



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

---

# Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano di Recupero Ex Ariston

## RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

**ADOZIONE**



Sindaco

Michele Conti

Assessore Urbanistica. Recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. Edilizia Privata. Mobilità urbana.

Massimo Dringoli

Dirigente Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Daisy Ricci

Responsabile del Procedimento

Carlotta Pierazzini

Collaboratori:

Uff Urbanistica: Davide Berrugi

Ufficio U.O. Valutazioni: Antonella Salani

Ufficio Pianificazione di area vasta e paesaggio: Sandro Ciabatti

Supporto Amministrativo

Agata De Luca

Garante

Valeria Pagni

## Sommario

Premessa .....	4
Descrizione dello stato attuale .....	5
Individuazione catastale .....	5
Descrizione dell'area .....	5
Quadro conoscitivo.....	5
Regolamento Urbanistico .....	5
Piano Strutturale .....	6
Vincoli sovraordinati.....	8
Piano Gestione Rischio Alluvioni .....	8
Piano Comunale di Classificazione Acustica .....	8
Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata (PIT).....	8
Conformazione con il PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano	9
Il piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa.....	10
Zona di recupero (Legge 457/78) .....	10
Coordinamento della proposta di piano di recupero .....	10
Procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 LR 10/2010 e contributi ex art. 17 LR 65/2014 .....	12
La proposta di variante .....	13
Deposito delle indagini geologiche.....	15
Programma attività di informazione e partecipazione - Individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione - <i>art. 17 comma 3 lettere E - F</i> .....	15
ALLEGATI.....	16

## Premessa

Con Delibera CC n.11/2013 è stata approvata la variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A.

Con detta variante è stata inserita tra l'altro la previsione di parcheggio sull'immobile dell'Ex Cinema Ariston.

La Strumentazione Urbanistica attuale ovvero il Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 ha confermato la previsione suddetta.

Tale disciplina, e la crisi immobiliare degli ultimi anni, hanno di fatto frenato gli investitori alla riqualificazione dell'area.

Con prot. n. 91388 del 27/10/2017, la proprietà aveva inviato alla Direzione Urbanistica ed Edilizia una proposta di Piano di recupero in variante al Regolamento Urbanistico, al fine di recuperare l'area dismessa e realizzare un nuovo edificio a destinazione residenziale. Detta soluzione è stata successivamente archiviata per mancata trasmissione degli elaborati integrativi e in considerazione della scadenza dell'amministrazione in carica e le imminenti elezioni del giugno 2018.

La successiva amministrazione ha inserito nel DUP l'obiettivo di approvazione del piano di recupero per l'area Ex Ariston dando di fatto mandato all'ufficio di procedere all'istruttoria.

L'indicazione dell'amministrazione è stata quella di mantenere in parte la previsione vigente di parcheggio, introducendo altresì altre destinazioni che rendessero economicamente sostenibile l'intervento e recuperare un'area nel cuore del centro storico della Città.

Con prot. 28044 del 18/03/2019 e successive integrazioni, la proprietà ha fatto pervenire alla Direzione Urbanistica ed Edilizia una nuova proposta di Piano di recupero in variante al Regolamento Urbanistico, che prevede l'attuazione in parte del parcheggio previsto dal regolamento urbanistico vigente e l'introduzione della destinazione residenziale/direzionale con una consistente riduzione (circa la metà) della volumetria esistente.

La variante dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificazione urbana dell'area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con contestuale recupero e miglioramento delle aree a verde;
- implementazione della dotazione di parcheggi pertinenziali a servizio degli abitanti del centro storico;

La presente variante al Regolamento Urbanistico riguarda la riqualificazione dell'area dell'Ex Cinema Ariston ormai dismesso da più di 10 anni. Si tratta di un lotto quasi completamente saturo situato all'interno del quartiere di San Martino nella porzione sud del centro storico di Pisa, con accesso da via Turati.

La variante del 2013, come si desume dagli atti, introduceva l'obbligo di trasformare l'immobile in parcheggio con l'obiettivo di offrire una maggior offerta di parcheggi privati ai residenti del centro storico e poter così eliminare la sosta lungo la viabilità pubblica, non prevedendo alcun vincolo espropriativo e lasciando l'iniziativa ai privati.

## Descrizione dello stato attuale

### Individuazione catastale

L'area oggetto di variante è catastalmente individuata nel foglio 125 p. 548 porzione.



Individuazione catastale dell'area oggetto di variante

### Descrizione dell'area

L'area oggetto della variante è localizzata nel quartiere di San Martino con accesso da Via Turati e da via del Carmine. Si tratta di un lotto quasi completamente saturato dalla costruzione del cinema, anche il piccolo resede rimasto risulta interessato da manufatti realizzati per l'adeguamento alle normative di sicurezza e antincendio e per l'adeguamento degli impianti tecnologici del cinema.

Il corpo di fabbrica su Via Turati si sviluppa su 4 livelli; al piano terra oltre all'ingresso del cinema sono presenti alcuni fondi commerciali mentre i piani superiori sono adibiti prevalentemente a residenza.

