

**COMUNE DI VICOPISANO**  
Provincia di Pisa

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**UTOE N° 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA-CEVOLI**  
**COMPARTO N.17**

**Relazione Paesaggistica**

D.Lgs. 22.01.2004 n.42 ss.mm. - D.P.C.M. 12.12.2005



**Proprietario**

IMMOBILIARE GS SRL – BALDINI RISCATTO ED ALTRI

**Progettista**

Ing. LUCA SOLDANI  
Via Pacini,6  
56031 Bientina (PI)

# INDICE

<b>1 PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2 OBIETTIVI.....</b>	<b>3</b>
<b>3 METODO .....</b>	<b>3</b>
3.1 CRITERI DELL'ANALISI .....	4
3.2 STRUTTURA DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA .....	4
<b>4 ANALISI PAESAGGISTICA E PROGETTO DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>5</b>
4.1 ANALISI DELLO STATO DI FATTO.....	5
4.1.1 Individuazione e descrizione dell'area di intervento.....	5
4.1.2 VINCOLI ESISTENTI: Beni Paesaggistici (DLGS n. 63/2008) .....	6
4.2 PROGETTO DELL'INTERVENTO.....	6
4.2.1 Descrizione dell'opera.....	6
4.2.2 Relazione col paesaggio.....	7
<b>5 ELABORATI GRAFICI.....</b>	<b>8</b>
<b>6 RIFERIMENTI DI LEGGE .....</b>	<b>9</b>

## **1 PREMESSA**

La Relazione paesaggistica analizza gli aspetti e i caratteri del paesaggio dell'area di progetto, in quanto espressione unica e irripetibile di una particolare evoluzione antropica e ambientale. L'obiettivo è definire un quadro di misure di tutela e di valorizzazione del paesaggio per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra conservazione e ripristino dei valori espressi dai beni paesaggistici.

Secondo il DPCM 12.12.2005, la relazione paesaggistica costituisce la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146 comma 5 del Codice dei beni culturali del paesaggio.

## **2 OBIETTIVI**

I principi chiave ai quali si dovrà orientare ogni intervento sono il mantenimento, la riqualificazione e la conservazione del territorio e la sua possibile trasformazione in armonia con le strutture paesaggistiche esistenti.

Tutti gli interventi devono avvenire nella consapevolezza che il territorio attuale rappresenta una risorsa il cui valore dovrà essere riconosciuto, tutelato e valorizzato dai futuri progetti di sviluppo.

La valutazione degli interventi edilizi e infrastrutturali fanno riferimento ai seguenti obiettivi:

- Tutela del paesaggio: riconoscere, salvaguardare e recuperare i valori culturali che esprime il paesaggio;
- Conservazione degli aspetti e dei caratteri peculiari;
- Valorizzazione del paesaggio: promuovere lo sviluppo della cultura;
- Riqualificazione e fruizione del paesaggio e realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati: attività di conoscenza, informazione e formazione.

## **3 METODO**

La base per la progettazione dei nuovi interventi si struttura a partire da un'analisi attenta e dettagliata del paesaggio. Partendo dai modi attraverso cui può essere letto il paesaggio, possono conseguentemente essere progettate le trasformazioni a tutte le scale e per tutti i tipi d'interventi. Questo metodo tiene conto della necessità di progettare all'interno del contesto e non "sul contesto" con sovrapposizioni acritiche rispetto ai beni naturali e storici presenti sul territorio.

L'analisi del paesaggio è affrontata secondo un approccio che parte da una lettura delle caratteristiche paesaggistiche per arrivare a delineare alcune indicazioni utili alla progettazione degli interventi di trasformazione.

Il procedimento di analisi si sviluppa quindi secondo tre fasi:

- a) Individuazione dei beni e degli ambiti paesaggistici di tutela;
- b) Indicazione degli elementi da tutelare intorno degli ambiti e descrizione dei caratteri costruttivi;
- c) Formulazione di indirizzi e prescrizioni.

### **3.1 Criteri dell'analisi**

I criteri di analisi si articolano come segue:

- a) Parametri di lettura della qualità e diversità paesaggistica:  
diversità, integrità, qualità visiva, rarità, degrado
- b) Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:  
sensibilità, fragilità, capacità dell'inserimento visivo, stabilità, instabilità
- c) Modifiche che maggiormente possono incidere sui caratteri del paesaggio esistente:  
modificazioni della morfologia, dello skyline naturale o antropico, dell'assetto insediativo-storico, dell'assetto percettivo, dei margini costruiti, dei caratteri materici, cromatici, costruttivi degli insediamenti.

