

Comune di Pisa
PIANO DI RECUPERO
AREA IMMOBILE EX-GEA
Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

COMMITTENTE



Cemes s.p.a
 Via Montelungo, 15/17- 56122 Pisa
 Tel +39 050 562209
 Fax +39 050 561780
 email: info@cemes-spa.com

COORDINAMENTO E
 PROGETTO ARCHITETTONICO



Societa' di Ingegneria Leonardo S.r.l.
 Arch. Salvatore Re
 Via San Martino 1, 56125 PISA
 Tel +39 050 6132901 Fax +39 050 6132920
 E-mail: s.re@leonardoprogetti.com
 www.leonardoprogetti.com
 Collaboratori:
 Arch. Arianna Nassi O Di Nasso
 Arch. Nicola Ferrara
 Arch. Raffaele Bernardeschi

DESCRIZIONE ELABORATO

Documenti

PROGETTO IMPIANTI E STRUTTURE



INGECO S.r.l.
 Via Montecchi 36 - 56124 PISA
 tel. +39 050 9711185
 Piazza V.A. 01759050501
 email: ingegneri@ingecoorf.com
 www.ingecoorf.com

Societa' di Ingegneria Ingeco S.r.l.
 Ing. Alessandro Panattoni
 Ing. Nicola Lenza
 Ing. Alessandro Lorenzi
 Collaboratori opere specialistiche:
 Ing. Veronica Romeo
 Ing. Alice Mannari
 Ing. Angela Gubernari
 Geom. Elisa Carignani
 Geom. Riccardo Laturra

RELAZIONE PAESAGGISTICA
 DI CONFORMAZIONE AL PIT

GEOLOGIA

Geol. Fabrizio Alvares
 Via L.Muratori, 1 - San Giuliano Terme
 Tel +39 050 7213909
 E-mail: fabrizio.alvares@gmail.com

INTEGRAZIONI

Pratica

289

Formato

A4

Scala

-

Elaborato

VCP

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
01	Gennaio 2021	Revisione 1	-	-	-	Re
02	Marzo 2021	Revisione 2	-	-	-	Re

VERIFICA DI CONFORMAZIONE AL PIT

Di seguito si riporta la verifica di conformazione al PIT relativa al presente Piano di Recupero, che ha per oggetto la riqualificazione dell'area posta in via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta n.3, nel centro storico del Comune di Pisa.

Aspetti paesaggistici del sito

Proprio per la vicinanza alle mura urbane sull'area insistono i vincoli sotto elencati:

La scheda del PIT individua quali criticità dell'area soggetta a vincolo paesaggistico "Area di notevole interesse pubblico ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici" le Visuali alterate verso le mura e detta le relative prescrizioni ai sensi dell'art143, c.1 lettera b) del D. Lgs 42/2004:

"4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili 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 dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:

- la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;*
- la realizzazione di depositi a cielo aperto".*

Inserimento paesaggistico

Come meglio rilevabile dalla Relazione tecnica e dagli altri allegati al Piano di Recupero, l'intervento in progetto si colloca nell'ambito della riqualificazione urbana.

A seguito delle prescrizioni sopra riportate Il progetto prevede così di mettere a disposizione gli spazi aperti (aree verdi, parcheggio e viabilità interna) come elementi integrati al sistema del verde circostante. Gli arredi e la vegetazione che li caratterizzerà saranno così finalizzati a stabilire una vera e propria continuità ecologica e percettiva con le aree a verde esistenti.

Attualmente il sistema ambientale lungo il circuito murario, nel lungo tratto di Via Veneto, è caratterizzato da ampie superfici a prato rustico, in gran parte piantate con alberi secolari come pini, lecci, cipressi ma anche grandi bagolari e palme. Tale sistema risulta attualmente interrotto solo in prossimità del piazzale di cemento presente all'interno dell'area di intervento, parcheggio e fino ad oggi utilizzato come luogo di accantonamento e deposito materiali.

