



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 156 del 09/06/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DELL'EX CINEMA ARISTON IN PISA, VIA TURATI AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R.T. N. 65/2014.

L'anno 2022 il giorno nove del mese di Giugno presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

Nominativo	Funzione	Presenza	Assenza
CONTI MICHELE	SINDACO	X	
BONSANGUE RAFFAELLA	VICE SINDACO		X
BEDINI FILIPPO	ASSESSORE	X	
BONANNO GIOVANNA	ASSESSORE	X	
DRINGOLI MASSIMO	ASSESSORE	X	
LATROFA RAFFAELE	ASSESSORE	X	
MAGNANI PIERPAOLO	ASSESSORE	X	
MUNNO SANDRA	ASSESSORE	X	
PESCIATINI PAOLO	ASSESSORE	X	
POLI VERONICA	ASSESSORE	X	

Partecipa alla riunione Il Segretario Generale: Mordacci Marco

Presiede Il Sindaco: Michele Conti.

LA GIUNTA COMUNALE

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

VISTO il Permesso di Costruire n. 35 del 25.11.2020 rilasciato alla SOC. IMMOBILIARE VERONICA 84 SRL per la DEMOLIZIONE DI FABBRICATO DISMESSO, EX CINEMA ARISTON, E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE in PISA, Via Filippo Turati n. 27;

RILEVATO che l'intervento realizzato con il suddetto Permesso di Costruire costituisce attuazione del Piano di Recupero approvato con la suddetta Delibera del Consiglio Comunale e disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano di Recupero e in particolare dall'art. 3 secondo cui: *“Per il corpo edilizio (edificio B) prospettante su Via F. Turati è prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni: possibilità di sopraelevazioni di un piano fermo restando l'altezza massima del corpo di fabbrica adiacente ad arretramento del volume rispetto alla via Turati, con obbligo di conservazione della facciata”*;

VISTI gli elaborati progettuali con riferimento al suddetto corpo edilizio e rilevato che negli stessi è espressamente indicata la categoria di interventi *“ristrutturazione con obbligo di conservazione della facciata su Via Turati”*;

VISTA la documentazione pervenuta con prot. n. 49909/22 del 04.05.2022 dell'Ing. Simone Staccioli da cui risulta che il terreno superficiale dell'area interessata non è idoneo ad accogliere le fondazioni previste anche per la presenza di fognature pubbliche precedentemente non rilevate perché *“sconosciute”* (come da nota Acque SpA prot. 15761 del 10.03.2022);

ACCERTATI inoltre la scarsa qualità dei materiali della costruzione e le caratteristiche meccaniche delle porzioni in muratura come più dettagliatamente descritto nella relazione prot. n. 49909/22 del 04.05.2022 dell'Ing. Simone Staccioli;

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

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

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

CONSIDERATO che la Direzione 10 – Urbanistica – Edilizia Privata – Servizi Amministrativi alla mobilità – Espropri ha adottato l'Ordinanza n. 619 del 29.03.2022 di sospensione dei lavori ai

sensi dell'art. 193, comma 4, L.R.T. n. 65/14 a seguito di sopralluogo finalizzato ad accertare la consistenza degli interventi eseguiti;

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

CONSIDERATO che quanto sopra è realizzabile una volta eseguiti gli interventi strutturali e di adeguamento alle NTC 2018 descritti nella relazione tecnica al fine di garantire idonei livelli di sicurezza delle opere di fondazione;

VISTA l'istanza di *“Richiesta approvazione di VARIANTE al Piano di recupero dell'ex Cinema Ariston in Pisa, Via Turati ai sensi dell'art. 112 della L.R.T. N. 65/14 presentata in data 04.05.2022 prot. edilizia privata n. 2093/22;*

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

1. Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo;
2. Qualora la variante abbia ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice, l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico;

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

ACCERTATI l'avvenuto deposito delle indagini del Piano di Recupero approvato (Deposito n. 379 del 16.09.2019) e l'esito positivo del controllo del Genio Civile (prot. 430683 del 19.11.2019);

VISTI gli elaborati grafici della Variante proposta:

ALLEGATO 1 – stato di variante pianta piano terra con tipologie di intervento edilizio tav. 13;

ALLEGATO 2 – stato di variante pianta piano primo con tipologie di intervento edilizio tav 14;

ALLEGATO 3 – stato di variante pianta piano secondo con tipologie di intervento edilizio tav 15;

