

PIANO DI RECUPERO

AREA EX CINEMA ARISTON

VIA TURATI, PISA



RELAZIONE PAESAGGISTICA



Pisa, agosto 2019

Piano di recupero ex Ariston - Relazione paesaggistica

1. Evoluzione storica dell'ambito urbano

L'ambito urbano oggetto di intervento di recupero è il risultato di una urbanizzazione relativamente recente, successiva al secondo conflitto mondiale, che apportò significative modifiche all'assetto della porzione meridionale (Mezzogiorno) della città storica di Pisa.

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 conventuale del Carmine e di quello di San Domenico e compresa ad est dalla via Malagonnella e a sud dalla via lungo le mura.

(in questa e nelle successive planimetrie si riporta simbolicamente la posizione del futuro insediamento edilizio)



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.

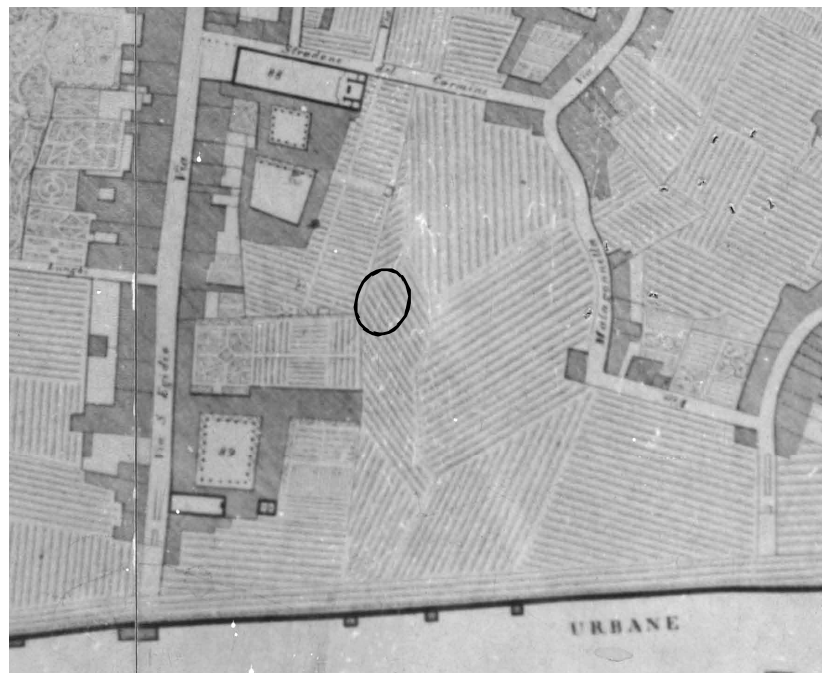


Fig.2 – Estratto pianta Van Lint

Nella seconda metà del XIX la parte più meridionale di Mezzogiorno fu interessata dalla principale trasformazione connessa con la localizzazione della nuova stazione ferroviaria centrale poco fuori le mura urbane, e della piazza ellittica posta al termine della via poi intitolata a Vittorio Emanuele II, come la piazza

stessa, che divenne il nodo di raccordo di tutte le strade della zona, compresa la via Lungo le Mura, ribattezzata via Giovanni Pisano.

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



Fig.3 – estratto dalla pianta del 1911

Nella cartolina dei primi decenni del XX secolo, a sinistra le mura urbane ancora integre, sullo sfondo il verde della Piazza Vittorio Emanuele II, sovrastato dal campanile della chiesa di Sant'Antonio e sulla destra il verde della grande area ortiva, già interrotto dai primi villini.

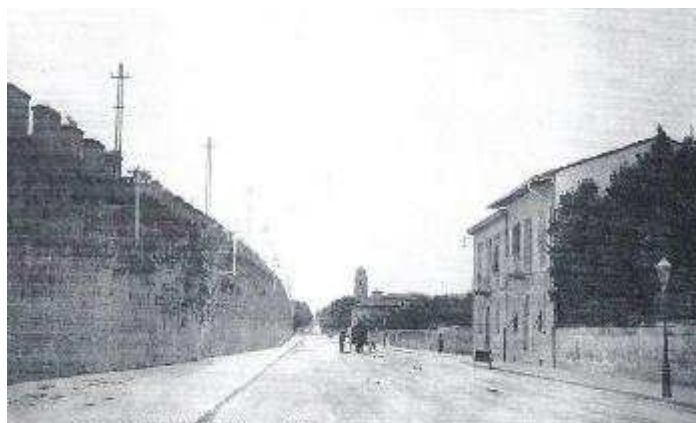


Fig.4 – Via Giovanni Pisano

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. 5- aerofoto, c.a 1925 (estratto)

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



Fig.6 – Viale Regina Margherita



Fig.7 - 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.

Furono colpiti il complesso degli Istituti Riuniti di Ricovero e la chiesa di San Domenico e furono distrutti gli opifici retrostanti



Fig.8 – Piano di Ricostruzione, Tav.1

Fu proprio la distruzione di questi edifici che suggerì ai progettisti del piano di ricostruzione¹ lo spunto per la previsione di una nuova viabilità parallela a Corso Italia

¹ Il piano, redatto da: prof. Luigi Pera, arch. Renzo Bellucci, Ing. Ugo Ciangherotti, ing. Giulio Fascetti, fu approvato dal consiglio comunale il 2 settembre 1946.

(già via Vittorio Emanuele II), 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 e da prolungare fino alla via Sancasciani, (la via Pascoli) previa demolizione della palestra del complesso scolastico. Quest'ultima previsione fu poi rettificata per consentire la ricostruzione della palestra e infine abbandonata, salvo il primo .

Fig.9- 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.10. Aerofoto del 1986



Fig.11 – L'assetto attuale di via Turati (percorso da sud verso nord)



1 - l'ingresso nella via Turati da sud



2 - l'ingresso nella via Turati da sud



3 – il capannone commerciale



4 – il capannone commerciale



5 – Gli ex Istituti di Ricovero



6 – Gli ex Istituti di Ricovero



7 – Il loggiato in mattoni ex Istituti di Ricovero



8 – La loggia terminale ex Istituti di Ricovero



9 – il palazzo per uffici in angolo con via Pascoli



10 – l'ex Hotel Mediterraneo



11 – Il corpo annesso al convento di S. Martino

12 – la quinta edilizia contenente l'ex cinema



13- la piazzetta retrostante la chiesa di S. Martino



14 – L'edificio in angolo con la via Sancasciani

L'edificazione della via Turati si svolge dai primi anni '50 a tutti i '70 e da luogo ad edifici diversi per forma, tipologia, dimensioni, linguaggio. Il risultato è un insieme eterogeneo, il cui principale elemento d'ordine è dato dall'allineamento stradale, peraltro non sempre rispettato.