### **3.2 Struttura della Relazione paesaggistica**

La struttura della Relazione paesaggistica segue i criteri stabiliti dall' art. 146, comma 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":

*4. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.*

*5. L'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta:*

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;*
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;*
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.*

La presente Relazione paesaggistica si compone di due parti:

1. l'analisi paesaggistica;
2. la progettazione degli interventi compatibili con il paesaggio.

Nella prima parte dell'analisi dello stato di fatto sarà descritto il paesaggio con i suoi elementi, caratteristiche, particolarità e vincoli esistenti.

Nella seconda parte saranno presentati i progetti e la loro relazione con il paesaggio.

## **4 ANALISI PAESAGGISTICA E PROGETTO DELL'INTERVENTO**

### **4.1 ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

#### **4.1.1 Individuazione e descrizione dell'area di intervento.**

Lo stato attuale del paesaggio è esaminato attraverso un'analisi dell'area di progetto secondo i criteri di metodo descritti in precedenza.

Le caratteristiche paesaggistiche e ambientali vengono esaminate, inoltre, in riferimento al contesto paesaggistico in cui è situata l'area.

Il Comparto edificatorio n.17, situato in Località Fascetti di San Giovanni alla Vena in Via Simone Martini, avente superficie di 4530 mq, posto in fregio al Canale Serezza ed all'argine del fiume Arno, è inserito in un ambito ormai totalmente urbanizzato composto quasi esclusivamente da residenze a schiera o isolate; in questo ambito esistono soltanto 3 edifici a destinazione artigianale (uno dei quali in prossimità con l'area in oggetto) le cui attività sono cessate da tempo e oggetto di eventuale piano di recupero a fini residenziali.

L'edificio esistente è stato costruito in un'epoca compresa tra gli anni '70 e '80 del secolo scorso, con i caratteri costruttivi tipici di quegli anni ossia edifici a due livelli (piano terra e primo) regolari in pianta ed in elevato, con coperture a capanna o padiglione, manti con tegole portoghesi in alcuni casi con marsigliesi, balconi a tasca o in aggetto con parapetto in muratura o ringhiera in ferro, esternamente intonacati con finitura prevalentemente liscia in alcuni casi di tipo bucciato, gronda in cemento armato tinteggiata, infissi esterni (finestre e persiane) in legno con alcuni casi di avvolgibili in pvc.

Il Comparto, privo di fabbricati esistenti, è caratterizzato dal fatto di svilupparsi su due livelli, un livello a quota inferiore in prossimità di Via Martini ed un livello a quota superiore di circa 3,50 ml rispetto al precedente. L'area posta a quota inferiore attualmente viene parzialmente utilizzata ad attività orticola ed è caratterizzata dalla presenza di un filare di ulivi posti in prossimità di via Martini, mentre una parte dell'area posta a quota superiore è

caratterizzata dalla presenza di un uliveto, che sarà in gran parte mantenuto, e da vegetazione spontanea in fregio al canale Serezza.

Da segnalare nell'area golenale dell'Arno, prospiciente l'area in oggetto, la presenza di vetusti manufatti in stato di completo abbandono originariamente utilizzati nell'attività estrattiva degli inerti del fiume Arno.

#### **4.1.2 Vincoli esistenti.**

- DLGS n. 42/2004 modificato con il DLGS n. 63/2008 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” riguardano gli ambiti di interesse paesaggistico e ambientale e in particolare le aree indicati all'articolo 136 DLGS n. 63/2008, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141, ovvero le aree di eccellenza, ex-1497.
- Delibera Consiglio Regione Toscana n.37 del 27/03/2015 - Piano di Indirizzo Territoriale:  
Ambito n.8 Piana Livorno Pisa Pontedera  
Scheda n.9050223 (cod. Regionale)  
Scheda n.90427 (cod. Ministeriale)
  - Vincolo paesaggistico;
  - Vincolo aree boscate;
  - Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua ( R.D. 368/1904; R.D. 523/1904)

## **4.2 PROGETTO DELL'INTERVENTO**

### **4.2.1 DESCRIZIONE DELL' OPERA**

Trattasi della progettazione del Piano di Lottizzazione relativo al Comparto n.17 del Comune di Vicopisano in località San Giovanni alla Vena della superficie territoriale di 4530 mq posto in fregio al canale Serezza ed al fiume Arno. Il Comparto è caratterizzato dal fatto di svilupparsi su due livelli, un livello a quota inferiore in prossimità di Via Martini nel quale si prevede il Lotto A, ed un livello superiore di circa 3,50 ml rispetto al precedente nel quale si prevedono gli altri due lotti (Lotto B e C). Nei lotti A - B si prevede la realizzazione di un edificio composto da 2 appartamenti mentre nel lotto C un edificio composto da n.2 villette. La strada e la piazza di lottizzazione saranno rifiniti mediante l'uso di asfalto architettonico, il marciapiede sarà realizzato con autobloccanti tipo Veleia

Paver mentre il parcheggio pubblico con autobloccanti tipo Mattone Paver. Il verde pubblico vedrà la presenza in parte di un uliveto già esistente attraversato da un percorso in terra battuta collegante l'area ludica, la rimanente parte sarà rifinita mediante manto erboso.

