



(da non riprodurre: eliminare o sostituire con logo studio professionale)

**RELAZIONE PAESAGGISTICA 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.**

INFORMAZIONI GENERALI

1. RICHIEDENTE¹

LIMONE GERARDO ED ALTRI

persona fisica società impresa ente

2. UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Via/Piazza VIA DELLA FOCE ANGOLO VIA U. E V. VIVALDI

Riferimenti catastali: Foglio 66 Particella 295

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;

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.

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>



(da non riprodurre: eliminare o sostituire con logo studio professionale)

- 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;

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.....
- a) b) c) d) riferito al DM.....

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 Del CC di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e C.C. di Cascina n. 28 del 27/04/2023)

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.



(da non riprodurre: eliminare o sostituire con logo studio professionale)

- provvedimenti di tutela diretta/indetta sui beni.
- aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico
- beni culturali 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

- x 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.....

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

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

L'intervento proposto si pone come obiettivo l'edificazione e quindi il completamento del tessuto edilizio fronte strada del comparto di riferimento, all'interno del quale ricade il lotto di terreno libero in questione, di forma pressoché trapezoidale, posto in Marina di Pisa, in angolo fra la via della Foce e la via U. e V. Vivaldi, di proprietà, ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, dei sig.ri Limone Gerardo, Rubessi Daniela e Magri Luigina.

Quanto sopra è rappresentato al Catasto terreni del Comune di Pisa nel foglio 66, particella 295 della superficie catastale di mq.740, reale mq.763, rilevata in sito mediante rilievo topografico.

La particella di terreno in questione si trova, come già premesso, nell'intersezione viaria tra due strade a modesta percorrenza veicolare e fronteggia (sul lato nord), la pista ciclabile che collega Pisa a Marina, individuata sul lato opposto della carreggiata e della banchina che si interpone tra questa e la via della Foce.

Attualmente risulta pressoché interamente incolta con soprastante vegetazione spontanea e arbusti, con qualche alberello comune da frutto, e in minima parte, ovvero quella più prossima all'adiacente costruzione, coltivata ad uso orto. Per un migliore inquadramento si rimanda a alla documentazione fotografica di cui all'allegato M.

Il terreno, per quasi tutta la sua estensione, presenta un andamento pianeggiante seppure si trovi ben al disotto sia della quota del piano stradale sia del lotto limitrofo, con tutte le complicazioni derivanti appunto dalla sua conformazione "a conca". Questo costituisce pertanto a generare un'area depressa nella quale verrà inevitabilmente previsto, sia per ragioni strutturali e abitative, parimenti di carattere igienico-sanitario, sia di regimentazione e smaltimento delle acque piovane ma anche reflue, un significativo rialzamento - dell'ordine di oltre 80cm. nella sezione più sopraelevata - della quota del piano del terreno, ovvero di calpestio della costruzione. Il piano di riferimento assunto, denominato "quota zero di riferimento", è quello relativo alla stazione topografica stabilita sulla sede stradale di via U. e V. Vivaldi, relative ai rilievi plano-altimetrici rispettivamente dello stato di fatto e di progetto. Tuttavia, rispetto a questo punto di riferimento, l'entità del rialzamento sarà dell'ordine di 45cm. nella parte più alta.

2. INDICAZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI RILEVATI DALLE SCHEDE DI VINCOLO

In ordine alle prescrizioni contenute nelle schede di vincolo di cui al D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 e al successivo D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985, trattandosi di un lotto di terreno in ambito già urbanizzato, l'intervento non interferisce sul sistema dunale, del tessuto viario e urbanizzato, di quello fluviale e della flora presente. In particolare l'intervento non altera, data la collocazione del lotto, i coni e i bersagli visivi e non



(da non riprodurre: eliminare o sostituire con logo studio professionale)

richiede opere di mitigazione. I volumi e la tipologia edilizia risultano particolarmente armonici ed equilibrati rispetto al contesto e al paesaggio. Per quando invece i disposti dell'articolo 142 comma 1 lettera a) del D.Lgs.n°42/04 (Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio), come già sopra specificato, nel dettaglio di quanto contenuto nelle prescrizioni della disciplina d'uso di cui alla lettera h), si precisa nuovamente che il lotto in questione si trova in un'area precedentemente urbanizzata e che l'edificazione del lotto in questione costituisce – di fatto – il completamento edificatorio di un lotto intercluso, localizzato all'interno di un ambito già urbanizzato.

