

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005

Oggetto: **Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una U.I. residenziale in ambito Q3c su di un terreno edificabile direttamente accessibile da via Livornese tramite accesso privato (corte Di Gaddo), facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. Comune di Pisa.**

Richiedente: sig. Loreno Pagni

Indirizzo civico dell'opera: via Livornese / via privata Corte di Gaddo - Pisa

STATO ATTUALE

Accessibilità al lotto

Per quanto concerne l'accessibilità al lotto edificabile, lo scrivente, premesso che:

- l'art.04.6 delle N.T.A., per le nuove edificazioni, prescrive tra l'altro che "*...siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili)*";

- che di detta disposizione si debba dare una interpretazione restrittiva che poi è anche quella più attinente al dato letterale, per cui la prescrizione "*inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili*" si debba leggere nel senso che, appunto, l'accesso indicato nel Piano deve essere a servizio di un solo lotto edificabile (cioè ancora da edificare), ma può al contempo essere utilizzato anche per accedere ad altri preesistenti immobili già edificati;

- una diversa interpretazione della suddetta norma risulterebbe fortemente ed ingiustificatamente limitativa della possibilità dei realizzare interventi pur se coerenti e legittimi, specie in relazione a lotti edificabili che risultino interclusi, laddove, viceversa, si ritiene che il suo scopo non sia quello di impedire l'edificabilità ma quello di impedire che da una sola strada vengano servite (troppe) diverse aree edificabili, con conseguente rischio di sottodimensionamento/sovraccarico del sistema viario di penetrazione;

dichiara che l'area di progetto risulta accessibile tramite accesso privato (corte Di Gaddo), facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. Comune di Pisa di cui è proprietario il Signor Loreno Pagni che ne può disporre in quanto proprietario.

Descrizione del contesto paesaggistico

L'area delimitata dal confine del Parco Naturale e dal territorio agricolo a sud, trova il suo elemento di continuità nel filamento della Vettola di cui rappresenta l'elemento di testata opposto al nucleo di S. Piero a Grado. La conformazione della via Livornese ha dato origine ad un sistema edificatorio lungo strada con interventi singoli sporadici che hanno spezzato la ritmicità, alterando in alcuni casi la morfologia. Questo sistema trova la sua interfaccia nel territorio posto a sud, precedentemente interessato da interventi estrattivi che attualmente sta attraversando un processo di rinaturalizzazione. Il tracciato della ex tranvia rappresenta solo un segno fisico del passato sovrapposto al territorio che ha mantenuto pressoché intatta la sua struttura territoriale e fondiaria. In questa porzione i tracciati viari storici secondari, quali la via Minore e il tratto iniziale della via Vicinale del Prataccio, risultano gli unici elementi di raccordo con le zone a sud del tracciato tranviario ed in particolare con l'area delle ex cave d'argilla. Elemento di forte impatto, completamente avulso dal contesto, risulta essere la centrale di trasformazione ENEL, che data la sua posizione ed il suo ruolo, può essere considerato elemento di rottura sia lungo la via Livornese che lungo il Viale d'Annunzio vincolato dalla L.1497/39.

Ampie zone ricadono nell'ambito B, una porzione minore è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, mentre le depressioni che risultano spesso allagate sono in classe 4.

Invarianti strutturali: Tracciati viari di impianto storico, il paleoalveo e le ex cave d'argilla; edificio storico presente al Catasto Leopoldino; tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale; fossi e canali di bonifica storica.

Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso della Mezzanina.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Riordino e conclusione dell'edificato a nord dell'ex tramvia.

Livelli di tutela

Vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) - Articolo 143 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio

“Zona del Viale Gabriele D'Annunzio sita nell'ambito del comune di Pisa”

Codice regionale: 9050093

Codice ministeriale: 90408

Gazzetta ufficiale: n. 169 del 9 luglio 1956

La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, con la sua magnifica alberatura radicata ai lati del Viale, una successione di bellissimi quadri naturali, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale dell'Arno e di tutta la vasta regione di cui fanno parte le tenute di San Rossore e Tombolo, e la visione, sullo sfondo, delle Alpi Apuane.

Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area oggetto d'intervento e del contesto paesaggistico

Vedi Documentazione Fotografica negli elaborati di Piano.

Descrizione dell'area d'intervento

L'area di intervento si trova all'interno del quartiere di Porta a mare, a sud del centro storico e nello specifico è collocata nella zona compresa tra il fiume Arno a nord e il canale dei Navicelli a est.

Il quartiere, assieme a quello limitrofo denominato “Area sud Porta a mare”, è stato oggetto di importanti modifiche nel corso dei secoli. La presenza dell'Arno e del Canale dei Navicelli, ha sempre favorito lo sviluppo, all'interno di quest'area, dell'agricoltura da un lato e di industrie di diverso tipo, dall'altro: a est l'area della fabbrica della Saint Gobain, attiva fin dal 1889, a nord un'industria di laterizi, visibile nelle ortofoto del 1954 e 1965, le cui tracce sono riscontrabili nella presenza di un laghetto, frutto del riempimento delle ex cave di argilla.



Figura 1 Estratto Catasto storico regionale con individuata l'area di Piano

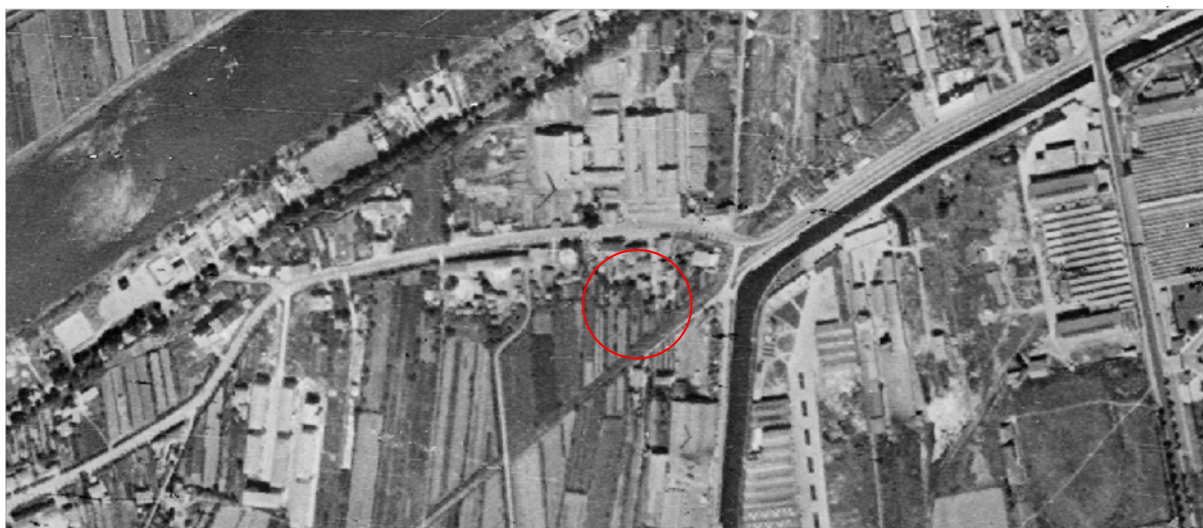


Figura 2 Ortofoto del 1954 (dal sito della Regione Toscana) con individuata l'area di Piano

