



# Piano di recupero e variante R.U. "AREA EX CINEMA ARISTON"

Proprietà

A.D. Casa s.r.l.

Project Manager

Silvano Bagagli

Progettisti

Arch. Massimo Martin

Arch. Alfredo Signorin

Collaboratori

Arch. Nicola Tenerani

Geom. Daniele Salvini

Geologo

Geol. Carloandrea Marchese

1° FASCICOLO

Relazione illustrativa - Norme Tecniche

## PIANO DI RECUPERO EX CINEMA ARISTON –PISA VIA TURATI

### RELAZIONE

#### 1. L'antefatto storico<sup>1</sup>

L'area è risultato di una urbanizzazione relativamente recente, successiva al secondo conflitto mondiale.

In precedenza, come si rileva dal Catasto Leopoldino (c.a 1830) essa era parte di una vasta area agricolo-ortiva posta a tergo del complesso del Carmine e di quello di San Domenico e compresa ad est dalla via Malagonnella e a sud dalla via lungo le mura.

Fig.1 – estratto dal catasto leopoldino



La pianta Van Lint, del 1846, considerata la trasposizione grafica dello stesso Catasto, evidenzia ancor più il carattere agricolo dell'area.

Fig.2 – Estratto pianta Van Lint



Tale assetto, di origine remota, perdurò per tutto il XIX secolo, salvo la realizzazione, sul finire dello stesso di un unico fabbricato, con pianta ad L, accessibile dalla via Malagonnella, nel frattempo ribattezzata, più decorosamente, via Sancasciani.



Fig.3 – estratto dalla pianta del 1911

Nel corso degli anni '20 del '900 fu avviata la grande urbanizzazione della via già lungo le mura, poi ribattezzata Giovanni Pisano con la realizzazione del grande complesso scolastico e l'edificazione con edifici di abitazione del lato sud, previo abbattimento delle mura medievali.



Fig.4- aerofoto, 1925 c.a

Si nota in questa fase una prima importante edificazione delle aree a tergo del complesso già di S. Domenico poi degli Istituti di Ricovero della città di Pisa, che lascia solo una residua area verde nella parte nord dell'isolato.

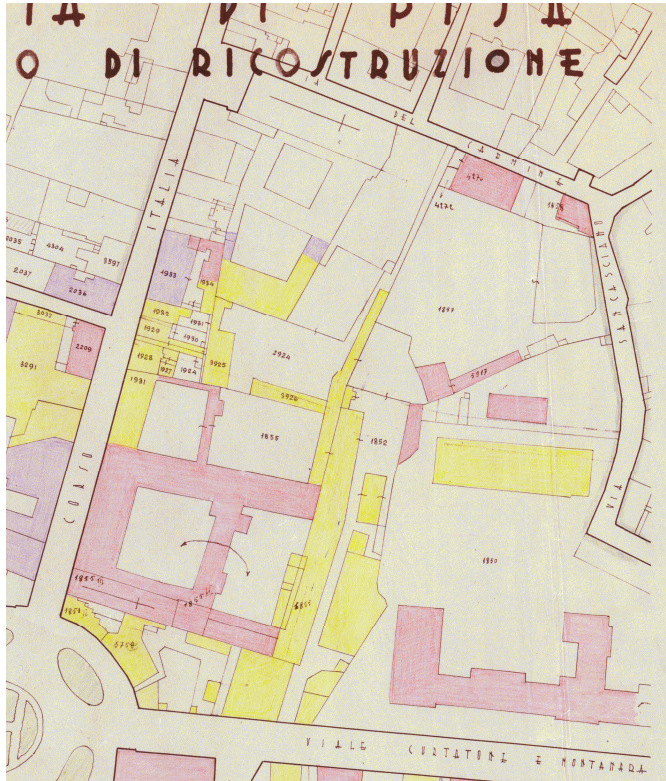


Fig.5 – aerofoto della RAF, 1943

Gli eventi bellici apportano gravissime distruzioni alla zona. Come si rileva dalla tavola del piano di ricostruzione, approvato nel 1946, relativa ai danni di guerra di seguito riportata.



Fig.4 – Piano di Ricostruzione, Tav.1



Dalla disposizione degli edifici distrutti, i progettisti del piano di ricostruzione<sup>2</sup> ricavarono lo spunto per la previsione di una nuova viabilità parallela a Corso Italia, da via del Carmine al viale Curtatone e Montanara (già via Giovanni Pisano) porzione di un asse viario esteso fino alla piazza della stazione, oltre che di una sua ortogonale da raccordare con l'esistente via del Cottolengo eventualmente da prolungare fino alla via Sancasciani, previa demolizione della palestra del complesso scolastico.

