

PIANO ATTUATIVO

San Biagio-Via delle Torri Scheda Norma 7.8

COMUNE DI PISA

PROPRIETARIO



Via degli Uffici 1 - 56100 Pisa (PI)

EDILBRUN S.A.S. ED ALTRI

STAFF DI PROGETTAZIONE

ARCHITETTONICO: Ing. Arch. Branko Zmic
STRUTTURALE: Ing. Arch. Branko Zmic
IMPIANTI ELETTRICI: Ing. Luca Serri
IMPIANTI MECCANICI: Ing. Luca Serri



ATIproject
Via G. B. Picotti 12/14, 56124 Pisa
Tel +39.050.57.84.60
Fax +39.050.38.69.084
P.IVA 01991420504

DATI DI PROGETTO

DATA	N° PROGETTO	NOME PROGETTO
Maggio 2020	1305-19	Piano Attuativo San Biagio - Via delle Torri

REVISIONI

N°	MOTIVAZIONE	DATA
00	Prima Emissione	19/05/2020
03	Integrazione a seguito del parere della Direzione Infrastrutture e viabilità	16/08/2021
04	Integrazione a seguito del parere della Direzione Infrastrutture e viabilità	04/01/2022
06	Integrazione a seguito del parere della Mobilità	11/11/2022
07	Integrazione a seguito del parere della Direzione Infrastrutture e viabilità	15/12/2022

DOCUMENTO

Copyright © by ATIproject

STATO DI PROGETTAZIONE

Relazione storico-paesaggistica

Codice Elaborato:

Scala:

1305_P_00_SP_GE00_D_17_000-00_02_07

-

1305	P	00	SP	GE	00	D	17	000	00	02	07
CODICE LAVORO	LIVELLO PROGETTAZIONE	EDIFICIO	STATO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	SOTTODISCIPLINA	CATEGORIA DOCUMENTO	TIPO DOCUMENTO	PIANO	SETTORE	PROGR	REV



RELAZIONE STORICO-PAESAGGISTICA E VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI

PREMESSA

La presente relazione è stata redatta in ottemperanza ai contenuti definiti dal DPCM 12/12/2005 ai fini dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica in merito alla proposta del Piano Attuativo S. Biagio – Via delle Torri, Scheda Norma 7.8 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Ai fini della predisposizione del Piano, preso atto del **vincolo paesaggistico che insiste sull'area (D.Lgs. 42/2004)** come evidenziato nel relativo *elaborato "1305_D_00_SP_GE00_T_34_000-0_01_00 – Inquadramento Urbanistico e vincoli"*, sono stati tenuti in considerazione ed analizzati i seguenti documenti essenziali del **PIT, Piano di Indirizzo Territoriale**:

- Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico;
- Elaborato 8B – Disciplina Beni Paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 D. Lgs 42/2004;
- Scheda n.8, riferita all'ambito di paesaggio "Piana Livorno-Pisa-Pontedera";
- Elaborato 3B – Schede relative ai seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004) presenti nel Comune di Pisa, in particolare "Zona delle Piagge, sita nell'ambito del Comune di Pisa (D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960).

La proposta progettuale presente nel Piano Attuativo di riferimento (Scheda Norma 7.8) è stata preceduta da un'ampia analisi del contesto paesaggistico ed edilizio circostante che riguardano l'area di San Biagio e il quartiere Cisanello. Si riporta dunque una breve descrizione dell'evoluzione storico-edilizia della zona.

Nel seguito del documento si riportano le considerazioni relative all'inserimento della proposta progettuale all'interno del contesto, gli elementi architettonici più caratterizzanti oltre che l'organizzazione delle aree a verde, sia per quanto riguarda le urbanizzazioni sia per quanto riguarda il verde privato.

Infine viene presentata la Valutazione degli Effetti Ambientali e le opportune opere di mitigazione e misure di compensazione previste.