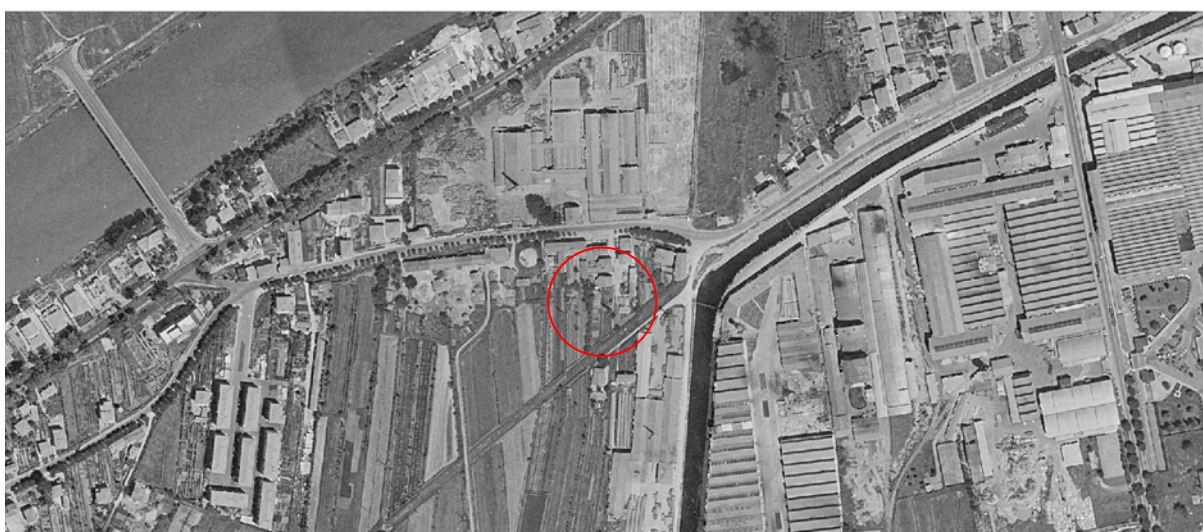


Figura 3 Ortofoto del 1965 (dal sito della Regione Toscana) con individuata l'area di Piano

Il catasto storico ottocentesco rivela il carattere essenzialmente agricolo dell'area, con un tessuto rado, localizzato lungo la strada principale via Livornese. Alcuni di questi sono con tutta probabilità quelli ancora oggi esistenti, come l'edificio a nord est del lotto di intervento, che consiste in un fabbricato a due piani in pietra lasciata a vista (DOC. FOTOGRAFICA – FOTOGRAFIA 6).

Dal confronto tra lo stato attuale e la cartografia storica si riconosce anche un blocco di edifici su via livornese, alcuni dei quali leggermente indietreggiati rispetto al filo stradale, a formare una piazzetta antistante (DOC. FOTOGRAFICA – FOTOGRAFIA 1). Questi edifici rientrano nell'edilizia del tipo "a schiera", con tre unità aggregate che possiedono finestrate regolari e copertura a doppia falda con linea di gronda parallela alla strada. L'unità centrale risulta sopraelevata di un piano rispetto alle due adiacenti, che consistono in due soli livelli.

L'altro edificio appartenente al blocco databile all'Ottocento consiste in un fabbricato di dimensioni maggiori, con finiture esterne tipiche dell'edilizia del periodo, come le cornici marcapiano/marcadavanzale e quelle intorno alle aperture (alcune delle quali centinate), oltre alle lesene a bugnato; un fregio a motivo floreale, al di sotto dell'aggetto di gronda, corona il prospetto sulla strada. L'edificio è inoltre caratterizzato dalla presenza di un passaggio che conduce dalla strada all'area retrostante.

Tutti gli edifici del blocco in questione sono intonacati e possiedono manto di copertura in laterizio.

L'area risulta maggiormente edificata negli anni 50 del Novecento (ortofoto del 1954); tuttavia ampie porzioni sono ancora lasciate a verde o ad uso agricolo. Al 1965 si ha un ulteriore lieve incremento del tessuto edilizio (ortofoto del 1965), con la costruzione di edifici anche molto diversi da quelli preesistenti, come la palazzina di quattro piani situata in Via privata Corte di Gaddo (DOC. FOTOGRAFICA – FOTOGRAFIA 2), fino ad arrivare al più recente edificio collocato a ovest del lotto di intervento, a pianta quadrata, anch'esso a quattro piani e con balconi continui sul perimetro (DOC. FOTOGRAFICA – FOTOGRAFIA 7).

L'area interna al lotto di intervento è recintata in parte con muri di confine in pietra, in parte con rete metallica a maglia sciolta, mentre a nord, il confine è parzialmente delimitato dal prospetto cieco dell'edificio confinante. Sul lato est, il muro di recinzione presenta un cancello in metallo, sorretto da due pilastri in mattoni faccia-vista (DOC. FOTOGRAFICA – FOTOGRAFIA 8).