Fig.5- Piano di Ricostruzione, tav.1B



La nuova previsione viaria portò come conseguenza che le aree che in precedenza erano destinate ad orti e giardini si trasformarono in aree edificabili, con la possibilità di realizzare un centro direzionale (come nello spirito del piano) in prossimità della stazione.

Nei primi anni '50 vennero così realizzati nella nuova via, intestata a Filippo Turati, immobili destinati in parte a funzioni direzionali (uffici, negozi, alberghi) in parte ad abitazioni l'isolato fu completamente saturato.



Fig.6. Aerofoto del 1986

## 2. La vicenda dell'immobile con destinazione cinematografica

Nel 1954 la società Ariston inoltrò una istanza all'amministrazione comunale per la realizzazione di un immobile destinato in parte ad abitazione e in parte a sala cinematografica; l'intero complesso è stato realizzato a mezzo della Licenza di Costruzione n.8127/54. Il progetto prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare la cui volumetria, pari a mc 22.000 circa, veniva in parte destinata ad abitazioni ed attività commerciali e in parte a sala cinematografica. Quest'ultima aveva una volumetria di circa mc 18.000 su più piani.

Il plesso abitativo e commerciale era collocato in fregio alla via Filippo Turati mentre quello cinematografico andava ad occupare l'intera area.

Il suddetto immobile fu dichiarato abitabile dall'ufficio di igiene del comune di Pisa con atto n° 2934 del 31.12. 1956. Nell'atto sono rilevati, oltre al cinema, di n.2 fondi commerciali al piano terra, di un ufficio al piano ammezzato e di n.2 abitazioni, rispettivamente al 1° e 2° piano.

Con l'evolversi della tecnologia anche il complesso cinematografico ebbe l'esigenza di adeguarsi alle nuove necessità. Così negli anni '70 furono realizzati dei volumi tecnici per ospitare le apparecchiature di servizio connesse all'attività cinematografica (cabina elettrica, centrale termica, deposito acqua, cabina per l'aria condizionata). Tali volumi, realizzati senza autorizzazione comunale, sono stati oggetto di istanza di condono edilizio, ai sensi della legge 47/85, in atti con prot. n° 9384 del 26 marzo 1987 cui ha fatto seguito il rilascio da parte del comune di Pisa di concessione in sanatoria n.9384/87 del 24.02.2018.

A seguito della crisi generale del cinema, l'Ariston, nella metà degli anni '90, venne ristrutturato e trasformato in multisala, (con atto prot. n. 2543/96). Ma ciò nonostante, anche per le difficoltà di accesso connesse alla istituzione della ZTL, esso andò rapidamente in crisi e il cinema venne chiuso definitivamente nell'anno 2007.

Successivamente alla chiusura, l'immobile, non per volontà della proprietà, è andato incontro a occupazioni abusive organizzate e non, che ne hanno causato un degrado che ha provocato le giuste lamentele degli abitanti della zona.

## 3. Le previsioni urbanistiche attuali e di proposta

Il Regolamento Urbanistico comunale del 2001 classificò il complesso come cinema, intendendo così vincolarne la destinazione.

Con la delibera di consiglio comunale n.11 del 04.04.2013 "Variante aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico" l'area edificata venne riclassificata come "parcheggio" e inserita nel piano della mobilità.

La previsione di parcheggio estesa a tutta l'area, operata con la variante al Regolamento Urbanistico del 2013, alla luce delle ricerche di mercato effettuate dalla proprietà, è risultata economicamente inattuabile in quanto la localizzazione di detta previsione all'interno della ZTL Centro Storico sud limita il mercato potenziale ai soli residenti della zona.

D'altra parte è di solo un paio di anni fa la chiusura del garage D'Azeglio, anch'esso posto nella ZTL Centro Storico sud, che pur accessibile anche a clienti esterni, autorizzati, non era più in condizioni di equilibrio di gestione.

Da qui la scelta di operare un intervento di sostituzione edilizia integrale, con i requisiti della fattibilità economica, che, preveda la introduzione di destinazioni residenziali, utili anche per il rilancio di una presenza abitativa nel centro storico, unitamente alla dotazione dovuta di parcheggi.

Pertanto viene avanzata una proposta di piano di recupero, comportante l'attribuzione della destinazione residenziale, in variante al vigente Regolamento urbanistico.

