

Piano Attuativo

Via delle Lenze N.129 Barbaricina-Pisa

Committente: Giordano Turchi

Progettisti: Arch. Barbara Gori
Per.Ed Andrea Stefani

Ubicazione: Via delle lenze, Loc. Barbaricina Pisa (PI)

RELAZIONE PAESAGGISTICA



ALLEGATO E

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI
DELL'ART. 146 del D. lgs n.42/2004 SECONDO QUANTO CONTENUTO NEL D.P.C.M. 12/12/2005.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

INFORMAZIONI GENERALI

1. RICHIEDENTE¹

Giordano Turchi

☒ persona fisica ☐ società ☐ impresa ☐ ente

2. UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Via/Piazza delle Lenze 129 località Barbaricina Pisa

Riferimenti catastali: Foglio 25 Part 297 e 300

3. QUADRO DEI VINCOLI

3.a Vincoli paesaggistici art. 136² del D. Lgs. 42/2004 (aree e beni di notevole interesse pubblico)

- ☐ D.M. 02/03/1960 G.U. 61 del 1960 - Zona circostante la Chiesa di San Piero a Grado, sita nel territorio del comune di Pisa;
- ☐ D.M. 03/03/1960a G.U. 61 del 1960 - Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa;
- ☒ **D.M. 26/03/1960 - G.U. 83 del 1960 - Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa;**
- ☐ D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 - Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa;
- ☐ D.M. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956 - Zona del viale d'Annunzio, sita nell'ambito del comune di Pisa;
- ☐ D.M. 10/09/1957 - G.U. 236 del 1957 - Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa;
- ☐ D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962 - Lungo Arno sito nel territorio comunale di Pisa;
- ☐ D.M. 14/11/1962 G.U. 311 del 1962 - Piazza Santa Caterina in Pisa;
- ☐ D.M. 24/03/1958 - G.U. 91 del 1958 - Zona sul lato sinistro del viale Pisa - San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei comuni di Pisa e San Giuliano Terme;
- ☐ D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962 - Zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme;
- ☐ D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 - Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano;
- ☒ **D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore**

¹ Il nominativo del richiedente deve coincidere con quello inserito nel modulo di presentazione della domanda. La compilazione della scheda è a carico del progettista incaricato, che per conto del richiedente, adempie ai necessari obblighi tecnici. Specificare se il richiedente è titolare del be,

proprietario o altro.

² La cartografia dei beni e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004), facente parte degli elaborati del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, è consultabile al seguente indirizzo: <https://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>

3.b Vincoli paesaggistici art. 142³ del D. Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge)

- ☐ Lett. a) i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- ☐ Lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi;
- ☐ Lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- ☐ Lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- ☐ Lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- ☐ Lett. i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

tipologia⁴ del vincolo di cui al comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004

☐ a) ☐ b) ☒ c) ☒ d) riferito al DM.83-1960a

☐ a) ☐ b) ☒ c) ☒ d) riferito al DM 185-1985

3.c Beni vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 (rif. Tav 3_STA, Tav3_STA a, b, c del Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e Delibera del Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023).

- ☐ provvedimenti di tutela diretta/indiretta sui beni.
- ☐ aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico
- ☐ beni archeologici
- ☐ immobili di cui alla lett. g) comma 4 art. 10 del D. Lgs. 42/2004 (pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico artistico)

3.d Riferimenti alla disciplina paesaggistica

☒ sezione 4 della scheda di vincolo/ dei vincoli paesaggistici di cui al punto 3.a

- ☐ disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B del PIT/PPR
- ☐ scheda del Sistema Costiero 2 Litorale Sabbioso dell'Arno e del Serchio
- ☐ altro.....

³ La cartografia delle aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs 42/2004), facente parte degli elaborati del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, è consultabile al seguente indirizzo: <https://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>

⁴ La tipologia di cui all'art. 136 comma 1 è ricavabile dalla sezione 4 delle schede riferite ai singoli Decreti Ministeriali che costituiscono parte integrante della disciplina paesaggistica del PIT/PPR. L'indicazione è riportata in alto a destra della prima parte della scheda, come di seguito esemplificato.

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione dell'individuazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9000337	90410	9000337_01	D.M. 17/10/1985 (G.U. 185 del 1985)	LU/PI	Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore		2 Versilia e Costa Apuana, 4 Lucche, 6 Piana Livorno - Pisa - Pomarance	a	b	c	d
		denominazione	La zona comprendente l'area intercomunale costiera, le pinete di ponente e frange, le tenute già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore.								
		motivazione	[...] riveste notevole interesse perché il territorio, per i suoi caratteri geomorfologici e i suoi aspetti naturalistici, si presenta assai differenziato da zona a zona, ma offre ancora vasti tratti in cui permangono i caratteri originali di un ambiente litoraneo naturale, che si alternano a zone più estese dove i boschi e le colture sono stati rinnovati nel tempo dall'uomo. Nella vegetazione, accanto ad alcune zone rosette in cui convivono insieme specie tipiche di clima marittimo con altre proprie di ambienti freddi, residuo dell'ultima glaciazione - una convivenza considerata interessantissima dai naturalisti - prevalgono le fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle; verso l'interno si hanno invece aree di bonifica recente e con colture agricole e terreni ancora paludosi, come accade nel settore settentrionale del parco, presso il lago di Massaciuccoli.								

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1. DESCRIZIONE DEL BENE E DEL CONTESTO OGGETTO DEGLI INTERVENTI.

L'intervento riguarda la realizzazione di una abitazione monofamiliare in via delle Lenze, si articola in unica fase che consiste nella realizzazione dell'immobile con la contestuale sistemazione dell'area esterna.

L'area di intervento è un vuoto urbano di forma trapezoidale, interno all'insediamento residenziale, l'area rimane racchiusa sui lati nord-sud-ovest da palazzine costruite prevalentemente nella fase attuativa del PRG'70, il lato minore ad est confina con la via delle lenze.

Il lotto essendo intercluso tra le abitazioni e la strada non ha affacci su percorsi panoramici, non appartiene a tessuti insediativi storici si trova di fatto tra una area di frangia dell'edificato di via delle Lenze.