La strada si configura come una strada-ponte tra il tessuto storico (a nord) e il tessuto recente, a sud, in particolare quello ad altissima densità prossimo alla piazza Vittorio Emanuele II.

Interventi degli anni 80, come la grande operazione di recupero del complesso degli ex Istituti di Ricovero (già convento di San Domenico) introducono forme e materiali estranei sia alla tradizione del moderno, che a quella dei tessuti storici, volendo semmai richiamare atmosfere rurali non della tradizione toscana.

L'episodio edilizio relativamente più omogeneo risulta proprio quello cui appartiene l'ex-cinema, caratterizzato se non altro da una continuità dimensionale, semplicità di forme e ricorso a pochi materiali di finitura.

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, la cui licenza edilizia non è stata reperita. Il progetto risulta timbrato in arrivo dal comune di Pisa in data 12 luglio 1954. Il lotto di intervento risulta ricavato da una più ampia proprietà Costa, come da planimetria di seguito riportata.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare principalmente destinato ad abitazioni ed attività commerciali a sala cinematografica con abitazioni e negozi collocati sul fronte strada. La parte cinematografica aveva una volumetria di circa mc 18.000 su più piani.

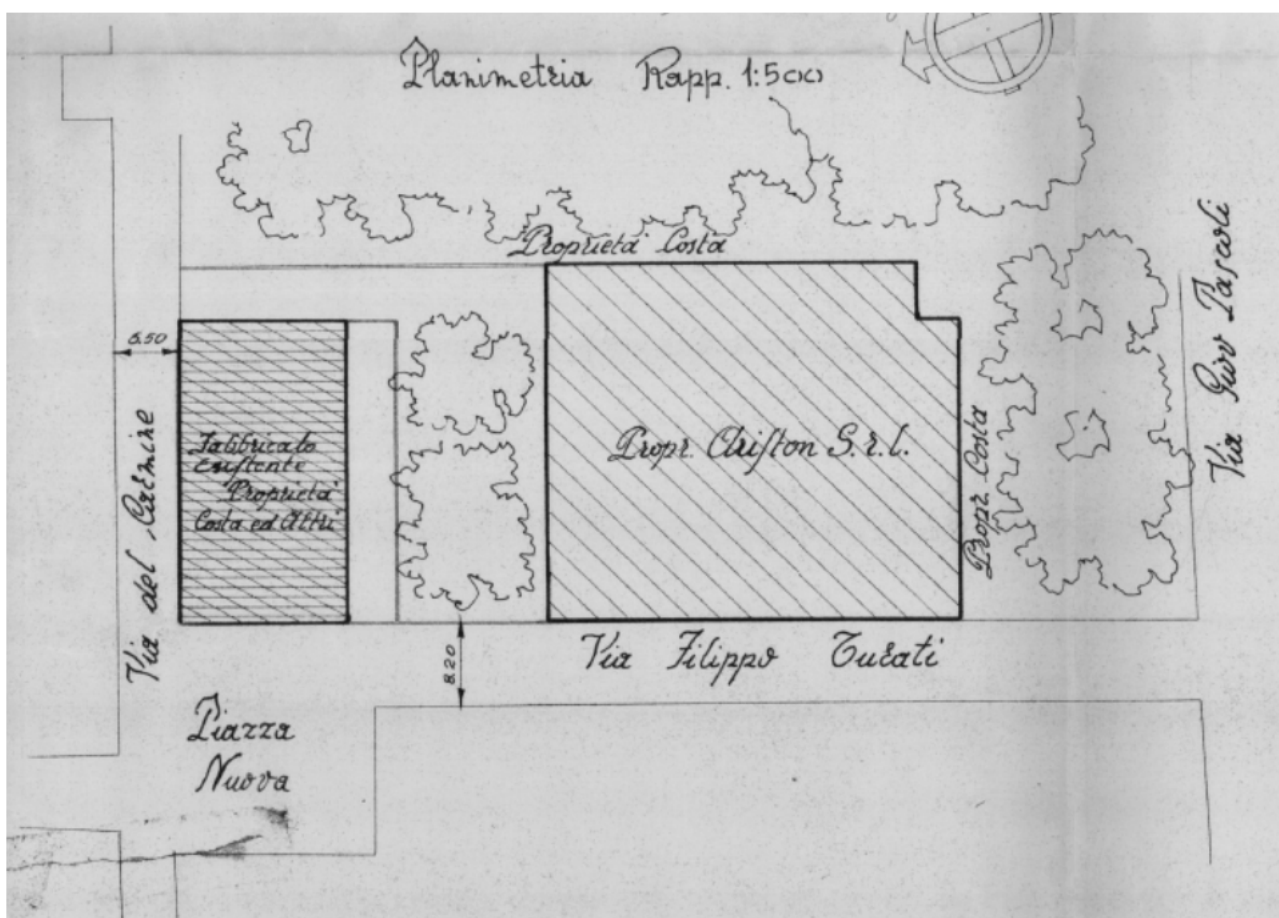


Fig.12 Progetto Cinemascope Ariston – planimetria

L'immobile era posto in fregio alla via Filippo Turati e a confine della proprietà sui lati est e sud. La porzione nord del lotto veniva lasciata a giardino.

Si precisa che l'area confinante a sud, fino al prolungamento della via Pascoli, viene rappresentata come a verde nella planimetria, ed invece come edificata nell'assonometria di seguito riportata. Su di essa verrà realizzato l'Hotel Mediterraneo (oggi collegio Carducci della SNS).

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.