Il complesso immobiliare si colloca all'interno del centro storico di Pisa, nella porzione a Sud dell'Arno la cui urbanizzazione risale per la maggior parte agli anni '20. Successivamente, a seguito delle demolizioni dovute alla guerra, l'area è stata interessata dalla ricostruzione post bellica durante la quale sono stati realizzati diversi edifici destinati in parte a funzioni direzionali (uffici, negozi, alberghi) in parte ad abitazioni con tipologie edilizie diverse per forma, dimensioni e linguaggio rispetto a quelli degli anni '20 e tipici del centro storico.

Anche il complesso immobiliare oggetto di variante risale agli anni '50 (costruito tra il 1954 e il '56) e per tipologia dimensione e forma si riferisce a concezioni moderne del tempo non del tutto congrue con l'edificato preesistente il cui principale elemento d'ordine è dato dall'allineamento stradale del corpo di fabbrica lungo via Turati. Anche il Regolamento Urbanistico (variante centro storico) ha individuato l'edificio come edificio recente a cui non viene riconosciuto alcun valore storico e culturale



Foto aerea area d'intervento

## Quadro conoscitivo

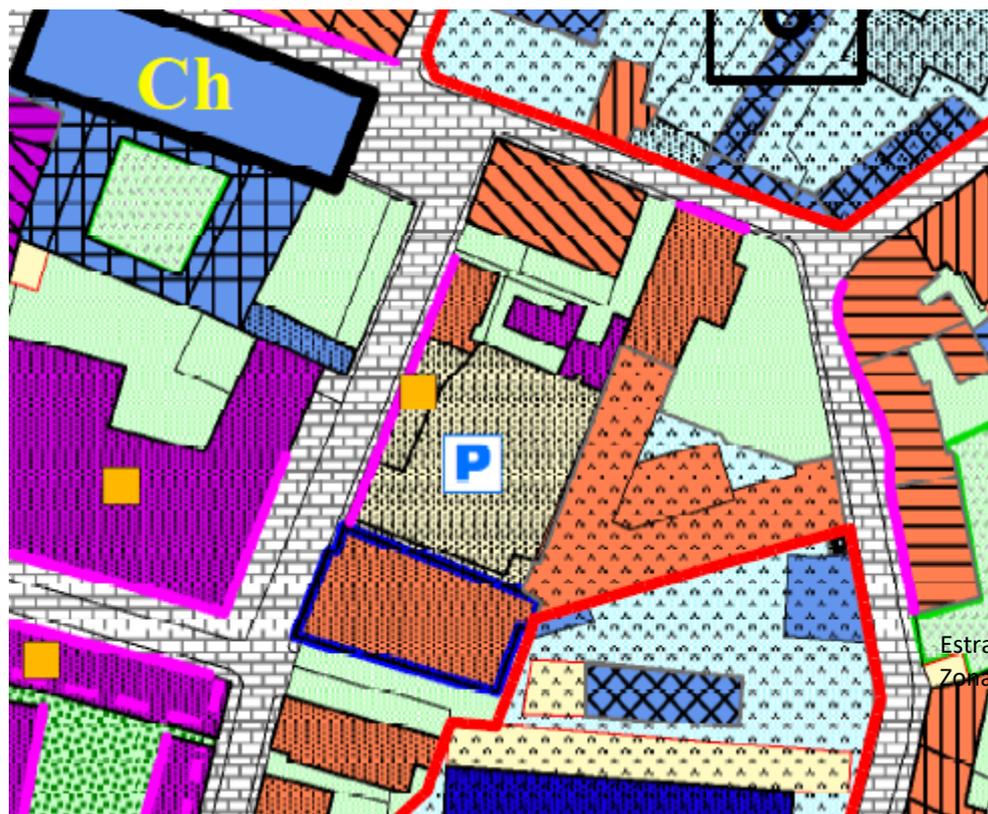
### Regolamento Urbanistico

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area ricade nel Centro storico (Zona A) e, a seguito [della variante al regolamento urbanistico](#) approvata con Delibera di C.C. n. 11 del 04/04/2013 e riconfermato nel [Regolamento Urbanistico vigente](#) approvato con delibera di C.C.

n. 20 del 04/05/2017, l'immobile risulta classificato:

- in parte Edifici fuori elenco – con destinazione: parcheggi variante 2013, Residenza parziale (residenza almeno a un piano) e attività artigianale e commerciale (al piano terra)
- in parte Edifici fuori elenco (edifici non compresi nelle categorie precedenti ) – con destinazione: Sedi di Enti, Società, Consorzi;
- in parte Aree verdi di pertinenza dell'edificato.

Il parcheggio è realizzabile tramite intervento diretto.



Estratto RU  
Zona Centro Storico

### Piano Strutturale

L'area oggetto di variante ricade nell'UTOE 1 "CENTRO STORICO – SUD" del Piano strutturale.

