

ARCHITETTO MICHELE GHIMENTI

Via Lungo Le Mura 36,
56021, Cascina, Pisa
tel 050/ 700740
mail ghimele@hotmail.it

GEOMETRA TONI GIOVANNI

Piazza Martiri della Libertà 1C,
56031, Bientina, Pisa
tel.0587/723950
mail info@studiotecnicotoni.it

COLLABORATORI

Arch. Valentina Toni
Geom. Pietro Rielli
Geol. Andrea Carmignani

oggetto:		PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 1.5.0 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DI ABITAZIONI COLLETTIVE - Residenza Sanitaria Assistita RSA, Residenza Sanitaria a Carattere Comunitario per persone a rischio psico-sociale RSCC & Appartamenti per Anziani Senior Housing -
ubicazione: Comune di Pisa, Loc. Barbaricina, Via G. Pastore		richiedente: Romano Riccardo, CORI Impresa Sociale SRL, NEXT SRL
Progettisti Capogruppo Arch. Michele Ghimenti & Geom. Giovanni Toni		proprietà: Parrocchia di Sant'Apollinare in Barbaricina
<h1>TAV 13</h1> RELAZIONE PAESAGGISTICA		
scala: -	data: Giugno 2020	

COMUNE DI PISA

PIANO ATTUATIVO ai sensi dell'art.1.5.0. del R.U.

**RELATIVO AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE ABITAZIONI COLLETTIVE
Residenza Sanitaria Assistita RSA, Residenza Sanitaria a Carattere Comunitario per persone a
rischio psico-sociale e Appartamenti per Anziani SENIOR-HOUSING**

in Pisa, località Barbaricina, via N.Badaloni – via G.Pastore – via I° Maggio

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005

1a. RICHIEDENTE : ROMANO RICCARDO - CORI IMPRESA SOCIALE SRL - NEXT SRL

1b. Proprietario : PARROCCHIA DI S.APOLLINARE IN BARBARICINA

**2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO : Residenza Sanitaria Assistita con
Centro Diurno ; Residenza Sanitaria a Carattere Comunitario per persone a rischio psico-sociale
e/o in condizioni di disagio relazionale; alloggi per anziani tipo Senior-Housing**

**3. OPERA CORRELATA A: nuova edificazione di tre edifici tra di loro collegati da percorsi
coperti, con parcheggi interrati, da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato con
piano attuativo ai sensi dell'art.1.5.0. del R.U.; l'intervento sarà suddiviso in tre Unità Minime di
Intervento.**

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO : permanente, ad interventi successivi (U.M.I.)

**5.a DESTINAZIONE D'USO : RESIDENZE ASSISTENZIALI E ALLOGGI SENIOR-
HOUSING**

5.bUSO ATTUALE DEL SUOLO : NATURALE NON COLTIVATO

**6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO: pianura; area periurbana,
caratterizzata da una prevalenza di edifici residenziali più o meno recenti, con nelle immediate
vicinanze destinazioni ricettive, direzionali e sanitarie quali :un albergo, una palazzina con uffici e
studi medici, una palestra, ed un edificio per il culto; lungo il non lontano Viale delle Cascine, sul
lato nord, sono presenti la Casa di Cura, una piscina di recente edificazione con centro sportivo
riabilitativo.**

**Il contesto paesaggistico è caratterizzato dalla presenza diffusa del pino, lungo le principali
direttrici, ad ornamento dei giardini privati e pubblici, e nelle aree verdi residuali, mentre il
platano è presente in due file lungo il Viale delle Cascine e in qualche esemplare sparso.**