Sul terreno, in epoca remota era presente un castro per suini, oggi diruto e senza copertura.

Progetto ed elementi di mitigazione

Come illustrato nel precedente paragrafo, l'area in cui l'intervento verrà realizzato è caratterizzata da molteplici caratteri tipologici e morfologici, dovuti alla presenza simultanea

di destinazioni d'uso differenti e alla stratificazione di edifici ad uso residenziale di epoche diverse, che è andata a creare un tessuto piuttosto disomogeneo e privo di un'identità riconoscibile.

Ciononostante, il progetto mira a inserirsi nel tessuto esistente secondo il principio del minimo impatto e del rispetto delle preesistenze, in modo da non alterare in modo sostanziale il paesaggio.

L'intervento infatti, prevede il completamento del muro di confine del lotto, che allo stato attuale risulta frammentario e in condizioni di degrado e l'inserimento, all'interno di esso, di una unità immobiliare residenziale monofamiliare ad un solo piano, a pianta rettangolare e profilo con tetto a due falde. L'edificio ha sviluppo nord-sud secondo l'orientamento del lotto ed è posto a distanza > 5 m dal confine e >10 m dai fabbricati limitrofi.

Il manufatto avrà quindi una volumetria volutamente semplice, con finiture analoghe a quelle dell'edilizia "storica" del luogo, in modo tale da ben armonizzarsi nel contesto. In particolare, la muratura perimetrale sarà completamente intonacata e tinteggiata con prodotti traspiranti, ecologici, a base di calce naturale o silicati di potassio.

Tutte le aperture esterne dei vani ad uso residenziale sono vetrate con infissi in legno tinteggiati anch'esse di colore grigio perla o avorio e, a eccezione di quella che affaccia sulla loggia (che sarà protetta dal soleggiamento dalla loggia stessa), dotate di oscuranti a persiana con lamelle orientabili, tinteggiate con colori neutro (grigio perla/avorio). Il portellone del garage e la porta del locale tecnico saranno in lamiera tinteggiata dello stesso colore. La loggia sul prospetto sud, profonda 2,00 m, è caratterizzata da un'ulteriore schermatura retrattile costituita da una struttura in acciaio rivestita in lamiera forata, scorrevole su binari. Lo stesso materiale sarà utilizzato anche per la tettoia sul prospetto est, che protegge il camminamento dal garage all'ingresso dell'abitazione, e per la scala esterna posta sul fronte nord, che conduce alla terrazza.

Le soglie ed i davanzali saranno realizzati in pietra arenaria di colore grigio, oppure con altri tipi di marmo, quali il travertino, il botticino, il bianco carrara, ecc.

La copertura a doppia falda sarà realizzata con un'orditura singola di travi in legno lamellare su cui poggia un tavolato, anch'esso in legno, uno strato per l'isolamento termico e manto in laterizio, oltre agli strati tecnici per l'impermeabilizzazione. Su di essa sarà ricavato un lucernario per l'illuminazione naturale del corridoio centrale e potranno essere previsti dei pannelli fotovoltaici nel numero e nelle dimensioni tali da garantire l'apporto energetico necessario all'abitazione, come risulterà dai calcoli termotecnici, al momento della realizzazione. In alternativa potrà essere realizzato un manto di copertura in lamiera di rame, zinco-rame, alluminio o titanio, senza costituire variante al Piano Attuativo. In fase realizzativa saranno previste anche opportune linee vita, a basso impatto visivo.

L'altezza massima consentita dal Regolamento Urbanistico di Pisa per le nuove costruzioni è di 7,50 m, mentre l'altezza massima di progetto, così come definita nel DPGR 64/R, è pari a 3,07 m. Anche l'ingombro massimo dell'edificio, che ha un'altezza al colmo pari a 5,00 m, risulta notevolmente inferiore agli edifici nei lotti adiacenti, tutti alti almeno 2 piani, con un massimo di 4 piani.