Figura 1 Foto aerea con evidenziata il lotto di progetto

2. INDICAZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI RILEVATI DALLE SCHEDE DI VINCOLO

La porzione di territorio in oggetto è interessata da due vincoli paesaggistici art.136 D.lgs n.42/2004 c-d :

D.M.26/03/1960 G.U. 83 del 1960

D.M.17/10/1985 G.U185 del 1985

Il D.M.26/03/1960 G.U. 83 del 1960 prende atto del notevole interesse pubblico della zona che oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista, accessibili al pubblico, sulla magnifica pineta di San Rossore, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Il D.M.17/10/1985 G.U185 del 1985 viene istituito per impedire ulteriori aggressioni al paesaggio e all'ambiente, ivi compresa la conservazione di quelle testimonianze architettoniche ed ambientali più significative per la storia locale. Tali ragioni sono tanto più pertinenti in quanto si tratta di un tessuto urbano-ambientale sottoposto a continui interventi distruttivi, secondo la logica, ormai generalizzata e consolidata fin dai primi anni di questo secolo, della conquista dei terreni litoranei, in funzione dell'alto valore della rendita di posizione; ritenuta l'opportunità di garantire migliori condizioni di tutela che valgano ad impedire modificazioni dell'aspetto esteriore del territorio intercomunale costiero, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Gioni e l'area ex "Albergo Oceano" site nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme (Pisa); Massarosa, Viareggio, Camaiore (Lucca) che comporterebbero, nella attuale situazione descritta dal precedente "considerato", la irreparabile compromissione delle caratteristiche di pregio paesistico individuate.

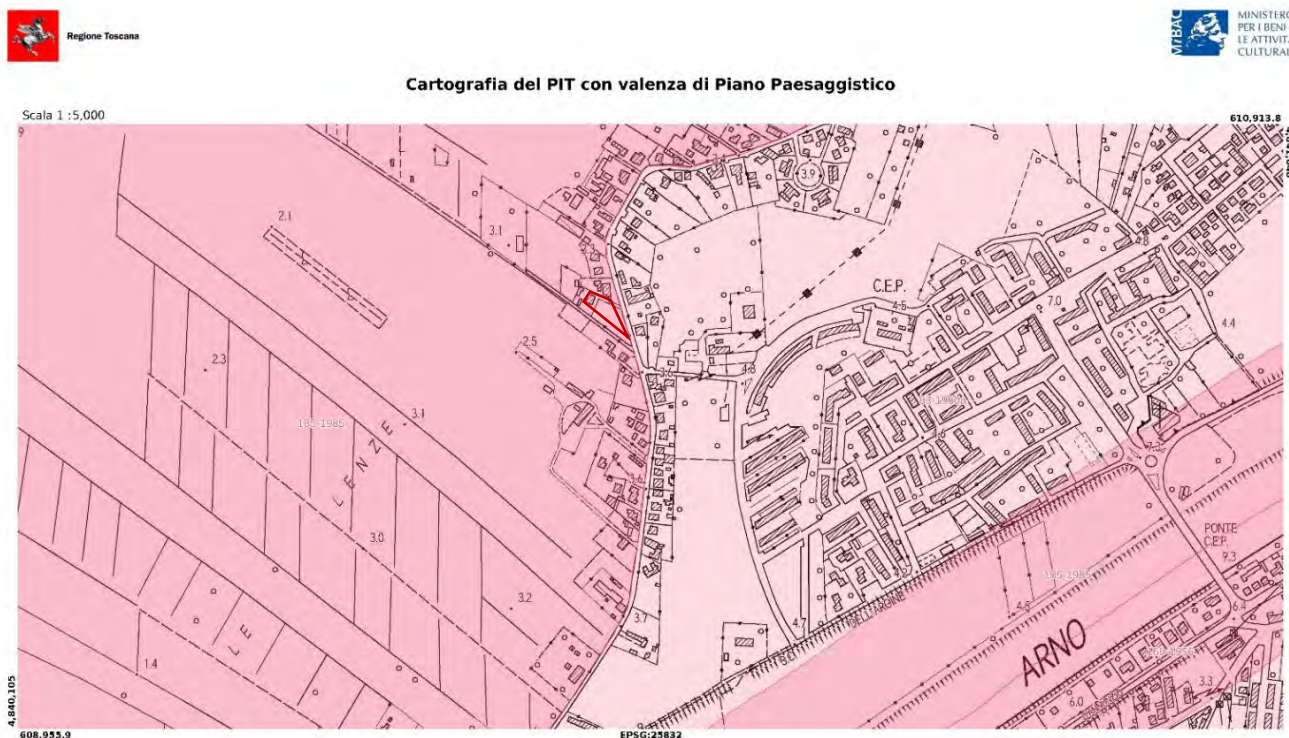


Figura 2 cartografia del Pit con evidenziati vincolo n.83/1960 e n.185/1985

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ai fini della valutazione di compatibilità paesaggistica della proposta progettuale nella tavola 03 - *Documentazione Fotografica* è riportata una attenta campagna fotografica, di seguito solo qualche estratto dalla tavola.