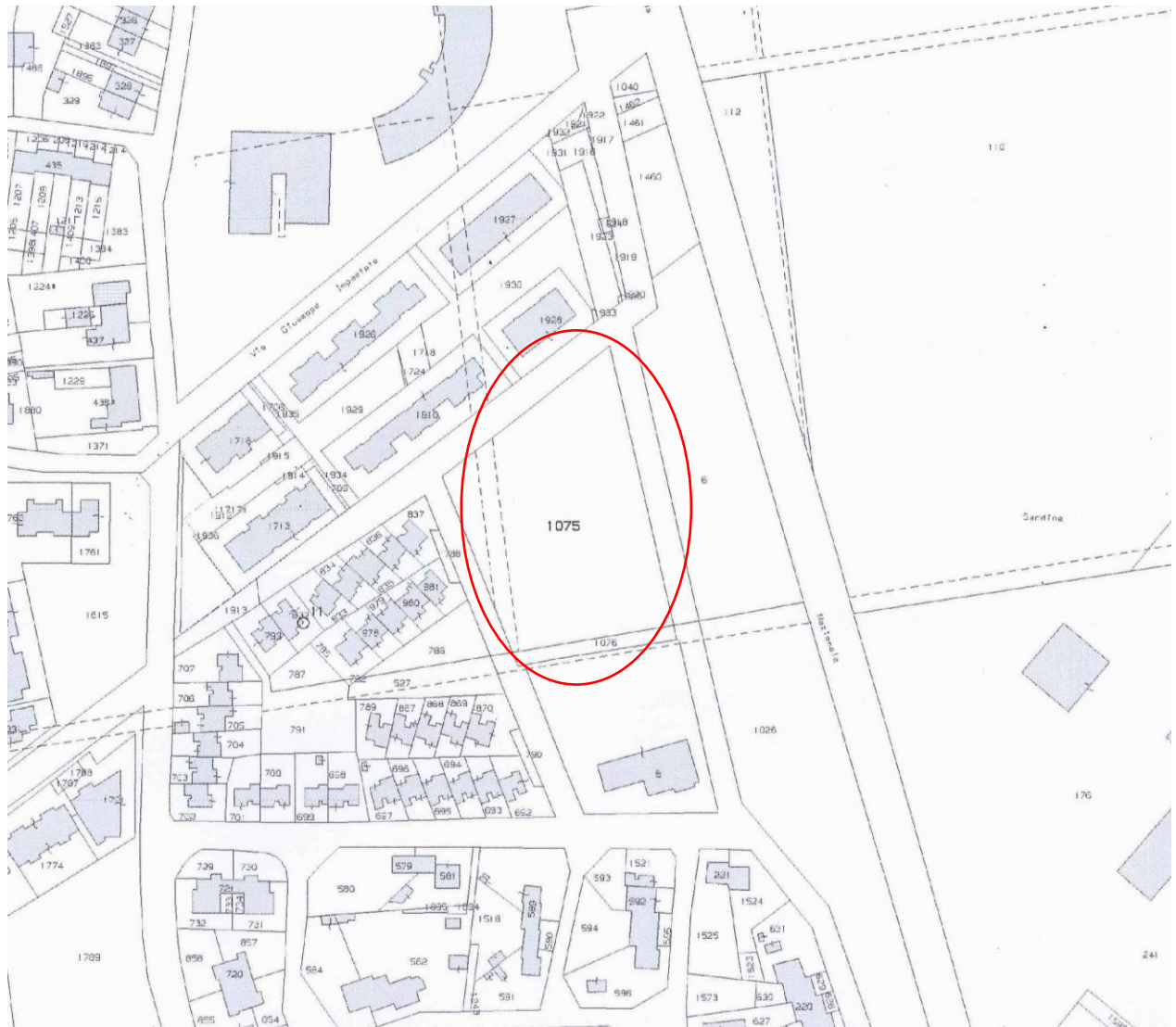
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO : pianura, ad ovest dell'Aurelia;

**tra l'area oggetto dell'intervento e la Statale Aurelia è interposta una area di filtro a verde con
alberature di alto fusto (pino domestico-pinus pinea) e vegetazione arbustiva autoctona mista.**

**Dalla parte opposta della strada statale è situata la sede ENEL di Pisa e più a nord una vasta area
libera coltivata, che arriva fino al Viale delle Cascine.**

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

fig.1 estratto di mappa



Il terreno ha forma trapezoidale ed è posto tra le vie Badaloni e Pastore; la via I° Maggio, parallela alla via Aurelia, deve essere completata come da previsione di R.U. e collegata con via Badaloni .

La proprietà comprende i mappali 1075 e 1076 del foglio 16, per una superficie catastale complessiva di mq.5940.

fig.2 estratto di R.U.



L'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO RICADE NELL'U.T.O.E. 18 secondo il R.U. vigente, approvato con D.C.C. n.43 del 28-07-2001 e s.mm.ed ii.

L'attuale destinazione a SQ2/s – INSEDIAMENTI SPECIALISTICI SUSCETTIBILI DI SVILUPPO - è stata recentemente variata dalla precedente SQ2/c con delibera C.C. n. 41 del 24-09-2019.

