al Medioevo, si estendeva lungo la costa toscana dalla foce del Magra all'attuale limite litoraneo sud della provincia di Pisa.



 Teatro Rossi

## Offerta Turistica

Oltre alle bellezze naturalistiche del parco naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli la città di Pisa è prossima al litorale che si estende da Marina di Vecchiano fino al confine con il comune di Livorno, con vista sull'arcipelago toscano. Questa zona, a meno di 10 km da Pisa, ha ricevuto la Bandiera Blu europea. Sono quattro i più importanti centri balneari del litorale: Marina di Vecchiano, Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone.

Verso la fine dell'Ottocento, lungo la strada litoranea, cominciarono a sorgere le prime ville, molte delle quali in stile liberty. Dopo qualche anno questa zona pescosa e tranquilla diventò un vero e proprio centro cittadino: Marina di Pisa. Infatti, intorno al 1920, con un'importante operazione di bonifica del territorio, fu ridotta la notevole presenza d'acqua, ponendo quindi le basi per la colonizzazione della zona.

Un'altra zona paludosa a sud di Marina di Pisa, cioè Tirrenia, fu soggetta a una bonifica da parte del regime fascista. Qui, dove a seguito delle bonifiche si estende ancor oggi una fitta pineta, verso gli anni trenta del Novecento venne fondata una moderna ed elegante stazione balneare, "La Perla del Mediterraneo", pubblicizzata dal regime come luogo ideale per la formazione fisica delle generazioni del periodo, ma che conobbe un vero sviluppo solo nel dopoguerra.

Le trasformazioni interessarono anche l'area di Calambrone, la cui denominazione un tempo indicava esclusivamente una estesa zona costiera, priva di insediamenti residenziali, immediatamente a nord di Livorno e suddivisa tra i comuni di Pisa, Livorno e, prima dell'ampliamento del porto labronico, Collesalveti; nei medesimi anni trenta, nella parte Calambrone amministrata dal comune pisano, a nord del canale Scolmatore, sorsero diverse colonie estive. Dopo un periodo di intensa fortuna, le colonie furono abbandonate negli ultimi decenni del Novecento, ma, con l'inizio del nuovo secolo, questi complessi edilizi sono stati inseriti nel progetto di rilancio della località e quindi restaurati. Per migliorare i collegamenti del litorale, nel 1932 fu realizzata la linea ferroviaria Livorno-Tirrenia-Pisa, con stazioni nelle località di Calambrone, Tirrenia e Marina di Pisa. Il servizio cessò nel 1960 e la ferrovia fu abbandonata.

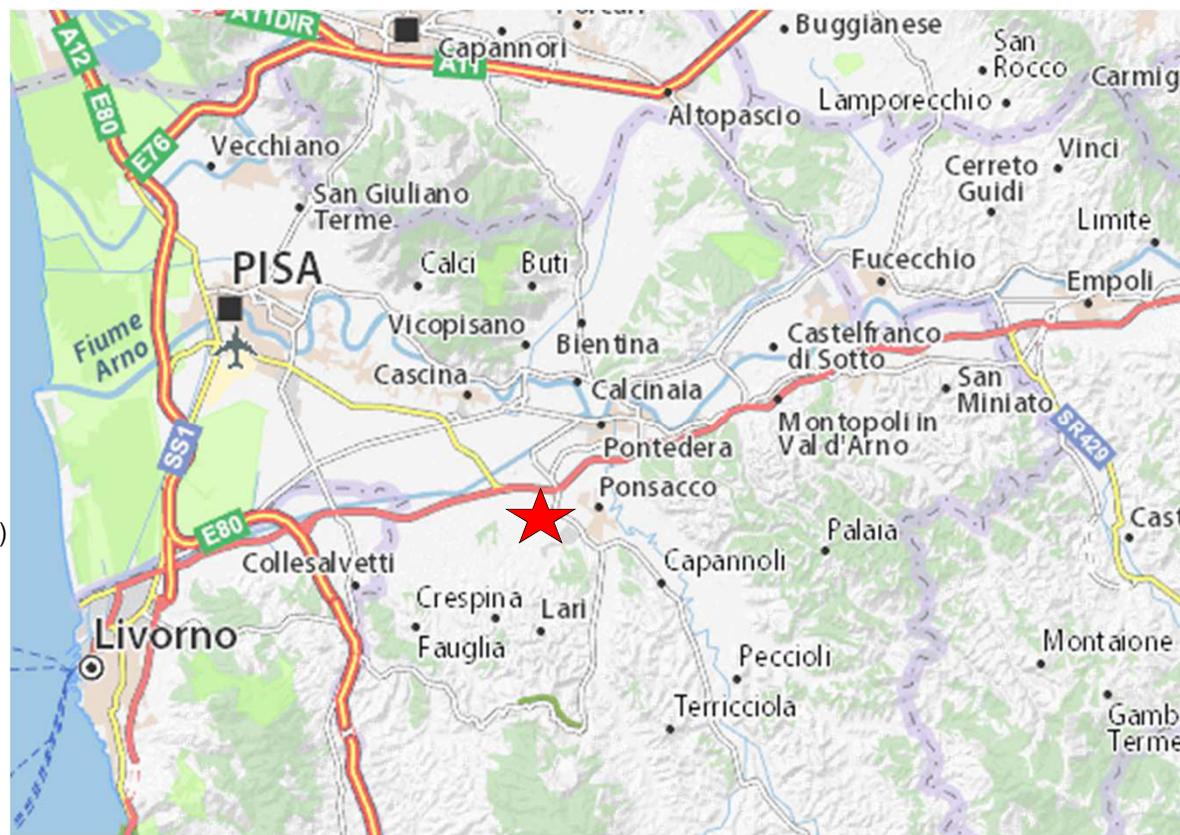
Oggi tutta la zona è interessata da un progetto di salvaguardia, sia a livello regionale che nazionale, teso a preservare l'unicità dell'ambiente, grazie a interventi di protezione delle coste per impedire il grave pericolo dell'erosione. Le pinete di pino marittimo importate dai Lorena sono in continuo abbattimento da parte del comune di Pisa, in collaborazione con l'Ente Parco, a causa dell'attacco del matsucoccus, una cocciniglia che colpisce questa tipologia di pini causandone la morte.

Lungo il litorale sono presenti ben tre aree protette, il Parco naturale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, l'Oasi Dune di Tirrenia e l'Oasi Bosco di Cornacchiaia. Ciò nonostante, al 2010 si registra la proposta di realizzazione di un parco giochi ispirato ai maggiori parchi a temi italiani a poca distanza dall'oasi naturale WWF Bosco di Cornacchiaia; ad oggi, la proposta non risulta ancora approvata dalle autorità competenti.[2] Inoltre le associazioni ambientaliste hanno sollevato proteste per la forte espansione urbanistica di Calambrone e l'abbattimento di alcune porzioni di pineta.



# 3. Immobile

## 3.1 Localizzazione



### LEGENDA

#### Il territorio e i collegamenti

- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP)
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione del bene

#### PISA e il territorio comunale e provinciale

- Il Comune  
- 90.036 abitanti (anno 2019)
- La Provincia  
- 37 comuni  
- 419.037 abitanti (anno 2019).

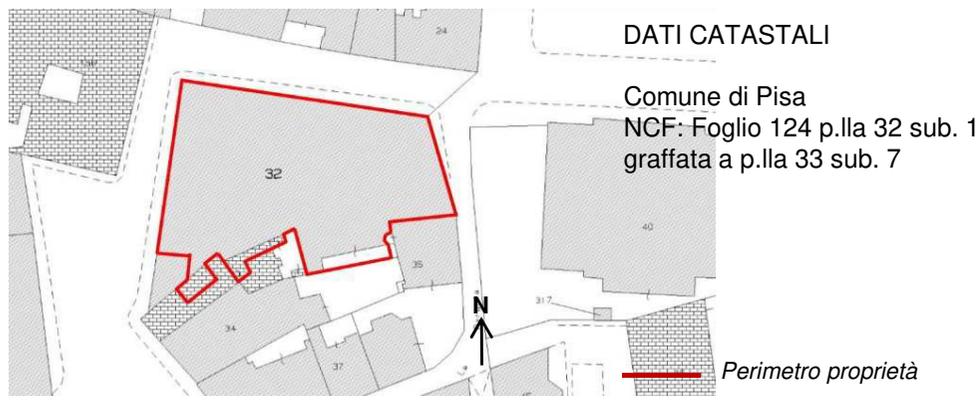
### 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