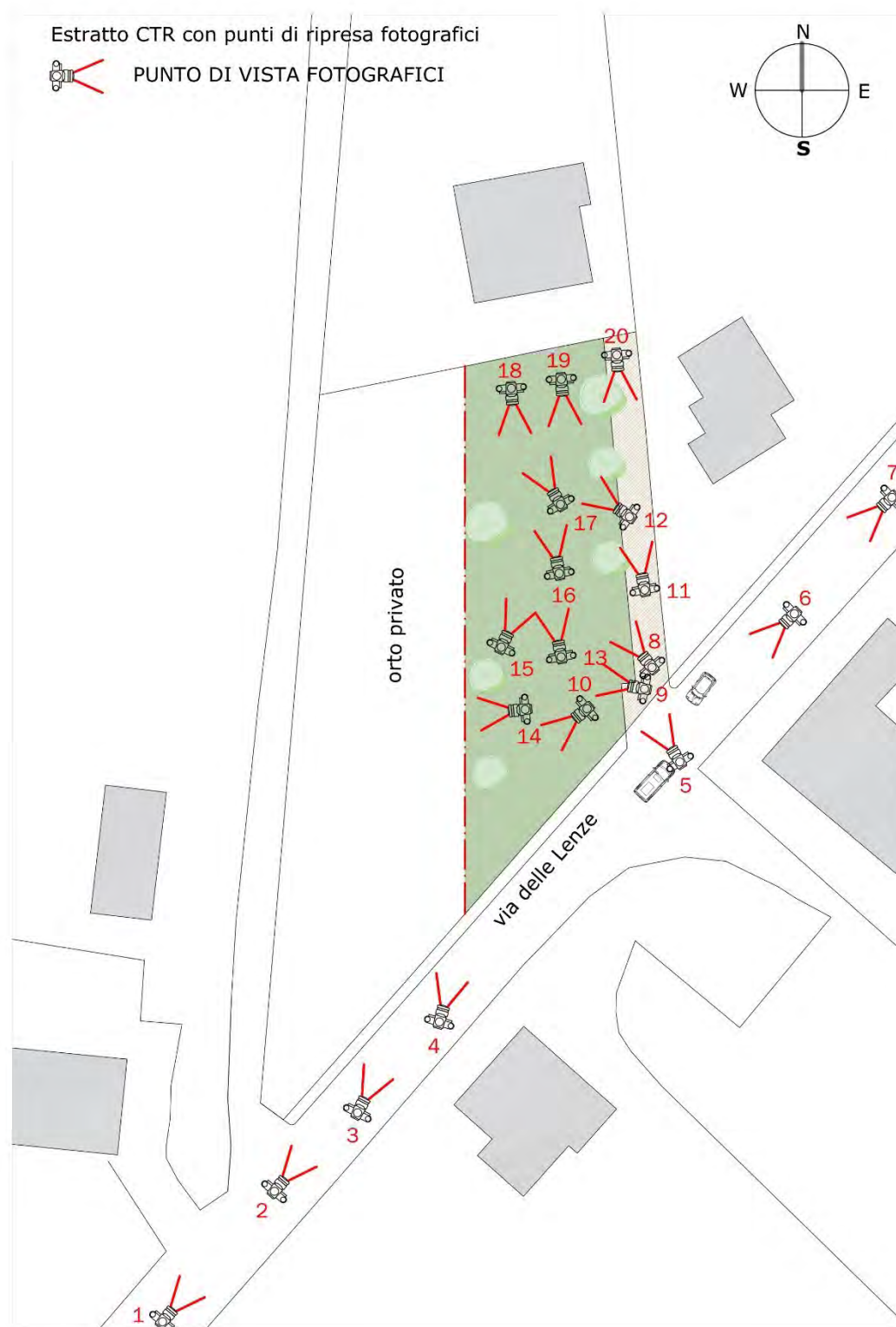


figura 3 Punti di presa fotografici



Google Earth
Figura 4 foto 4



figura 5 Foto 6



figura 6 Foto 19

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

L'area d'intervento comprende un tratto inserito prevalentemente in un'area pianeggiante situata lungo Via Delle Lenze .

La morfologia delle abitazioni di Barbaricina, attestatesi perpendicolarmente ed in modo rado alla viabilità di impianto, hanno subito, un graduale processo di compattazione lineare, privo, nella maggior parte dei casi, della “regola” sia morfologica che tipologica, alterandone quindi l'immagine complessiva. L'altra interfaccia edificata è rappresentata dal CEP, sorto intorno agli anni '60, occupante quasi totalmente il territorio detto “Fraduarni”, ed ha assunto sin dalla sua origine le caratteristiche di quartiere satellite economico-popolare, frutto di un progetto unitario ed organico.

Nell'area in cui si interviene non sono presenti tessiture territoriali storiche; non si riscontra appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente), si tratta piuttosto di una area libera all'interno dell'edificato fine anni 70.

La realizzazione riguarda un immobile con destinazione d'uso a residenza e si configura all'interno del perimetro urbanizzato del comune di Pisa, Nel RU vigente l'area oggetto dell'intervento è inquadrata con destinazione urbanistica a Q3C - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo.