CONTESTO E STATO DI FATTO DELL'AREA

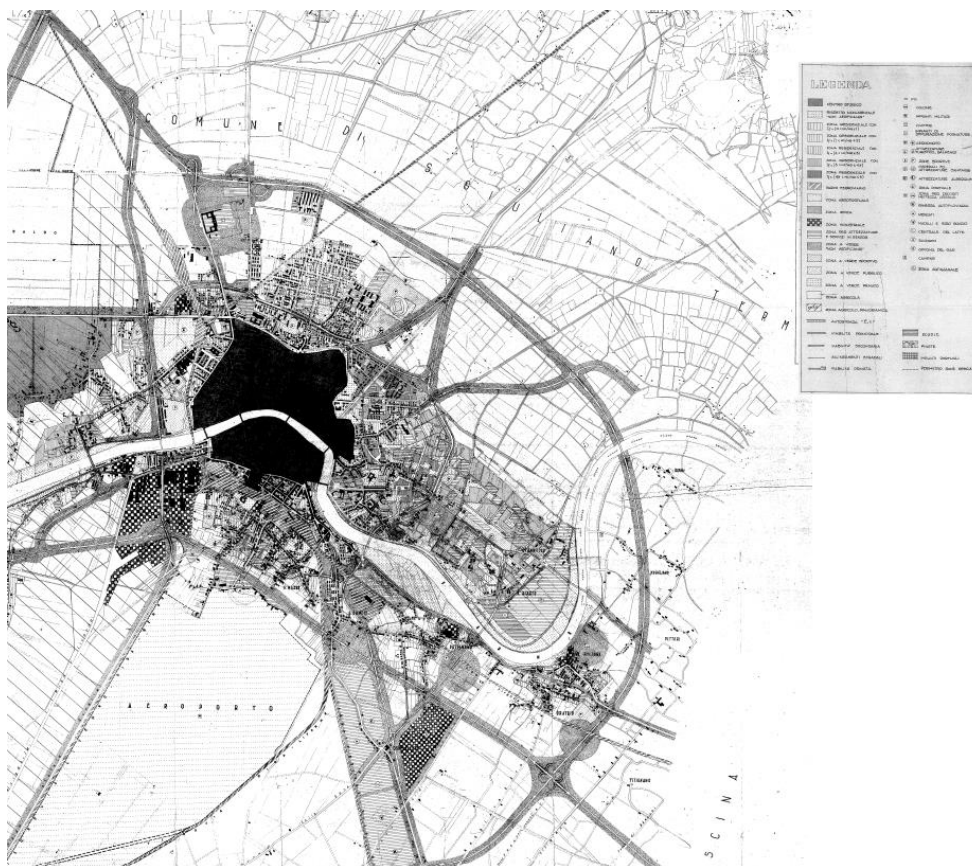
Il presente intervento oggetto di Piano Attuativo si colloca all'interno dell'area regolamentata dalla scheda norma 7/8 San Biagio – Via delle Torri del Regolamento Urbanistico attualmente vigente. L'area di intervento è attualmente libera e in stato di semiabbandono.

Il lotto si trova in una posizione prospiciente la ex fattoria Benelli di via delle Torri e non è stato interessato dalle trasformazioni urbanistiche che hanno riguardato invece le aree appena prossime del quartiere Cisanello. L'area urbana è caratterizzata da interventi di edilizia economica e popolare con l'unica eccezione appunto della fattoria Benelli, testimonianza della precedente edilizia rurale.