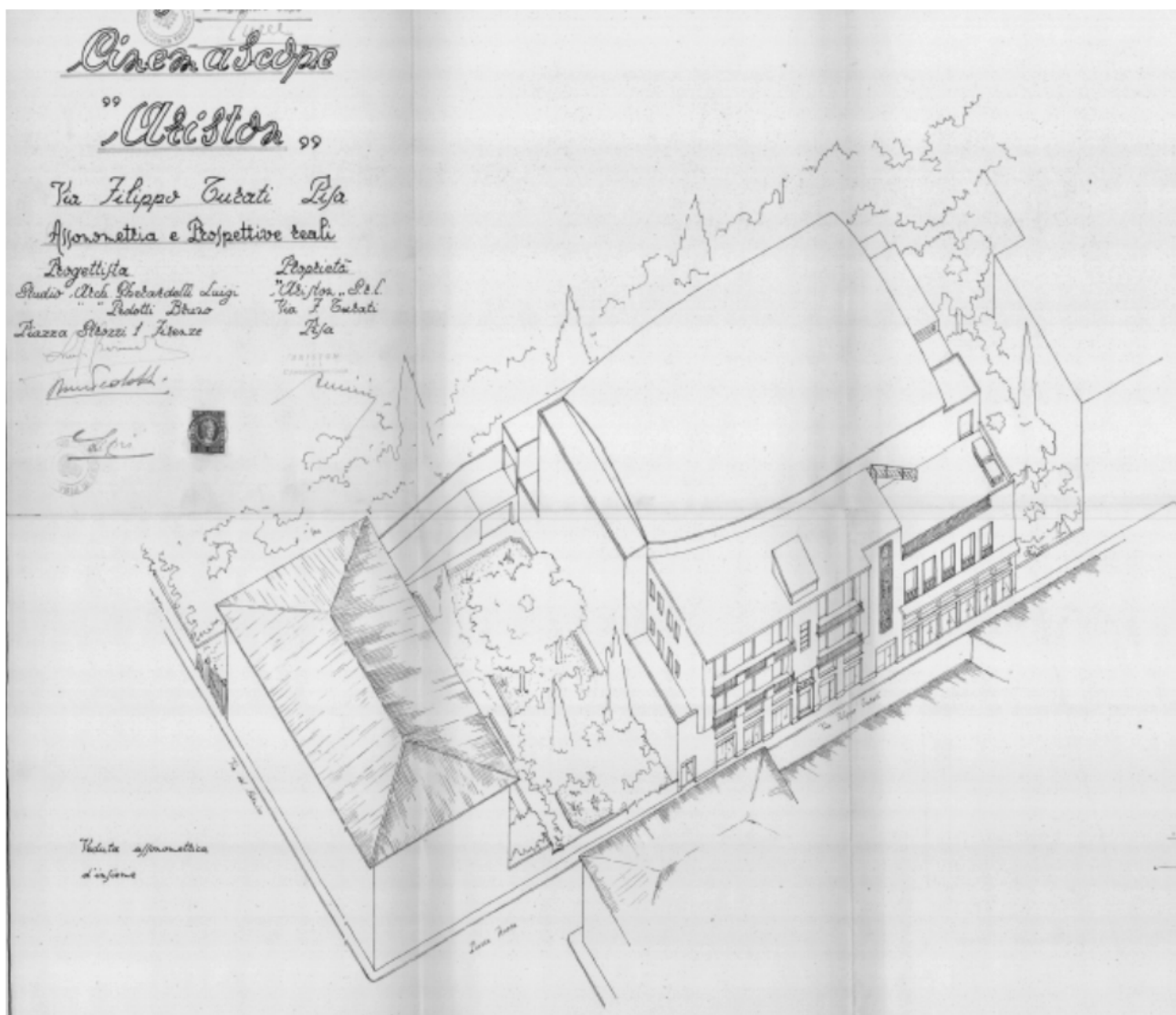


Fig.13 – Progetto Cinemascope Ariston - assonometria

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 Zona a Traffico Limitato, esso andò rapidamente in crisi e il cinema venne chiuso definitivamente nell' anno 2007.

Successivamente alla chiusura, l'immobile, è andato incontro a occupazioni abusive organizzate e non, che ne hanno causato il progressivo degrado.

3. Il vincolo paesaggistico

3.1 La ricostruzione documentale del vincolo

Sulla G.U. n.236 del 23 settembre 1957 fu emanato il Decreto Ministeriale 10 settembre 1957 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico di tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa.²

La cartografia del vincolo non è disponibile, causa smarrimento o altro, per cui esso viene definito dal PIT/PPR della Toscana come “sospeso – non cartografabile”.

Per accertare la presenza o meno del vincolo sull'area oggetto del presente Piano di Recupero, è stata svolta una specifica analisi documentale.

Il vincolo fu emanato su proposta della commissione provinciale competente.

Il verbale della riunione del 14 giugno 1955, di proposta, fu anch'esso pubblicato sulla G.U. 236 e comprende un allegato in cui si elencano le aree da fare oggetto del vincolo e che si riporta di seguito.

² Cod. regionale 9050090, cod. ministeriale 90409.

Elenco dei giardini siti entro il perimetro urbano di Pisa, proposti per il vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497

- 1 - Giardino dell'Istituto Cottolengo;
- 2 - Giardini compresi fra via Turati, Via del Carmine e Via S. Casciani;
- 3 - Giardino di Via S. Martino;
- 4 - Giardini compresi tra le Vie Casalini, Crispi, Lavagna e Nisi;
- 5 - Giardini compresi tra le Vie Lavagna, Crispi, Piazza S. Antonio e le Vie Bixio e Nisi;
- 6 - Giardino situato fra il vicolo dei Somari e Via Burgundio;
- 7 - Giardini compresi tra le vie Beccaria, Carmignani, dietro la Corte e Palestro;
- 8 - Giardino del Palazzo Toscanelli;
- 9 - Giardino compresi tra le vie Corte, Torelli, S. Tommaso, e Capponi;
- 10 - Giardino sulla Via Capponi;
- 11 - Giardino lungo la via Mugelli;
- 12 - Giardino lungo la via della Faggiola;
- 13 - Giardini compresi tra le vie S. Maria, dei Mille, Pasquale Paoli, S. Simone, Piazza Torricelli e Via Galvani;
- 14 - Giardini compresi tra le vie Trento, Volta e S. Maria;
- 15 - Giardini compresi tra le vie Puccini, S. Lorenzo, vicolo del Ruschi e Via S. Francesco;
- 16 - Giardini di via S. Zeno;
- 17 - Giardini compresi tra le vie S. Francesco, Mele, Giusti e S. Andrea;
- 18 - Giardini compresi tra piazza d'Ancona e le vie S. Andrea, Giusti e dietro la Corte;
- 19 - Giardino sulla via Vernaccini, nel retro di S. Paolo all'Orto;
- 20 - Area da definirsi fra via Lalli, via Di Simone e le Mura;
- 21 - Giardini compresi tra Via S. Marta, le Mura e Via Garibaldi;
- 22 - Giardino del Deposito Stalloni;
- 23 - Giardini ai lati della nuova Strada tra via Roma e via Nicola Pisano;
- 24 - Giardini tra via Casalini e Via Zerboglio, via Stampace e Via Nisi;
- 25 - Giardini compresi tra via S. Marta, Lungarno Mediceo, Via Garibaldi e Via del Borghetto.

IL SOPRINTENDENTE

Come si può rilevare, al n.2 dell'elenco sono indicati (ed evidenziati) i giardini compresi tra via Turati, via del Carmine, via Sancasciani.

Una foto aerea del 1954 pubblicata sul sito della Regione Toscana, consente di confermare la presenza, a quella data, di un'ampia area verde tra la via Turati e la via Sancasciani, comprensiva verificare dell'area sulla quale fu realizzato il cinema Ariston ed il complesso edilizio connesso.



