



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

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

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

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

Sommario.....	5
Premessa	6
Definizione degli obiettivi della variante – art. 17 comma 3 lettera a.....	6
Quadro conoscitivo di riferimento - art. 17 comma 3 lettera B.....	7
Individuazione catastale.....	7
Descrizione dell'area.....	7
Regolamento Urbanistico.....	7
Piano Strutturale.....	8
Vincoli sovraordinati.....	10
Piano Gestione Rischio Alluvioni.....	10
Piano Comunale di Classificazione Acustica.....	11
Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata (PIT).....	11
Conformazione con il PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano.....	14
Il piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa.....	15
Enti ed organismi pubblici cui richiedere un contributo tecnico – art. 17 comma 3 lettera c.....	19
Enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati – art. 17 comma 3 lettera D.....	19
La proposta di variante.....	20
Programma attività di informazione e partecipazione - Individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione - art. 17 comma 3 lettere E - F.....	22
Procedura tecnico-amministrativa	22

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.

L'atto di avvio del procedimento contiene come indicato nel 3 comma dell'art. 17 della L.R. 65/2014 i seguenti elementi:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Definizione degli obiettivi della variante – art. 17 comma 3 lettera a

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.

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;

Quadro conoscitivo di riferimento - art. 17 comma 3 lettera B

Il capitolo contiene il quadro conoscitivo di riferimento ovvero la descrizione dell'area, i vincoli e la disciplina sovraordinata oltre alle indicazioni derivanti dal Piano Strutturale.

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 dell'avvio del procedimento 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.

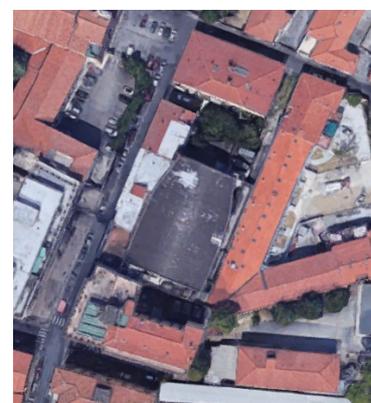


Foto aerea area d'intervento

Regolamento Urbanistico

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area ricade nel Centro storico

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

CONTI MICHELE il 21/06/2019 11:19:38 UTC

PESCATORE PIETRO il 21/06/2019 11:04:32 UTC

RICCI DAISY il 10/06/2019 12:27:22 UTC ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice

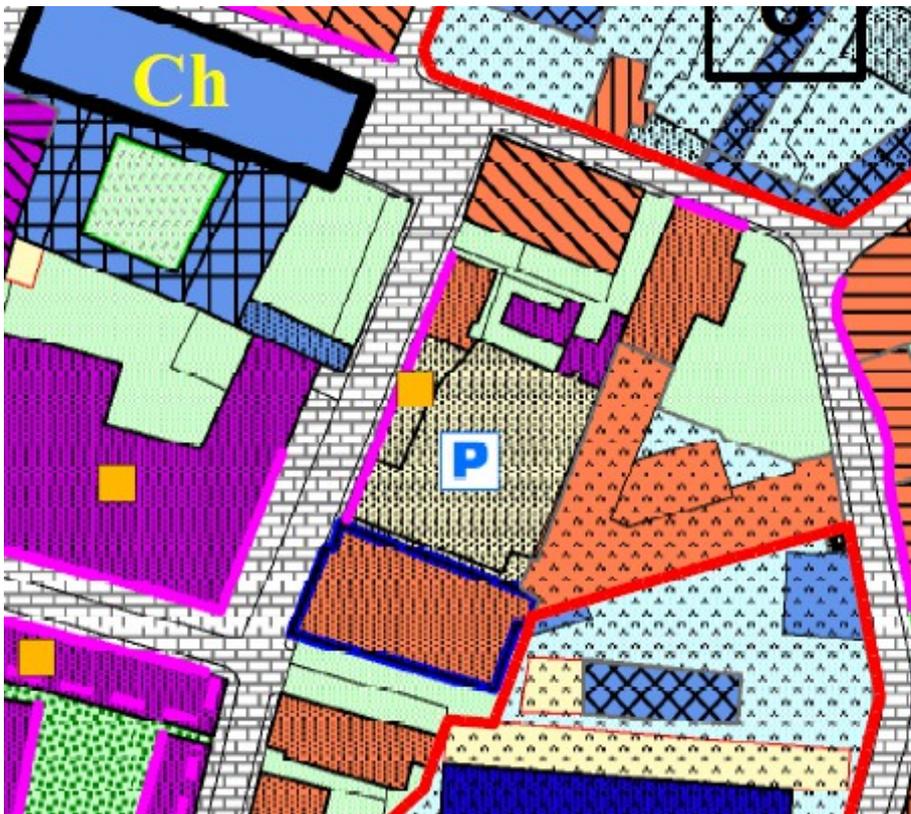
Amministrazione Digitale e s.m.i

Delibera: 2019 / 96 del 20/06/2019

(Zona A) e, a seguito [della variante al regolamento urbanistico](#) approvata con Delibera di C.C. n. 11 del 04/04/2013 e riconfermato [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 l'UTOE 1 vale la seguente disciplina:

Invarianti strutturali: *Il sistema delle mura e relative fortificazioni. Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso (morfologia e manufatti).*

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

Vincoli e condizioni ambientali: *Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle*

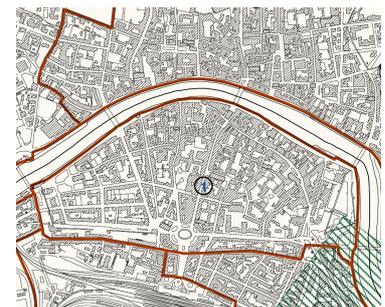


Tavola PS - "Utoe"

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

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

L'UTOE è parzialmente interessata dalla fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale. In prossimità delle zone A e B deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).

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

Trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali) e militari.

Miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne, attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate.

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

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: *Recupero/riuso del complesso produttivo Gentili, per residenza ordinaria o speciale (per studenti).*

Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico.

Razionalizzazione e stabilizzazione delle sedi comunali. Recupero area ex Distretto per servizi pubblici ed abitazioni speciali.

All'interno della fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste attività con elevata presenza antropica né consistenti stoccaggi di materie infiammabili.

Salvaguardie: *Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.*

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



Tavola PS
"Sistemi e Subsistemi"

qualitativi e funzionali" e "Obiettivi qualitativi e funzionali locali" indicati per le Utoe di riferimento.

Vincoli sovraordinati

Dall'esame del Piano Strutturale vigente si evince che l'area oggetto della proposta di variante è interessata dai seguenti vincoli e tutele:

dalla tavola dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale 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.

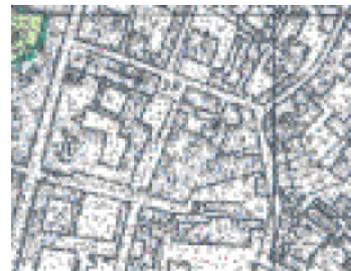


Tavola PS
B3.5 Vincoli sovraordinati

Piano Gestione Rischio Alluvioni

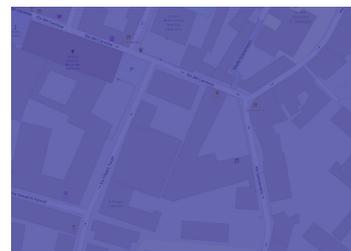
Il PGRA è stato approvato definitivamente con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno, integrato dai rappresentanti delle Regioni del distretto non già rappresentate nel medesimo, e successivamente integrato e modificato dalle determinazioni 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 disciplina di piano all'art. 8 recita:

Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio

1. *Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:*
 - a) *sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;*
 - b) *sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.*
 - c) *le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.*



PGRA | estratto mappa
pericolosità da alluvione

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**.