*Il Teatro Rossi è un teatro pubblico realizzato nel 1770 e inaugurato nel 1771 con il nome di «Teatro Nuovo». L'immobile è situato all'interno del perimetro storico della città di Pisa e precisamente tra via Collegio Ricci e via La Pergola.*

*Il Teatro fa parte di più ampio complesso, articolato in un unico corpo di fabbrica su più piani fuori terra e presenta tutte le caratteristiche tipiche di un teatro tradizionale «all'italiana». Al piano terra sono presenti il settore di rappresentanza (che comprende gli ambienti d'ingresso, le scale, i ridotti, la biglietteria e il guardaroba) ed il settore della sala (costituito dalla platea, il sotto palco, ect.); al piano primo si trova il settore del palcoscenico (comprendente i camerini, gli spogliatoi, le sale di prove, i depositi, i laboratori) oltre ai palchi; al piano secondo e terzo sono presenti i palchi ed i locali accessori annessi; al piano quarto è presente la galleria con relativi accessori. Il Teatro, tra platea, palchi e galleria, offre complessivamente circa 580 posti a sedere e rappresenta senza dubbio un esempio di luogo di spettacolo storicizzato difficilmente ritrovabile nel panorama nazionale.*



COMUNE: PISA (PI)

● LOCALITA': PISA

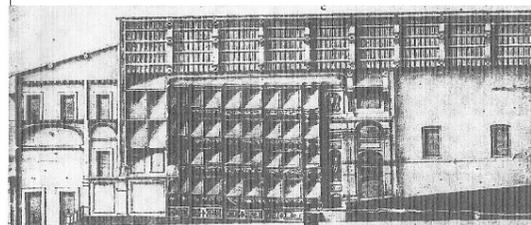
INDIRIZZO: Via Collegio n. 1 – Pisa (PI)

COORDINATE GEORIFERITE:  
lat. 43°43'03.4"N long. 10°23'50.1" E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: PESSIMO

	Sup. territoriale	1.287 mq
	Sup. lorda	3.326 mq



### 3.3 Caratteristiche fisiche

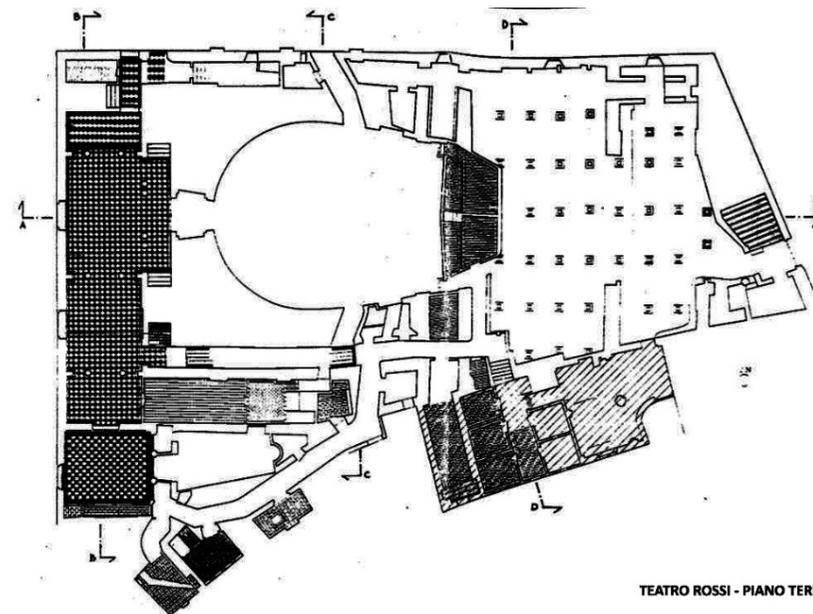
#### *Dati generali*

#### **Consistenze\***

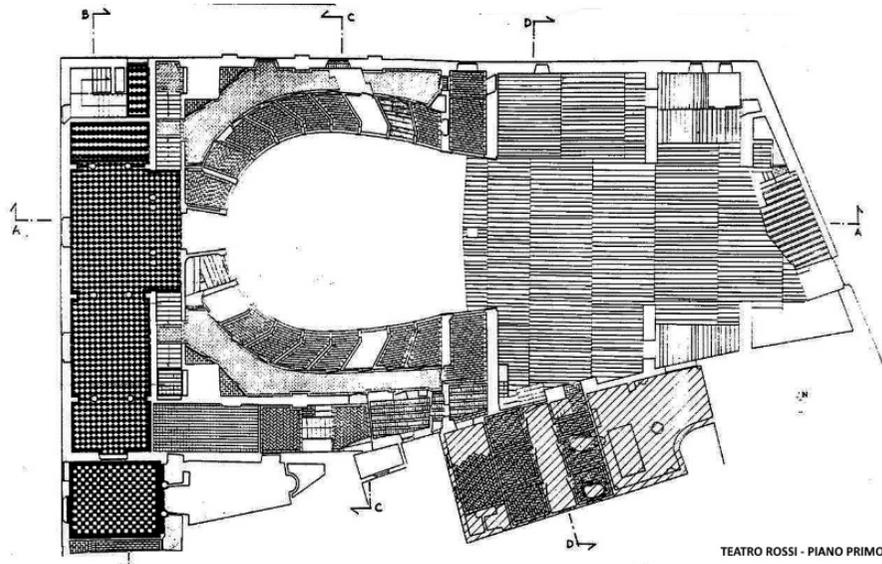
Superficie territoriale:	mq 1.287
Superficie sedime:	mq 1.287
Superficie utile lorda:	mq 3.326
Volume fuori terra:	n.c.

#### **Parametri edilizi**

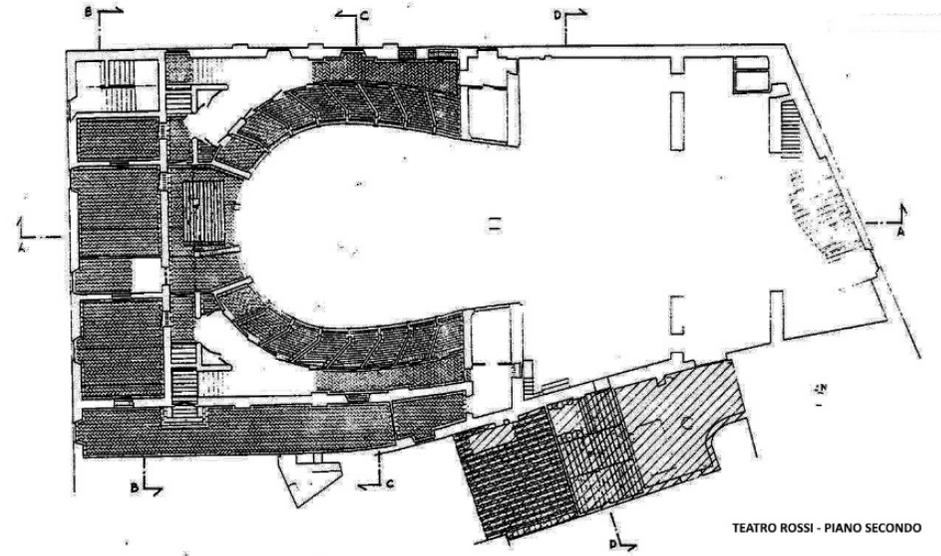
Incidenza media della muratura 23% c.a. della s.u.l.