Fig.14 – Aerofoto 1954

La proposta di vincolo, in tutta evidenza fatta ai sensi della L.1497/39, fu respinta dal Ministero (allora della Pubblica Istruzione) in quanto interpretata come proposta ai sensi della L.1089 /39 e in quanto tale mancante di tutta una serie di dati necessari. A seguito di tale risposta negativa, la commissione provinciale deliberò, in data 11 luglio 1956, “di includere nell’elenco delle bellezze naturali della provincia di Pisa (...) tutte le zone verdi all’interno delle Mura Urbane, site nel territorio del comune di Pisa e segnate nell’allegata planimetria.”

Il Decreto Ministeriale di vincolo accoglie la proposta, dichiarando di notevole pubblico interesse tutte le zone verdi site all’interno delle mura urbane del comune di Pisa,

considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nelle zone;

Poiché il complesso edilizio Ariston era già costruito al momento della emanazione del decreto di vincolo ai sensi della L.1497/39, si conclude, in assenza di planimetria ufficiale di riscontro, che solo la porzione di lotto non edificato a tale data (10 settembre 1957) è oggetto del vincolo stesso.

Su di essa, peraltro, è stato realizzato un ulteriore edificio di quattro piani fuori terra, in fregio alla via Turati, (civico 9) escluso dal perimetro del presente Piano di Recupero.

3.2 – I contenuti del vincolo a seguito del PIT/PPR

ELEMENTI IDENTIFICATIVI: Codice regionale:9050090 – D.M. 10/09/1957 – G.U. 236 del 1957A

Denominazione: **Tutte le zone verdi all’interno delle mura urbane del comune di Pisa**

Motivazione: (...) *le zone verdi predette hanno notevole interesse pubblico perché oltre a conferire alla città di Pisa un’attraente e caratteristica nota di colore, nel loro complesso formano un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, costituenti con l’ambiente circostante un pregevole complesso avente valore estetico e tradizionale.*

Vista la scarsità dei contenuti del vincolo originale, il PIT/PPR opera una implementazione degli elementi di valore:

strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore
Struttura ecosistemica/ambientale - componenti naturalistiche	<i>alberature di specie diverse, siepi sempreverdi e fiorite, vegetazione rampicante, superfici a prato, giardini formali</i>
struttura antropica - insediamenti storici	<i>Giardini e aree verdi private e pubbliche diffuse all’interno degli isolati del centro storico. Zone verdi e giardini racchiusi entro le mura urbane che conferiscono alla città di Pisa un’attraente caratteristica nota di colore. Giardini pertinenziali di palazzi storici, giardini claustrali, orti diffusi</i>
Elementi della percezione - visuali panoramiche “da” e “verso”	<i>Aree e giardini percepibili dalla viabilità cittadina laddove presenti affacci sugli spazi pertinenziali interni, oppure percepibili dai monumenti visitabili</i>

percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	<i>(Torre pendente, campanili, palazzi storici, cinta muraria, ecc.) o da edifici storici in genere sottoposti a tutela monumentale.</i>
---	--

Il PIT/PPR opera inoltre una valutazione della permanenza dei valori descrivendo le dinamiche di trasformazione, gli elementi di rischio e di criticità, come segue:

strutture del paesaggio e relative componenti	valutazione della permanenza dei valori dinamiche di trasformazione, gli elementi di rischio di criticità,
Struttura ecosistemica/ambientale - componenti naturalistiche	<i>Rischio di perdita delle piantumazione e delle composizioni storiche dei giardini pertinenziali ai palazzi e conventi per abbandono e conseguenti interventi di pulitura non selettivi. Rischio di inserimento di pavimentazioni a lastricato nelle aree adiacenti agli edifici, con utilizzo a parcheggio. Realizzazione diffusa di manufatti impropri in epoca post bellica e recente; occupazione degli spazi verdi da volumi tecnici o macchinari. Rischio di utilizzo delle aree verdi a parcheggio in relazione a interventi di recupero dell'edilizia del centro storico</i>
struttura antropica - insediamenti storici	<i>Permanenza generale del valore seppur si riscontrino sporadiche occupazioni con manufatti impropri. Rischio di perdita di diffusi apparati decorativi a tromp l'oeil sui muri che circoscrivono i giardini storici.</i>

Come già anticipato, e come di seguito documentato fotograficamente la condizione dell'area residua non edificata della più ampia area a verde oggetto del vincolo del 1957, ha già ampiamente sperimentato un processo di degrado con **totale perdita di valori**, in conseguenza dell'impegno del suolo come spazio per macchinari e locali tecnici, di servizio alla struttura cinematografica.

4. Documentazione fotografica dello stato attuale dell'ex-cinema



1 - L'area accessibile dalla via Sancasciani



2- La scala di uscita di sicurezza



3 - volumi tecnici e impianti



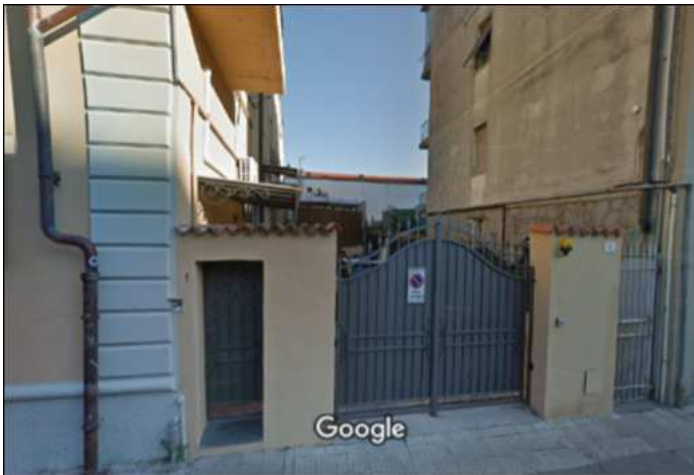
4 - volumi tecnici e impianti



5 - L'area libera retrostante l'edificio di via Turati



6 - la massa della sala prospettante sull'area



7 – scorcio dell'area dalla via Turati



8 – vista zenitale









9 – vista assonometrica da nord che evidenzia l'ingombro volumetrico della sala cinematografica

5. Verifiche di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PIT/PPR

Risulta in tutta evidenza che il tema che si pone non è quello di conservare valori paesaggistici, qui non più esistenti, ma quello di implementare e riqualificare lo spazio libero, obiettivo che il PdR assume.

Si riportano di seguito gli **obiettivi generali** e le **direttive** del PIT/PPR per le zone verdi all'interno delle mura urbane di Pisa, articolate in riferimento alle diverse strutture del paesaggio con le verifiche di coerenza del PdR e altre considerazioni inerenti la loro applicazione al caso in specie.