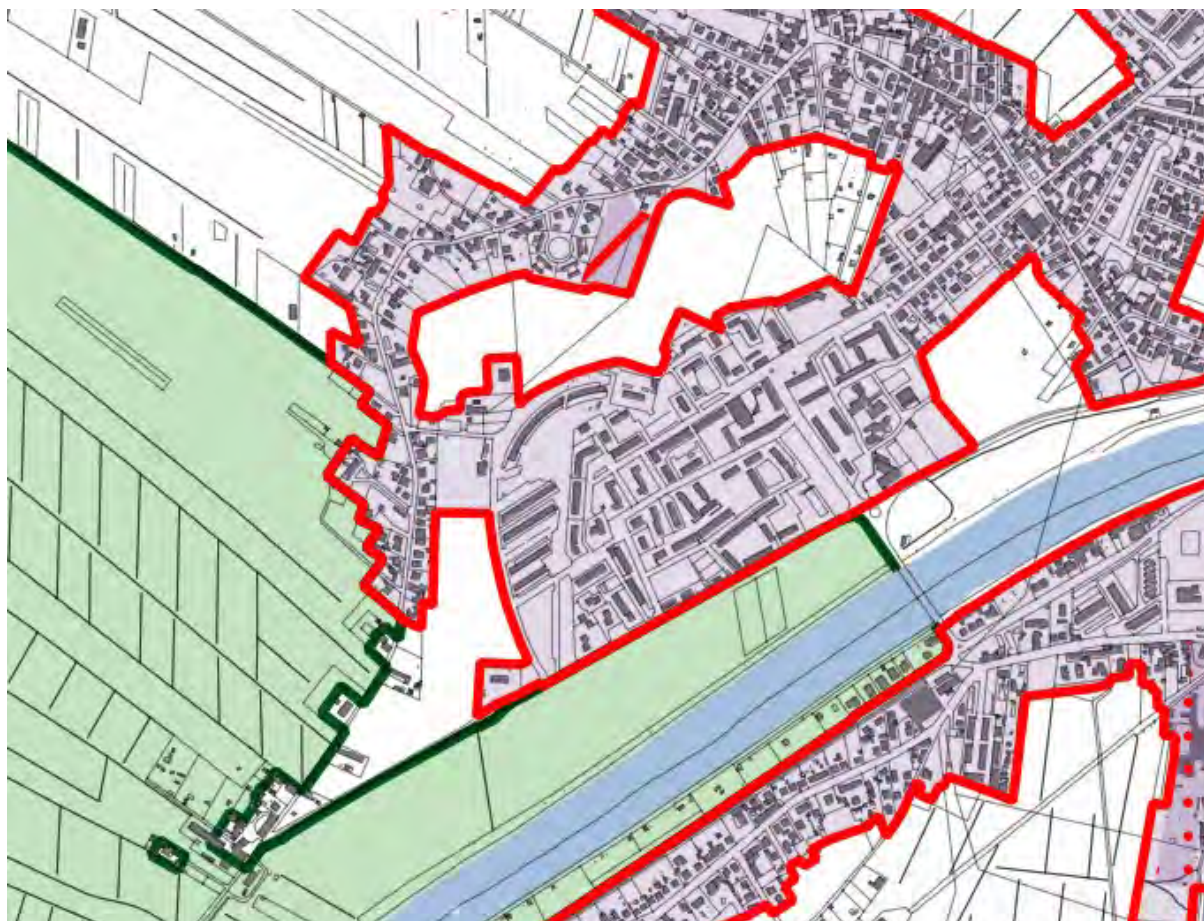


figura 7 ESTRATTO DALLA TAV7_STA_APP DEL PSI

Legenda

-  Territorio urbanizzato PSI Pisa-Cascina adottato
-  Ambito di salvaguardia puntuale
-  Lotti interclusi comma 3 art. 4
-  Comparti con piani attuativi o progetti unitari, già approvati, se di iniziativa pubblica o già convenzionati se di iniziativa privata oltre a titoli diretti convenzionati. (cfr. art.1 allegato 1 DGR 682-2017)
-  Aree già sottoposte a precedente valutazione della conferenza di coopianificazione
-  Aree finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani comma 4 art. 4

Elementi di contesto

-  Area parco M.R.S.R
(ambito non disciplinato
nel seguente P.S.I)
-  Edificato
-  Confini comunali

Base: Sfumato paesaggistico Geoscopio

figura 8 legenda TAV7_STA_APP DEL PSI

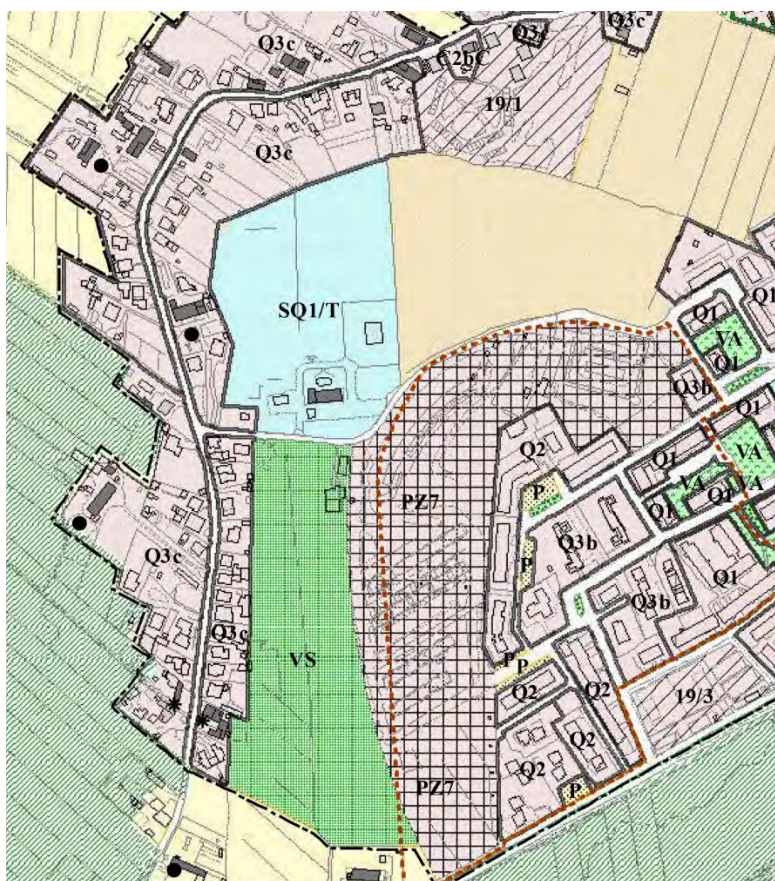


figura 9 Q3C - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

L'intervento proposto non si interpone con il paesaggio precludendo coni o bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, nonché i varchi visuali, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere essendo come già specificato il lotto intercluso tra l'edificato e la viabilità.

La soluzione progettuale per destinazione d'uso e caratteri architettonici si integra con il contesto di via delle Lenze e con il parco di San Rossore confinante a Ovest, e con il quartiere del CEP confinante ad Est, l'intervento completa l'insediamento residenziale andando a edificare un lotto intercluso dalle abitazioni su tre lati e fronteggiante la maglia viaria a servizio della residenza dal quarto lato.

Il disegno dell'immobile ha come tema dominante l'utilizzo dei colori presenti nella zona, colori caldi come il rosso mattone oppure la scala dei beige-tortora, una copertura a capanna con manto tradizionale in coppi ed embrici.

Il progetto complessivo, oltre alla caratterizzazione cromatica dell'edificio, porrà attenzione alla messa in opera di vegetazioni autoctone caratteristiche della zona, sono previste alcune alberature ad alto fusto - indice di piantumazione non inferiore ad 1 pianta/100 mq (comma 5 lettera c dell'art. 1.3.1.3. NTA), che hanno lo scopo di mitigare l'impianto e di attenuare le isole di calore che si possono creare.