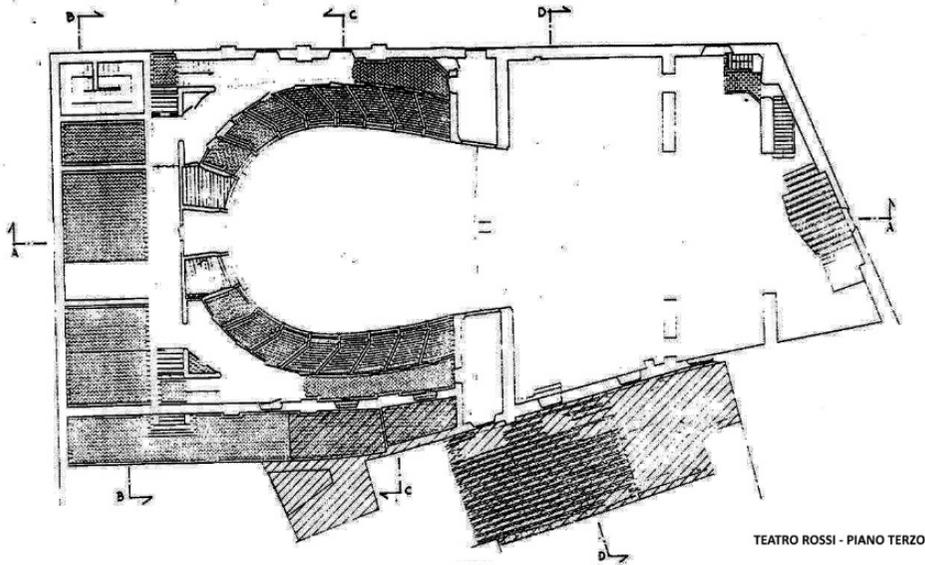
TEATRO ROSSI - PIANO TERRENO



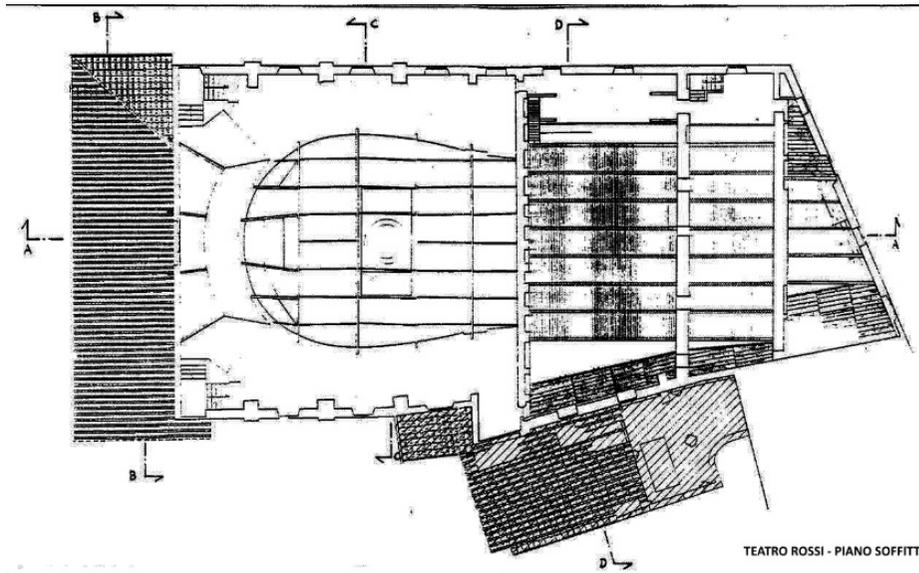
TEATRO ROSSI - PIANO PRIMO



TEATRO ROSSI - PIANO SECONDO



TEATRO ROSSI - PIANO TERZO



TEATRO ROSSI - PIANO SOFFITTE

### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica



Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



1



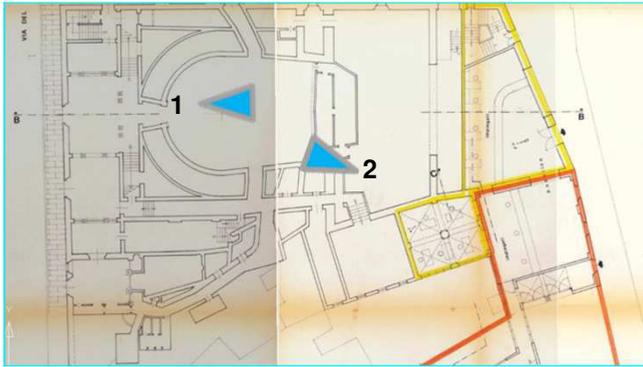
2



3



4



PIANO TERRA

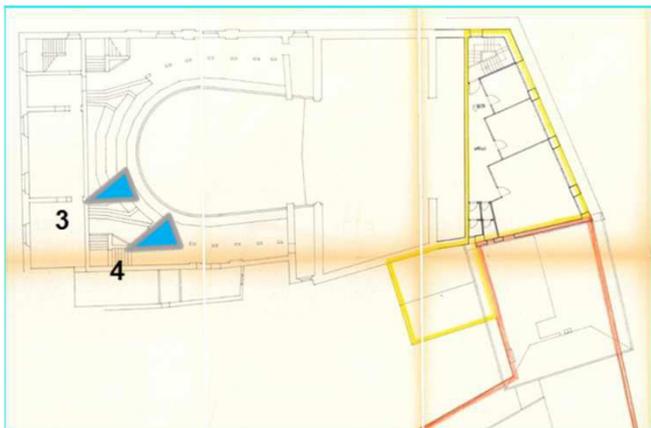
*Base: stralcio planimetrico con indicazione dei coni ottici*



1. Palco



2. Sala



PIANO QUARTO

*Base: stralcio planimetrico con indicazione dei coni ottici*



3. Galleria



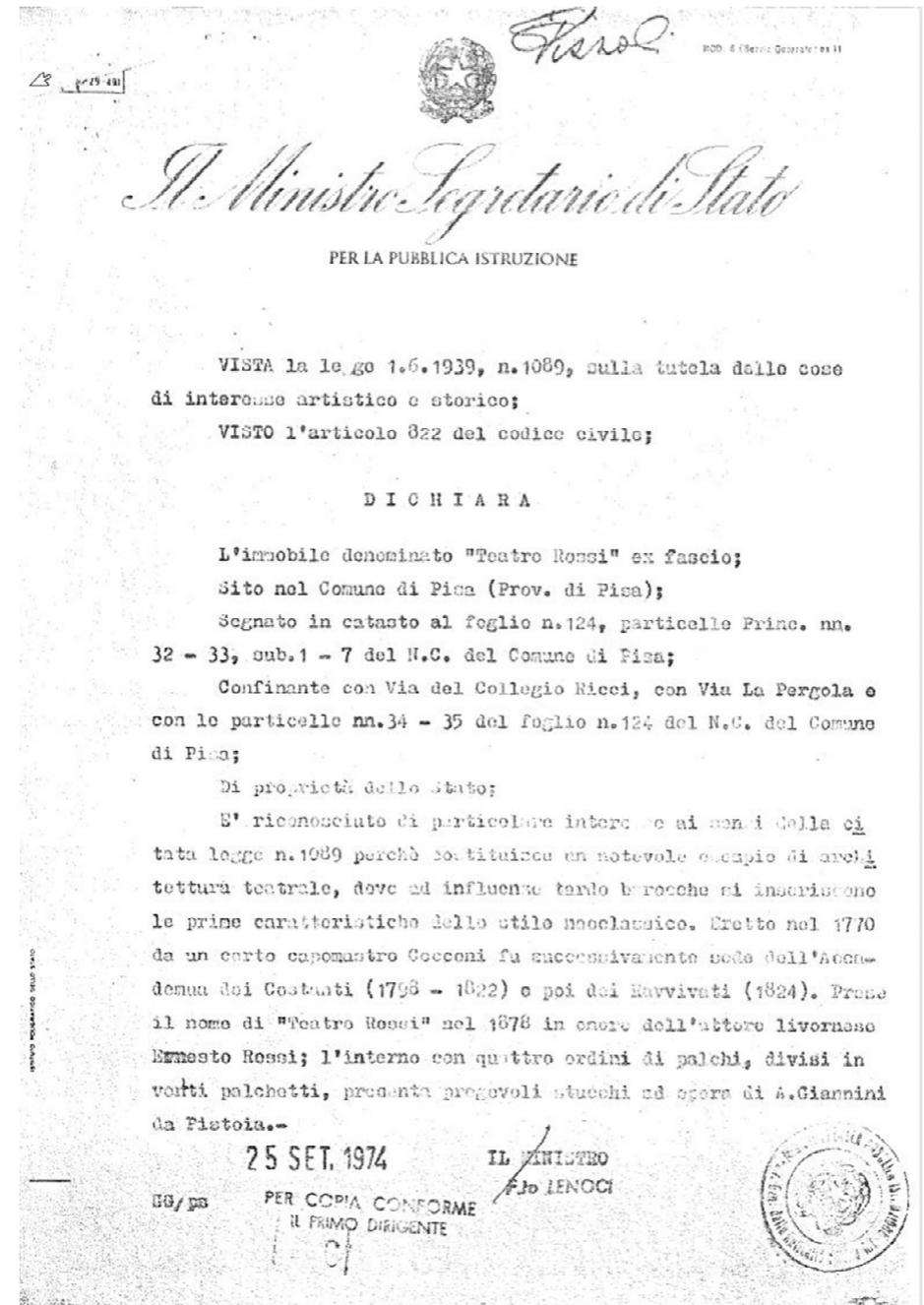
4. Galleria

### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089 con declaratoria del 25.09.1974



### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<b>PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE</b>  <b>PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT)</b> con valenza di piano paesaggistico Deliberazione 27/03/2015, n. 37-Regione Toscana	<b>Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera CC. n. 30 del 23.07.2020. Dalla data di pubblicazione sul BURT n. 35 del 26.08.2020 sono vigenti le misure di salvaguardia per la verifica di non contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di Piano.</b>	<b>REGOLAMENTO URBANISTICO Variante di adeguamento delle previsione del R.U. dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento delle norme approvata con delibera di C.C. n. 20 del 04.05.2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26.07.2017.</b>
Ambito territoriale n.8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera	La particelle rientrano all'interno dell'UTOE 5P Centro Storico regolamentata dall'art. 67 della disciplina di piano del Piano Strutturale Intercomunale adottato.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• F.124 particella n° 32 in massima parte rientra tra le "Attrezzature urbane" attrezzature culturali (teatri), regolamentati dall' art. 4.5.2 comma 2 punto 3, e in parte minima rientra tra le "Aree verdi di pertinenza dell'edificato" regolamentate dagli artt. 4.2 e 4.3 punto 10.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico;</li> <li>• F.124 particella n° 33 rientra in "Residenza ordinaria", classificato nel tessuto urbano del Centro Storico regolamentato tra gli Edifici III elenco – Edifici di interesse storico, regolamentati dagli artt. 4.2 - 4.3 punto 3 e dall'art. 4.5.2 comma 8, per la destinazione, delle NTA del Regolamento Urbanistico.</li> </ul>

## Scheda di piano

### PIANO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Deliberazione 27/03/2015, n. 37 - Regione Toscana

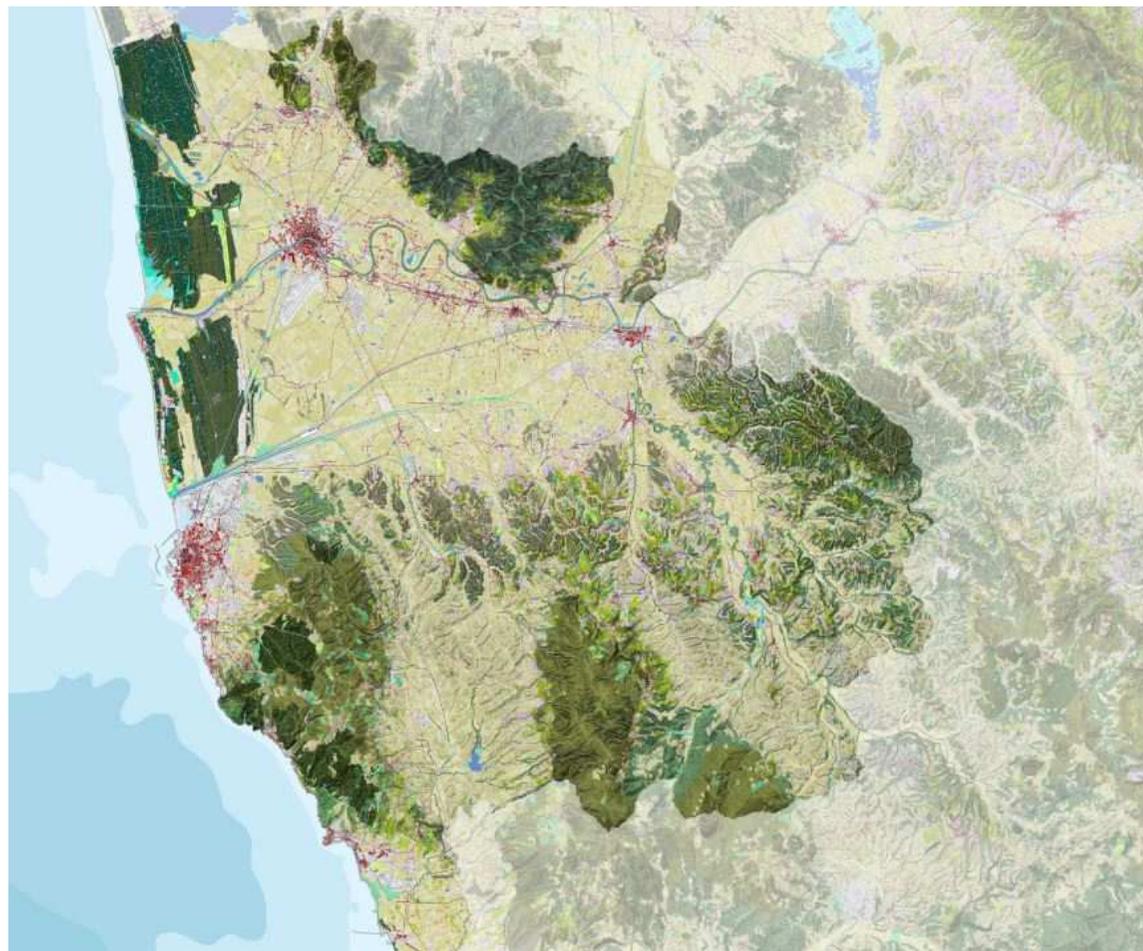


Tavola: Caratteri del Paesaggio

Scheda di piano

**PIANO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico**

Deliberazione 27/03/2015, n. 37 - Regione Toscana

**Criticità potenziali**

- Rischio di deflussi inquinanti verso le aree umide
- Rischio strutturale di esondazione
- Rischio strutturale di esondazione, e di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
- Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo

Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico

Alterazione degli ecosistemi lacustri e palustri e isolamento e frammentazione delle zone umide

Corridoio ecologico costiero esistente e parzialmente alterato

Erosione costiera

Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche

Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali

Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità

Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui

Conurbazione lineare con saldatura di varchi residui che crea barriera fra sistemi territoriali (pianure, rilievi, sistemi vallivi)

Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati

Processi di urbanizzazione e dispersione insediativa in ambito agricolo

Conurbazione lineare a carattere prevalentemente turistico e residenziale

Barriera e frammentazione territoriale ed ecologica causata dal corridoio infrastrutturale di grande comunicazione

Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione

Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale

Linea ferroviaria dismessa con perdita di potenzialità di fruizione territoriale

Aeroporto

Piattaforme produttive

Insediamenti produttivi

Complesso golfistico e turistico

Area costiera con presenza diffusa di piattaforme turistiche

Scarsa manutenzione, potenziale o in atto, dei tessuti agricoli tradizionali

Processi di intensificazione delle attività agricole

Espansione e specializzazione dell'agricoltura intensiva del seminativo

Aree agricole a rischio di interclusione

Aree agricole intercluse con rischio di urbanizzazione

Siti di discarica pubblica, industriale e di miniere

Bacini estrattivi e cave

Impianti eolici realizzati

Impianti eolici autorizzati

Impianti fotovoltaici a terra

Elettrodotti ad alta tensione

Termo valorizzatori

Barriera e frammentazione territoriale ed ecologica causata dal corridoio infrastrutturale di grande comunicazione