Strutture strutturali del paesaggio e relative	a - Obiettivi con valore di indirizzo	b- direttive	Verifiche di coerenza e considerazioni inerenti il PdR
2. Struttura eco sistemica/ambientale	<p>2a1. Conservare il valore paesaggistico della vegetazione che caratterizza le aree verdi pubbliche e private all'interno del centro storico di Pisa.</p> <p>2a2. Conservare gli elementi architettonici, gli elementi decorativi e d'arredo che individuano e caratterizzano le tipologie dei giardini storici</p>	<p>2b1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie misure discipline/regole volte ad assicurare il mantenimento e, ove necessario la sostituzione e il reimpianto della vegetazione arborea e arbustiva che caratterizza le aree verdi.</p>	<p><i>Nel caso in specie non è presente alcuna vegetazione arborea o arbustiva, per cui non si pone l'esigenza di azioni conservative.</i></p>
3. Struttura antropica	<p>3a1. Conservare le aree verdi (orti e giardini storici, piazze) pubbliche e private presenti nel centro storico di Pisa</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle aree verdi presenti nel centro storico di Pisa;</p>	<p><i>le condizioni attuali dell'area e l'assenza di documentazione storica impediscono di operare il richiesto riconoscimento</i></p>
		<p>3b2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di restauro e di manutenzione verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici storici e identitari propri degli orti, dei giardini storici e piazza incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; 	<p><i>per le condizioni di degrado in essere, non si pone un tema di restauro o conservazione, ma solo quello dell'incremento del livello di qualità</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; 	<p><i>direttiva recepita</i></p> 
		<ul style="list-style-type: none"> - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, la sistemazione della viabilità di servizio, i percorsi interni e l'impianto di vegetazione arborea; 	<p><i>direttiva recepita</i></p> 
<ul style="list-style-type: none"> - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico e in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso, situate a margine 	<p><i>Il PdR prevede la liberazione dell'area dai manufatti tecnologici in</i></p>		

		dell'edificato storico e intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana.	<i>essere e la sua riconversione a verde</i> 
Strutture strutture del paesaggio e relative	a - Obiettivi con valore di indirizzo	b- direttive	<i>considerazioni</i>
4. Elementi della percezione	4a1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso giardini, orti e piazze della viabilità cittadina e dai principali monumenti (Torre pendente, campanili, palazzi e giardini storici, cinta muraria, ecc.) 4a2. Salvaguardare la visibilità delle aree tutelate verso edifici in genere, anche se privi di specifico interesse storico, ma ricompresi nei coni visivi del contesto urbano tutelato.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4b1. Riconoscere i tratti della viabilità e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato valore estetico-percettivo, che si aprono verso le aree verdi presenti all'interno del centro storico	<i>Non sono presenti situazioni come quelle descritte</i>
		4b2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare l'integrità percettiva dei beni quali emergenze storiche di alto valore iconografico;	<i>Non sono presenti situazioni come quelle descritte</i>
		- Pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo;	<i>direttiva recepita</i> 
		- Prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici e urbani indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali.	<i>direttiva recepita</i> 
		- Prevedere idonei sistemi di illuminazione delle aree verdi e dei contesti urbani tali da valorizzarne le qualità storiche e paesaggistiche	<i>direttiva recepita</i> 

Si riscontra di seguito la coerenza con le prescrizioni immediatamente operative del PIT/PPR.

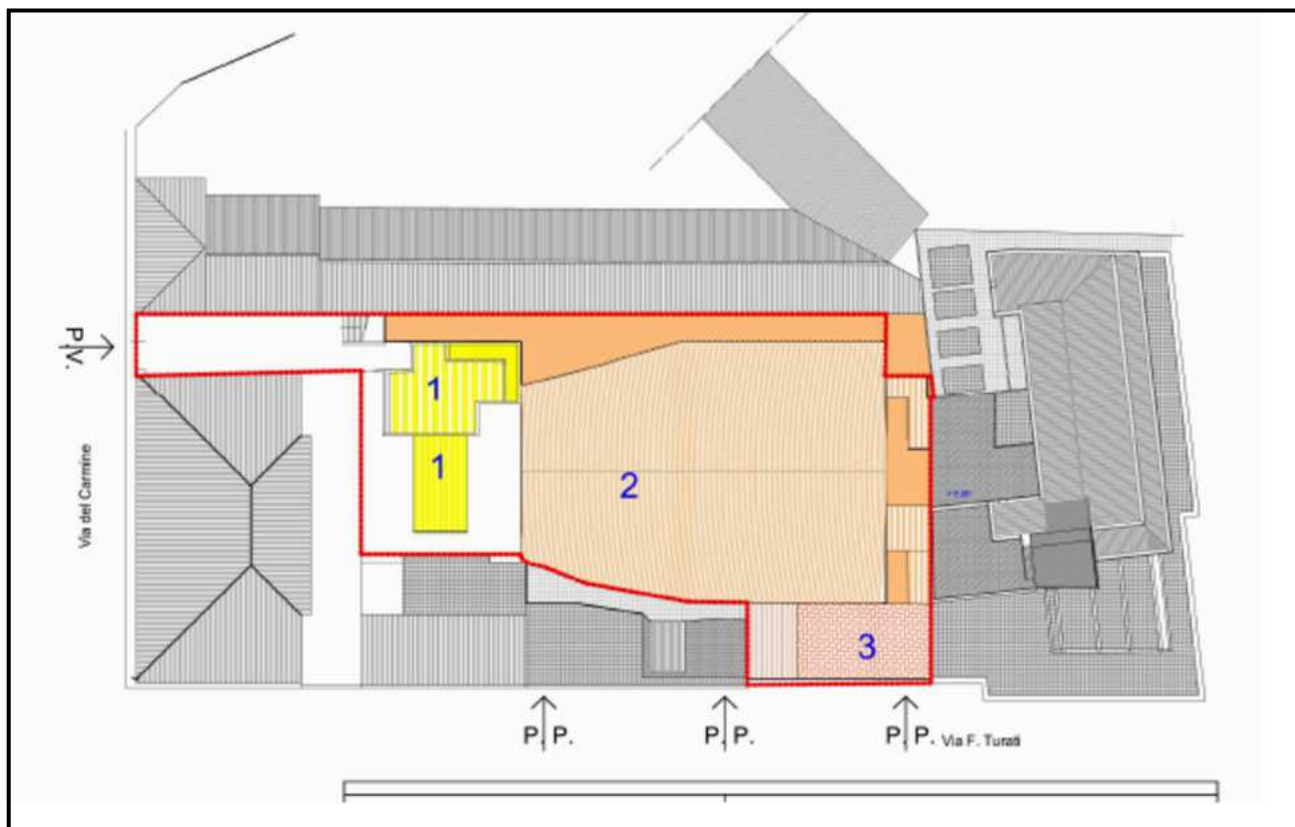
prescrizioni	Verifica di coerenza e note
<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico dei giardini, degli orti storici. In tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali con patologie mediante reimpianto della vegetazione arborea rispettando la medesima consistenza e disposizione o attuando progetti coerenti con i caratteri compositivi originari anche ripristinando antiche piantumazioni perdute, secondo i criteri di restauro dei giardini storici laddove necessario.</p>	<p><i>Il PdR prevede il ripristino di un'area verde mediante la demolizione di tutti i manufatti presenti e il reimpianto di essenze arboree ed arbustive</i></p>
<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sulle aree verdi all'interno del centro storico di Pisa a condizioni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano eliminate le masse arboree improprie presenti negli orti, nei giardini storici nelle piazze; - sia mantenuto l'impianto storico-tipologico di tali aree garantendo, negli interventi di restauro di elementi accessori e altri manufatti, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici delle aree medesime; - gli interventi di restauro e di manutenzione dei giardini dimostrino, attraverso studi e appropriata documentazione storica, il rispetto dei caratteri originari di tali aree; - non vengano ridotti, alterati o compromessi i caratteri storici-botanici e artistici propri di molti giardini e aree verdi presenti all'interno del tessuto edilizio storico della città. In questo senso non sono ammesse occupazioni di suolo permanenti che interessino tali beni; - siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo nonché il sistema del verde (vegetazione arborea e arbustiva, aiuole); - in presenza di un reticolo di impianto originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà fisica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico. 	<p><i>Non si è in presenza di giardino storico o giardino dalla configurazione comunque riconoscibile, per cui non si prevedono interventi di carattere conservativo</i></p>
<p>4.c.2. Gli interventi su edifici che non rivestono specifico interesse storico ma che siano posti nei con visivi da e verso le aree tutelate dovranno tenere conto delle esigenze generali di decoro urbano</p>	<p><i>Il PdR prevede la demolizione dell'assetto edilizio prospettante da sud sull'area e la sua ricostruzione in forme di architettura abitativa civile che dovranno dialogare con l'area vincolata</i></p>
<p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le aree tutelate.</p>	<p><i>Trattasi di area interna all'isolato. Non sono presenti visuali panoramiche da tutelare</i></p>
<p>4.c.4. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p><i>Non sono presenti belvedere pubblici</i></p>