Le aree esterne saranno caratterizzate quindi dalla messa a dimora di essenze autoctone formate da alberi e vegetazione a basso fusto come:

La farnia (*Quercus robur*), Acero platanoides (*Acer platanoides*); oppure altre essenze come Leccio (*Quercus ilex*), lillatro (*Phillyrea latifolia*), Il pioppo bianco (*Populus alba*), L'olmo campestre (*Ulmus minor*), il carpino bianco (*Carpinus betulus*) o Il melo selvatico (*Malus sylvestris*) insieme ad essenze arbustive essenze tipiche della macchia e presenti in zona come

Il lentisco (*Pistacia lentiscus*), Il mirto (*Myrtus communis*), L'alaterno (*Rhamnus alaternus*), Il corbezzolo (*Arbutus unedo*) eccc..

Ai fini della valutazione di compatibilità paesaggistica della proposta progettuale nella tavola 08 sono rappresentate in maniera esaustiva i foto-inserimenti del progetto nell'area di intervento, di seguito solo qualche estratto dalla tavola.



OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

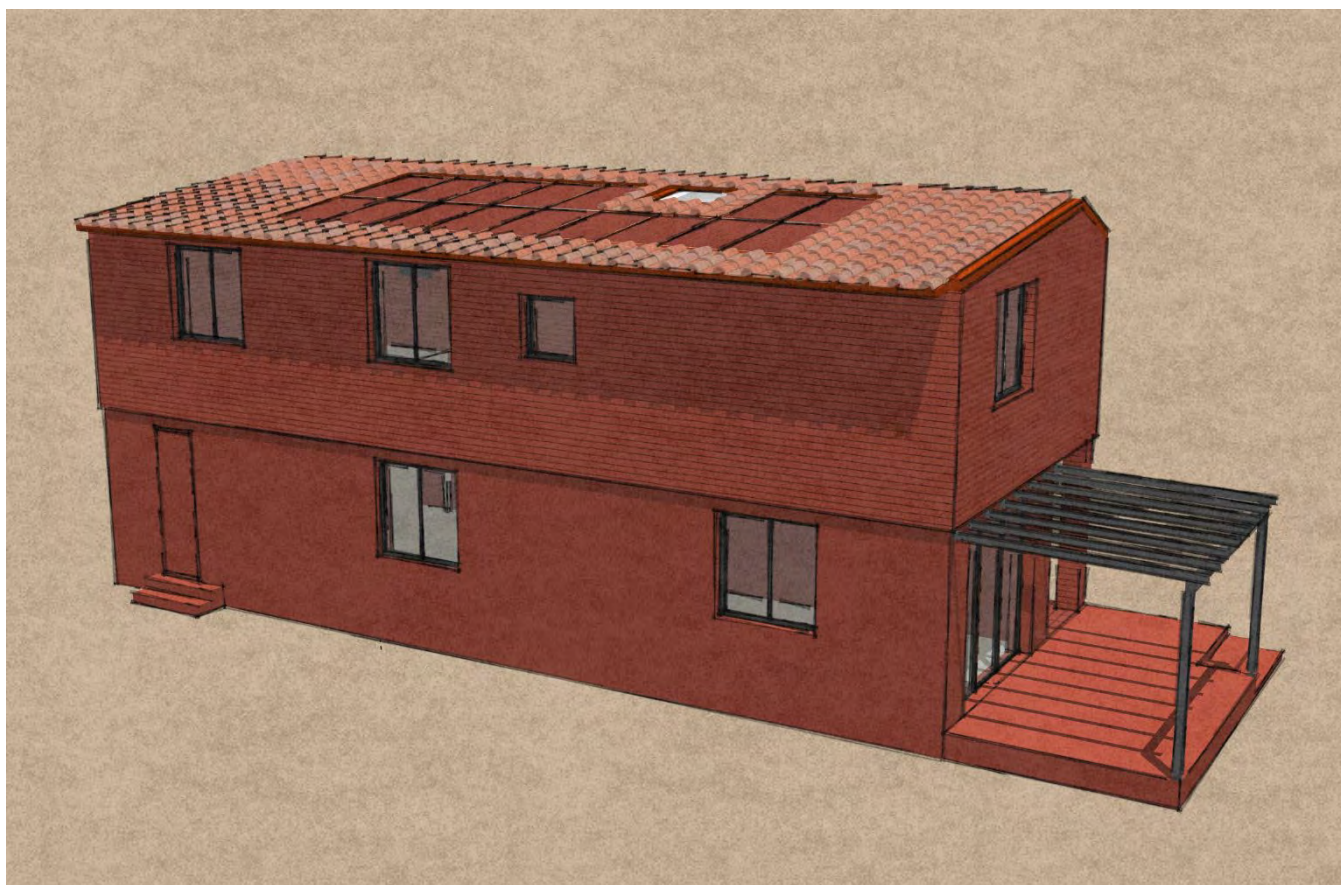
la scelta cromatica serve a migliorare l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto ed in particolare consentire un dialogo ed una continuità con la vi delle Lenze e il quartiere del CEP per questo le colorazioni dei fronti potranno essere colore rosso mattone o la scala dei beige-tortora.

La pavimentazione dei percorsi interni o lo spazio parcheggio è in calcestruzzo architettonico di colore chiaro e anche in questo caso la scelta cromatica ha lo scopo di migliorare l'inserimento dei percorsi pedonali nel contesto.