La soluzione progettuale invece ripristina la continuità della "cintura verde" grazie alle seguenti integrazioni:

- previsione di un'ampia area pubblica destinata a verde attrezzato, dedicata allo scambio di relazione e alla sosta, con alberature e arbusti e piante tappezzanti, come meglio specificato nella tavola delle sistemazioni a verde;
- pergolati a copertura degli stalli posti nel parcheggio privato, caratterizzati da piante rampicanti.
- nuove alberature nel parcheggio privato.

A integrazione quindi della connessione degli spazi aperti, come già descritto in precedenza, è stato previsto sul lato nord un camminamento pedonale che attraversa l'intera area in senso longitudinale e caratterizzato da una siepe di confine indipendente dalle altre proprietà confinanti.

Il percorso in prossimità dell'intersezione con la pista lungo mura è caratterizzato da paramento murario di ingresso, elemento simbolico, mentre l'area a verde con i suoi circa 455 mq è stata concepita come area di sosta alberata che mette in diretta comunicazione il quartiere con le mura urbane. La riqualificazione dell'edificio e della sua pertinenza di valenza ambientale e paesaggistica si configura quindi come un intervento capace di dare valore e identità all'intero spazio urbano.

Con la seguente tabella di raffronto si intende verificare puntualmente la compatibilità dell'intervento proposto, con:

1. gli obiettivi del PIT e le conseguenti discipline d'uso, così come riportate all'interno della scheda d'ambito 08 – piana Livorno-Pisa-Pontedera, nella quale ricade l'area interessata dal PdR (estratto cartografico – allegato).
2. gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso - rif. Sezione 4, art.136 D.Lgs.42/04 (estratto cartografico – allegato II)

1. Riscontro degli Obiettivi del PIT e della Disciplina d'Uso

Si procede di seguito a riscontrare puntualmente quanto previsto dal PIT in ambito di Obbiettivi e Disciplina d'Uso.

Obiettivo PIT	Analisi di coerenza	Verifica coerenza
Obiettivo 1:		
<p><i>Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo</i></p>	<p>Pur non essendoci una specifica direttiva correlata, l'intervento oggetto del piano di recupero, in senso più generale, può sicuramente ricondursi ai principi di salvaguardia e riqualificazione, che evitano nuovo consumo di suolo, sia in aree libere all'interno del territorio urbanizzato, che in aree limitrofe.</p>	<p>COERENTE</p>

Obiettivo 2:		
<i>Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno</i>	Il sito oggetto d'intervento non ricade nella fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta.	NON ATTINENTE
Obiettivo 3:		
<i>Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado</i>	Il sito oggetto d'intervento non ricade all'interno della compagine collinare.	NON ATTINENTE

Obiettivo 4:		
<i>Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona</i>	Il sito oggetto d'intervento non è interessato direttamente da elementi di eccellenza naturalistica.	NON ATTINENTE