Aree agricole a rischio di interclusione

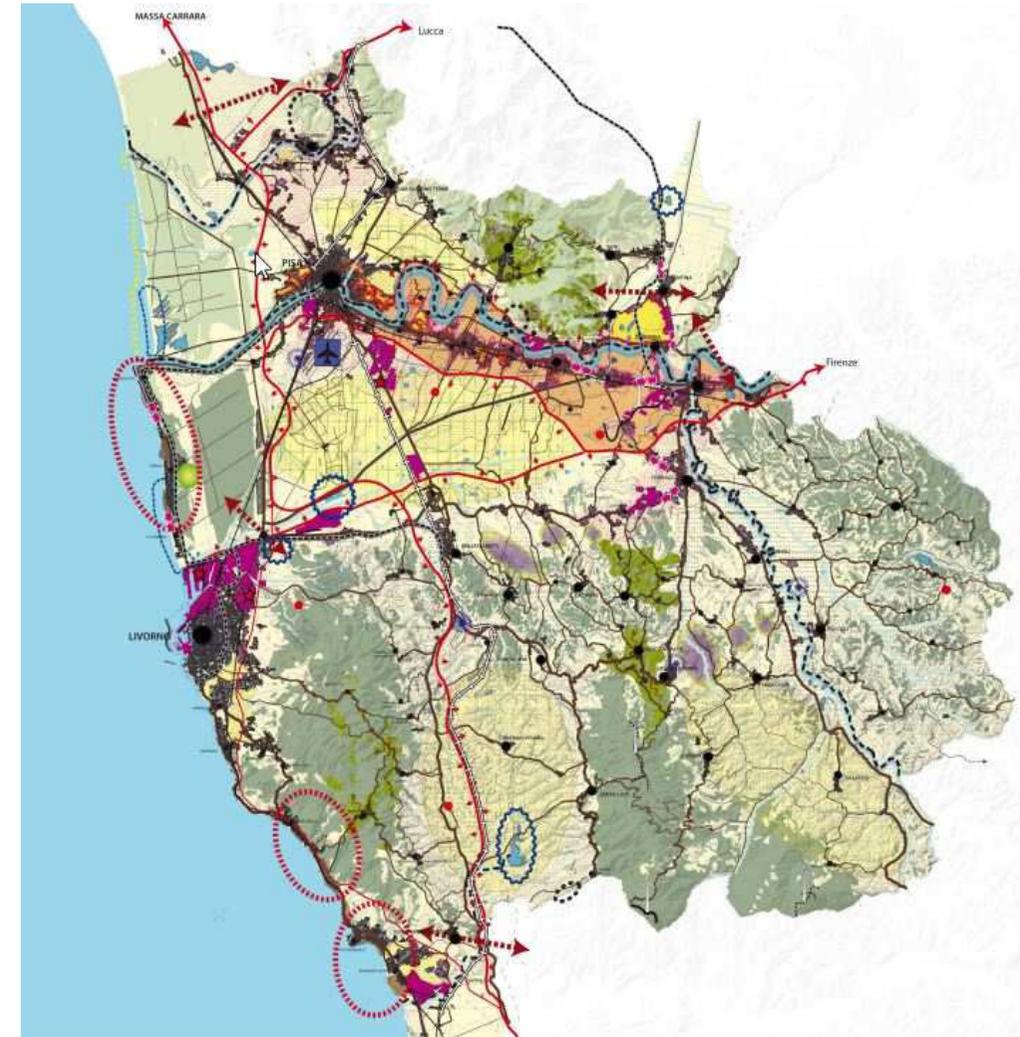


Tavola: Criticità

Scheda di piano

**PIANO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico**

Deliberazione 27/03/2015, n. 37 - Regione Toscana

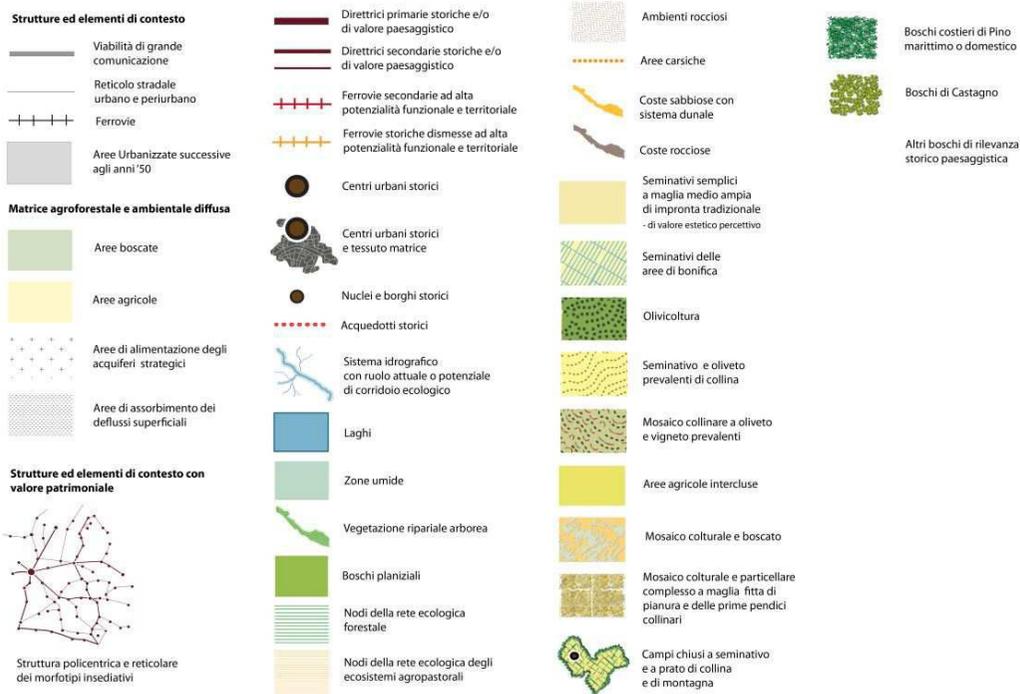


Tavola: Interpretazione di sintesi

	<b>COMUNE DI PISA</b> Direzione Urbanistica-Edilizia Priv Servizi Amministrativi Mobilità Ufficio Urbanistica Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2 56125 Pisa	allegato a DEMANIO.AGDTU01.REGISTRO UFFICIALE.0011187.06-07-2021.1
	Orario di apertura: martedì e giovedì: 9.00 - 12.30	

## Certificato di destinazione urbanistica

Prot. Urb. 198

Pisa, 06/07/2021

 Agenzia del Demanio  
Livorno

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 18 della Legge 28.2.1985, n. 47).

A Vostra richiesta formulata in data **22/06/2021**, con protocollo n° **63039**, visti ed esaminati gli atti di questo Ufficio:

- Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera CC. n. 30 del 23.07.2020. Dalla data di pubblicazione sul BURT n. 35 del 26.08.2020 sono vigenti le **misure di salvaguardia** per la verifica di non contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di Piano.

### SI CERTIFICA

che gli immobili posti nel Comune di Pisa, in località **Centro Storico** rappresentati al C.T./C.F. nel **F. 124 particelle n° 32-33** hanno la seguente destinazione urbanistica:

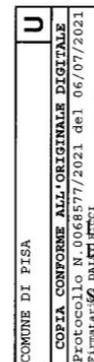
- **F.124 particella n° 32** in massima parte rientra tra le “**Attrezzature urbane**” *attrezzature culturali (teatri)*, regolamentati dall' **art. 4.5.2 comma 2 punto 3**, e in parte minima rientra tra le “**Aree verdi di pertinenza dell'edificato**” regolamentate dagli **artt. 4.2 e 4.3 punto 10.2.** delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **F.124 particella n° 33** rientra in “**Residenza ordinaria**”, classificato nel tessuto urbano del Centro Storico regolamentato tra gli **Edifici III elenco - Edifici di interesse storico**, regolamentati dagli **artt. 4.2 - 4.3 punto 3** e dall'**art. 4.5.2 comma 8**, per la destinazione, delle NTA del Regolamento Urbanistico.

- Su entrambi gli immobili insiste il **Vincolo Architettonico** ai sensi della parte II del DLgs 42/2004 denominato “**Teatro Rossi ex Fascio**” – 25.01.1945.
- Gli immobili ricadono in area a **Vincolo Archeologico** ai sensi della parte II del DLgs 42/2004 “**Centro Storico della Città di Pisa compreso all'interno alla cinta muraria del 1150**” - Provv. 10.04.1986.

Le particelle rientrano all'interno dell'**UTOE 5P Centro Storico** regolamentata dall'art. 67 della disciplina di piano del **Piano Strutturale Intercomunale** adottato.

Il Comune di Pisa rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge

Il Dirigente  
 Ing. Daisy Ricci  
 Visto dalla P.O. Arch. Davide Berrugi



DB/db

Comune di Pisa - via degli Uffizi,1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508

*Scheda di piano***REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Variante di adeguamento delle previsioni del R.U. dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento delle norme**

*approvata con delibera di C.C. n. 20 del 04.05.2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26.07.2017*

**NORME Variante di adeguamento delle previsioni del R.U. dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento delle norme approvata con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017**

**TESTO COORDINATO CON SUCCESSIVE VARIANTI:**

- Variante denominata “Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016” approvata con Determina n. 1136 del 22/09/2017 pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017.
- Variante al Regolamento Urbanistico vigente: integrazione disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019 pubblicata sul BURT n. 50 dell'11/12/2019.

**FUNZIONI AMMESSE:** attrezzature culturali – teatri

**CATEGORIE E MODALITÀ DI INTERVENTO AMMESSE:**

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, a condizione che siano impiegati materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza di conservazione dell'impianto storico e garantita la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.