Si riporta inoltre di seguito la matrice per la verifica di coerenza con gli obiettivi di qualità e le direttive contenuti nella SCHEDA DI AMBITO PAESAGGISTICO N. 8 LIVORNO – PISA – PONTEDERA.

Sezione 6.1 - Disciplina d'uso	Coerenza	Variante urbanistica
<p>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...</p> <p>Direttive correlate</p> <p>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:</p> <p>...</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>...</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>L'obiettivo della variante è quello di recuperare una parte di tessuto urbano degradato evitando, per il nuovo insediamento a carattere residenziale, ulteriore consumo di suolo.</p> <p>La progettazione del PdR e degli edifici da insediare nel comparto di recupero è coerente con i tipi edilizi, i materiali, i colori e le altezze propri del contesto urbano nel quale è inserito. L'intervento risulta inoltre collocato esclusivamente all'interno della cortina edificata, e praticamente non percepibile dall'esterno come dimostra il raffronto tra lo stato attuale e quello modificato del prospetto urbano della via F.Turati di seguito riportato.</p> <p>L'obiettivo della variante è quello di recuperare una parte di tessuto urbano degradato offrendo una nuova capacità insediativa a carattere residenziale, alternativa ad un ulteriore consumo di suolo.</p>

6. Il progetto di Piano di Recupero

La proposta, sviluppata in termini planivolumetrici, con soluzioni architettoniche meramente esemplificative, prevede la totale demolizione del complesso cinematografico esistente, ad eccezione, per la sua congruenza con il linguaggio architettonico dei fabbricati adiacenti, del corpo in fregio a via Turati, oggetto di ristrutturazione, con mantenimento della facciata, liberata dalle sovrastrutture legate alla precedente attività cinematografica. Gli interventi sui manufatti esistenti sono indicati nella tavola delle prescrizioni di intervento di sotto riportata.