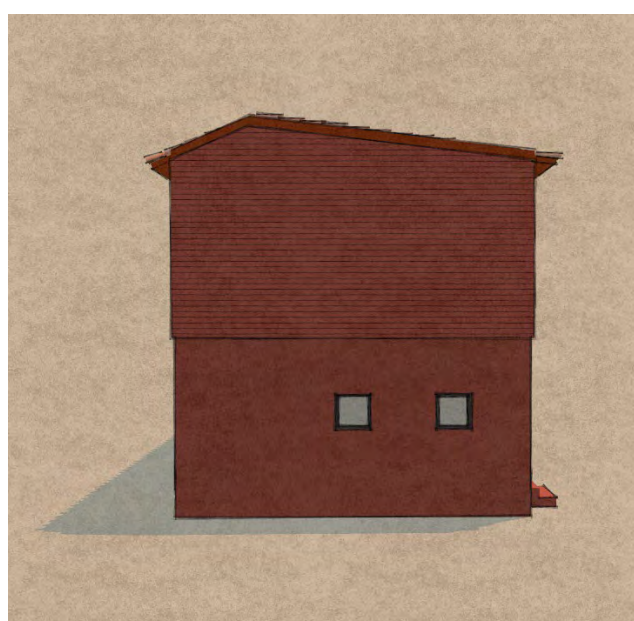
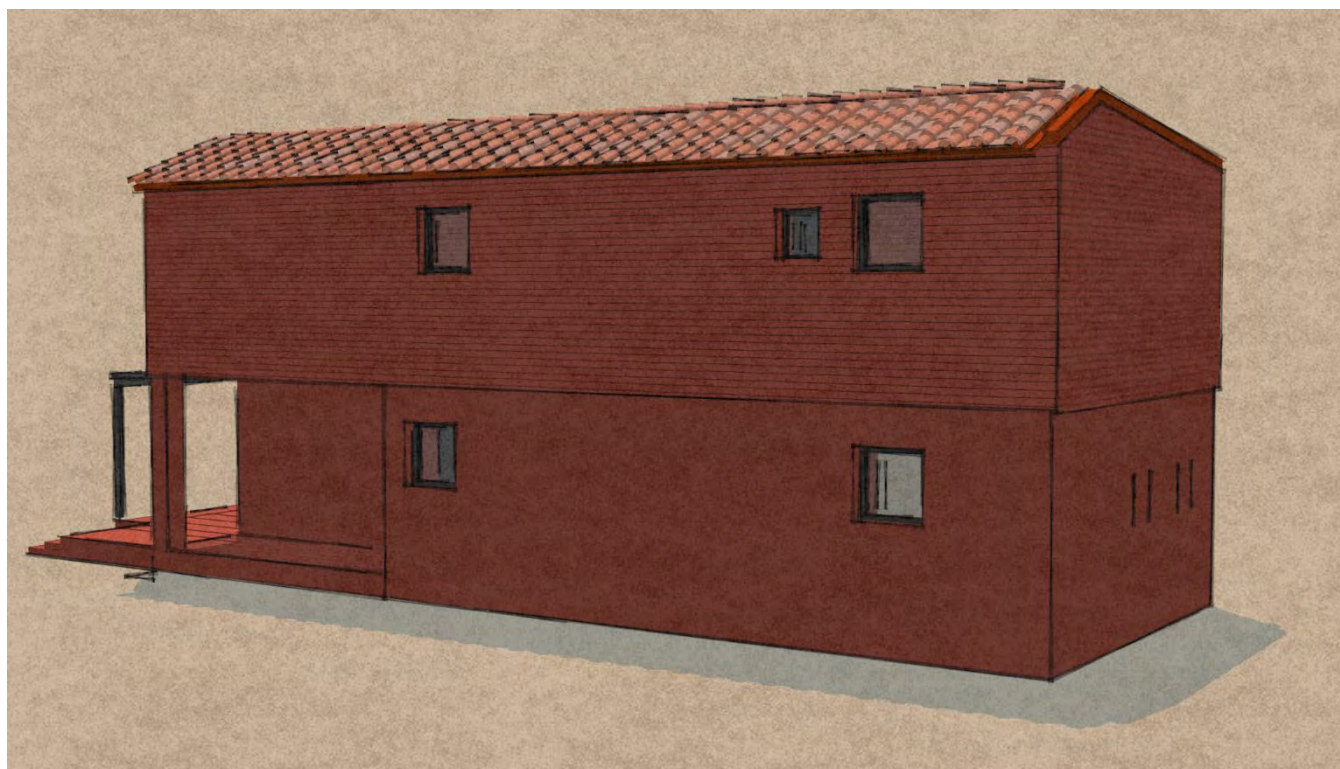
Riferimenti RAL colori di progetto:

RAL 1013 – RAL 1014 - RAL 1015- RAL 3013- RAL 3016- RAL 1014- RAL 1014- RAL 7044- RAL2001-RAL 2013- RAL 3033
RAL 085 85 20- RAL 075 90 10- RAL 060 70 05-