Per la stesura della variante urbanistica si è tenuto conto in particolare delle seguenti prescrizioni previste per l'UTOE 1:

#### **Invarianti strutturali:**

*Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.*

**Vincoli e condizioni ambientali:** *Per ... gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.*

*Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si*

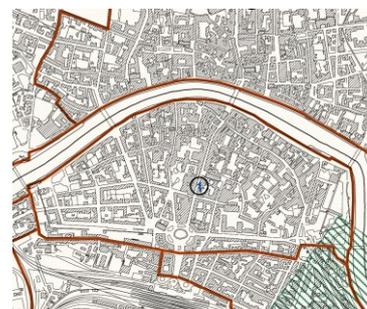


Tavola PS - "Utoe"

*prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.*

**Obiettivi qualitativi e funzionali:** *Blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive.*

*Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.*

**Dotazione minima di Standard:** *9 mq./ab.*

Il piano strutturale inserisce l'area nel sistema insediativo, subsistema per servizi urbani e territoriali, demandando al Regolamento Urbanistico la definizione di maggior dettaglio delle perimetrazioni dei subsistemi in coerenza con gli "Obiettivi qualitativi e funzionali" e "Obiettivi qualitativi e funzionali locali" indicati per le Utoe di riferimento.

L'art. 3 delle NTA del PS , precisa che "Le perimetrazioni delle articolazioni di tali sistemi, indicate dalle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, possono essere parzialmente e motivatamente disattese, in quanto più approfondite analisi della realtà in essere mostri la non piena rispondenza di dette perimetrazioni alle definizioni che delle predette articolazioni sono date nelle disposizioni di cui ai Titoli III e IV. Le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, afferenti essenzialmente le utilizzazioni compatibili degli immobili ricadenti nelle predette articolazioni, sono integrate e puntualmente specificate dalle indicazioni date dalle schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari, di cui alla lettera c3 dell'articolo 2, alle voci "Obiettivi qualitativi e funzionali" e "Obiettivi qualitativi e funzionali locali". Si precisa che le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, oltre che integrate e specificate, possono essere altresì espressamente derogate dalle indicazioni date dalle schede norma relative alle Utoe."

Il Regolamento urbanistico vigente (come variato con la variante 2013) evidenzia come un ampio comparto urbano, incluso cartograficamente nell'ambito classificato come aree per servizi urbani e territoriali, sia in realtà destinato a prevalenti funzioni residenziali, e che l'area oggetto di variante, sia in posizione centrale rispetto a tale ambito.

In particolare la variante urbanistica al RU riporta lo stato vigente precedente alla variante 2013 ed impone il recupero e la riqualificazione dell'area a verde all'interno del lotto eliminando la destinazioni esistente "attrattiva" (cinema), in linea con le indicazioni dell'amministrazione Comunale che mirano al ripopolamento del centro storico con residenti.

Per tutto quanto sopra considerato, si ritiene la destinazione residenziale impressa dalla variante al RU coerente con il PS.

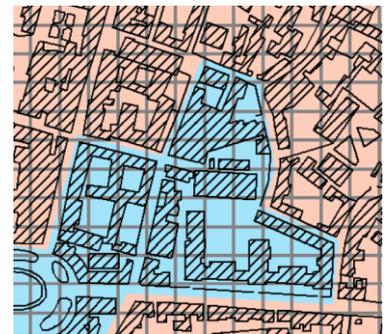


Tavola PS  
"Sistemi e Subsistemi"

## Vincoli sovraordinati

Dall'esame del Piano Strutturale vigente, vista la tavola dei vincoli sovraordinati non emergono vincoli sull'area oggetto di variante. Tuttavia si evidenzia l'esistenza del vincolo paesaggistico di cui al DM 10/09/1957 – zone verdi all'interno delle mura urbane, che ad oggi nel PIT/PPR risulta ancora sospeso per mancanza di certezza nella sua individuazione.

Sull'area è presente anche il vincolo archeologico di cui al DM 10 aprile 1986, denominato "Area urbana della Città di Pisa, compresa all'interno della cinta muraria comunale del 1150"



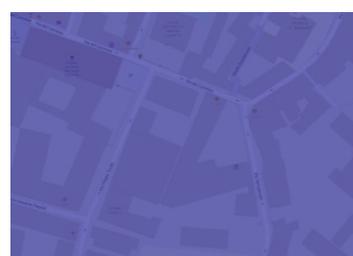
Estratto scheda del vincolo archeologico – GEOSCOPIO

## Piano Gestione Rischio Alluvioni

Il PGRA è stato approvato definitivamente con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno, integrato dai rappresentanti delle Regioni del distretto non già rappresentate nel medesimo, e successivamente integrato e modificato dalle determinazioni dirigenziali dell'Autorità di Bacino n. 57 del 20.12.2016 e n. 15 del 16.02.2017.

Dall'esame della cartografia del PGRA emerge che l'area oggetto di variante è individuata fra le aree a **pericolosità da alluvione elevata (P3)**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni.

La mappa del rischio di alluvioni definisce la distribuzione del rischio ai sensi di quanto previsto dal decreto legislativo n. 49/2010. Le aree a rischio sono rappresentate in quattro classi, nella zona di intervento si ha: **R4 - rischio elevato**.



PGRA | estratto mappa pericolosità da alluvione

## Piano Comunale di Classificazione Acustica

Secondo quanto riportato nel Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) approvazione definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 08/09/2004, l'intervento ricade in Classe acustica III.



PCCA  
Classe III

## Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata (PIT)

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con delibera C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, prescrive di verificare l'adeguatezza della variante in oggetto con il Piano, così come previsto dall'art. 20 comma 4 della disciplina di Piano: "le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'art. 21." Il comma 3 dello stesso articolo intende assicurare alle varianti agli strumenti della pianificazione, vigenti alla data della

pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.