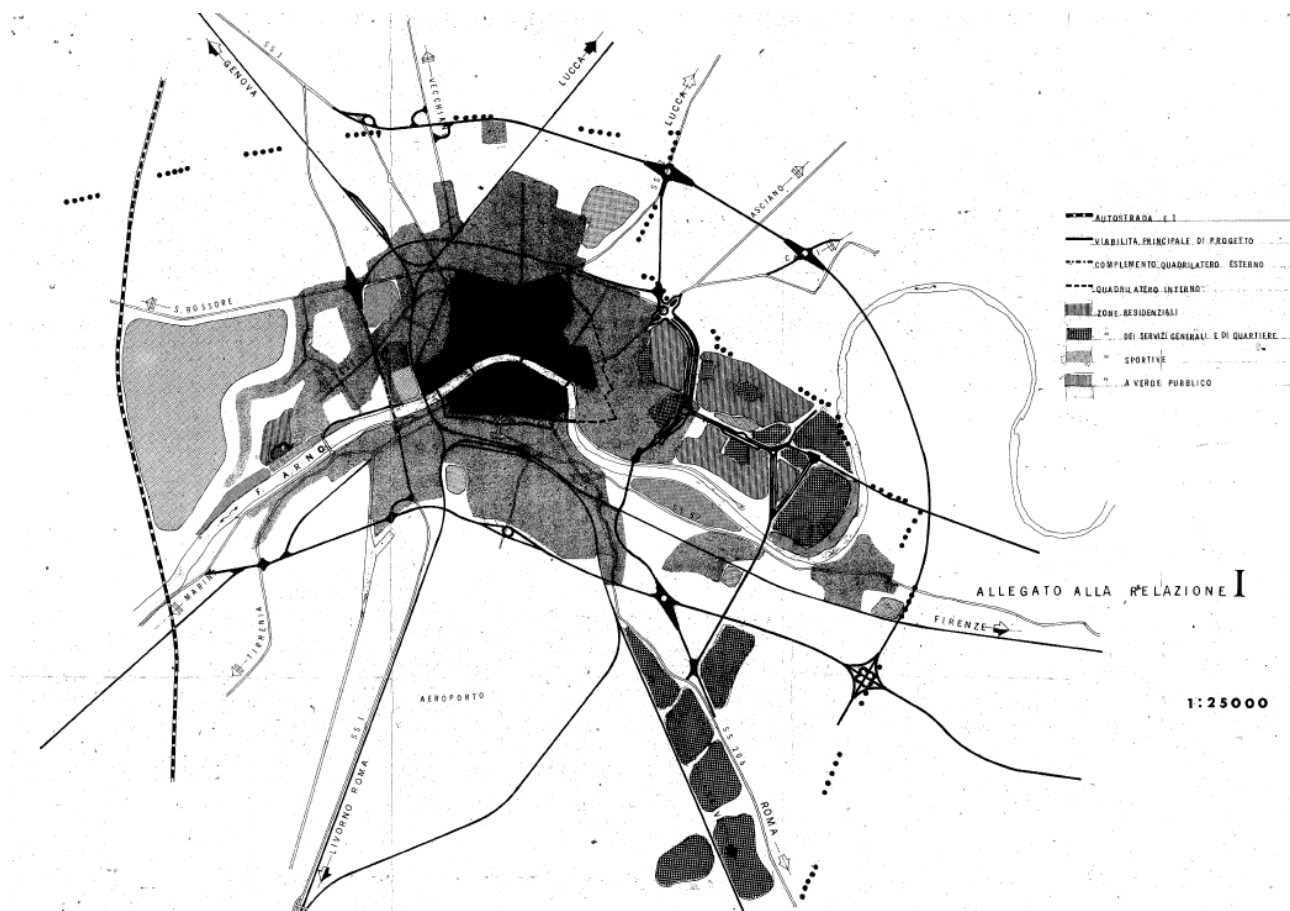
DOCUMENTAZIONE ED EVOLUZIONE STORICA DEL QUARTIERE CISANELLO

Si riporta una breve descrizione dell'evoluzione storico-urbanistica di Pisa a partire dagli anni '60 con l'adozione del Piano Regolatore "Dodi-Piccinato" con un focus sul quartiere Cisanello e i cambiamenti che hanno interessato l'area prossima al lotto oggetto del presente Piano Attuativo, supportato da alcuni estratti della cartografia storica.

Nel PRG del 1965 era previsto lo sviluppo dell'aggregato urbano non concentrato nel centro storico ma in direzione est, lungo il fiume e fino all'ansa di Cisanello-Riglione anche con funzione di cuscinetto a tutela del centro storico. Si prevedeva inoltre anche la realizzazione di una zona industriale a sud dell'aeroporto come collegamento con il porto di Livorno, la destinazione del litorale pisano a località turistica con la tutela della pineta e la concentrazione dei servizi generali lungo la via Emilia in modo da potenziare il collegamento con il territorio della Val d'Arno.