È stata sviluppata una ipotesi progettuale di verifica del dimensionamento urbanistico e dell'impatto paesaggistico dell'intervento (progetto-guida), da cui sono stati poi ricavati i parametri edilizio-urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

La proposta prevede la totale demolizione del complesso cinematografico dismesso, ad eccezione, per la sua congruenza con il linguaggio architettonico dei fabbricati adiacenti, del corpo in fregio alla via Turati, soggetto a ristrutturazione edilizia (corpo B).

L'area liberata a tergo del corpo B sarà dotata di due accessi veicolari, uno da via Turati e uno da via del Carmine che consentiranno di servire il parcheggio previsto in progetto al piano terra e al primo piano. L'area attualmente occupata da impianti tecnologici e corrispondente a quanto resta dell'area libera a suo tempo fatta oggetto di vincolo paesaggistico, verrà destinata in prevalenza a verde condominiale con messa a dimora di specie autoctone.

L'edificio di ricostruzione (corpo A) è previsto con forma planimetria ad L, attaccato al corpo B e articolato su cinque piani fuori terra. I piani terra e primo sono destinati a parcheggi, il secondo, terzo e quarto sono destinati ad abitazioni, con la possibilità di prevedere studi professionali entro la percentuale massima del 10% della SUL di progetto. Una porzione della volumetria di progetto sarà impiegata per realizzare un terzo piano, in ritiro, sul corpo B.

Sono previste n. 20-22 unità abitative di metrature comprese tra 40 e 120 mq di SUL e n.62 posti-auto, n.14 posti-moto. I posti auto saranno in eccedenza di n.30 unità rispetto al fabbisogno interno, calcolato ai sensi sia della legge 122/1989 che dell'art.04.12 delle vigenti NTA del Regolamento urbanistico.

La volumetria di progetto sarà inferiore al 50% di quella attuale, con ciò riportando la densità fondiaria entro il valore massimo di 5 mc/mq in conformità col D.M. 1444/68.

La superficie coperta si ridurrà di almeno il 20%. Sarà ridotta anche l'altezza massima riportandola al disotto dei 15,0 ml, il tutto come da quadro di raffronto di seguito riportata

	STATO ATTUALE	STATO DI PROGETTO
Superficie lotto	1.730,00 mq	
Superficie coperta	1.355,23 mq	1.160,00 mq
Volume	17.302,84 mc	8.650,00 mc
Densità fondiaria	10,0 mc/mq	5,0 mc/mq
Altezza massima	16,50 ml	15,00 ml
Ab. Equivalenti (corpo A)	50	50

Il mantenimento del carico di immissioni fognarie corrispondente a 50 A.E., richiesto da Acque SPA, nel corso del procedimento, determina un dimensionamento massimo del volume residenziale utile del corpo A pari a  $50 \times 80 = 4000$  mc.

**4. Verifica delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui all'art.3 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968.**

Trattandosi di intervento incluso nella zona omogenea A, è richiesta una dotazione, per il nuovo carico urbanistico, di  $50 \times 9 = 450$  mq. Per l'impossibilità di reperire all'interno dell'area di proprietà una superficie di tale dimensione, si procederà alla monetizzazione dello standard nel rispetto delle relative norme del Regolamento Urbanistico comunale, che verrà corrisposto prima del rilascio del Permesso a Costruire..

---

**PIANO DI RECUPERO EX CINEMA ARISTON –PISA, VIA TURATI  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

1. CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro del PdR di cui alla tav. 21.

Si fa presente che l'area ha due ulteriori accessi pedonali sottostanti l'edificio residenziale adiacente all'ingresso dell'ex cinema su Via Turati, non oggetto del presente piano. Tali accessi vanno comunque mantenuti a servizio del futuro complesso.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda alla disciplina del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigente alla data di approvazione del presente piano, si rimanda altresì alla normativa regionale e nazionale in quanto sovraordinata.

2. ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO E LORO VALIDITÀ

Il piano di recupero consta dei seguenti elaborati:

- Relazione
- Relazione geologica di fattibilità
- le presenti norme di attuazione
- tavole relative allo stato attuale (da n.1 a n.23bis)
- tavole relative allo stato di progetto (da n.0 a n.21)

Le tavole relative allo stato attuale hanno valore di implementazione del quadro conoscitivo;

Le tavole relative allo stato di progetto, da 0 a 20 hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto.

Le tavole 21A e 21B hanno valore prescrittivo ed integrano le presenti norme.