La città di Pisa è ricompresa nell'ambito 08 Piana Livorno - Pisa – Pontedera.

Tra le invariati e gli obbiettivi previsti dal PIT si è tenuto conto in particolare di quelli relativi all'obiettivo n.1 della disciplina d'uso indicati nella scheda d'ambito n.8: *“Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo. Delle seguenti direttive correlate: “1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui; 1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.*

#### Conformazione con il PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano

L'area interessata dalla Variante interessa in parte un'area che ricade all'interno del D.M. 10/09/1957 – G.U. 236 del 1957 “Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa”. La perimetrazione del suddetto Decreto non risulta ancora essere stata effettuata infatti il Piano Paesaggistico Regionale lo include tra i vincoli dichiarati “sospesi”, la cui effettiva individuazione è demandata agli accertamenti e alle valutazioni della Commissione Regionale per il Paesaggio.

A seguito della presentazione del piano di recupero oggetto della presente variante, l'ufficio ha inviato nota, Prot. n. 39297 del 17/04/2019, alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Pisa e Livorno, Al Segretariato regionale del MiBAC per la Toscana e alla Regione Toscana, con al quale si sottolinea l'opportunità di procedere con sollecitudine alla definizione e individuazione cartografica delle aree oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 10/09/1957.

Ad oggi il vincolo non risulta ancora definito e nelle more della definizione cartografica del vincolo paesaggistico di cui al DM 10/09/1957 verrà attivata la conferenza paesaggistica presso le strutture regionali secondo quanto previsto al comma 3 dell'art. 23 della Disciplina Generale del PIT che prevede per i Piani Attuativi non ancora approvati, che interessano beni paesaggistici, la valutazione

di conformità degli stessi alle prescrizioni del Piano Paesaggistico. Si ricorda che poiché la variante al RU si configura come Variante non generale, visto il nuovo accordo firmato in data 17 maggio 2018 tra Regione Toscana e MIBACT, non è prescritta la procedura di cui all'art. 21 del PIT/PPR.

## Il piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa

La Provincia di Pisa è dotata di un Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.P. n°100 del 27.07.2006 successivamente aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n°7 del 13.01.2014. tra gli obiettivi del P.T.C. si è tenuto conto in particolare:

- *la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- *lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- *la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;*

anche attraverso:

- *l'uso sostenibile delle risorse essenziali;*
- *la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;*
- *il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio- economici delle diverse aree;*

Inoltre la variante ha perseguito le indicazioni dettate per i Centri storici andando di fatto a ridurre la concentrazione volumetrica dell'area in favore della valorizzazione degli spazi scoperti e dei rapporti pieno vuoto, spazi scoperti e volumi edificati.

## Zona di recupero (Legge 457/78)

Ai sensi della Parte 4, art. 4 delle NTA del RU vigente, già tutto il Centro Storico è classificato zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/'78. Con la presente variante si è scelto in assegniare il lotto di pertinenza dell'Ex Cinema Ariston a Piano di Recupero obbligatorio per garantirne una più guidata riqualificazione del complesso.

## Coordinamento della proposta di piano di recupero

L'attuale configurazione progettuale è frutto dell'iter di coordinamento istruttorio di cui di seguito si riportano le principali fasi;

- In data 18/03/2019 con prot. n. 28044 l'operatore ha fatto pervenire alla Direzione Urbanistica ed Edilizia proposta di Piano di recupero in variante al Regolamento Urbanistico, che prevede l'attuazione in parte del parcheggio previsto dal regolamento urbanistico vigente e l'introduzione della destinazione residenziale/direzionale con una consistente riduzione (circa la metà) della volumetria esistente. L'operatore ha contestualmente richiesto la possibilità di monetizzare le aree a standard previste dalla trasformazione, non reperibili in loco, con conseguente richiesta di stima del valore delle stesse;

- In data 23 aprile 2019 con prot. 40910, a seguito della preistruttoria, è stata inviata richiesta di documentazione integrativa;

- In data 23/04/2019 con nota prot. 40921, è stata convocata Conferenza di Servizi interna per la definizione dei seguenti aspetti:

- verifica documentazione geologica per approvazione del PdR e variante al RU;
- apertura nuovo accesso carrabile su via Turati;
- riduzione parcheggi previsti dal RU;
- importo al mq del valore degli STANDARD da monetizzare;
- eventuali richieste di opere di riqualificazione dell'area pubbliche esterne la piano di recupero;

Alla conferenza sono stati invitati i seguenti uffici:

- Direzione Infrastrutture – Verde e arredo urbano – Edilizia scolastica
- Direzione Turismo – Manifestazioni Storiche – Sport – Ambiente
- Direzione Programmazione LLPP – Servizi amministrativi alla mobilità – Edilizia pubblica
- Direzione Patrimonio – Politiche della casa – Servizi assicurativi
- SEPI
- PISAMO

Dalla conferenza è emersa la necessità di approfondire le modalità di attuazione della variante al RU, di integrare la relazione geologica di fattibilità, sono stati forniti dalla Direzione Infrastrutture e viabilità gli importi relativi agli scomparti (validi a settembre 2018). Non sono emerse aree pubbliche esterne al PdR da assoggettare a riqualificazione ai fini dell'art. 4 e 6 DM 1444/68. (vedi verbale conferenza ALLEGATO 1).