ALLEGATO 4 – stato di variante pianta piano terzo con tipologie di intervento edilizio tav 16;

ALLEGATO 5 – stato di variante pianta piano quarto con tipologie di intervento edilizio tav 17;

CONSIDERATO che le variazioni sono descritte negli elaborati grafici suddetti e nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 3 - TIPOLOGIA E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO che dispone:

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.T. n. 65/14 e ss.mm. e ii. (alla data di approvazione del seguente 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 su Via F. Turati è previsto un intervento di demolizione e fedele ricostruzione nella sagoma, volume e superficie utile lorda con la possibilità di sopraelevazione di un piano fermo restando l'altezza massima del corpo di fabbrica adiacente ad arretramento del volume rispetto alla Via Turati con la fedele riproposizione della facciata esistente prima della demolizione;

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 STANDARD di cui al D.M. 1444/68 e art. 4.6.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, non ceduti così come calcolati dall'ufficio;

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento (**All. B**) al presente provvedimento;

VISTI gli artt. 37 e seguenti della L.R. n. 65/2014 e la Delibera del Consiglio Comunale n. 45/2018 di approvazione del Regolamento per la disciplina delle funzioni del Garante dell'informazione e della Partecipazione;

VISTA la Decisione n. 54 del 16/05/2019 con cui è stato individuato il Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Pisa;

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

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

VISTO il D. Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Dirigente della Direzione D – 10 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica (**Allegato A**), nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTO OPPORTUNO concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "*Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*", vista la necessità di trasmettere gli atti alla Regione per l'espletamento delle procedure di cui all'art. 23 del PIT;

Con voti unanimi, legalmente resi;

DELIBERA

1. **Di approvare** ai sensi dell'art. 112 della L.R.T. n. 65/2014 la variante al Piano di Recupero di iniziativa privata in esame costituito dagli elaborati nel seguito indicati:

ALLEGATO 1 – stato di variante pianta piano terra con tipologie di intervento edilizio tav. 13;

ALLEGATO 2 – stato di variante pianta piano primo con tipologie di intervento edilizio tav 14;

ALLEGATO 3 – stato di variante pianta piano secondo con tipologie di intervento edilizio tav 15;

ALLEGATO 4 – stato di variante pianta piano terzo con tipologie di intervento edilizio tav 16;

ALLEGATO 5 – stato di variante pianta piano quarto con tipologie di intervento edilizio tav 17.

Norme tecniche di Attuazione Variante: Estratto art. 3 - TIPOLOGIA E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO che dispone:

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.T. n. 65/14 e ss.mm. e ii. (alla data di approvazione del seguente 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 su Via F. Turati è previsto un intervento di demolizione e fedele ricostruzione nella sagoma, volume e superficie utile lorda con la possibilità di sopraelevazione di un piano fermo restando l'altezza massima del corpo di fabbrica adiacente ad arretramento del volume rispetto alla Via Turati con la fedele riproposizione della facciata esistente prima della demolizione.

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 STANDARD di cui al D.M. 1444/68 e art. 4.6.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, non ceduti così come calcolati dall'ufficio.

2. **Di disporre** la trasmissione del presente provvedimento e dei relativi elaborati alla Provincia.

3. **Di dare mandato** alla Direzione D – 10 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica di provvedere agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul BURT e sul sito istituzionale dell'Ente.

4. **Di precisare** che i termini di validità del Piano di Recupero in esame restano invariati.

5. **Di dare comunicazione** del presente provvedimento agli interessati.

6. **Di trasmettere** la presente deliberazione alla Direzione D – 06 Infrastrutture e viabilità – Mobilità - Verde e arredo urbano – Edilizia scolastica.

7. **Di pubblicare** il presente Provvedimento in Amministrazione trasparente, come previsto dall'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.

8. **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

indi la GIUNTA COMUNALE

in ragione di procedere alla immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali",

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Michele Conti

Il Segretario Generale

Mordacci Marco

Uffici Partecipati	
DAOLE FABIO	DIREZIONE-03 Finanze - Provveditorato - Aziende - Servizi Assicurativi
Dirigente Direzione 10	DIREZIONE-06 Infrastrutture e Viabilità – Mobilità - Verde e arredo urbano - Edilizia Scolastica
GRUPPI CONSILIARI	DIREZIONE-10 Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica

PROVINCIA DI PISA