La cartografia di R.U. prevede il completamento della viabilità tramite prolungamento di via I° Maggio fino a via Badaloni, e la cessione di una striscia di terreno lungo via Badaloni, della larghezza di circa 5 ml., attualmente già destinata a verde e con una serie di alberature (cipressi-cupressus) messi a dimora alcuni anni fa, in occasione della costruzione delle residenze fronteggianti.

L'area tra il lotto di intervento e la via Aurelia è destinata a verde pubblico attrezzato; presenta alberature di pini domestici (pinus pinea) ed altra vegetazione autoctona che attualmente si trova in parte in stato di abbandono e che comunque costituisce un valido filtro sia acustico che visivo con la viabilità.

9.Brevi cenni sull'espansione urbana

Il quartiere di Barbaricina, situato tra il parco di S.Rossore e l'Aurelia, da una originaria vocazione agricola, si è sviluppato nel corso del XIX° secolo in seguito alla istituzione di un importante allevamento di cavalli prima ed alla realizzazione dell'ippodromo poi; la località fu scelta da molti fantini inglesi che vi edificarono le proprie residenze (emblematico T.Rook al quale è stata intitolata una

strada); attualmente la vocazione residenziale di pregio è rimasta, commista con le destinazioni ricettive e sanitarie - riabilitative legate alla presenza della casa di cura e con quelle agricole, agrituristiche e legate all'ippica, situate più verso il parco di San Rossore, e con insediamenti isolati.