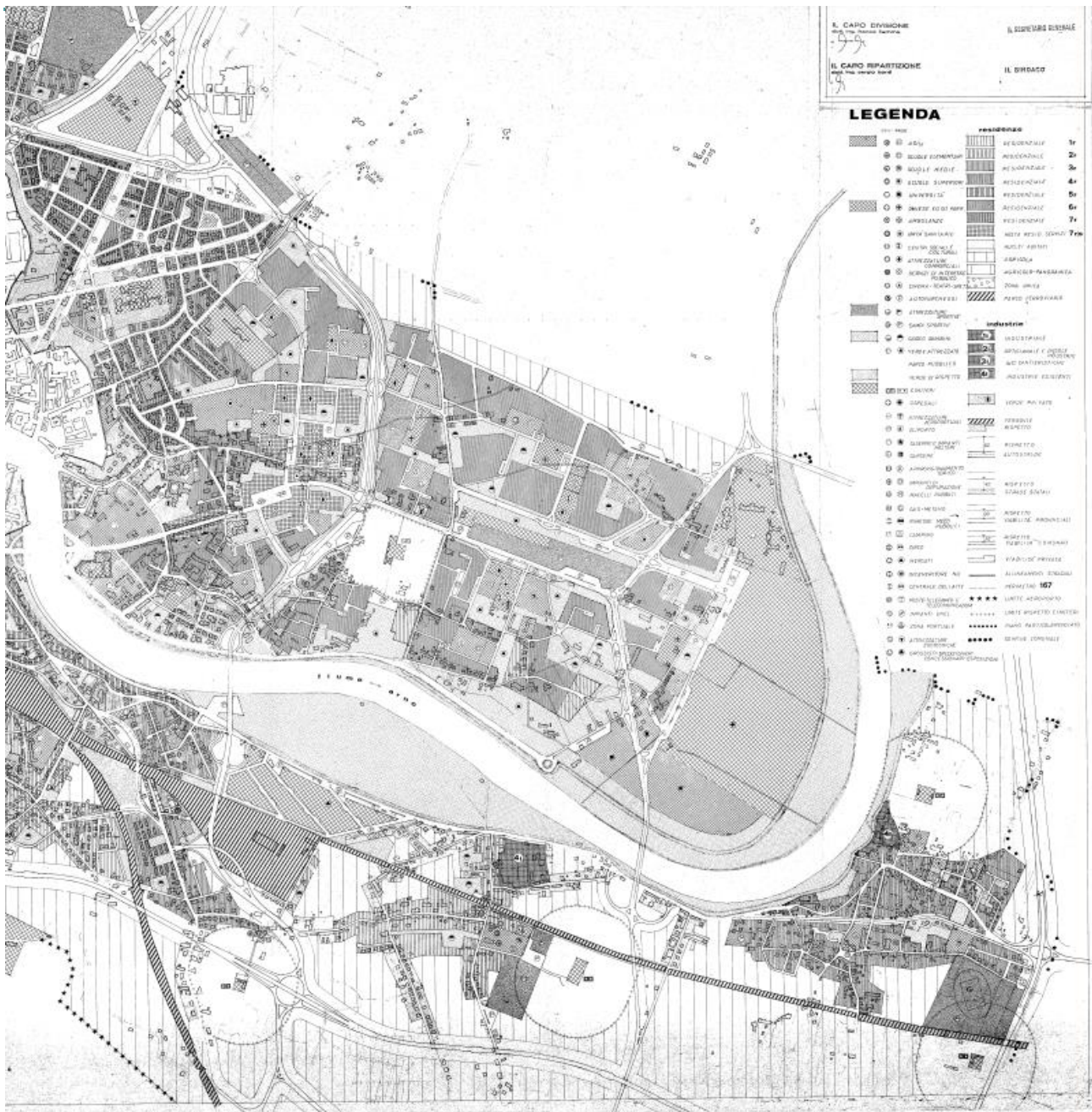


Lo sviluppo unidirezionale verso est era dovuto alla volontà di contrastare la caotica espansione che si era avuta negli anni precedenti nelle immediate vicinanze del centro storico e giustificata dalla facilità di collegamento con il centro che è possibile da quella zona che non era stato ostacolato da infrastrutture di rilevante importanza come si verifica a nord, ovest e sud di Pisa. Inoltre venivano riconosciuti come valori fondamentali, già anticipati dal piano Pera-Clemente, la proposta di variante Aurelia verso est oltre che ribadita la necessità di una nuova viabilità di collegamento Pisa-Firenze

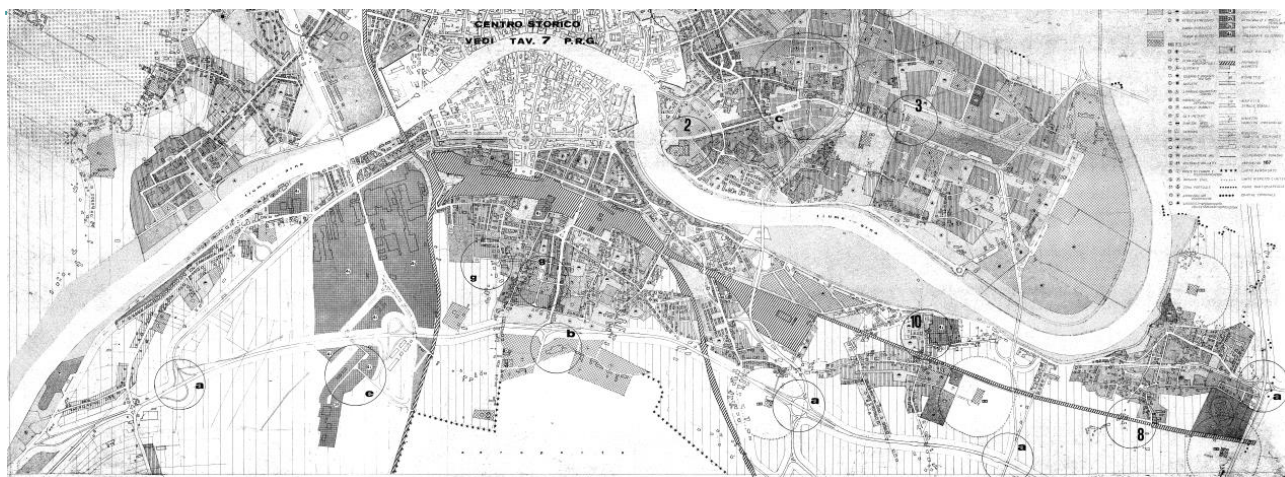


Dunque a riprova di questo orientamento il piano prevedeva limitazioni alla nuova edificazione nelle aree periferiche nord, ovest e sud (anche nei quartieri Saint Gobain e CEP). Nella zona di Cisanello invece numerose erano le aree interessate dal progetto il cui utilizzo poi fu oggetto di modifiche sostanziali in accordo con le proprietà in modo da restituire valore immobiliare alle aree fino a portare al piano particolareggiato denominato "Centro Direzionale" di metà anni 80.