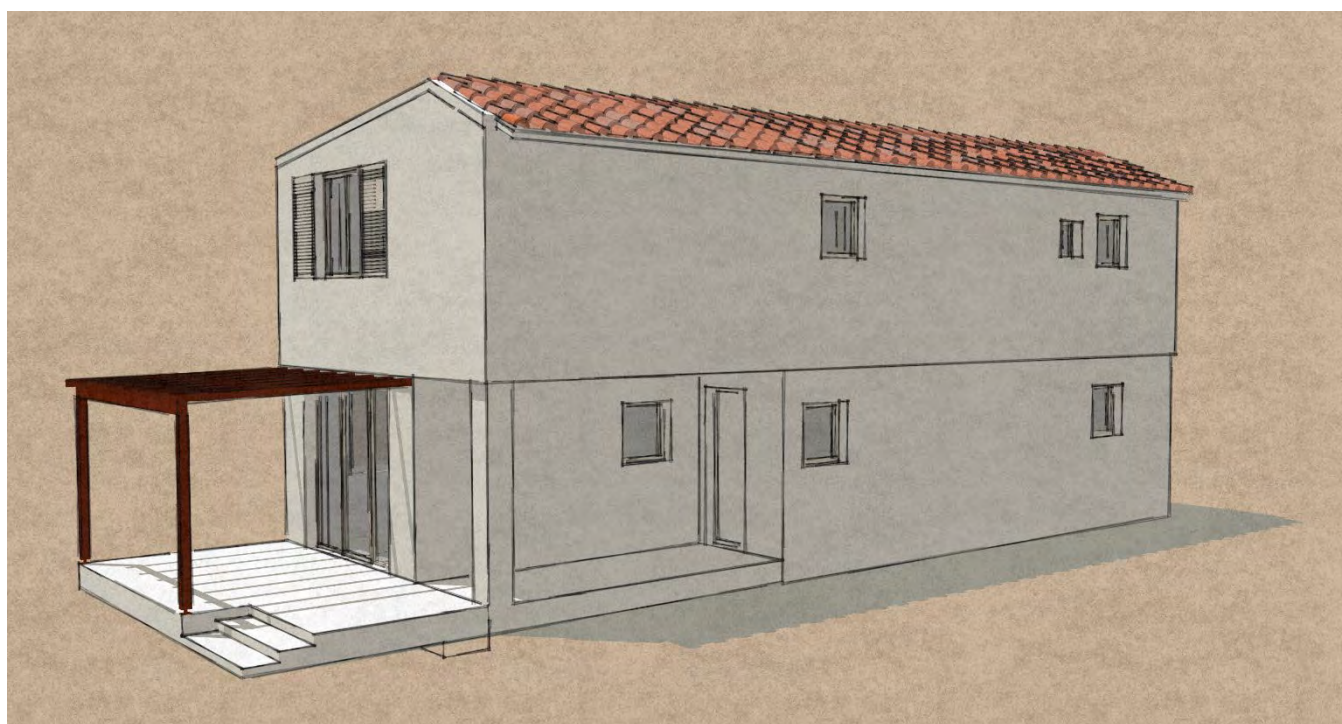
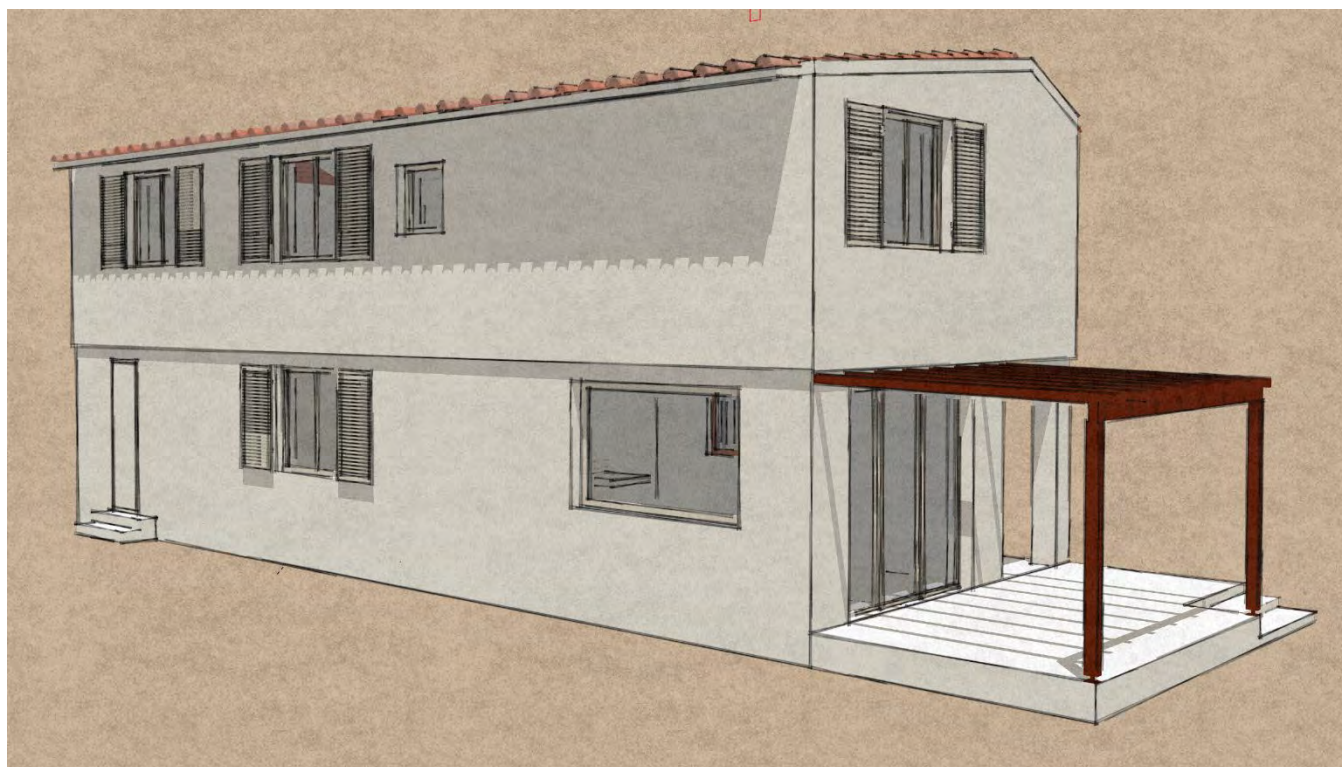
Esempio di Cromatismi utilizzabili:



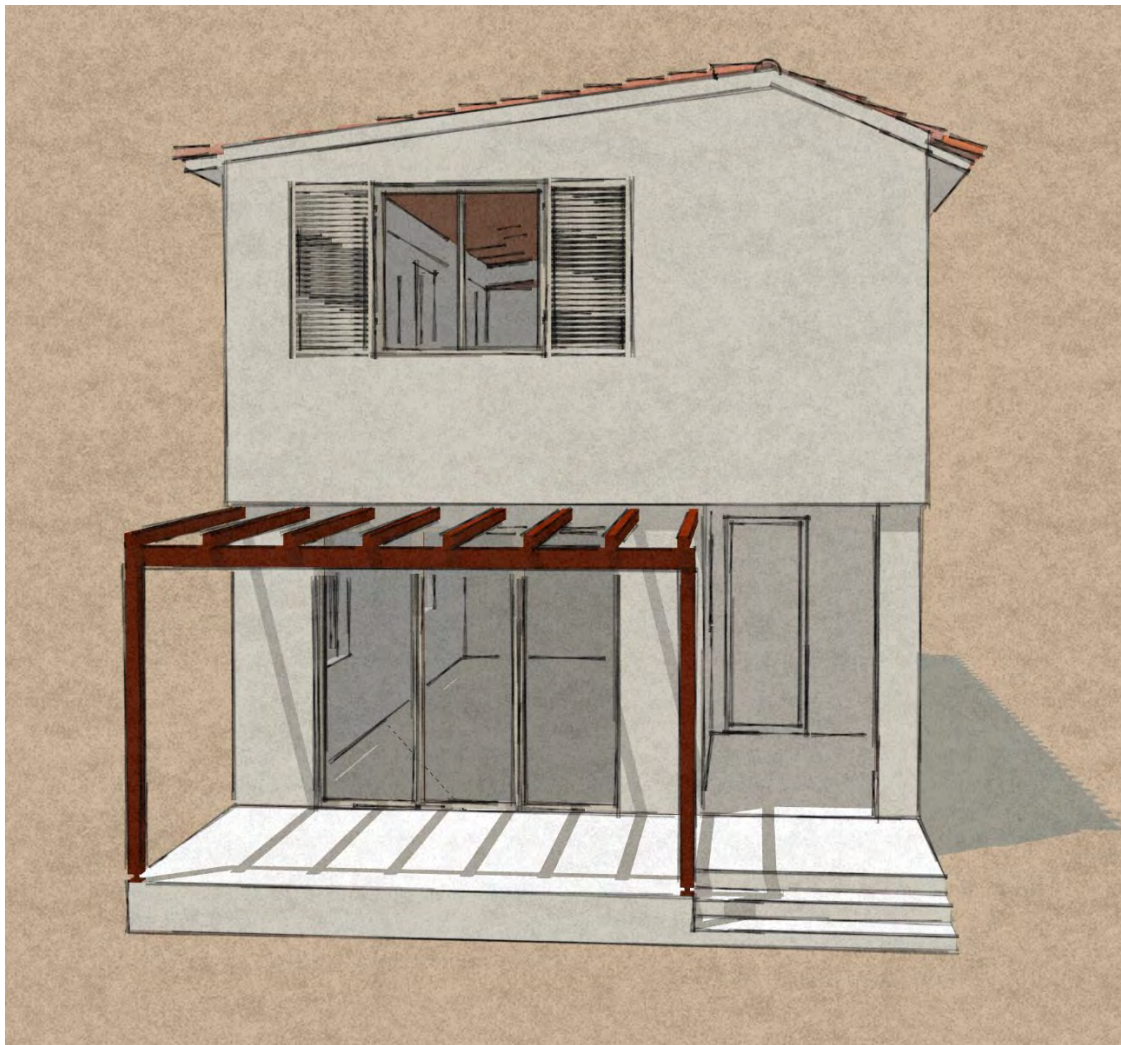
Colorazione rosso mattone e rivestimento facciavista in mattoni rossi o intonaco fugato.



Colorazione rosso mattone e rivestimento facciavista in mattoni rossi o intonaco fugato.



Colorazione écre /beige



Colorazione écre /beige

Finiture pavimentazioni esterni :



Ghiaietto lavato o calcestruzzo architettonico percorsi pedonali



Alberi di progetto :



Acero platanoide (*Acer platanoides*) colorazione nelle stagioni



La farnia (*Quercus robur*) colorazione nelle stagioni

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

Gli elaborati di progetto devono risultare adeguati, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, a far comprendere le modifiche che si intendono apportare al bene nonché l'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico di riferimento.

Ai fini di quanto sopra la documentazione da produrre deve essere almeno la seguente:

Stato attuale/ Stato autorizzato:

- Estratto del vigente strumento urbanistico di riferimento: Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, Piano di gestione del Parco;
- Aerofotogrammetria (da CTR) in scala adeguata, estesa ad un ampio ambito di riferimento, con indicata l'ubicazione dell'intervento;
- Inquadramento del progetto rispetto al/ai vincoli D.Lgs.n. 42/2004, che devono essere chiaramente rappresentati;
- Planimetria dello stato di fatto dei luoghi, che evidenzia i caratteri e i valori paesistici ed ambientali presenti, riferibili sia ad un ambito significativo di riferimento, sia all'immediato contesto paesaggistico interessato dall'intervento (morfologia del terreno, vegetazione, edifici, ecc.);
- Piante, sezioni e prospetti dello stato di fatto: attuale/autorizzato (nel caso di varianti ad Autorizzazione Paesaggistica già rilasciata);
- Nel caso di contesti di pregio, rilievo botanico con indicazione georeferenziata degli esemplari arborei più rappresentativi e loro descrizione

Stato di progetto:

- **Planimetria di progetto in scala adeguata**, inserita nel contesto, in cui sono evidenziati i caratteri estetici, percettivi, funzionali e ambientali dell'intervento proposto;
 - **Piante, prospetti e sezioni significative** con indicazioni dei dislivelli morfologici e/o movimenti terra, vegetazione, sistemazioni idrauliche, eventuali impianti di cantiere, recinzioni, viabilità di accesso e di cantiere e altri manufatti connessi, nonché sui sistemi costruttivi, materiali e colori impiegati
 - **Planimetria, schemi, prospetti e sezioni esemplificative** del progetto di paesaggio con indicazione delle specie vegetali e dei relativi sesti di impianto puntualmente previsti e degli scenari di sviluppo del materiale vegetale previsto nel progetto inserito nel contesto;
 - **Sezioni ambientali schematiche** rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato a vincolo;
 - **Indicazioni dei particolari costruttivi e dei materiali proposti** fornendo, qualora necessario, campioni degli elementi rappresentativi del progetto e dei colori riferiti alla scala R.A.L.
- **Simulazioni** mediante rappresentazione prospettica dell'intervento o foto inserimento o rendering comprendente un

adeguato intorno dell'area, che individuino la zona di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità dell'opera con il contesto paesaggistico e con l'area d'intervento, idonee a valutare l'entità delle trasformazioni indotte

- **Eventuali interventi di mitigazione e compensazione** ambientale realizzati all'interno dell'area oggetto di autorizzazione dovranno essere illustrati mediante relazione agronomica, redatta da dottore agronomo o forestale;
- **Sovrapposizione dello stato di fatto e del progetto** con evidenziazione cromatica delle due situazioni utilizzando i colori convenzionali (giallo e rosso) esteso anche al contesto urbano/territoriale di riferimento, qualora interessato, da cui si evincano gli effetti indotti dal progetto;
- In relazione a particolari caratteristiche dell'intervento o dell'ambito paesistico-ambientale in cui lo stesso si inserisce, studi specialistici o approfondimenti progettuali.

Arch. Barbara Gori

P.E Andrea Stefani