2. Riscontro degli Obiettivi per la Tutela e la Valorizzazione e della Disciplina d'Uso

Si procede di seguito a riscontrare puntualmente quanto previsto dal PIT in ambito Obiettivi per la Tutela e la Valorizzazione e Disciplina d'Uso.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a- obiettivi con valore di indirizzo	b- direttive	c - prescrizioni	Verifica coerenza PdR
<p>1. Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale 	-	-	-	-
<p>2. Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e siti Natura 2000) 	<p>2.a.1. Recuperare, restaurare e riqualificare le aree verdi, pubbliche e private, prospicienti le mura.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.1. Riconoscere le aree verdi presenti nelle adiacenze delle mura medievali e quelle che potenzialmente possono essere recuperate per completare il sistema del verde attorno al centro storico.</p> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuare un'effettiva tutela delle aree verdi di pertinenza delle mura urbane, impropriamente occupate da manufatti e parcheggi lungo Via Contessa Matilde al fine di ricostituire la continuità pertinenziale degli spalti quali parti integranti della struttura difensiva, - conservare e mantenere gli elementi vegetazionali che caratterizzano i numerosi spazi pubblici presenti lungo le mura quali ad esempio Piazza San Silvestro, Giardino Scotto, Bastione e Largo Stampace, Arsenali Medicei, via Bonanno Pisano, Via Contessa Matilde e suo prolungamento; 	<p>2.c.1. Sono ammessi interventi sulle aree verdi attorno alle mura medievali a condizioni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano eliminate le masse arboree improprie presenti negli spalti di pertinenza della fortificazione e che possano arrecare danno alle porzioni sommitali delle mura, in particolare nei pressi degli Arsenali, lungo Via Bonanno Pisano; - non prevedano l'occupazione permanente del suolo nelle aree verdi adiacenti le mura. 	<p>COERENTE con il punto 2.b.1. per la parte in evidenza:</p> <p>Viene mantenuto il verde a confine, presente nell'estremità sud-est del lotto, in corrispondenza di via Emanuele Filiberto. Verranno invece rimosse le due alberature esotiche, di scarso pregio, in posizione lineare lungo il confine nord, al fine di rendere maggiormente fruibile lo spazio pubblico di progetto.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - definire interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree verdi, di quelle pubbliche e di quelle demaniali attorno alle mura su cui insistono manufatti di notevole valore storicoarchitettonico (Arsenali Medicei, Ex Macelli, Scuderie Reali) nonché di valorizzazione della piazza e delle aree adiacenti la porta di ingresso al Duomo, garantendo una migliore accessibilità pedonale; - valorizzare gli ambiti monumentali pubblici e privati posti lungo il tracciato della fortificazione, limitrofi agli spalti, ad essi prospicienti. 		
<p>3-Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario 	<p>3.a.1. Recuperare e riqualificare dal punto di vista architettonico e funzionale tutti i manufatti storici e tutte le aree pubbliche presenti intorno alle mura quali ad esempio area della Cittadella, Giardino Scotto, bastione Stampace, Area exMarzotto, etc.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere i manufatti e i complessi monumentali di valore storico, architettonico e identitario presenti nelle aree incluse nel vincolo e le relazioni con le aree verdi in cui son inseriti.</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere il recupero dell'area demaniale della Cittadella anche in relazione all'adiacente area degli ex Macelli, delle Scuderie Reali e degli Arsenali Medicei, attraverso interventi di restauro del sistema delle permanenze storiche (porzioni di mura, Torre di S. Agnese, Arsenali Repubblicani) incluse le aree verdi; - promuovere la riqualificazione della Piazza del Duomo, la piazza dell'Arcivescovado, Piazza Manin e le aree contermini con particolare riferimento alla presenza di manufatti impropri destinati alla vendita di souvenir e gadgets, alla fruibilità pedonale degli spazi pubblici, alla razionalizzazione del traffico veicolare; - promuovere il recupero e la riqualificazione dell'area adiacente alle mura in corrispondenza di via Battisti privilegiando interventi di 	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sui manufatti e i complessi monumentali nonché sulle aree pubbliche presenti intorno alle mura medievali a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concorrano al recupero degli spazi occupati da attrezzature con funzioni scarsamente compatibili con il contesto urbano in cui sono inserite, prevedendo il trasferimento di tutti i manufatti legittimi che occupano le aree di pertinenza delle mura medievali e di quelli che occupano lo spazio pubblico antistante il complesso monumentale del Duomo, anche in base al recente programma di riqualificazione dell'area ospedaliera; - razionalizzino gli spazi di sosta, recuperando e potenziando i percorsi pedonali e ciclabili e le aree verdi intorno alle mura; - valorizzino, attraverso progetti coordinati e unitari, le aree pubbliche e demaniali su cui insistono manufatti di valore storico da restaurare orientandone l'uso verso funzioni di eccellenza di tipo prevalentemente culturale e sociale. Tali interventi dovranno essere volti al recupero di relazioni fisiche e storiche tra gli elementi che compongono il patrimonio storico e architettonico, ivi inclusi gli spazi liberi pertinenziali, attraverso un progetto coordinato (es.: manufatti 	<p>COERENTE con il punto 3.c.1. per le parti in evidenza:</p> <p>Viene razionalizzato lo spazio di sosta retrostante la struttura, riducendone le dimensioni a vantaggio della cessione al Comune di una porzione d'area, al fondo dell'attuale parcheggio e prospiciente le mura, da trasformare in nuovo spazio pubblico inerbato e piantumato, a completamento della continuità del sistema a verde.</p> <p>Nella stessa area di sosta, l'ombreggiatura non sarà affidata ad alberature a filare, ma ad essenze rampicanti. Viene inoltre, potenziata la rete di percorsi pedonali e ciclabili, attraverso la previsione di un nuovo tratto lungo il confine</p>