Le aree a standard, non reperibili all'interno del lotto, verranno calcolate negli elaborati di Piano di recupero e possono essere monetizzati e destinati dall'amministrazione comunale alla riqualificazione delle aree pubbliche del Centro Storico.

- In data 16/05/2019, prot. 52205, e in data 07/06/2019, Prot. 60205-206-207-211-214-215, è stata depositata documentazione integrativa ai fini dell'avvio del procedimento;

- Con DGC n. 96 del 20/06/2019 è stato avviato il procedimento di variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17, della citata L.R. n. 65/2014, pur tuttavia mantenendo le procedure e tempistiche di approvazione previste all'art.30 della legge stessa per le varianti semplificate e contestuale approvazione del Piano di recupero ex Ariston. È stato dato contestualmente avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS). A seguito dell'avvio del procedimento sono giunti contributi tecnici degli enti coinvolti e si è svolta la procedura di verifica assoggettabilità descritta al paragrafo successivo.

- In data 21/08/2019, prot. 85576, è stata depositata la documentazione necessaria ai fini dell'adozione del piano di recupero in variante al regolamento urbanistico.

## Procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 LR 10/2010 e contributi ex art. 17 LR 65/2014

La presente variante al Regolamento Urbanistico è soggetta, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014, ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nei casi e con le modalità di cui alla L.R. 10/2010

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 5 e 5 bis della L.R. n. 10/2010, la variante è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS.

In data 07/06/2019, Prot. 60205-206-207-211-214-215, è stata depositata documentazione integrativa comprensiva del documento preliminare di VAS e dei seguenti pareri degli enti gestori:

- parere allaccio fognatura bianca espresso dalla U.O. Infrastruttura Idraulica e Fognatura - nota prot. n. 56969 del 29.05.2019;
- parere Toscana Energia – nota prot. n. 62001 del 12.06.2019
- contributo di E- Distribuzione - nota prot. n. 62001 del 12.06.2019,

A seguito dell'avvio del procedimento su citato, con cui è stato avviato anche il procedimento di verifica, sono giunti i seguenti contributi degli enti coinvolti sia in materia ambientale sia in materia urbanistica:

- Acque spa (nota prot. n. 69530 del 4.07.2019);
- ASL- Dipartimento di Prevenzione- Area Funzionale Igiene Pubblica e Prevenzione (nota prot. n. 74286 del 17.07.2019)
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa (nota prot. n. 75945 del 18.07.2019)
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (nota prot. n. 76863 del 23.07.2019)

I pareri su richiamati sono stati esaminati dall'autorità competente ed in data 01/08/2019 è stato emesso provvedimento di conclusione di verifica di assoggettabilità a VAS approvato con Determina n. 1006/2019 che ha escluso dal procedimento di VAS la variante in oggetto e ha contestualmente stabilito che "le prescrizioni e le indicazioni contenute nei contributi pervenuti dovranno essere recepite nel proseguo dell'iter di progettazione e nelle fasi attuative dell'intervento."

Risulta prevenuto, con prot. 80488 del 01/08/2019, tardivamente in riferimento al procedimento di verifica, anche il parere della Provincia di Pisa, per il quale si ritiene comunque opportuno recepirne il contenuto per gli aspetti urbanistici (ALLEGATO 2).

Per la stesura della presente variante e del Piano di recupero si è tenuto conto dei contributi pervenuti a seguito dell'avvio del procedimento e di quanto stabilito dall'autorità competente in materia ambientale con il provvedimento di conclusione di verifica di assoggettabilità a VAS approvato con Determina n. 1006/2019.

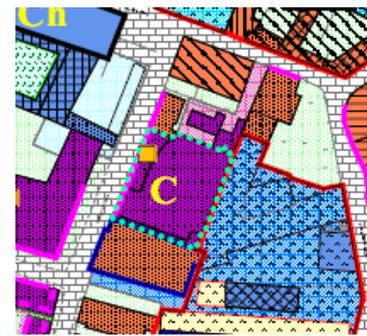
## La proposta di variante

La variante ripropone in parte la previsione antecedente alla Variante 2013, secondo la quale erano ammesse tutte le destinazioni compatibili con il centro storico di cui all'art.4.5.2 delle NTA attraverso interventi diretti.

Gli obiettivi specifici previsti per questa variante vengono garantiti dalla perimetrazione dell'area come ambito soggetto a Piano di recupero obbligatorio di cui all'art. 4.6.3 della NTA.

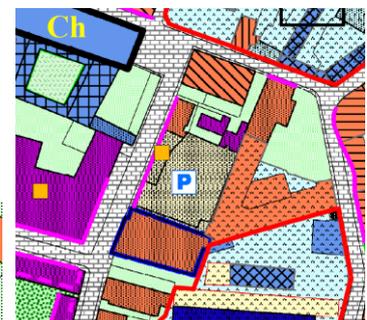
Con l'introduzione del nuovo perimetro che assoggetta l'intervento all'approvazione del Piano di Recupero:

- sono state inserite specifiche Linee guida/prescrizioni/condizioni/indicazioni, finalizzate a garantire gli obiettivi previsti per questa variante;
- viene garantito l'accertamento delle coerenze con il PIT/PPR secondo le procedure di cui all'art. 23 della disciplina di piano allegata al PIT stesso.