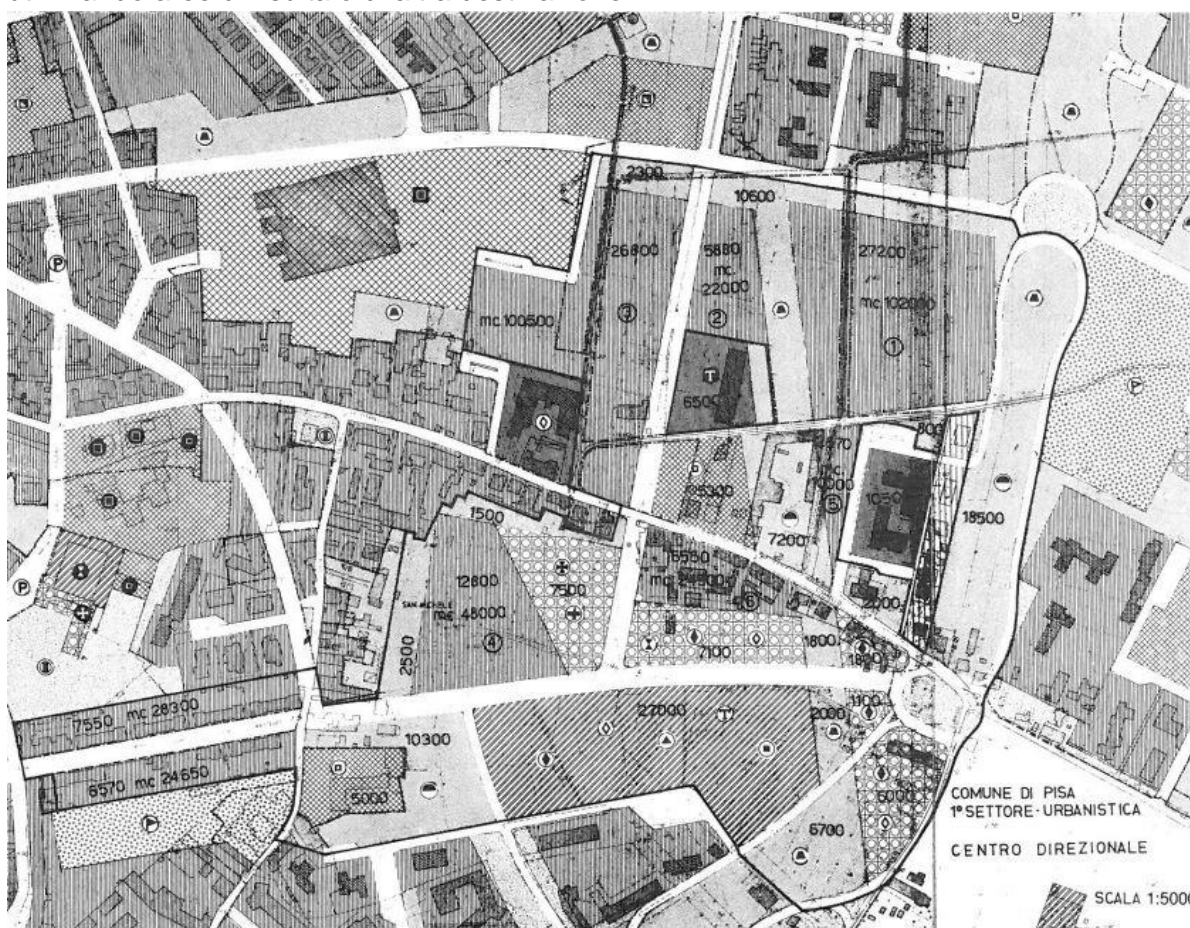
Il Piano Dodi-Piccinato fu soggetto poi ad un'importante variante nel 1973 per adeguarlo alla legislazione entrata in vigore in particolar modo il D.M. 1444/68. Con questo decreto furono infatti introdotti la suddivisione in zone omogenee, i limiti di densità edilizia e di distanza dalle strade, e tra i fabbricati e la quantità minima di standard da prevedere. Con la variante restarono comunque validi e ritenuti prioritari i principi già espressi precedentemente in riferimento all'espansione di Cisanello sia come comparto residenziale che in merito alla realizzazione della struttura ospedaliera e alla salvaguardia del centro storico.



La successiva variante del 1979 interessò notevolmente l'area del Piano Attuativo in oggetto riguardando proposte relative alla viabilità con modifiche all'asse viario ovest-est di collegamento tra il ponte della Vittoria e Cisanello, l'eliminazione del ponte tra S. Biagio e la sponda sud dell'Arno con modifiche alla viabilità corrispondente nella zona di Cisanello. Veniva sottolineata inoltre la necessità di sottoporre l'area denominata "Centro Direzionale", individuata come nuova porzione cittadina destinata a servizi, a Piano Particolareggiato, restando invariate la superficie dell'area di intervento e volumetria già prevista mentre si riduceva la superficie delle aree a verde e destinate alla viabilità, incrementando le superfici pertinentziali previste per le altre funzioni.



Il Piano portò comunque a una carenza di spazi pubblici in relazione alla volumetria soprattutto per quanto riguarda i parcheggi costringendo l'amministrazione a realizzare successivamente parcheggi utilizzando aree di risulta o di altra destinazione.