3. TIPOLOGIA E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

L'intervento è qualificato come ristrutturazione edilizia ricostruttiva (*interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comporti incremento di volumetria rispetto a quelli esistenti*), ai sensi dell'art.134, comma 1, lett.h, punto 2) della L.R. n.65/2014 e ss.mm. (alla data di approvazione del presente piano). (Edificio "A")

La volumetria di ricostruzione dovrà essere contenuta all'interno dell'area di concentrazione volumetrica indicata in tav.21 di progetto.

Per il corpo edilizio (edificio "B") prospettante sulla via F. Turati è prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni: possibilità di sopraelevazioni di un piano fermo restando l'altezza massima del corpo di fabbrica adiacente ad arretramento del volume rispetto alla via Turati, con obbligo di conservazione della facciata.

Il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di convenzione/atto d'obbligo che:

- assicurati quanto indicato all'art 7 PARCHEGGI;
- al pagamento dell'importo relativo alla monetizzazione degli STANDAR di cui al DM 1444/68 e art. 4.6.2 delle NTA del Regolamento urbanistico, non ceduti così come calcolati dall'ufficio;

#### 4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEL PIANO

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria massima	If max	5 mc/mq
Rapporto di copertura massimo	Re max	0,6 mq/mq
Altezza massima	H max	15,0 m
Volume residenziale netto di ricostruzione (corpo A)	Vrr	4.000 mc
Rapporto di permeabilità minimo	Rp min	25%

Vista la determina n.437 del 10/04/2019, per le definizioni dei parametri urbanistico edilizi, sopra riportati, si rimanda al DPGR 64R/2013.

#### 5. DISTANZE TRA FABBRICATI

Per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si applica la normativa statale vigente in materia ivi compreso il DM 1444/1968 e si rimanda alle tavole 21A e 21B, di progetto del PdR.

E' ammessa l'edificazione sul confine in aderenza ad altri edifici purché non abbiano pareti finestrate.

#### 6. AREE A VERDE

La superficie a verde libera da edifici e utilizzabile non deve essere inferiore al 20% del lotto. Essa dovrà essere sistemata in coerenza con le direttive, indirizzi e prescrizioni dettate dal PIT/PPR in relazione alla scheda del vincolo paesaggistico DM 236/1957,

La sistemazione esterna di dette aree dovrà essere costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta, esteso alle altre aree scoperte di pertinenza della costruzione. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del regolamento edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compreso i pergolati.

La superficie a verde dovrà essere dotata di messa a dimora di almeno una alberatura ad alto fusto. La sistemazione di tutte le aree pertinenziali dovrà essere studiata in maniera unitaria come da Conferenza Paesaggistica del 13.11.2019.

#### 7. PARCHEGGI

E' prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10 mc del volume e comunque le dotazioni richieste dall'art.04.12 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Deve essere comunque prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq 65,00 e due posti auto per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale risultante superiore a mq 65,00.

E' fatto d'obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento.

Il progetto deve prevedere un'eccedenza di 30 posti auto rispetto al fabbisogno minimo previsto per le destinazioni d'uso in progetto.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere sottoscritta specifico atto d'obbligo, con il quale il proprietario si impegna a cedere detti 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"

Il manufatto edilizio articolato su più piani dovrà essere così articolato: piano terra e piano primo destinato a parcheggio, restanti piani superiori destinati a residenza. Sono ammessi gli studi professionali nella percentuale massima del 10% della Sul progettata.

#### 9. VOLUMI TECNICI:

Si dovrà trovare la loro collocazione, esclusivamente, all'interno dei perimetri dei fabbricati. Sono fatte salve eventuali normative di settore che ne impediscano la collocazione all'interno della sagoma.

#### 10. INDAGIONI GEOLOGICHE IDRAULICHE E SISMICHE

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella relazione geologica di fattibilità allegata al piano di recupero;

#### 11. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

dovranno essere perseguiti i garantiti requisiti tecnici e prestazionali, di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:

- 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.
- In attesa di implementazione dell'impianto di depurazione pubblico centralizzato di Pisa Sud (cespite DE00217) il PdC non può prevedere aumenti di carico di refluo in termini di A.E.
- Ai fini del rilascio del permesso di costruire dovranno essere superate tutte le condizioni indicate negli allegati alla DD n° 1006 del 01/08/2019 "provvedimento di conclusione di verifica di assoggettabilità a VAS" della variante in oggetto.
- 

#### 12. VALIDITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente piano acquista efficacia dalla pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione definitiva.

Ai sensi dell'art. 110 della Lr 65/2014 il termine di validità del presente piano è stabilito dall'amministrazione ed indicato nella delibera di adozione/approvazione.