Estratto RU vigente fino al 2013

perimetro variante 2013



Estratto RU vigente.

RU - Proposta di variante

In particolare si propone l'introduzione di un nuovo ambito nell'"Appendice all'art. 4.6.3 Centro storico elenco degli interventi d'ambito oggetto di pr" delle NTA del RU, come sotto riportato, che assicuri:

- la riqualificazione dell'area anche attraverso una consistente riduzione del volume;
- il mantenimento degli allineamenti su via Turati;
- il recupero e miglioramento delle aree a verde e delle aree permeabili;
- l'implementazione della dotazione di parcheggi pertinenziali a servizio degli abitanti del centro storico;

Ambito		Piano di Recupero
n.	area	Linee guida/prescrizioni/condizioni/indicazioni
34	Ex cinema Ariston	<p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l'obiettivo di riqualificazione urbana dell'area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con contestuale recupero e miglioramento delle aree a verde.</p> <p>Il piano dovrà assicurare una dotazione di parcheggi pertinenziali aggiuntivi al fine di ridurre almeno parzialmente la sosta lungo strada dei residenti già esistenti.</p> <p>In particolare il piano dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero e ampliamento dell'area a verde;</li> <li>- il raggiungimento del 25% di superficie permeabile;</li> <li>- riduzione della volumetria esistente fino ad un massimo di 5mc/mq (contro gli attuali 10mc/mq);</li> <li>- mantenimento e recupero formale del corpo di fabbrica su Via Turati;</li> <li>- prevedere aumento 30 posti auto pertinenziali in aggiunta a quelli indicati all'art 04.12 per la destinazione prevista;</li> <li>- prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere sottoscritta specifico atto d'obbligo, con il quale il proprietario si impegna a cedere i posti auto esclusivamente come pertinenze di altre unità immobiliari all'interno dell'UTOE 1, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della Legge 122/1989"</li> </ul> <p>Destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale e direzionale.</li> </ul> <p>Nell'attuazione del PdR dovranno essere perseguiti i garantiti requisiti tecnici e prestazionali, di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento e il raffrescamento;</li> <li>- impianti fotovoltaici e solare termico in copertura inseriti in aderenza alla falda inclinata (con inclinazione inferiore al 33%) della copertura e di colore scuro, non riflettente, per la totale produzione del fabbisogno elettrico e di acqua calda sanitaria;</li> <li>- recupero delle acque piovane ed il loro riutilizzo esclusivo sia per l'irrigazione delle aree a verde, sia, tramite la realizzazione della rete duale per le cassette di scarico dei wc, pulizia delle aree condominiali finalizzato alla riduzione del fabbisogno idrico;</li> <li>- cisterne di accumulo, dove saranno convogliate le acque meteoriche;</li> <li>- canalizzazioni separate per gli scarichi delle acque nere e grigie e realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento dei reflui fino all'allaccio delle utenze alla pubblica fognatura;</li> <li>- utilizzo di materiali con alte prestazioni di qualità finalizzati alla riduzione dell'impatto energetico dell'edificio dalla fase di produzione dei materiali fino allo smaltimento degli stessi.</li> </ul> <p>Il piano di recupero dovrà recepire tutte le condizioni indicate nei contributi allegati alla DD n. 1006 del 01/08/2019 "Provvedimento di conclusione di verifica di assoggettabilità a VAS" della variante con la quale è stato introdotto il presente ambito.</p>

## Deposito delle indagini geologiche.

In data 21/08/2019 prot. n.85576 è pervenuta all'ufficio urbanistica la relazione di fattibilità geologica di variante e di piano di recupero aggiornata alla LR 41/2018 per gli aspetti idraulici, e a quanto indicato nei contributi pervenuti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS precedentemente descritto. La documentazione è stata valutata favorevolmente dall'ufficio ambiente in data 21/08/2019.

La documentazione relativa alla variante ed al PDR, comprensiva della relazione di fattibilità geologica/idraulica/sismica, viene depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pisa ai sensi e con le modalità del DPGR 53/R del 25.10.2011.

## Programma attività di informazione e partecipazione - Individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione - *art. 17 comma 3 lettere E - F*

Ai sensi degli artt. 37 e seguenti della LR 65/2014, il Comune di Pisa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/2018, ha approvato il "Regolamento per la disciplina delle funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Pisa".

Con successivo atto del Sindaco, n. 54 del 16/05/2019, è stata nominata, quale Garante dell'informazione e della partecipazione dei procedimenti urbanistici, Valeria Pagni.

Considerato che per la variante in oggetto non risulta obbligatorio l'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della LR 65/2014, in applicazione della previsione regolamentare di cui all'art. 3, comma 2 del regolamento comunale soprarichiamato il garante e il responsabile del procedimento hanno concordato il seguente livello di informazione:

- pubblicazione della proposta di variante sulla pagina web dedicata al Garante dell'informazione e della partecipazione;
- comunicato di pari oggetto da pubblicare sulla home page del comune di Pisa.