*Tav. Zona CENTRO*

**T Teatri**

- |   |  |                  |
|---|--|------------------|
|  | 1.2 - I° ELENCO - Edifici notificati           | A, B, C1         |
|  | 8 - Residenza ordinaria (compreso piano terra) |                  |
|  | 3 - III° ELENCO - Edifici di interesse storico | A, B, C1, C2, D1 |

*Approfondimento - Estratto degli articoli più significativi delle Norme Tecniche di Attuazione inerenti all'immobile***REGOLAMENTO URBANISTICO Variante di adeguamento delle previsioni del R.U. dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento delle norme**

approvata con delibera di C.C. n. 20 del 04.05.2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26.07.2017.

La porzione del bene identificata al NCF con foglio 124 particella 32, secondo quanto previsto dall'art. 4.2 delle vigenti N.T.A. rientra nella 'Classificazione del tessuto edificato compreso nel centro storico' ed è classificato come segue:

- P.to 1 Parte 4 art. 4.2 - 'Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04, corrispondenti agli edifici inclusi nel 1° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n. 59' e più precisamente classificato al p.to 1.2 'edifici notificati', Gli interventi ammessi sono quelli classificati con le lettere A, B, C1.
- 1.2 Edifici notificati Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro. Sulle parti restaurate si ammettono, successivamente, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici di tipologia abitativa di maggiore consistenza, corrispondenti alle dimore gentilizie che presentano unità immobiliari a destinazione abitativa o diversa di grande dimensione, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, in deroga alle disposizioni di cui all'art.1, lett.C1 del vigente Regolamento Edilizio, può essere assentito, previo parere motivato espresso "con Determina Dirigenziale", il frazionamento dell'immobile, nell'ambito di un progetto organico di restauro, consolidamento e rifunzionalizzazione che assicuri la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale. Il frazionamento dovrà comunque essere operato mediante opere non strutturali e non potrà determinare l'inserimento di nuovi gruppi scala.

La porzione identificata con il fg. 124 p.la 33 secondo quanto previsto dall'art. 4.2 delle vigenti N.T.A. rientra nella 'Classificazione del tessuto edificato compreso nel centro storico' ed è classificato come segue:

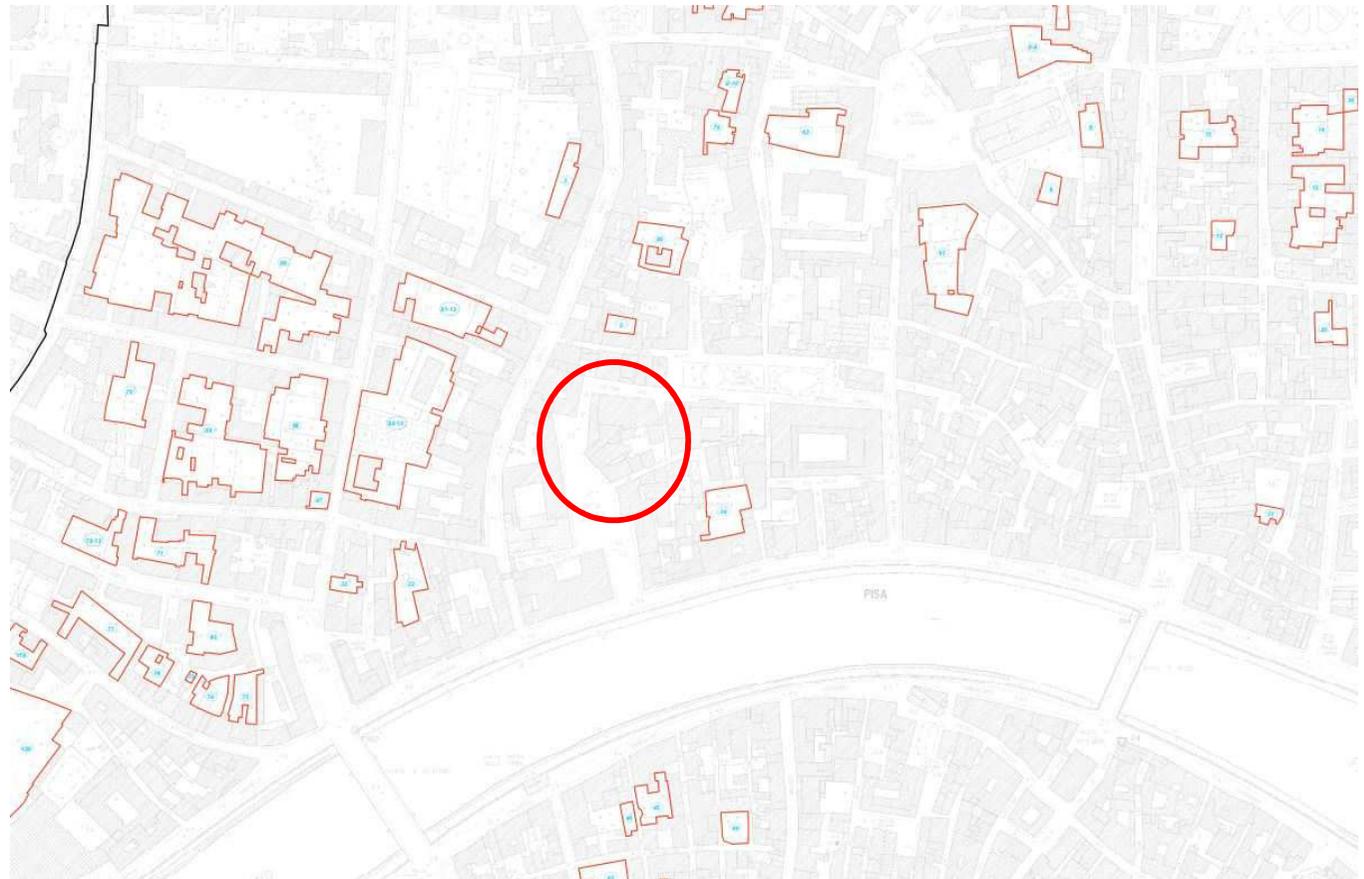
- P.to 1 Parte 4 art. 4.2 - 'Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04, e più precisamente classificato al p.to 3 'edifici di interesse storico', Gli interventi ammessi sono quelli classificati con le lettere A, B, C1, C2, D1.
- 3. Edifici di interesse storico (inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59) Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, a condizione che siano impiegati materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza di conservazione dell'impianto storico e garantita la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. La modifica della posizione dei solai per adeguamenti strutturali o per il recupero del sottotetto dovrà garantire un distacco non inferiore a ml. 0,40 dalla quota di imposta delle aperture di finestre e porte esterne. Nelle murature storiche interne sono ammesse nuove aperture solo fino alla dimensione massima in pianta di ml. 1,50 e purché non interessino elementi decorativi o paramenti murari di pregio. Sono ammesse modifiche dei prospetti che non si affacciano sulla pubblica via motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di abitabilità, inquadrare in interventi organici di recupero interessanti intere unità abitative e in coerenza con l'assetto degli altri piani riguardanti limitate modifiche delle aperture e dei balconi o dei corpi accessori connessi con i prospetti stessi, purché coerenti, per forma, dimensioni e materiali con il linguaggio e l'equilibrio formale dell'edificio storico interessato.

### Cartografia aree verdi vincolate Centro Storico

#### Tavola di supporto per l'individuazione delle aree verdi per revisione ex nunc D.M. 10/09/1957

•Decreto Ministeriale 10/09/1957 – G.U. 236 del 1957 - Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del Comune di Pisa

•Cartografia istruttoria approvata nella Commissione Regionale per il Paesaggio di cui all'art. 137 del D.Lgs 42/2004 e art. 1 LR 26/2012, da considerare quale riferimento cartografico nelle more dell'avvio del procedimento di revisione *ex-nunc* del vincolo.



## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 1.287
Superficie sedime:	mq 1.287
Superficie utile lorda:	mq 3.326
Superficie netta:	mq 2.746
Volume fuori terra:	n.d.