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 il cui profilo è il seguente:

L'ambito Piana Livorno-Pisa-Pontedera - i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno - presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose - tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina, che la costa rocciosa - tra Livorno e Castiglioncello, a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000. L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in

uscita, di cui il principale - corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa" – risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende due tipologie di paesaggio. Un paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina) e numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. Gran parte delle aree di margine di questi sistemi agricoli intensivi ospitano agroecosistemi tradizionali, con oliveti, colture promiscue, residuali aree di pascolo, sufficientemente ricchi di dotazioni ecologiche. Un secondo costituito dalla Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti, povera di ripiani sommitali, con versanti ripidi anche se brevi, con scarse opportunità allo sviluppo di insediamenti storici e di sistemi agricoli complessi. Qui prevalgono seminativi in superfici estese, mentre è assente o assai debole l'infrastrutturazione ecologica e l'insediamento rurale.

Il P.I.T. individua le seguenti invarianti strutturali:

- *I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;*
- *I Caratteri ecosistemici del paesaggio:*
 - *ecosistemi forestali;*
 - *ecosistemi agropastorali;*
 - *ecosistemi palustri e fluviali;*
 - *ecosistemi costieri;*
 - *ecosistemi rupestri e calanchivi;*
 - *aree di valore conservazionistico;*
- *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;*
- *I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.*

In relazione alle invarianti sopra individuate la disciplina d'uso del PIT prescrive degli obiettivi di qualità e direttive correlate alle quali la redazione della presente variante urbanistica si dovrà attenere.

In particolare gli obiettivi di riferimento per la città di Pisa ed in particolare l'area in oggetto sono quelli relativi all'obiettivo n.1 della disciplina d'uso indicati nella scheda d'ambito n.8:

Obiettivo 1

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.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" (individuate nella Carta della rete ecologica);

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;

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;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi-Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

Orientamenti:

ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare

*riferimento alle città di Pisa e Pontedera);
promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;*

salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l’efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);

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 terza seduta della Commissione tenutasi nel Luglio del 2018 è stato deciso che, ai soli fini della gestione della fase transitoria (ovvero fino alla definitiva individuazione delle aree oggetto del provvedimento), nella valutazione delle richieste di Autorizzazione Paesaggistiche, sia il Comune che la Soprintendenza avrebbero assunto quali riferimento l'integrazione tra la cartografia elaborata congiuntamente da Soprintendenza e Comune e la cartografia del Regolamento

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

CONTI MICHELE il 21/06/2019 11:19:38 UTC

PESCATORE PIETRO il 21/06/2019 11:04:32 UTC

RICCI DAISY il 10/06/2019 12:27:22 UTC ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice

Amministrazione Digitale e s.m.i

Delibera: 2019 / 96 del 20/06/2019

Urbanistico, limitatamente alle categorie 10.1 e 10.2 riferite alle aree scoperte.

La volontà di individuare le aree oggetto di decreto alla data della sua istituzione si è scontrata con l'oggettiva complessità e indeterminatezza della situazione, peraltro motivata dall'assenza di qualsiasi documentazione cartografica originale di supporto. Ciò ha indotto gli organi della Soprintendenza, d'accordo con il Comune, a pensare ad una nuova configurazione del vincolo che avrebbe di fatto travalicato le competenze della Commissione Regionale.

Accertato che potessero ricorrere i presupposti indicati nella nota prot. 4157 del 13 marzo 2013 redatta dall'ufficio legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, si è convenuto di procedere ad una richiesta di revisione del vincolo per un suo rinnovo ex-nunc. Procedura tutta interna agli organi Ministeriali che presuppone una nuova configurazione dello stesso, attualizzandone ad oggi la perimetrazione. Al momento il Comune di Pisa, quale supporto tecnico degli organi ministeriali, ha trasmesso una proposta di riconfigurazione e di nuova perimetrazione delle aree oggetto del decreto di cui la Soprintendenza potrà tenere conto per l'emanazione del definitivo provvedimento di sua competenza.

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.