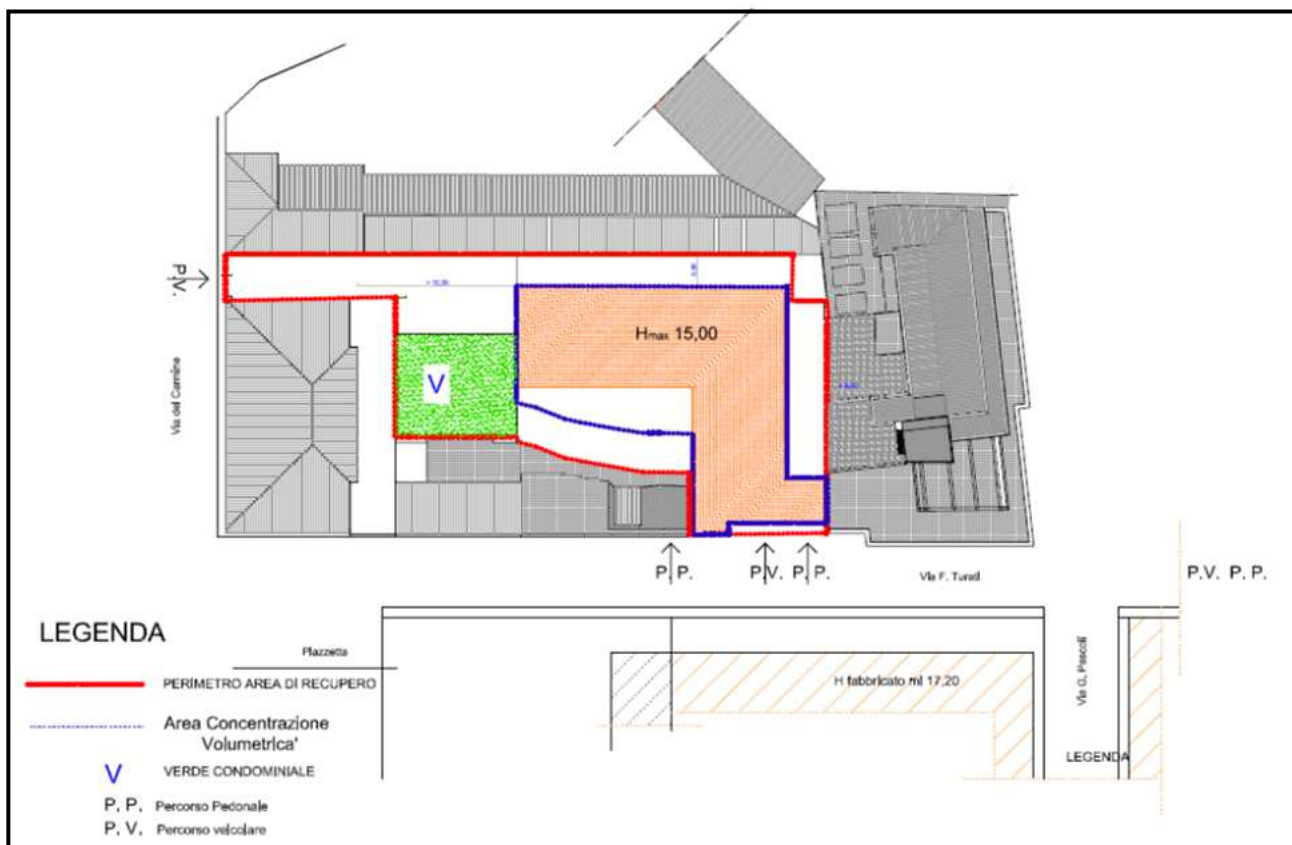
PDR: PRESCRIZIONI DI INTERVENTO SUI MANUFATTI ESISTENTI

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI RECUPERO
- 1** VOLUMI TECNICI - oggetto di demolizione senza ricostruzione
- 2** DEMOLIZIONE CON CONTESTUALE RICOSTRUZIONE
- 3** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA
(con obbligo di mantenimento della facciata e possibilità di sopraelevazione al max di un piano)

L'area così liberata sarà dotata di due accessi veicolari, uno da via Turati e uno da via del Carmine che consentiranno l'accesso al parcheggio pertinenziale che interesserà sia il piano terra, che il primo piano.

La ricostruzione, con riduzione di tutti i parametri edilizi rispetto allo stato attuale, darà luogo ad un edificio planimetricamente ad L, che si appoggerà al corpo in fregio alla via Turati, e si svilupperà all'interno del lotto mantenendo le distanze dagli edifici circostanti previsti dalle norme. L'area di concentrazione volumetrica e l'area da riportare a verde sono indicate nella tavola che segue, di sintesi delle indicazioni di progetto e che indica anche gli accessi veicolari (P.V.) e quelli pedonali (P.P.).



PDR: SINTESI DELLE INDICAZIONI DI PROGETTO

Il fabbricato di ricostruzione è previsto di n.5 piani fuori terra, di cui i primi due destinati a parcheggio e i tre superiori a residenze, con una piccola quota di studi professionali (max 10% della SUL).

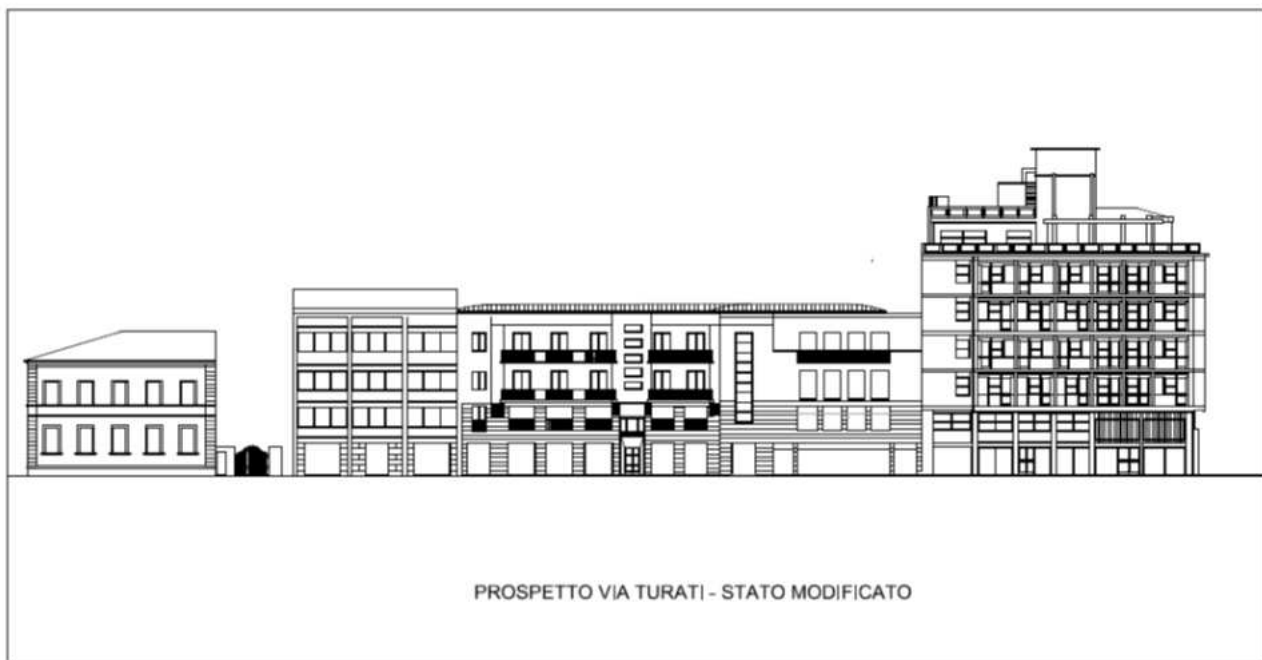
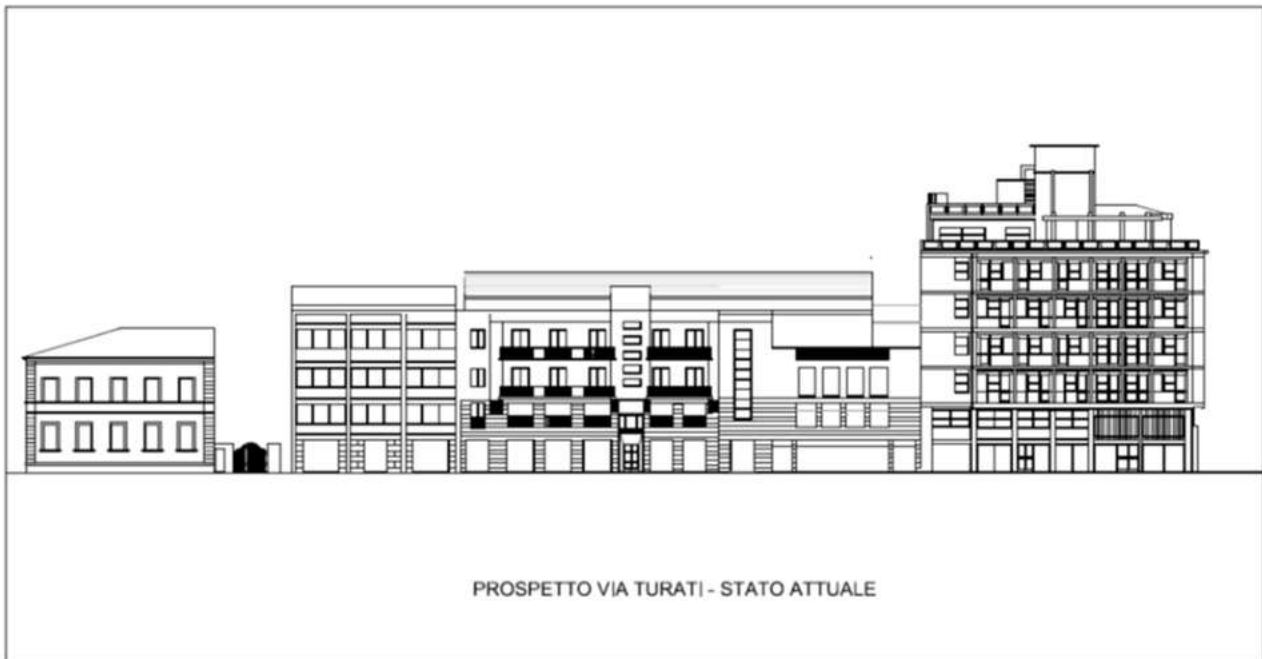
L'area, attualmente occupata da impianti tecnologici, verrà destinata in massima parte a verde condominiale con piantumazione di specie autoctone (superficie di 378 mq).