##### **Parametri edilizi**

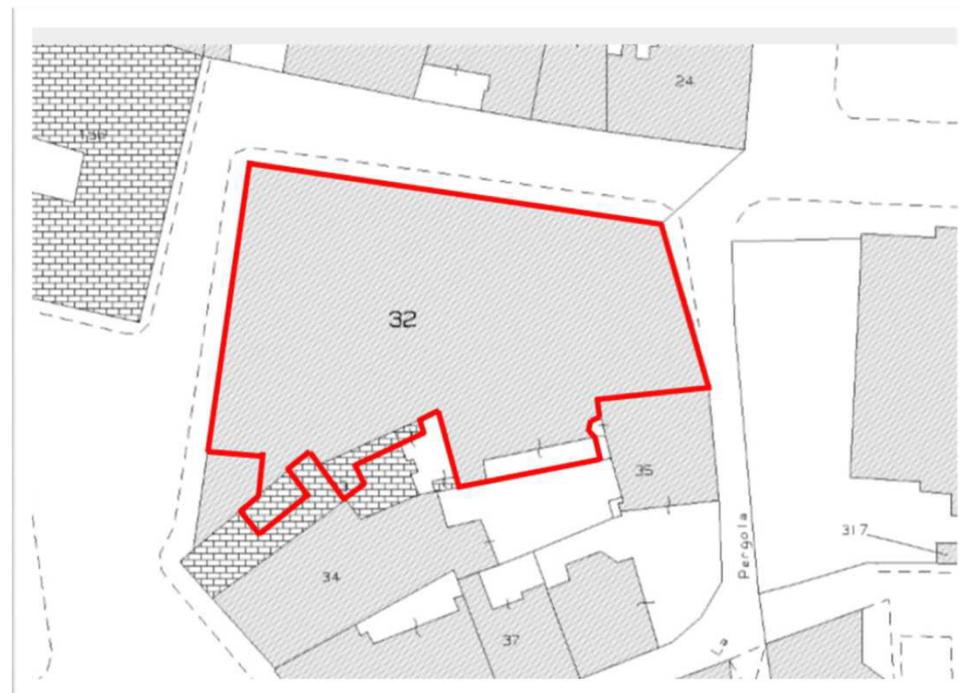
Incidenza media della muratura 23% c.a. della s.u.l.

##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti.



#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

### *Concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - DIMORE**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## Allegati

- Decreto di Vincolo
- Delibera n. 168/2021 del Ministero per la Cultura – Segretariato regionale per la Toscana
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pisa



*Storol*

# *Al Ministro Segretario di Stato*

PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

VISTA la legge 1.6.1939, n.1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;

VISTO l'articolo 822 del codice civile;

## D I C H I A R A

L'immobile denominato "Teatro Rossi" ex fascio;

Sito nel Comune di Pisa (Prov. di Pisa);

Segnato in catasto al foglio n.124, particelle Princ. nn. 32 - 33, sub.1 - 7 del N.C. del Comune di Pisa;

Confinante con Via del Collegio Ricci, con Via La Pergola e con le particelle nn.34 - 35 del foglio n.124 del N.C. del Comune di Pisa;

Di proprietà dello Stato;

E' riconosciuto di particolare interesse ai sensi della citata legge n.1089 perchè costituisce un notevole esempio di architettura teatrale, dove ad influenze tardo barocche si inseriscono le prime caratteristiche dello stile neoclassico. Eretto nel 1770 da un certo capomastro Cocconi fu successivamente sede dell'Accademia dei Costanti (1798 - 1822) e poi dei Ravvivati (1824). Prese il nome di "Teatro Rossi" nel 1878 in onore dell'attore livornese Ernesto Rossi; l'interno con quattro ordini di palchi, divisi in venti palchetti, presenta pregevoli stucchi ad opera di A.Giannini da Fistoia.-

25 SET. 1974

IL MINISTRO

*F.to LENOCI*

ES/ps

PER COPIA CONFORME  
IL PRIMO DIRIGENTE





## *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

### **IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE IL SEGRETARIO REGIONALE**

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 “*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*” e s.m.i.;

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 “*Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*”, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 “*Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”;

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “*Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni*”;

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 “*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*”;

**Visto** il Decreto Legge 1 Marzo 2021 n. 22 convertito, con modificazioni, dalla *Legge 22 aprile 2021, n. 55 “Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”*.

**Visto** l'incarico del Segretariato Generale (rep contratti SG n.35 del 24/04/2020 - repertoriato al n. 226 del 24/04/2020 rep. decreti SG) con il quale è stato assegnato l'incarico di Segretario Regionale per la Toscana alla dott.ssa Giorgia Muratori, con decorrenza 4 maggio 2020, registrato al n. 1307 del 14/05/2020 presso la Corte dei Conti;

**Vista** la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni minimo 6 (sei), massimo 50 (cinquanta), presentata dall'Ente “*Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria*”, proprietario delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato “**Teatro Rossi – ex Fascio**”, sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via Collegio Ricci n. 1, - distinte al N.C.E.U al **Foglio n. 124, part. 32 sub. 1 e part. 33 sub. 7**, richiesta pervenuta alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno in data 25.06.2021 e ulteriore nota di chiarimenti pervenuta in data 07.09.2021 e assunta in protocollo in data 07.09.2021 al n. 13140;

**Visto** il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno trasmesso con nota prot. n. 13356 del 13.09.2021, con indicate prescrizioni e condizioni;

**Accertato** che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del Decreto Dirigenziale del 25.09.1974;

**Vista** la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Vista** la nota prot. n. 381487 del 01.10.2021 della Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Visto** l'art. 53 del D. Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

**Considerato** che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;



## *Ministero della cultura*

SEGRETERIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

### *Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Visto** che la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 47 del DPCM 2 dicembre 2019 n. 169, ha espresso parere favorevole alla concessione in uso delle unità immobiliari facenti parte del "Teatro Rossi - ex Fascio" come da verbale del 26.10.2021 agli atti d'ufficio;

#### **DELIBERA**

ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni minimo 6 (sei), massimo 50 (cinquanta) delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato "**Teatro Rossi – ex Fascio**", sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via Collegio Ricci n. 1, - distinte al N.C.E.U al **Foglio n. 124, part. 32 sub. 1 e part. 33 sub. 7**, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 57-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di concessione:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Eventuali opere necessarie per l'adattamento alla nuova destinazione d'uso, dovranno essere compatibili con la conservazione del bene nella sua integrità;
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
3. L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso originaria e prevista (attività teatrale ed ad esse complementari), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
4. Nell'atto di stipula della Concessione dovrà essere indicato il soggetto che si assumerà gli oneri della manutenzione e della conservazione del bene che dovranno comunque essere garantiti.

La planimetria catastale fa parte integrante della presente delibera che sarà notificata, in via amministrativa, agli interessati.

La presente autorizzazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della cultura ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE**  
**SEGRETARIO REGIONALE**  
**dott.ssa Giorgia Muratori**  
(firmato digitalmente)

**Firenze,**



# Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

## Planimetria allegata

### Identificazione del Bene

Denominazione	Unità immobiliari facenti parte del “Teatro Rossi ex Fascio”
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Nome strada	Via Collegio Ricci
Numero civico	1

### Planimetria catastale Foglio n. 124 part. 32 e 33



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SECRETARIO REGIONALE  
dott.ssa Giorgia Muratori  
(firmato digitalmente)**