Il 21 giugno 2019 è stata data comunicazione sulla Home page del comune di Pisa della proposta di Piano di recupero visionabile al seguente link:

<https://www.comune.pisa.it/it/default/26462/news-home/Ex-Cinema-Ariston-approvato-dalla-Giunta-il-piano-di-recupero-con-variante-al-regolamento-urbanistico.html>

La proposta di variante e di Piano di recupero è stata pubblicata sulla pagina web del Garante al seguente Link: <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/26473/Piano-di-recupero-ex-cinema-Ariston.html>

Contestualmente la medesima documentazione è stata pubblicata sulla pagina web dell'Urbanistica al seguente link: <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/26458/P-d-R-ex-cinema-Ariston-via-Turati.html>

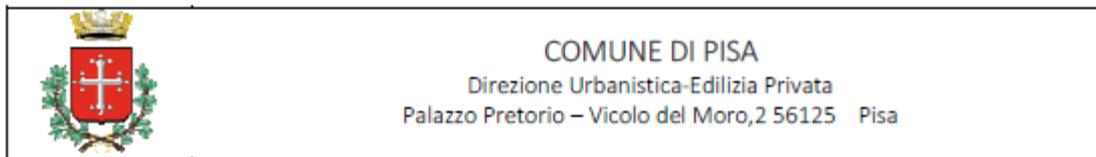
Il responsabile del procedimento  
Arch. Carlotta Pierazzini

La dirigente  
Ing. Daisy Ricci

## ALLEGATI

ALL 1 Verbale conferenza dei servizi interna del 10/05/2019.

---



**Oggetto:** proposta di piano di recupero in variante al RU, prot. 28044 del 18/03/2019 – VERBALE CONFERENZA ISTRUTTORIA del 10 maggio 2019

### Presenti:

#### Direzione URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA:

- Daisy Ricci, Dirigente
- Carlotta Pierazzini, Ufficio Urbanistica
- Antonella Salani, Ufficio U.O. Valutazioni

#### Direzione INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ - VERDE E ARREDO URBANO - EDILIZIA SCOLASTICA

- Claudio Galligani, Ufficio Viabilità
- Laura Tognetti

#### Direzione PATRIMONIO - POLITICHE DELLA CASA - SERVIZI ASSICURATIVI

- Gabriele Ferri, Ufficio Patrimonio

#### Direzione TURISMO - MANIFESTAZIONI STORICHE - SPORT – AMBIENTE

- Alessandra Pippi, Ufficio: U.O. Tutela delle acque e del suolo

#### Direzione PROGRAMMAZIONE LLPP - SERVIZI AMMINISTRATIVI ALLA MOBILITÀ - EDILIZIA PUBBLICA:

- Cristiana cristiani, Ufficio Mobilità

### Assenti:

- SEPI
- PISAMO

### Sono pervenuti i seguenti pareri:

Prot. 46013 del 06/05/2019 da parte della Direzione INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ - VERDE E ARREDO URBANO - EDILIZIA SCOLASTICA

### La conferenza inizia alle ore 10.00

### Verbale del 10.05.2019

Introduce Pierazzini richiamando gli aspetti già evidenziati nella lettera di convocazione della conferenza istruttoria:

1. verifica documentazione geologica per approvazione del PdiR e variante al RU;

2. apertura nuovo accesso carrabile su via Turati
3. riduzione parcheggi previsti dal RU da 140 a 25;
4. importo al mq del valore degli STANDARD da monetizzare;
5. eventuali richieste di opere di riqualificazione dell'area pubbliche esterne la piano di recupero.
6. varie ed eventuali.

Intervengono

**PIPPI**, Ufficio: U.O. Tutela delle acque e del suolo

In riferimento al punto 1,

Questo ufficio, esaminata la documentazione progettuale ritiene di potersi esprimere sul Piano di Recupero, la cui Relazione geologica di fattibilità verifica la pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area oggetto del P.d.R. ed individua le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione.

Per quello che riguarda la Variante Urbanistica si ritiene non sia possibile definire le condizioni di attuazione della variante relativamente alla fattibilità idraulica, geologica e sismica per assenza di elementi che meglio definiscano l'oggetto della variante.

Si segnala inoltre che

Il Documento Preliminare redatto per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 14 della L.R. 64/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010, presenta alcune inesattezze:

-L'area oggetto di variante ricade, nella cartografia del Piano Strutturale, in classe di pericolosità 3a - Pericolosità MEDIO-BASSA: zone in cui il tetto delle argille compressibili è posto a profondità maggiori di 2 m. dal p.c.: Nelle zone ricadenti nella classe 3a - pericolosità medio/bassa le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, subordinatamente all'effettuazione di indagini idrologico-idrauliche, per le quali sono lasciati ampi margini di discrezionalità, a livello di bacino o di sottobacino interessato, tese a verificare l'assenza di implicazioni negative sul sistema di scolo delle acque. In relazione all'incidenza sul terreno ed alla destinazione d'uso dei diversi tipi di trasformazione considerata, dovranno essere applicate le normative vigenti, D.M. 11/3/88 e D.C.R. 230/94 (art. 2, 3 e 4) per gli interventi diretti, e D.C.R. 94/85 e D.C.R. 230/94 per atti di pianificazione relativi alle varianti di P.R.G. e S.U.A. Tali orientamenti si riferiscono esclusivamente alla attuale fase transitoria in attesa della redazione della Carta di Fattibilità.