Le sistemazioni esterne prevedono un marciapiede attorno all'edificio e un'area pavimentata in prossimità dell'accesso carrabile, che saranno realizzati in monogetto di calcestruzzo con inerte con effetto ghiaia lavata, oppure saranno realizzate pavimentazioni in pietra oppure in cotto o altro materiale antisdrucchiolo da esterno, mentre la superficie rimanente sarà lasciata a verde permeabile, con alcune delle alberature esistenti e nuovi alberi e arbusti disposti lungo i muri di confine.

Il tutto come meglio descritto dagli elaborati grafici di piano.

Accertamento compatibilità paesaggistica

Si riporta di seguito tabella "C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso" del DM 12/06/1956 G.U. 169 del 1956, privata della sezione "b - direttive" per gli enti territoriali e i soggetti pubblici, con valutazione della compatibilità dell'intervento.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a. obiettivi con valore di indirizzo	c. prescrizioni	valutazione compatibilità
1. Strut. idrogeomorfologica	-	-	-
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Tutelare il valore paesaggistico espresso della vegetazione che costeggia il Viale D'Annunzio (...).	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico del viale alberato (...).	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto l'area di intervento si trova a circa 370 metri dal Viale D'Annunzio.
	2.a.2. Tutelare le associazioni vegetali ripariali, ai margini dell'Arno (...).	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia (...).	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto l'area di intervento si trova a circa 280 metri dai margini dell'Arno.
3 - Struttura antropica	3.a.1. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell'Arno compresa tra il ponte della Cittadella e il limite inferiore del vincolo.	3.c.1. Rispettare le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 (divieto di edificabilità tra il viale e l'Arno per una fascia di 60 mt dall'asse del viale lato sinistro fino alla via della Vettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell'Arno e della campagna dal viale.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto non è compreso nell'area interessata dal divieto di edificabilità.
	3.a.2. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici ed i tessuti urbani di valore storico-architettonico e identitario (...).	3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici di valore storico con particolare riferimento all'edilizia rurale, (...) 3.c.3. Per gli interventi che interessano i tessuti urbani storici concepiti unitariamente (villaggi operai) (...)	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto non coinvolge complessi architettonici e tessuti urbani di valore storico-architettonico e identitario.
	3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. I nuovi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento,	- L'intervento non varia i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - L'intervento mantiene i con i bersagli visivi in quanto l'altezza del manufatto è inferiore a quella degli edifici circostanti; - L'intervento risulta distante dalle infrastrutture; - L'intervento si inserisce in modo armonico nell'eterogeneo contesto territoriale, in quanto il manufatto ha una volumetria volutamente semplice,

		<p>con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. - siano comunque rispettare le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 (divieto di edificabilità tra il viale e l'Arno per una fascia di 60 mt dall'asse del viale lato sinistro fino alla via della Vettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell'Arno e della campagna dal viale. <p>3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>con finiture analoghe a quelle dell'edilizia "storica" del luogo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intervento prevede un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito attraverso il rispetto dei parametri urbanistici (in particolare il rapporto di copertura e la superficie a verde), garantendo quindi una buona qualità insediativa; - L'intervento rispetta le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 in quanto non è compreso nell'area interessata dal divieto di edificabilità; - L'intervento si inserisce in modo armonico nel contesto, non costituendo un nucleo isolato rispetto al territorio urbanizzato.
	<p>3.a.4. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale della bonifica (tenuta di Tombolo), salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli abitati storici.</p>	<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura, derivante dal riordino fondiario, seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti 	<p>L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto l'area di intervento è distante più di 5 km dalla tenuta di Tombolo.</p>

		<p>con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo;</p> <p>- sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (...);</p> <p>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (...);</p> <p>3.c.7. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto (...)</p>	
4 - Elementi della percezione	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dal Viale D'Annunzio verso l'Arno, la Tenuta di Tombolo e le Alpi Apuane.	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche (...).</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto l'area di intervento non è compresa nelle visuali panoramiche che si aprono dal Viale D'Annunzio verso l'Arno, la Tenuta di Tombolo e le Alpi Apuane.

Pisa, 03/2021

Il tecnico

Arch. Rino Pagni