Firenze,



*Ministero della cultura*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

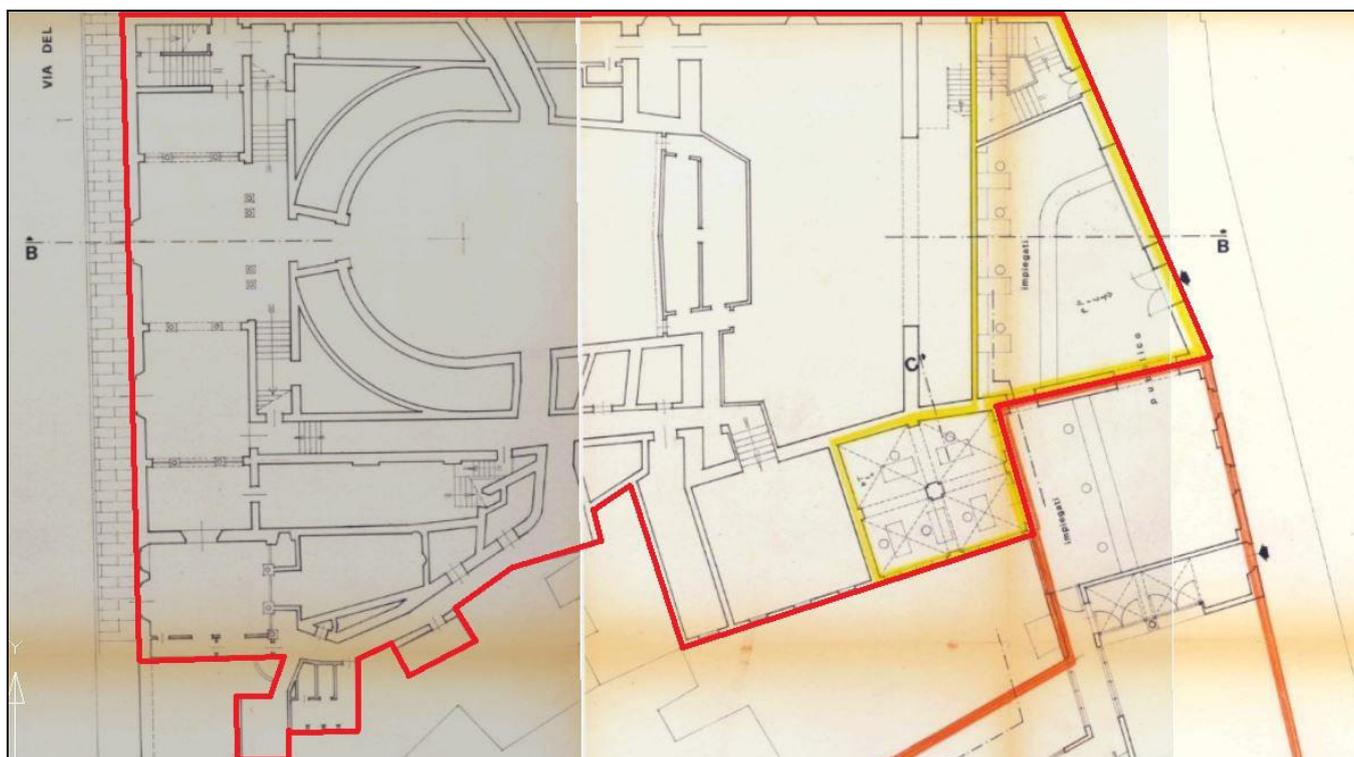
*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Planimetria allegata**

**Identificazione del Bene**

Denominazione	Unità immobiliari facenti parte del “Teatro Rossi ex Fascio”
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Nome strada	Via Collegio Ricci
Numero civico	1

**Rappresentazione grafica Foglio n. 124 part. 32 sub. 1**



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SECRETARIO REGIONALE  
dott.ssa Giorgia Muratori  
(firmato digitalmente)**

**Firenze,**



# Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

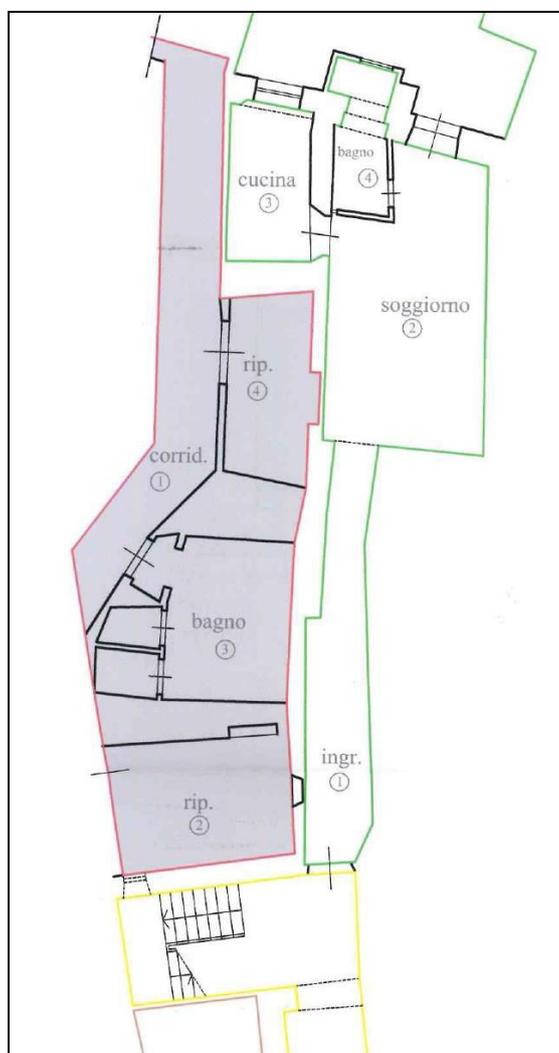
*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

## Planimetria allegata

### Identificazione del Bene

Denominazione	Unità immobiliari facenti parte del “Teatro Rossi ex Fascio”
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Nome strada	Via Collegio Ricci
Numero civico	1

### Planimetria catastale Foglio n. 124 part. 33 sub. 7



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SECRETARIO REGIONALE  
dott.ssa Giorgia Muratori  
(firmato digitalmente)**

**Firenze,**



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica-Edilizia Priv  
Servizi Amministrativi Mobilità  
Ufficio Urbanistica  
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

allegato a DEMANIO.AGDTU01.REGISTRO  
UFFICIALE.0011187.06-07-2021.I

Orario di apertura:  
martedì e giovedì: 9.00 - 12.30

Pisa, 06/07/2021

Prot. Urb. 198

Agenzia del Demanio  
Livorno

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 (*ex art. 18 della Legge 28.2.1985, n. 47*).

A Vostra richiesta formulata in data **22/06/2021**, con protocollo n° **63039**, visti ed esaminati gli atti di questo Ufficio:

- Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera CC. n. 30 del 23.07.2020. Dalla data di pubblicazione sul BURT n. 35 del 26.08.2020 sono vigenti le misure di salvaguardia per la verifica di non contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di Piano.

### SI CERTIFICA

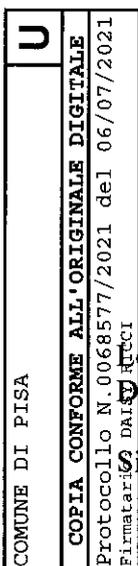
che gli immobili posti nel Comune di Pisa, in località **Centro Storico** rappresentati al C.T./C.F. nel **F. 124 particelle n° 32-33** hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **F.124 particella n° 32** in massima parte rientra tra le **“Attrezzature urbane” attrezzature culturali (teatri)**, regolamentati dall' **art. 4.5.2 comma 2 punto 3**, e in parte minima rientra tra le **“Aree verdi di pertinenza dell'edificato”** regolamentate dagli **artt. 4.2 e 4.3 punto 10.2.** delle NTA del Regolamento Urbanistico;
  - **F.124 particella n° 33** rientra in **“Residenza ordinaria”**, classificato nel tessuto urbano del Centro Storico regolamentato tra gli **Edifici III elenco - Edifici di interesse storico**, regolamentati dagli **artt. 4.2 - 4.3 punto 3** e dall'**art. 4.5.2 comma 8**, per la destinazione, delle NTA del Regolamento Urbanistico.
- Su entrambi gli immobili insiste il **Vincolo Architettonico** ai sensi della parte II del DLgs 42/2004 denominato **“Teatro Rossi ex Fascio” – 25.01.1945.**
  - Gli immobili ricadono in area a **Vincolo Archeologico** ai sensi della parte II del DLgs 42/2004 **“Centro Storico della Città di Pisa compreso all'interno alla cinta muraria del 1150” - Provv. 10.04.1986.**

Le particelle rientrano all'interno dell'**UTOE 5P Centro Storico** regolamentata dall'art. 67 della disciplina di piano del **Piano Strutturale Intercomunale** adottato.

Il sottoscritto rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge

Il Dirigente  
Ing. Daisy Ricci  
Visto dalla P.O. Arch. Davide Berrugi



DB/db



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica-Edilizia Privata**  
**Servizi Amministrativi Mobilità**  
**Ufficio Urbanistica**  
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910430

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it  
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Orario di apertura:  
martedì e giovedì: 9.00 - 12.30

Note:

- il presente certificato si rilascia fatto salvo di eventuale presenza di vincoli sovraordinati o comunque provenienti da disposizioni di legge
- Per eventuali errori di sovrapposizione della planimetria catastale sul Regolamento Urbanistico è possibile chiedere istanza di rettifica previa dimostrazione.
- Le norme del R.U. sono consultabili sul sito: [https://www.comune.pisa.it/uploads/2020\\_01\\_10\\_12\\_23\\_44.pdf](https://www.comune.pisa.it/uploads/2020_01_10_12_23_44.pdf)
- PS adottato è consultabile sul sito: <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/26930/Piano-Strutturale-Intercomunale.html>

COMUNE DI PISA
<b>U</b>
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N. 0068577/2021 del 06/07/2021
Firmatario: DAISY RICCI

DB/db