Il Documento preliminare indica la Classe di pericolosità 2 - Pericolosità Bassa.

-Il Documento Preliminare redatto nel Luglio 2018 fa riferimento alle prescrizioni, in merito al rischio idraulico, del P.G.R.A. ma non alla Legge Regionale 24 luglio 2018, n. 41.

**TOGNETTI**, Direzione INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ - VERDE E ARREDO URBANO - EDILIZIA SCOLASTICA

Si richiama il parere già inviato Prot. 46013 del 06/05/2019.

In riferimento al punto 5, si precisa che non emergono al momento opere di riqualificazione esterne la piano di recupero da proporre quali compensazione STANDARD.

In riferimento al punto 4 chiarisce che sono già stati inviati all'ufficio urbanistica gli importi relativi agli scomputi (validi a settembre 2018) ovvero:

- Strada 170 €/mq
- Park 100 €/mq (parcheggio con solo fognature e illuminazione (no sottoservizi))
- Verde 45 €/mq (verde pubblico con prato, irrigazione e piantumazione come da Reg. Edilizio)

**FERRI**, Ufficio Patrimonio

In riferimento al punto 5, non evidenzia aree pubbliche interessate dal PdR esistenti e/o di progetto e pertanto non esprime pareri di competenza. Inoltre evidenzia che non emergono aree esterne al PdR da assoggettare a riqualificazione.

**CRISTIANI, Ufficio Mobilità**

In riferimento al punto 3, si evidenzia che il piano di mobilità citato nella lettera di convocazione non risulta approvato e che in realtà trattasi di studio relativo al sistema della sosta allegato come elemento conoscitivo alla Valutazione strategica di variante urbanistica del 2013.

Per quanto attiene la richiesta di variante urbanistica e quindi la riduzione dei parcheggi, tenuto conto peraltro che trattasi di parcheggi pertinenziali e non pubblici, dovrà essere valutata all'interno del documento preliminare di cui all'art. 22 della LR 10/2010 per verificare la sostenibilità della variante stessa

La conferenza si conclude alle ore 12.00

Il presente verbale verrà trasmesso per e-mail ai presenti e la mancata risposta, entro 2 giorni dall'invio, verrà intesa come conferma dello stesso.



PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni per il  
governo dell'Area Vasta

Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e  
Ambiente

Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni

SETTORE  
Pianificazione Strategica

COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica-Edilizia  
Privata  
Ufficio Urbanistica  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

**Oggetto:** Avvio procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica. Comune di Pisa Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano di Recupero Ex Ariston - Avvio del procedimento di formazione della variante al regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014. Contributo

Vista la richiesta di contributi trasmessa dal Comune di Pisa alla Provincia di Pisa in data 04/07/2019, Prot.n. 23992.

PREMESSO CHE:

con Del. C.C. n. 20 del 04/05/2017 il Comune di Pisa ha confermato gli indirizzi della precedente variante al Regolamento Urbanistico per la ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico e per la individuazione di nuove attrezzature per la mobilità, tra le quali la previsione di parcheggi sull'immobile dell'Ex Cinema Ariston;

Tra gli obiettivi del DUP 2020 l'Amministrazione Comunale di Pisa ha confermato il recupero dell'ex cinema Ariston, ma introducendo nuove destinazioni d'uso rispetto alle precedenti, dando così avvio sia al procedimento di variante al R.U. ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 17, comma 2, della L.R. n. 65/2014 e contemporaneamente, sia alla procedura di VAS come disposto dall' art. 7 della L.R. 10/2010;

La variante al Regolamento Urbanistico è interna al perimetro del territorio urbanizzato e pertanto rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 *Varianti semplificate al piano strutturale*

CONSIDERATO CHE:

I Piano di Recupero dell'ex Cinema Ariston ricade nella *Utoe1 Centro Storico* del Piano Strutturale del Comune di Pisa;

arte della superficie inserita nel progetto ricade in vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004 , di cui al Decreto Ministeriale 10/09/1957 "*Zone verdi all'interno delle Mura Urbane*";

dalla documentazione cartografica redatta dall' Autorità di Bacino del Fiume Arno, l'area risulta essere a pericolosità idraulica elevata (alluvione) ;

PRESO ATTO CHE:

ai sensi del combinato disposto degli articoli 5 e 5 bis della L.R. n. 10/2010, la variante è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS;

VISTO il documento preliminare di VAS di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010

SI RILEVA QUANTO SEGUE:

il piano di recupero interessa un'area degradata che è inserita nell'impianto storico e fondiario della città di Pisa ed ha come obiettivo la sua valorizzazione, evitando ulteriore consumo di suolo. E' condivisibile la necessità di ripristinare la zona degradata anche attraverso la realizzazione di spazi ed usi diversi dai precedenti e più adeguati alle nuove esigenze. Sugeriamo comunque di evidenziare nel progetto le caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e degli spazi scoperti (oltre ovviamente a conservare quelle di antico impianto) in modo che nel tempo possano essere riconoscibili i segni e le regole della conformazione storica della città.

Cordiali Saluti

**Dott. Giuseppe Pozzana**

Documento firmato da:  
POZZANA GIUSEPPE  
01.08.2019 07:34:44 UTC