		<p>potenziamento del verde pubblico ai fini di una maggiore dotazione generale di standard;</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e sostenere il restauro complessivo della cinta muraria medievale e degli spalti, dei bastioni e di ogni elemento presente a corredo della struttura difensiva; - promuovere progetti per il riordino, razionalizzazione e omogeneizzazione complessivi della segnaletica e dell'arredo urbano, ivi inclusa la pubblica illuminazione; - garantire la razionalizzazione dei parcheggi in ragione del valore percettivo dei beni monumentali e degli spazi pubblici di valore storico (piazze e altre aree pubbliche), prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione. 	<p>presenti nell'area demaniale della Cittadella da recuperare per funzioni legate alla vocazione museale e culturale dell'area tenendo conto del futuro Museo delle Navi Antiche nonché del Museo del Calcolo già esistente).</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva verso i beni monumentali e gli spazi pubblici di valore storico-architettonico. 	<p>nord del lotto. Per quanto specificato l'area a parcheggio nel suo insieme non compromette in alcun modo l'integrità della percezione visiva verso le mura e gli spazi pubblici di valore storico-architettonico limitrofi.</p>
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.</p>	<p>Gli enti e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere i tratti della viabilità e le visuali panoramiche (fuleri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico - percettivo che si aprono verso le mura e l'acquedotto, verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare l'integrità percettiva dei beni quali emergenze storiche di alto valore iconografico, - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, utenze) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico - percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano.</p> <p>4.c.2. È da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità che costeggia le mura e in parte i lungarni, verso le mura stesse e verso i manufatti e complessi monumentali di valore storico e architettonico presenti nelle adiacenze del perimetro murario.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico; - la realizzazione di depositi a cielo aperto. 	<p>COERENTE con i punti 4.c.1., 4.c.2, 4.c.3 per le parti in evidenza:</p> <p>Gli "ingombri" visuali vengono ridotti a seguito della demolizione di porzioni addizionali al corpo di fabbrica principale, che viene recuperato. I nuovi volumi andranno ad integrarsi meglio con la struttura mantenuta. Insieme agli elementi di finitura introdotti, per un maggior decoro, le addizioni prodotte risultano incluse visivamente nella sagoma della struttura originaria. Di conseguenza la proposta di recupero</p>

		<p>degli elementi obsoleti o incongrui e assicurando, ove non crei maggior impatto, la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - evitare la realizzazione di depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di evitare/minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali che si aprono verso i beni storico-monumentali. 	<p>del fabbricato né interferisce, né limita le visuali panoramiche verso le mura, ma piuttosto le migliora eliminando una parte dei corpi che rendono più ampio il fronte oclusivo.</p>
--	--	---	--

Per tutto quanto sopra l'intervento in progetto si ritiene **coerente** con le disposizioni del PIT.

Pisa, 24/03/2021

Il progettista

Arch. Salvatore Re