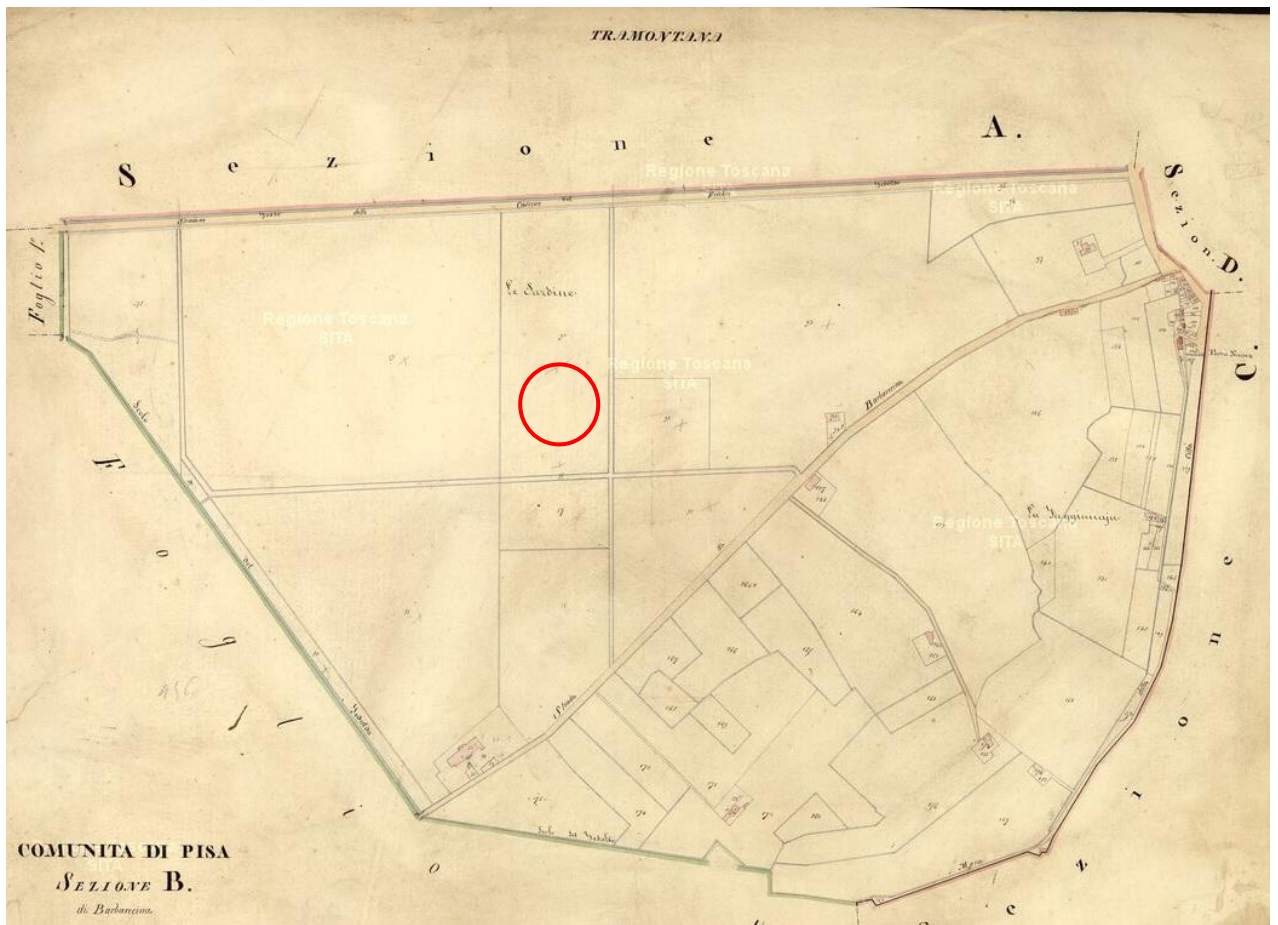


Fig.3 Catasto Leopoldino

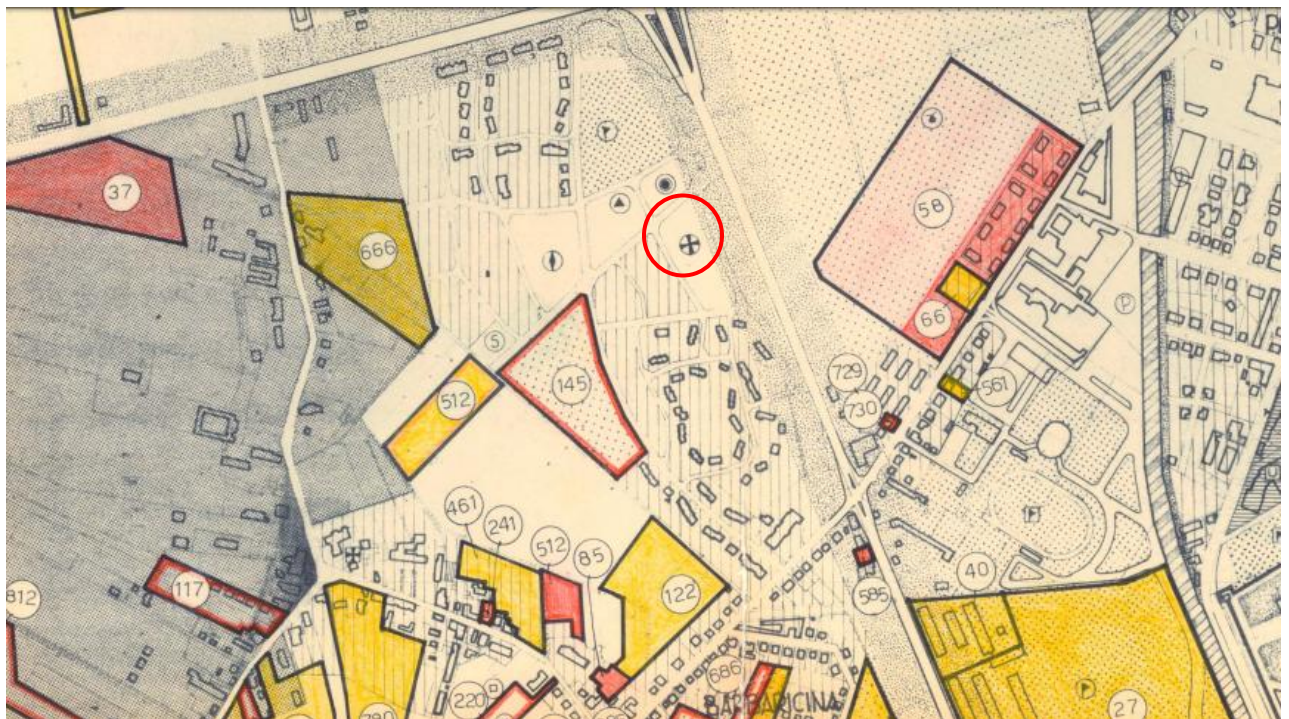


fig.4 PRG Dodi e Piccinato - 1970

Tra le residenze e le ville, sparse e situate lungo gli assi viari, si notano i due agglomerati del villaggio Saint Gobain, che conservano intatta la caratteristica tipologica e morfologica dei quartieri periferici legati a realtà industriali degli anni 50-60; si rileva inoltre che la destinazione dell'area in oggetto è già ad edifici per il culto, mantenuta fino ai giorni nostri, fino a quando, verificato che non esisteva più la necessità di ulteriori costruzioni con questa destinazione, ne è stata richiesta ed accolta la variazione.