[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. Gli obiettivi del P.T.C. sono elencati all'art. 5 delle Norme Tecniche allegate ed in particolare:

Art. 5 Obiettivi di Piano

5.1 In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs 267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e succ. mod. e integrazioni e dalla disciplina del P.I.T., il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i seguenti obiettivi generali:

- *a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- *b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- *c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del*

territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;

- *d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- *e) 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;*
- *f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.*

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

- *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;*
- *la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;*
- *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;*
- *la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio;*
- *il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.*

Per quanto riguarda l'area oggetto della variante la medesima ricade all'interno del Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno disciplinata dai seguenti articoli delle citate norme del PTC:

[Art. 11](#) Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno - Obiettivi

[Art. 12](#) Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno – Invarianti

[Art. 13](#) Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno: - Disciplina delle Invarianti

Art. 17 I Sistemi territoriali funzionali

Inoltre la variante dovrà rispettare le indicazioni:

Art. 32 Nuclei urbani storici

32.1 Nell'ambito dei nuclei urbani storici i Piani Strutturali distinguono:

a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche

dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;

b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

32.2 Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera a) del comma 1, gli strumenti urbanistici comunali definiscono una disciplina volta:

- a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche;*
- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, ove esse siano alterate;*

32.3 Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b) del comma 1, gli strumenti di pianificazione generali comunali prevedono la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la riapplicazione delle individuate regole conformative, mediante trasformazioni degli elementi fisici e dei loro insiemi in cui, e per quanto, esse sono state alterate e contraddette.

32.4 Gli strumenti di pianificazione e di programmazione comunali, a norma delle vigenti leggi regionali, determinano le destinazioni d'uso delle unità di spazio con l'osservanza dei successivi commi.

32.5 Al complesso delle unità di spazio costituenti ogni nucleo urbano storico deve essere attribuito un insieme di funzioni che non comporti un carico urbanistico tale da sconvolgere e/o modificare l'assetto del nucleo urbano storico stesso. Resta inteso che è consentito il mantenimento o il ripristino di attività per funzioni tradizionali e pregiate.

32.6 Deve essere perseguito il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni per funzioni connesse a quella abitativa in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa stessa.

Art. 46 Centri storici - La conservazione, il ripristino e la ricostituzione della morfologia insediativa

46.1 La conservazione, e/o il ripristino, della morfologia insediativa, implicano il mantenimento, o la ricostituzione negli aspetti alterati in termini incompatibili o incongrui rispetto alle identificate caratteristiche e regole conformative, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli essenziali connotati dimensionali e formali delle unità di spazio.

46.2 Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'impianto fondiario devono restare comunque ineditati.

46.3 Gli spazi scoperti diversi da quelli di cui al comma precedente, risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce

superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti.

46.4 Il Piano Strutturale dispone la ricostituzione della morfologia insediativa, relativamente alle parti dei centri storici, nelle quali le caratteristiche dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi, che degli spazi scoperti, ed i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, siano state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

46.5 La ricostituzione della morfologia insediativa implica un insieme di interventi volto a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

46.6 Le discipline d'intervento che regolano la ricostituzione della morfologia insediativa dovranno fondarsi sul recupero o sulla riapplicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

46.7 I Regolamenti Urbanistici definiscono puntualmente le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e/o prescritte delle singole unità di spazio.

Art. 47 Centri storici - La disciplina delle trasformazioni e degli usi ammissibili delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperto

47.1 I piani strutturali periodizzano gli insediamenti urbani, sulla base della Tav. Q.C.3 del P.T.C. e di studi di maggiore dettaglio, e accertano il permanere dei caratteri originari relativi a ciascun periodo assunto, nei tessuti urbani e nei manufatti edilizi attualmente esistenti.

47.2 I Regolamenti Urbanistici individuano, per i centri ed i nuclei storici, discipline delle unità di spazio edilizio e delle unità di spazio scoperto, atte a conservare e/o ripristinare le qualità formali del tessuto urbano, (qualità e mantenimento degli involucri edilizi, qualità degli spazi scoperti, dei collegamenti viari e delle piazze) anche nei suoi elementi di arredo, coloritura, finitura e di verde, in relazione alle rilevate caratteristiche tipologiche e formali e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.