A metà degli anni 80, dato il mancato raggiungimento degli obiettivi preposti dal Piano Dodi Piccinato, relativi anche alla creazione di una nuova polarità urbana e territoriale nel quartiere di Cisanello, si palesò la necessità di aggiornare il PRG di Pisa, operazione che avvenne sotto la supervisione di Giovanni Astengo. Infine a partire dal Regolamento Urbanistico del 2000, con le varianti del 2009-2015 e 2017 si arriva alla stesura dell'attuale Piano Regolatore. Stralcio del piano strutturale con indicazione delle tavole relative ai vincoli sono riportate nell'elaborato "1305_D_00_SP_GE00_T_34_000-0_01_00 – Inquadramento urbanistico e vincoli".



ELEMENTI DI VALORE STORICO-PAESAGGISTICO

Per quanto concerne invece i valori storico-paesaggistici espressi dall'area prossima all'intervento, si ritracciano elementi dell'antico tessuto storico lungo il tracciato viario di impostazione romana con fabbricati di edilizia rurale in parte restaurati e destinati a civile abitazione e in parte ancora in disuso. Dal punto di vista della vegetazione presente, i platani dell'area prossima alle preesistenze rurali presentano ancora elementi di valenza paesaggistica mentre nella zona di nuova costruzione con interventi di edilizia popolare è presente una vegetazione di recente impianto.

Le alberature presenti nel lotto sono:

- Acer campestre n° 2 piante
- Acer negundo n° 3 piante
- Ulmus minor n° 3 piante
- Ficus carica n° 3 piante
- Fraxinus excelsior n° 26 piante
- Populus alba n° 10 piante
- Populus nigra n° 6 piante
- Populus italica n° 2 piante
- Prunus avium n° 1 piante
- Acacia dealbata n° 1 piante
- Laurus nobilis (ceppaie) n° 7 piante
- Pittosporum tobira n° 11 piante
- Prunus armeniaca n° 1 piante
- Prunus domestica n° 1 piante
- Nerium oleander n° 2 piante
- Crataegus monogyna n° 1 piante
- Rubus fruticosus molto presente in zone semi o totalmente abbandonate

INSERIMENTO E MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE ALL'INTERNO DEL CONTESTO ED ELEMENTI ARCHITETTONICI

La proposta progettuale si pone come proposta rispettosa del contesto in cui si inserisce. Il carattere di intervento ecosostenibile in linea con le più recenti tematiche di sostenibilità, fanno sì che le scelte progettuali che hanno portato alla definizione dei fabbricati siano ampiamente riconducibili ad un intervento ad hoc e completamente calato nel contesto. Ogni blocco è rialzato dal terreno a una quota di circa 50 cm per evitare fenomeni di umidità di risalita al piano terra.

I fronti sono molto regolari con aperture ampie a piano terra per permettere un'illuminazione adeguata degli ambienti e instaurare un rapporto interno/esterno col contesto esterno e in particolare con il verde privato in ottica di continuità degli spazi abitativi con il giardino esterno.

Organizzazione ottimizzata degli spazi esterni

La collocazione degli edifici è stata innanzitutto prevista tenendo conto di un'organizzazione ottimale degli ambienti interni sia dal punto di vista dell'orientamento che della funzionalità. Inoltre la posizione dell'area residenziale del lotto, in ottemperanza anche a quanto previsto all'interno della scheda norma, per quanto riguarda la divisione delle funzioni interne al lotto, permette un'organizzazione ottimale del verde e degli spazi esterni andando a creare un collegamento tra via Basilicata e via Delle Torri. Gli spazi esterni dunque, andranno a fornire un ambiente di aggregazione tuttora mancante nel quartiere, e ricucitura del tessuto urbano in particolare attraverso la definizione dei nuovi percorsi e delle aree verdi. Lo spazio a verde pubblico è infatti attraversato



da un percorso che interessa tutto il lotto e si apre in spazi di aggregazione dove trovano posto sedute e illuminazione ornamentale.

Organizzazione degli spazi interni

Il progetto è articolato in un unico corpo di fabbrica contenete tre unità abitative distinte che si sviluppano su due piani. Le varie unità abitative differiscono tra di loro per metratura, organizzazione degli spazi interni e dimensioni del giardino esterno.

Il blocco A prevede al piano terra una zona giorno e cucina abitabile, uno studio, una lavanderia e un bagno con aerazione naturale; il piano primo prevede la zona notte con una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno con aerazione naturale. L'unità immobiliare è circondata su tre lati dal giardino.

Il blocco B prevede al piano terra una zona giorno e cucina abitabile, una lavanderia, un bagno con aerazione naturale, uno studio, una camera matrimoniale con bagno privato e un garage con un posto auto; il piano primo prevede la zona notte con una camera matrimoniale con cabina armadio, una camera doppia e un bagno con aerazione naturale. L'unità immobiliare prevede due giardini rispettivamente davanti al prospetto est ed ovest.

Il blocco C prevede al piano terra una zona giorno e cucina abitabile, uno studio e un bagno con aerazione naturale; il piano primo prevede la zona notte con una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno con aerazione naturale. L'unità immobiliare è circondata su tre lati dal giardino.