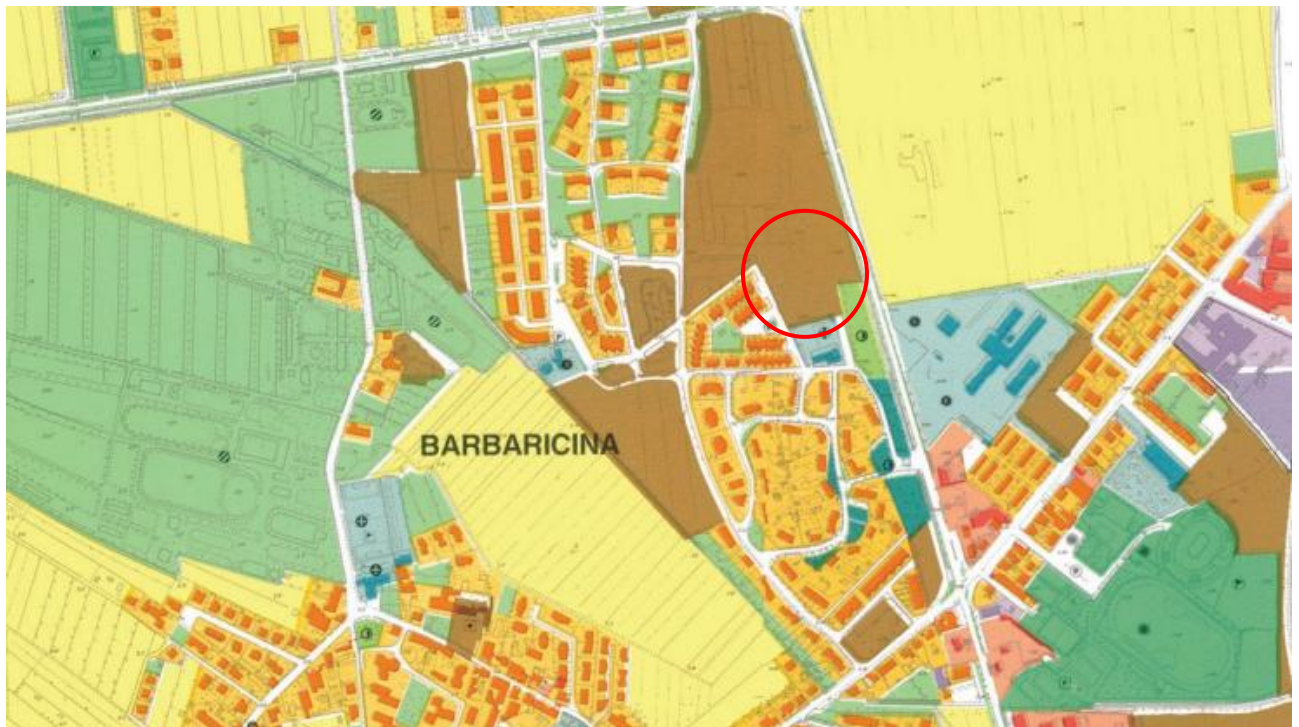


Fig.5 Stato di fatto al 1988 - Presentazione del PRG Astengo

Solo dagli anni settanta fino agli anni duemila ha avuto luogo la saldatura dell'agglomerato urbano di Barbaricina verso il quartiere del CEP ad ovest, ma la porzione orientale del quartiere di cui fa parte l'area di interesse, delimitato da una parte dall'Aurelia, a nord dal viale delle Cascine e ad est da via Marco Biagi, ha mantenuto il suo carattere originario con fabbricati sparsi di limitata altezza (max tre piani) ed una buona percentuale di verde; si nota che è già stata realizzata la chiesa Mormone, in adiacenza al terreno di proprietà della Parrocchia di S. Apollinare, nel frattempo acquistato dalla Saint Gobain.

Nell'ultimo periodo 1989 - primi anni 2000, si realizzano gli ultimi completamenti residenziali su via Badaloni (altezza tre piani con seminterrato) ed in tempi più recenti la realizzazione dell'Hotel Plaza (tre-quattro piani) e delle strutture di contorno, in seguito alla variazione di un originario piano particolareggiato che prevedeva proprio un centro polifunzionale per la terza età con strutture connesse alla cura e riabilitazione.

