



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE 10  
Urbanistica-Edilizia Privata  
Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale  
pubblica  
Segreteria Direzione 10  
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050.910339  
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

## Immobile Ex ARISTON – Via Turati

### Variante al Piano di Recupero ai sensi art. 112 L.R. n. 65/2014

costituita dai seguenti elaborati:

- stato di variante pianta piano terra con tipologie di intervento edilizio tav.13;
- stato di variante pianta piano primo con tipologie di intervento edilizio tav 14;
- stato di variante pianta piano secondo con tipologie di intervento edilizio tav 15;
- stato di variante pianta piano terzo con tipologie di intervento edilizio tav 16;
- stato di variante pianta piano quarto con tipologie di intervento edilizio tav 17;
- Norme Tecniche di Attuazione (estratto art. 3)

### Relazione Responsabile Procedimento

La sottoscritta, vista la L.R. n. 65/2014,

vista la Delibera Consiglio Comunale n. 48 del 26.11.2019 con cui è stata approvata la “variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale Approvazione del Piano di Recupero ex Ariston”;

visto il Permesso di Costruire n. 35 del 25.11.2020 (erroneamente indicato negli elaborati tecnici del provvedimento in esame con il numero 35/2021), rilasciato alla SOC. IMMOBILIARE VERONICA 84 SRL per la DEMOLIZIONE DI FABBRICATO DISMESSO, EX CINEMA ARISTON, E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE in PISA, Via Filippo Turati n. 27 in attuazione del Piano di Recupero approvato con la suddetta Delibera del Consiglio Comunale e disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano di Recupero e in particolare dall’art. 3 secondo cui: *“Per il corpo edilizio (edificio B) prospettante su Via F. Turati è prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni: possibilità di sopraelevazioni di un piano fermo restando l’altezza massima del corpo di fabbrica adiacente ad arretramento del volume rispetto alla via Turati, con obbligo di conservazione della facciata”*;

rilevato che per il suddetto corpo edilizio negli elaborati del Piano di Recupero è espressamente indicata la categoria di intervento *“ristrutturazione con obbligo di conservazione della facciata su Via Turati”*;

ritenuto dover precisare che il Piano di Recupero e il Permesso di Costruire prevedono *“il mantenimento della facciata esistente”* per garantire la conservazione dell’immagine architettonica del cinema e che pertanto non sussistono condizioni ostative di carattere normativo alla variazione della tecnica costruttiva e delle modalità esecutive e operative qualora sia ripristinata la facciata originaria (fedele riproposizione);

valutati i contenuti della documentazione pervenuta con prot. n. 49909/22 del 04.05.2022 e rilevato in particolare che il terreno superficiale dell'area interessata non è idoneo ad accogliere le fondazioni previste anche per la presenza di fognature pubbliche precedentemente non rilevate perché "sconosciute";

vista la nota pervenuta da Acque SpA con prot. 15761 del 10.03.2022;

tenuto conto di quanto riportato nella relazione prot. n. 49909/22 del 04.05.2022 dell'Ing. Simone Staccioli in merito alla scarsa qualità dei materiali della costruzione e alle caratteristiche meccaniche delle porzioni in muratura;

rilevato che la situazione sopradescritta ha determinato l'instabilità della facciata e il pericolo di crollo della stessa nonostante il ponteggio di sicurezza posizionato lungo la strada per tutto lo sviluppo della facciata a tutela della pubblica incolumità;

considerato che le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, così come riportate nel seguito, consentono la realizzazione di interventi urgenti e la successiva trasmissione all'Amministrazione Comunale di idonea relazione tecnica;

Art. 11 del vigente Regolamento Edilizio e più precisamente gli art.li 1 e 2 che testualmente recitano:

- 1. Gli interventi strettamente necessari ad eliminare il pericolo imminente di danno grave a persone o cose possono essere eseguiti sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo. Questi interventi devono essere comunicati tempestivamente all'Amministrazione Comunale, anche a mezzo telegramma, fax o posta elettronica certificata;*
- 2. Il proprietario o l'avente titolo, entro quindici giorni dalla comunicazione prevista dal comma 1 del presente articolo, provvede a trasmettere una relazione sottoscritta da professionista abilitato, corredata da idonea documentazione fotografica, contenente la descrizione sommaria dell'intervento di messa in sicurezza eseguito;*

dato atto dei contenuti dell'Ordinanza n. 619 del 29.03.2022 di sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 193, comma 4, L.R.T. n. 65/14 a seguito di sopralluogo finalizzato ad accertare la consistenza degli interventi eseguiti;

visto l'art. 112 della L.R.T. n. 65/2014 - Particolari varianti ai piani attuativi:

1. Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo.

2. Qualora la variante abbia ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice, l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico.

visto il Regolamento regionale 5/R/2020 art. 3 comma 2 lett. b secondo cui non si rende necessario il deposito delle indagini di cui all'art. 104 della L.R.T. n. 65/14 nei casi di *“varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici”*;

visti:

- gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 45/2018 di approvazione del Regolamento per la disciplina delle funzioni del Garante dell'informazione e della Partecipazione;
- la Decisione n. 54 del 16/05/2019 con cui è stato individuato il Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Pisa;

ricordato che ai sensi dell'art. 3 del suddetto Regolamento, le funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione possono *“essere concentrate su attività di informazione, qualora il procedimento abbia oggetto piani attuativi, non comporti varianti al piano strutturale e al piano operativo (regolamento urbanistico)”*;

considerato che il Garante dell'informazione e della partecipazione, Dott.ssa Valeria Pagni ha disposto la pubblicazione sul sito web dell'Ente degli elaborati del Piano Di Recupero in esame;

### **ATTESTA**

la conformità del procedimento in esame alle disposizioni vigenti e agli strumenti urbanistici sovraordinati;

### **DA ATTO**

Della possibilità per gli interessati di consultare e visionare la documentazione in esame ai sensi della L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.

PISA, 7 Giugno 2022

La Dirigente  
(Ing. Daisy Ricci)