Scelte tecnologiche

Dal punto di vista ambientale l'intervento proposto, trattandosi di edilizia ecocompatibile e a basso consumo energetico, avrà un impatto di fatto nullo. L'intervento si avvarrà dell'utilizzo di materiali ecologici e tecnologie costruttive, soluzioni impiantistiche ecocompatibili e si prevede anche il riutilizzo della terra di sbancamento dello scavo per creare il terreno per la messa a dimora delle alberature.

Sulle coperture è previsto il posizionamento di pannelli solari e fotovoltaici, orientati nella maniera più opportuna come rappresentato nelle planimetrie, per sfruttare nella maniera più completa le fonti di energia rinnovabili. Per la produzione di energia non saranno presenti caldaie a gas ma un impianto a pompa di calore collocato nel vano tecnico.

Aree esterne private

Per quanto riguarda le aree esterne private si caratterizzano per la presenza di percorsi in pietra naturale, sistemazione a prato del verde pertinenziale posto sul retro dei fabbricati e stalli per i parcheggi in autobloccanti inerbiti.

PREVISIONE DEL VERDE DI PROGETTO

Il progetto prevede il rifacimento ex novo delle aree destinate a verde. In particolare, per la disposizione dell'area destinata a verde pubblico sono stati selezionati alberi decidui per definire, caratterizzare e riparare il percorso pedonale e favorire il soleggiamento nei mesi invernali dei prospetti esposti ad est. Gli alberi sempreverdi offrono riparo, mentre nell'area a sud, la scelta è stata quella di creare un giardino colorato e variegato nelle specie, prevalentemente ornamentali, al fine di offrire una passeggiata nel verde suggestiva.

Nel verde privato, la scelta è stata quella, da un lato, di decorare con arbusti dai fiori ornamentali, e dall'altro, di creare un giardino con erba aromatiche, piante officinali e agrumi.

La previsione di progetto del verde, comprendendo le aree destinate ad urbanizzazione, consiste in specie arboree d'alto fusto oltre che specie per la predisposizione di orti sensoriali:



- Acer campestre
- Cercis Siliquastrum
- Cercis Siliquastrum var. Lavander Twist Covey
- Sophora Japonica var. Pendula
- Liquidambar styraciflua var. Andrew Helson
- Liriodendron Tulipifera
- Acer Saccharinum
- Quercus Ilex
- Rosmarinus officinalis
- Laurus nobilis
- Rosa canina
- Buddleia davidii
- Osmanthus fragrans
- Teucrium fruticans

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati "1305_D_00_SP_AR01_T_01_000-0_01_07 - Sistemazioni esterne" e "1305_P_00_SP_GE00_D_18_000-0_02_07 - Relazione Agronomica.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Si riportano nel seguito le misure di mitigazione e compensazione adottate nella formulazione della proposta progettuale ai fini di garantire il minimo impatto possibile dell'intervento sul contesto paesaggistico esistente.

In particolare saranno valutati alcuni elementi di carattere morfologico con i quali l'intervento si va a relazionare.

A. Consumo del suolo

La consistenza dell'intervento è descritta nella tabella seguente dove sono indicati gli indici previsti dalla Scheda Norma i cui valori sono descritti nel dettaglio all'interno della Relazione Tecnico-Illustrativa.

Dimensionamento Piano Attuativo		
Destinazioni	Scheda Norma	Proposta di Piano Attuativo
Superficie area intervento (perimetrazione di piano originaria)	5300 mq (5408 mq a seguito di rilievo topografico)	5558 (5408+150mq della particella 1162)
Superficie territoriale aggiornata (eliminazione strada vicinale delle Torri)	-	5408-192 = 5216 5216+150 = 5366 (considerando la particella 1162)
Area residenziale 30% St	1600 mq (1622,40 mq a seguito di rilievo topografico)	1564,80 (30% di 5216) + 150 mq = 1714,80 mq
Area destinata a pubblico 70% St	3651,2 mq	3658,2 mq
Parcheggio 19%	693,7 mq	695 mq
Verde pubblico 81%	2957,4 mq	2963,2 mq
S.U.L. 10% St	530 mq	530 mq
Rc 10% St	530 mq	530 mq
lfs Slu/Sf	0.35	0.30
Piani fuori terra max	2	2



Altezza max	7.50 m	rispettata
Distanze minime dai confini	5 m; 10 m (lato sud)	rispettata

Prescrizioni sugli spazi aperti		
Destinazioni	Scheda Norma	Piano Attuativo
Aree scoperte di pertinenza della residenza pavimentate max 30%	355,4 mq	248 mq
Aree a uso pubblico pavimentate max 25%	912,830 mq	719,4 mq
Area del parcheggio pubblico destinata a verde 15%	104 mq	114,7 mq

La proposta progettuale rispetta i parametri individuati dalla scheda norma.

Per quanto riguarda le aree destinate a verde e le superfici pavimentate, nel rispetto degli indici individuati la scelta è stata comunque a vantaggio delle prime, prevedendo inoltre pavimentazioni di tipo permeabile.