Gli insediamenti di questo periodo, più ordinati dei precedenti lungo precise direttrici, hanno delimitato maggiormente l'abitato, specialmente con la doppia fila di fabbricati paralleli a via Badaloni, lasciando il vuoto nell'isolato tra la stessa via e il lotto occupato dalla chiesa Mormone: infatti non è stata realizzata la struttura religiosa indicata dai vari strumenti urbanistici che si sono succeduti.

Di seguito la richiesta di modifica della sottozona da culto a sanitaria.



fig.6 STATO ATTUALE vista da nord est



fig.7 STATO ATTUALE - vista da sud

In questa vista il tracciato lineare dell'Aurelia e gli insediamenti residenziali dell'ultimo periodo
Ad est è visibile uno scorcio dell'insediamento della sede Enel e la vasta area di campi coltivati che arrivano fino al viale delle Cascine.



fig.8 STATO ATTUALE - vista da sud

Si notano la chiesa Mormone e la presenza preponderante del pino domestico; non lontano il Tower Plaza con le sue forme curve e sullo sfondo le apuane.

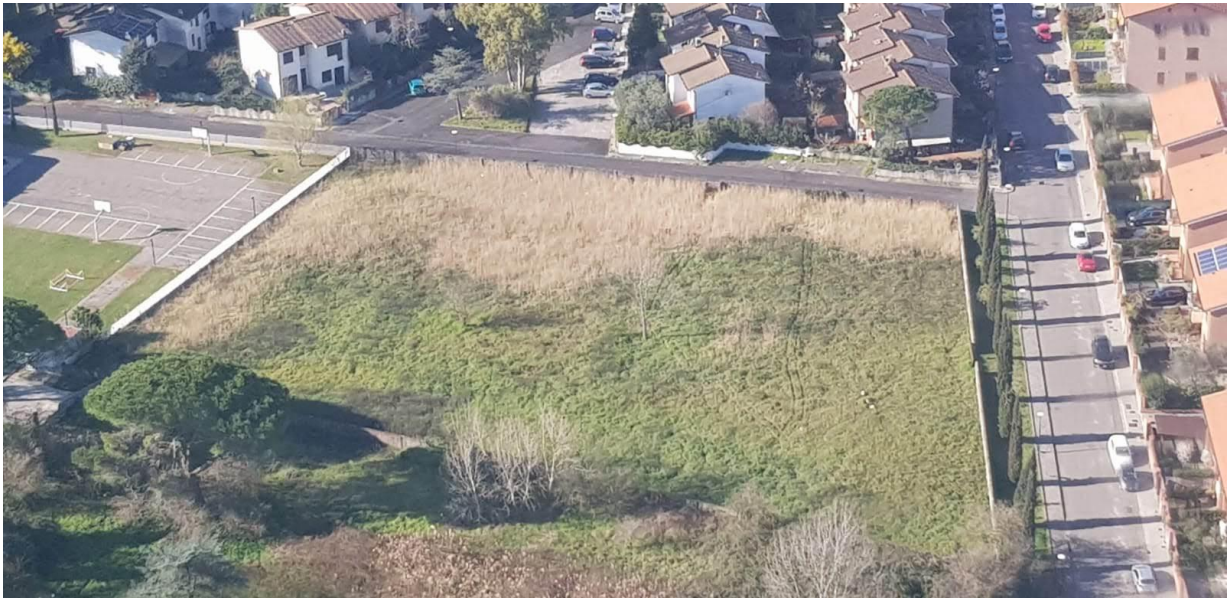


fig.9 STATO ATTUALE -vista da est

In primo piano la fascia di verde interposta con l'Aurelia, e il filare di giovani cipressi lungo via Badaloni

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig.10 – Aerofotogrammetria con indicazione dei punti di scatto dal suolo



1



2



3



4



5



6



7



8

10. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 -141 -157 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.): bellezze panoramiche estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

D.M. 26/03/1960 g.u. 83 DEL 1960

ZONA E IL VIALE DELLE CASCINE, SITA NELL'AMBITO DEL COMUNE DI PISA

..”la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché 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.”

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREATUTELATA:

L'area di intervento risulta essere completamente pianeggiante e priva di vegetazione arborea e arbustiva, delimitata in parte da un muro di cinta in bozze di cemento non intonacato, in cattivo stato di manutenzione; risultano essere presenti inoltre cancellate in ferro ed elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo new-jersey, posizionati come dissuasori per l'occupazione e la sosta abusiva (tali episodi si sono già verificati in passato).

L'area prevista per la prosecuzione di via I° maggio è attualmente occupata da vegetazione spontanea e rovi.