47.3 Gli strumenti di pianificazione comunali definiscono per le unità edilizie e le unità di spazio scoperto dei centri e dei nuclei antichi gli usi, che, in coerenza con le caratteristiche tipologiche che li connotano, consentono di svolgere la funzione riconosciuta dal P.T.C. al centro antico, nel contesto del sistema territoriale di appartenenza, tenendo conto della compatibilità con tutte le altre funzioni già esistenti, che inducano mobilità, della caratterizzazione e dimensione degli spazi disponibili, dei tempi di vita e di fruizione, degli orari dei servizi pubblici e privati.

47.4 I piani strutturali privilegiano nei nuclei storici nel capoluogo e nei nuclei urbani storici:

** il mantenimento nelle sedi storiche delle funzioni rappresentative del potere locale e statutale, ove presenti,*

** le funzioni residenziali stabili,*

** le funzioni residenziali temporanee turistiche,*

** le funzioni di servizio ai residenti, scolastiche, socio-sanitarie, ricreative, comprese quelle artigianali di primaria necessità o di eccellenza,*

** le funzioni commerciali di qualità, diversificando, in relazione alle caratteristiche dimensionali, morfologiche, distributive dei luoghi urbani, le modalità di accesso per le persone e per le merci, attraverso un auto coordinamento tra il piano delle funzioni, il piano degli orari dei servizi, il piano per la mobilità e il piano dei parcheggi, tenendo conto dei tempi di vita e della capacità di fruizione dei diversi portatori d'interesse.*

Enti ed organismi pubblici cui richiedere un contributo tecnico – art. 17 comma 3 lettera c

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014.

Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS. Il contributo dovrà essere dato entro 15 giorni dall'invio della richiesta tramite PEC.

- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;
- ASL Toscana Nord Ovest – Dipartimento di Pisa;
- ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- [Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno](#);

Enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati – art. 17 comma 3 lettera D

Ai fini dell'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico è necessario, ai sensi dell'art.17 comma 3 lett. d), ricevere pareri, nulla osta o assensi a tale provvedimento dai seguenti Enti:

- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;

- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;

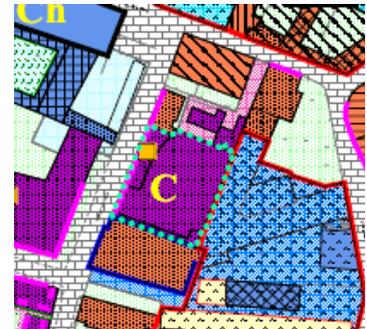
La proposta di variante

La variante ripropone in parte la previsione antecedente alla Variante 2013, secondo al 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.

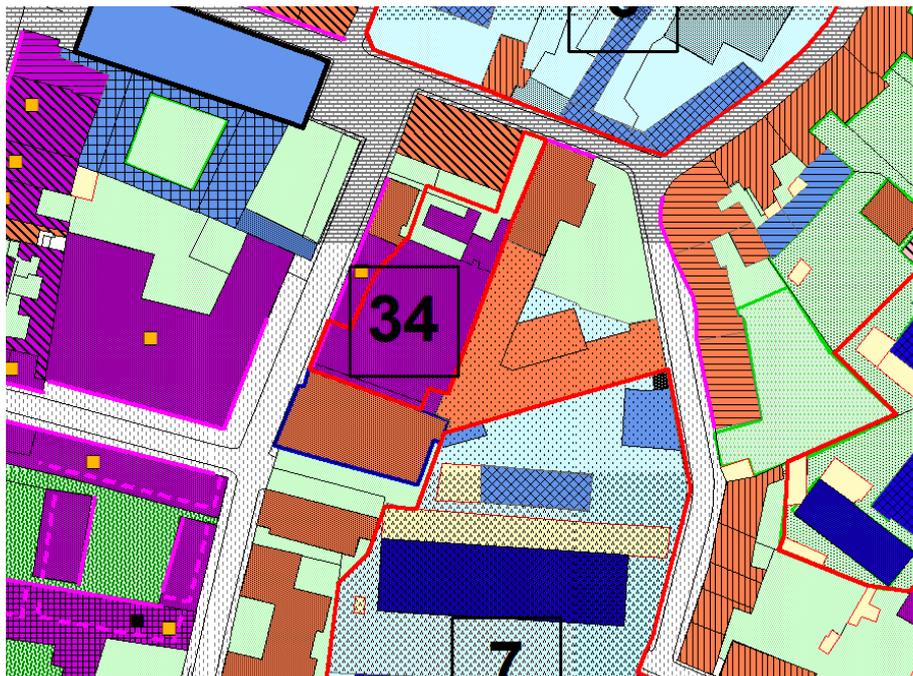
Con l'introduzione del nuovo perimetro che assoggetta l'intervento all'approvazione del Piano di Recupero:

- possono essere inseriti 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.



RU vigente fino al 2013

perimetro variante 2013



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"> - recupero e ampliamento dell'area a verde; - il raggiungimento del 25% di superficie permeabile; - riduzione della volumetria esistente fino ad un massimo di 5mc/mq (contro gli attuali 10mc/mq); - mantenimento e recupero formale del corpo di fabbrica su Via Turati; - prevedere aumento 30 posti auto pertinenziali in aggiunta a quelli indicati all'art 04.12 per la destinazione prevista; - prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere sottoscritta specifico atto d'obbligo, con il quale il proprietario si impegni 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" <p>Destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerciale al piano terra su via turati, - residenziale e direzionale ai piani superiori e su edifici non prospicienti la pubblica via. <p>Nell'attuazione del PdR dovranno inoltre essere perseguiti i garantiti requisiti tecnici e prestazionali, di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento e il raffrescamento; - 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; - 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; - cisterne di accumulo, dove saranno convogliate le acque meteoriche; - 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; - 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.

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.

Il Regolamento del Comune di Pisa prevede che *le funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione potranno essere concentrate su attività di informazione qualora il procedimento avente ad oggetto l'approvazione di piani attuativi, non comporti varianti al piano strutturale o al piano operativo (regolamento urbanistico). Ciò vale anche per ogni procedimento per il quale la legge non preveda la fase di avvio del procedimento stesso.*

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.

Procedura tecnico-amministrativa

La proposta di Piano di recupero implica la predisposizione di apposita variante urbanistica ai sensi dell'art. 30 - *Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia* della LR 65/2014. La variante al solo regolamento urbanistico infatti ha per oggetto una previsioni interna al perimetro del territorio urbanizzato.

Dato atto che l'immobile ricade nel Centro storico entro le Mura urbane del comune di Pisa, tenuto conto che la perimetrazione del vincolo paesaggistico relativo a "Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa", di cui al D.M. 10/09/1957, è dichiarata "sospesa" dal PIT/PPR;

nelle more della definizione cartografica del vincolo paesaggistico di cui al DM 10/09/1957 come meglio sopra spiegato si ritiene che

- Le aree oggetto di variante rientrano in parte a zona di vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004 a seguito del vincolo di cui al DM 10/09/1957 – denominato "zone verdi all'interno delle mura urbane".

Poiché l'atto 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, volta all'adeguamento o conformazione dell'atto al PIT.

- Ai sensi del comma 3 dell'art. 23 della Disciplina Generale del PIT i Piani Attuativi non ancora approvati, che interessano beni paesaggistici, sono sottoposti alla valutazione di conformità degli stessi alle prescrizioni del Piano Paesaggistico attraverso apposita conferenza paesaggistica presso le strutture regionali.

Nonostante la variante rientri tra quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR 65/2014 si è scelto comunque di procedere all'avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 (mantenendo tuttavia le procedure e tempistiche di approvazione previste all'art.30 della legge stessa) e viene effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità della variante a VAS, in conformità all'art. 22 della L.R. 10/2010.

Il responsabile del procedimento
Arch. Carlotta Pierazzini

La dirigente
Ing. Daisy Ricci