Dal punto di vista orografico il contesto dell'area di intervento si rivela sostanzialmente pianeggiante e l'organizzazione del verde esistente manterrà la fisionomia originaria senza presentare avvallamenti o rilievi evidenti.

B. Aspetti urbani e infrastrutturali

Allo stato attuale l'area di intervento si presenta come una porzione in stato di semi-abbandono, che costituisce un vuoto urbano all'interno del quartiere. L'intervento si propone come migliorativo andando intendendosi come ricucitura del contesto e restituendo contiguità anche viaria.

Il percorso pedonale che attraversa tutto il parco pubblico e collega via Basilicata con via Delle Torri permette l'ingresso all'area e la fruizione degli spazi pubblici a tutti gli abitanti della zona, restituendo valenza cittadina a un terreno altrimenti privo di una funzione di spazio aggregativo e ha proprio l'intenzione di invitare i residenti a una passeggiata nel parco in modo da poter godere del verde pubblico.

Dal punto di vista funzionale il parcheggio presente all'ingresso di via Basilicata e via delle Torri garantisce un servizio notevole al quartiere andando ad ampliare la presenza di stalli e liberando anche la sede stradale da stazionamenti impropri e quindi potenzialmente più pericolosi, soprattutto essendo in prossimità di un incrocio stradale.

C. Aspetti panoramici e percettivi

Dal punto di vista percettivo, l'intervento edilizio, data anche la ridotta volumetria dei fabbricati rispetto al contesto antistante, è stato impostato per essere il meno impattante possibile. Dalla viabilità su via Basilicata il parcheggio, con ampie aiuole, fa da filtro rispetto al volume degli edifici e accompagna nell'ingresso al lotto. L'intervento si configura come migliorativo anche rispetto alla visuale dell'edificio rurale esistente garantendogli una vista sull'area a verde data la posizione distante dei fabbricati residenziali.

L'intervento inoltre avrà anche un impatto positivo per quanto riguarda l'illuminazione pubblica del contesto data la presenza di nuovi pali di illuminazione anche in prossimità del parcheggio che garantiranno visibilità e una percezione migliore alla viabilità su via Basilicata.



D. Aspetti relativi alla vegetazione

In merito alla vegetazione è stata effettuata preventivamente un'analisi del verde esistente per meglio acquisire i valori dell'area in tal senso e sviluppare una proposta consona. All'interno del paragrafo "Previsione del Verde di Progetto" sono state già evidenziate le scelte e le essenze proposte, scegliendo soprattutto tra quelle autoctone e caratteristiche del litorale Tirrenico. Si sottolinea nuovamente come sia stata fatta una scelta improntata alla variabilità stagionale che possa stimolare la percezione visiva ed olfattiva dei residenti nell'area.

Dunque dal punto di vista delle misure compensative il progetto è inteso a restituire una valenza di parco pubblico all'area andando a recuperare il più possibile la vegetazione e le alberature che dovranno essere sradicate per permettere la realizzazione dell'edificio e prevedendo alberature di nuovo impianto.

E. Aspetti geologici e idraulici

Sulla base dell'esame degli elementi geologici e delle indagini effettuate, come meglio descritto all'interno della Relazione geologica di fattibilità, elaborato 1305_D_00_SP_GE00_D_18_000-0_00_00, sono stati presi alcuni accorgimenti in merito: in particolare il piano di calpestio dell'edificio prevede un'imposta più alta rispetto al piano di campagna di circa 50cm per evitare fenomeni di risalita dell'umidità. Dal punto di vista idraulico il sito in esame non risulta esposto a particolari situazioni di rischio legati ad eventi alluvionali dell'Arno, dunque non sono state prese particolari misure compensative in tal senso.

Inoltre l'ampia area destinata a verde dell'intervento facilita il deflusso delle acque meteoriche attraverso il terreno e dunque la ricarica delle falde sotterranee.

F. Aspetti energetici e relativi alle emissioni

Dal punto di vista energetico l'edificio si presenta come un'opera a basso impatto emissivo e dalle elevate performance energetiche. Per la produzione di energia termica si farà ricorso ad un sistema a pompa di calore e pannelli fotovoltaici, si prevede inoltre l'installazione di pannelli solari termici per l'acqua calda sanitaria.

Non è prevista dunque la presenza di caldaia a gas, scelta che si ritiene in assoluto essenziale per il rispetto dei criteri di ecosostenibilità ai quali la filosofia progettuale è improntata e per perseguire gli obiettivi di diminuzione di consumi di energia da fossili a vantaggio di fonti energetiche rinnovabili.

RISPETTO DEL VINCOLO INDIVIDUATO

Per quanto riguarda il rispetto del vincolo individuato si ritiene che l'intervento risulta:

- compatibile rispetto ai valori ambientali riconosciuti;
- coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati;
- congruo con i criteri di gestione dell'area e migliorativo rispetto all'impatto dell'edilizia corrente in quanto edilizia biocompatibile.