Il marciapiede su via Pastore è in parte mancante ed infestato dalla crescita di erbacee.

La striscia di terreno lungo via Badaloni da cedere al Comune è sistemata a prato con una fila di dieci cipressi ed interposti alcuni oleandri.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

L'impianto planivolumetrico segue l'orientamento delle due strade principali che delimitano l'area di intervento, per cui l'edificio destinato ad RSA si presenta in forma ad L con angolo ampliato, col lato lungo parallelo a via Badaloni e quello corto a via Pastore; gli altri edifici, più compatti, completano l'aggregato e ne degradano le volumetrie verso la parte libera posta ad est, verso via I° Maggio, dove è situato l'ingresso principale del complesso, e la maggior parte dei

parcheggi di relazione. Al centro una area verde di forma circolare che, insieme alla viabilità di servizio ad essa parallela e ai percorsi pedonali porticati, lega i tre edifici e ne costituisce sì la corte interna verso cui si affacciano gli edifici, ma lasciando diversi coni visuali sia in senso ovest-est che in senso sud-nord. L'altro importante cono visuale verso le Apuane è valorizzato dal completamento della viabilità in senso sud-nord, liberandolo dalla vegetazione che attualmente ne ostruisce la percezione visiva.

I fabbricati in progetto sono previsti di tre piani, col piano di calpestio praticamente coincidente col piano di campagna attuale, per evitare rampe e collegamenti che costituirebbero intralcio alla fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria; l'altezza massima prevista, compreso l'extracorsa di ascensori e scale oltre la copertura piana ed i volumi principali, sarà di 13,50 ml., a fronte di una altezza massima consentita di 15,00 ml.; l'altezza dei corpi di fabbrica principali fino all'estradosso della copertura è di 10,80 ml. oltre ad una veletta dell'altezza di 1,20 ml. che oltre a delimitare il volume e a costituirne una sorta di cornice, consente l'alloggio dei pannelli fotovoltaici in modo che siano completamente nascosti alla vista.

La SE utilizzata (4780 mq.) è inferiore a quella consentita (5330 mq.) come pure la superficie coperta SC (mq.1978) è nettamente inferiore a quella copribile (2665 mq.) in modo da consentire un utilizzo quanto più esteso possibile del verde e dei parcheggi di relazione; gli altri parcheggi sono alloggiati al piano interrato e suddivisi in due parti, una sottostante l'edificio principale e più ampio, accessibile tramite una rampa da via I° maggio, e l'altra sottostante agli altri due edifici con accesso da via Pastore.

Le facciate sono lisce, dove la serialità delle aperture è accentuata dalle cornici perimetrali aggettanti, come aggettante è la veletta sulla sommità; il volume, oltre alla presenza del portico, è scavato verso la parte finale del corpo lungo creando logge e balconi che ne alleggeriscono la dimensione; agli estremi le due scale di sicurezza antincendio completamente in metallo verniciato in modo da mitigarne l'impatto visuale.

Dato che il conseguimento degli obiettivi in termini di efficienza energetica ha indirizzato verso l'utilizzo del cappotto termico, il trattamento delle superfici sarà volto, tramite sia le colorazioni che la finitura, ad uniformarsi con i colori prevalenti degli edifici limitrofi, per non accentuare la percezione dell'edificio specialistico, come per esempio il vicino Tower Plaza con la colorazione bianca e l'utilizzo esteso del vetro.

Le superfici opache saranno scavate da fughe orizzontali su tutto il perimetro, per alleggerire l'effetto della superficie continua e creare il gioco di luci ed ombre col resto degli elementi architettonici, ai quali saranno allineate e di cui costituiranno il proseguimento.

Saranno messe a dimora alberature caducifoglie tipo tigli (*Tilia cordata*), ornielli (*Fraxinus ornus*) e aceri campestri (*Acer campestre*) mentre al centro saranno posizionati alcuni lecci (*Quercus ilex*) l'alberatura sempreverde più rappresentativa della flora autoctona; siepi di alloro e lauro, e cespugli con fioritura stagionale completeranno tutte le aree a verde.

All'intersezione tra il prolungamento di via I° Maggio e via Badaloni, sarà costruita una piccola edicola votiva dedicata alla venerazione della Vergine Maria, accessibile liberamente dall'esterno, a ricordo e ringraziamento dei parrocchiani che contribuirono alla raccolta dei fondi per l'acquisto del terreno negli anni '80.

13. SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO



fig.5 STATO ATTUALE vista da sudest



fig.5 STATO ATTUALE vista da nordest

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'opera in progetto, inserita in un isolato libero ed allineata all'orientamento degli edifici limitrofi e degli assi viari, si inserisce coerentemente nel contesto paesaggistico senza alterare la percezione dei coni visuali e delle viste panoramiche dagli spazi pubblici verso gli elementi emergenti del territorio. L'utilizzo esteso del verde e delle alberature è coerente con la presenza del vicino parco e con la vocazione naturalistica del quartiere in generale; la fascia verde di rispetto dell'asse viario

principale, la via Aurelia, costituisce a sua volta mitigazione da e verso la viabilità, come è possibile notare dai foto inserimenti allegati .

Dal punto di vista delle infrastrutture di rete, l'intervento non costituirà un impatto negativo, poiché sia la fognatura nera presente nella zona, che la fognatura bianca, potranno accogliere, come da pareri rilasciati, il nuovo carico urbanistico; il gestore della fornitura elettrica richiede ormai da tempo per l'implementazione della rete nuove cabine elettriche di tipo prefabbricato, che nel nostro caso saranno posizionate nell'angolo nordovest della proprietà, dove saranno opportunamente schermate dalla vegetazione in modo da limitarne l'impatto visivo dalle strade pubbliche; l'illuminazione pubblica sarà completata con elementi analoghi a quelli esistenti, con palo tubolare rastremato in metallo verniciato nero opaco con plafoniera piatta in policarbonato trasparente.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO e VERIFICHE DI COERENZA:

sono riportati i soli obiettivi pertinenti all'intervento, omettendo quelli riguardanti il sistema idrografico, la matrice agricola, il parco naturale, il patrimonio edilizio storico, la conservazione e la fruibilità ciclabile e pedonale del tracciato storico del viale delle Cascine, gli assetti figurativi del paesaggio agrario, la percezione delle visuali da e verso il Viale delle Cascine, che di fatto il progetto non può modificare e non ha modificato.

obiettivi con valore di indirizzo	direttive e prescrizioni	verifiche di coerenza e considerazioni
<p>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, con particolare riferimento al caratteristico paesaggio agrario della bonifica, al Viale delle Cascine e alle visuali percepibili da e verso di esso; inoltre concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica</p>	<p>Assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato ...</p> <p>Garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compreso quelli di fruizione collettiva</p> <p>Siano mantenuti i con ed i bersagli visivi (fondali, panorami, skylines)</p> <p>Siano armonici per forma, dimensioni orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale</p>	<p>Gli edifici sono allineati e orientati secondo le direttrici dettate dalla maglia viaria e dal tessuto urbano</p> <p>Gli spazi aperti di fruizione collettiva sono concentrati al centro del piccolo insediamento evitando di creare saldature tra gli edifici che si aprono così alla percezione di diversi fondali e panorami</p> <p>Il trattamento delle superfici e dei volumi riconduce ad una architettura contemporanea ma legata a forme e dimensioni tradizionali, non connotando l'utilizzo specialistico degli edifici</p>
<p>Salvaguardare e valorizzare i quadri panoramici di non comune bellezza percepibili da e verso il viale delle Cascina, con particolare riferimento alle</p>	<p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non influiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in</p>	<p>La liberazione della visuale verso il viale delle Cascine e le Apuane ottenuta con la prosecuzione della via I° maggio mette in risalto le</p>

<p>visuali verso la pineta di san Rossore, i rilievi apuani, il caratteristico paesaggio agrario della bonifica e il complesso monumentale di Piazza del Duomo</p>	<p>modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio</p> <p>E' 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.</p> <p>Regolare la localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con i quadri panoramici percepibili da e verso il viale delle Cascine</p>	<p>relazioni significative e percepibili tra gli elementi caratteristici del paesaggio</p> <p>Altri scorci verso la città ed i suoi monumenti (piazza del Duomo) sono stati ottenuti lasciando aperto il lato est dell'area di intervento e con i diversi varchi in senso ovest-est</p> <p>La localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è stata posta all'interno della velletta sulla copertura piana</p>
		<p>La scelta della localizzazione della maggior parte dei parcheggi al piano interrato, ha permesso di sistemare a verde alberato una superficie consistente del lotto di intervento</p>

Data 30-06-2020

Firma del Richiedente

Firma del proprietario (Legale Rappresentante)

Firma e timbro dei Progettisti dell'intervento