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per un migliore inquadramento si rimanda a alla documentazione fotografica di cui all'allegato M.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Per quanto attiene alla soluzione progettuale, sebbene il lotto abbia una superficie di oltre mq.700 e gli indici consentano l'edificazione di un più ampio fabbricato, il limite massimo di Sul imposto dalle vigenti NTA è di mq.150.

La soluzione progettuale proposta sviluppa una Sul pari a mq.140,50. Da questa, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.G.R. n°64/R/2013 sono escluse: l'autorimessa, la loggia, la pensilina e il pergolato.

Ciò premesso, la soluzione unifamiliare in progetto, si articolerà secondo l'asse cardinale nord/sud - seguendo pressoché anche l'andamento del lotto - e completerà l'edificato dell'ambito in cui ricade.

Al suo interno comprenderà un'ampia zona soggiorno con cucina esposta a sud, tre camere di cui una con bagno e armadio oltre ad un ulteriore servizio igienico, una loggia d'ingresso, un locale ripostiglio/locale tecnico e l'autorimessa, sul fronte nord.

Questa si eleverà ad un solo piano fuori terra, come peraltro lo sono anche alcune costruzioni preesistenti limitrofe, allo scopo di rendere irrilevante l'impedimento alla prospettiva della visuale e al tempo stesso creare un continuum con l'edificato esistente.

La copertura sarà a falde di tetto inclinate e manto in tegole (marsigliesi o portoghesi), sulla quale verranno ovviamente previsti i dispositivi anticaduta secondo il D.P.G.R.75/R/2013, di cui una porzione a doppia pendenza e una ad una sola inclinazione. Oltre a favorire l'inserimento di un impianto fotovoltaico sulla falda sud, contribuiranno altresì a mitigare anche l'impatto visivo della nuova costruzione sulla prospettiva che si apre su entrambe le strade e sulle quali prospetterà.

Gli spazi pedonali e carrabili, laddove sarà anche necessario individuare l'area di sosta per un totale di n°2 posti auto aggiuntivi all'autorimessa; questo al fine di dotare l'immobile dei necessari standard richiesti e che verranno realizzati con la posa di piastrelle in gres sulla tonalità del grigio. Parimenti per quanto concerne i marciapiedi. Il posizionamento degli accessi, la loro tipologia e caratteristiche rispondono a quanto contenuto nella Delibera C.C. n°69/2022 e a quanto disposto dall'articolo 46 del DPR n°495/1992.

Della medesima tonalità, anche se virante sulle sfumature tortora, sarà prevista la tinteggiatura esterna delle facciate, sulle quali verranno realizzate cornici pitturate attorno alle aperture, alternate a porzioni rivestite in pietra naturale ricostituita, posata ad opera incerta, (locale autorimessa e facciata sud della zona giorno).

Sul fronte posteriore, dove si aprono due porte che mettono in stretta correlazione il soggiorno con il giardino, è previsto un pergolato, realizzato mediante la costruzione di due pilastri in muratura rivestiti con la medesima pietra anzidetta e doppia orditura in legno in sommità. A protezione della porta finestra della camera matrimoniale verrà realizzata una pensilina.

Gli infissi saranno in pvc bianchi con persiane in alluminio di colore grigio; gronde e pluviali in rame rispettivamente a sezione semicircolare e circolare.

Assieme al riassetto dell'area scoperta, alla sua piantumazione e alberatura, ed al rialzamento, mediante il riporto di terreno - si considera in via preliminare anche se da valutare attentamente in seguito, anche il reimpiego di quello da scavo se utilizzabile – è prevista la realizzazione di una piscina a skimmer con telo interno in pvc color verde, grigio o tonalità neutra, allo scopo di risultare dall'alto visivamente più omogenea al contesto circostante. Sarà corredata da patio in listoni di composito legno-plastico color marrone al di sotto del quale verrà ricavato il piccolo vano tecnico interrato posto all'interno di una vasca di vetroresina.



(da non riprodurre: eliminare o sostituire con logo studio professionale)

Per quanto riguarda gli accessi verranno realizzate delle aperture (una pedonale e una carrabile), nella recinzione esistente sul fronte di via della Foce.

OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

L'intervento non determina le condizioni per le quali si rendono necessarie opere di mitigazione e compensazione.

NOTA: per gli interventi ed opere di grande impegno territoriale a carattere areale o lineare a rete si rimanda ai contenuti dei paragrafi 4.1 e 4.2 del DPCM 12/12/2005.



(da non riprodurre: eliminare o sostituire con logo studio professionale)

ALLEGATO: 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. 42/04, 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 AP già rilasciate);
- 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.



(da non riprodurre: eliminare o sostituire con logo studio professionale)

- 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.