Il rapporto di copertura scenderà dall'attuale 0,825 mq/mq a 0,60 massimo.

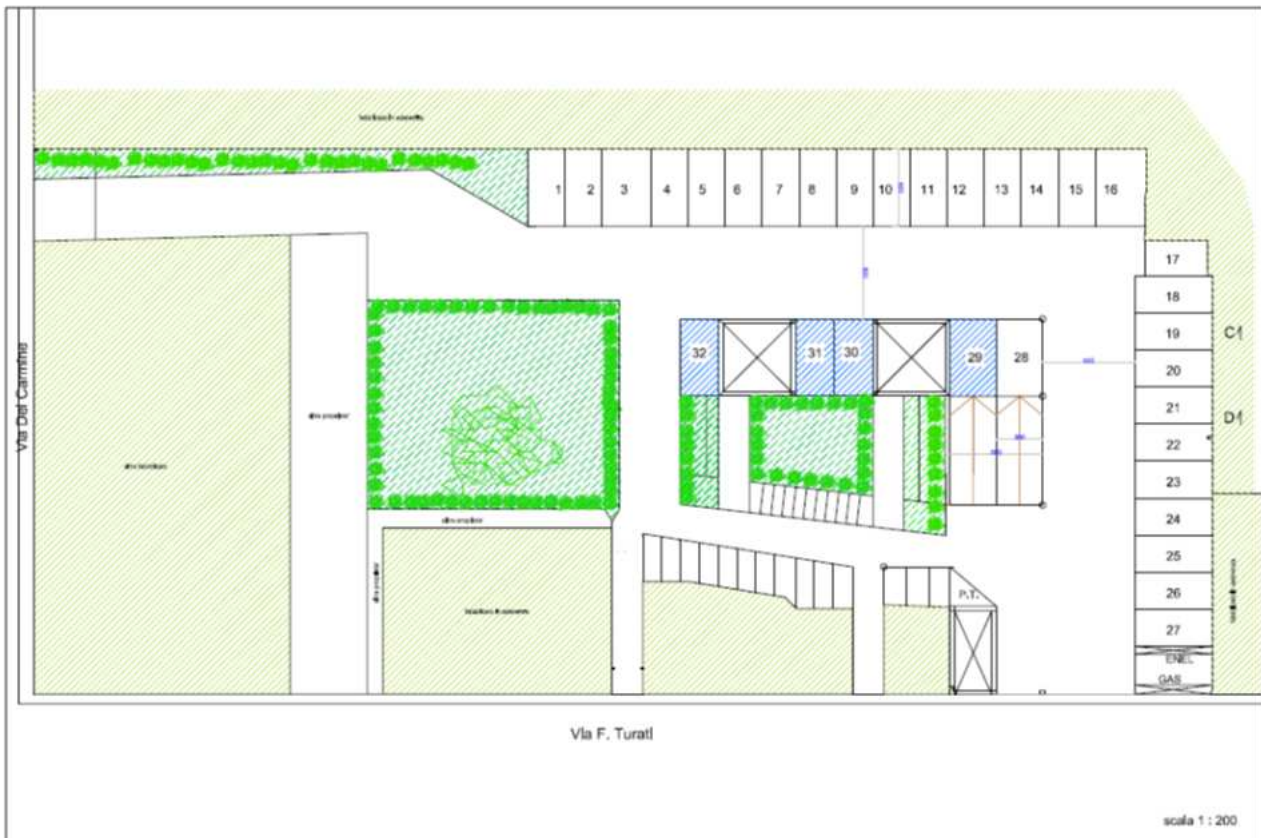
L'indice di fabbricazione fondiaria passerà dall'attuale 10,0 mc/mq a 0,50 massimo.

L'altezza massima di progetto è fissata in 15,00 m, inferiore alla massima attuale, di 16.50 m.

Il raffronto dei prospetti, attuale e modificato, sulla via Turati, di seguito riportato, evidenzia un impatto minimo e comunque migliorativo.



Il Pdr dà una indicazione sintetica ma precisa della sistemazione prevista per l'area scoperta, nella quale, al netto dei percorsi di accesso si prevede la realizzazione di un giardino di forma rettangolare, bordato con siepe e contenente alberature al centro. Tale schema dovrà ovviamente essere sviluppato nel progetto architettonico oggetto di permesso di costruire e in tale quadro essere valutato paesaggisticamente.



PDR: PIANTA DEL PIANO TERRA: in evidenza le aree verdi di progetto

7. Conclusioni

Si conclude che le previsioni del Piano di recupero in oggetto, come riscontrato dalle matrici di coerenza e dai grafici comparativi sopra riportati, non evidenziano alcun elemento di incoerenza con la disciplina del PIT-PPR.

In fase attuativa del Piano di recupero, con riferimento al progetto che sarà oggetto di istanza di rilascio del permesso di costruire, sarà prodotta una specifica relazione paesaggistica finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.

Pisa, agosto 2019

Il tecnico estensore
Arch. Riccardo Ciuti