All'interno dei singoli lotti i fabbricati si presenteranno intonacati, tinteggiati color ocra, con alcune piccole coperture in ferro e vetro, infissi in legno mordenzato color noce, persiane in legno mordenzato color verde, gronde con travicelli mordenzati noce e mezzane in cotto, manto di copertura in cotto alla toscana con embrici e coppi con presenza in copertura di canali di gronda e discendenti in rame, lucernari apribili per l'accessibilità alla stessa, ganci di rinvio e linea vita aderenti al manto per ridurre l'impatto visivo degli stessi. I marciapiedi adiacenti ai fabbricati saranno realizzati in cotto mentre i vialetti, i percorsi carrabili e i posti auto privati saranno realizzati con autobloccanti tipo Veleia Paver. I posti auto saranno coperti da pergolati in legno i quali sosterranno i pannelli solari termici e fotovoltaici.

La recinzione avrà altezza di circa 1,50 ml e sarà realizzata con paletti e rete plastificata verde a maglia sciolta in prossimità della quale sarà piantumata la siepe di tipo autoctono mantenuta in forma libera. I giardini saranno rifiniti con manto erboso e con alcune piante di ulivo (una ogni 100 mq). Eventuali muretti di contenimento saranno rifiniti con intonaco con cimasa in cotto. Il muro di contenimento della lottizzazione posto sul lato nord sarà rifinito mediante rasante color ocra.

Gli accessi alle unità immobiliari saranno regolati attraverso cancelli in ferro verniciato colore bianco.

#### **4.2.2 RELAZIONE COL PAESAGGIO**

Con il presente intervento, vista la presenza di aree del comparto a quota differenziata si è cercato di realizzare un tipo di inserimento che da un lato fosse il meno impattante possibile prevedendo movimenti terra di minima entità e dall'altro utilizzando materiali dal cromatismo terreo, da qui la scelta nelle urbanizzazioni di asfalti drenanti di tipo architettonico, marciapiedi con autobloccanti non monocromatico, la scelta tipologica di edifici non tanto per contestualizzarlo nell'ambiente urbanizzato esistente (presenza limitrofa di edificio artigianale, villette a schiera, fabbricati unifamiliari) quanto di realizzarli tenendo conto delle tipologie storicizzate precedenti della zona, da qui l'uso prevalente della pianta rettangolare, l'uso importante del legno (infissi, gronda, pergolati), l'uso di una

tipologia tipica di copertura, l'uso del manto di copertura ad embrici e coppi, l'uso del cotto nel marciapiede privato, l'esclusione di muri per la recinzione ed ai minimi termini là dove indispensabili per la presenza di dislivelli, l'uso di colori terra nella tinteggiatura esterna sia del fabbricato.

## **5 ELABORATI GRAFICI**

### **A. ELABORATI DI ANALISI**

Tavola 1: Inquadramento geografico con estratto PRG scala 1:2000

Allegato 1: Indicazione dei livelli di tutela: cartografia vincoli

Vincolo paesaggistico (scala 1:20.000);

Vincolo aree boscate (scala 1:10.000);

Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua (scala 1:20.000);

Allegato 2: Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico.

### **B. ELABORATI DI PROGETTO**

Inquadramento dell'area e dell'intervento con planimetria generale dell'intervento e del contesto paesaggistico, Piante Prospetti e Sezioni degli edifici previsti con viste prospettiche (rendering).

(Tavole n.4 - n.5 – n.6 – n.7 – n.8 del progetto architettonico).

### **C. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

Tavola 9 Rendering/Fotoinserimento nel contesto paesaggistico e raffronto con il rilievo fotografico dello stato di fatto.



## 6 RIFERIMENTI DI LEGGE

- D.Lgs. 22.01.2004 n.42 sui beni culturali e paesaggio G.U. 24/2/2004 n. 45;
- D.Lgs. 24.03.2006 n. 157 "Disposizioni correttive e integrative al D.Lgs. 42/2004 in relazione al paesaggio" (G.U. 27/4/2006 n. 97);
- D.P.C.M. (Decreto Presidente Consiglio Ministri) 12.12.2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali del paesaggio di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42"
- D.Lgs. 26.03.2008 n. 63 "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22.01.2004 n.42 in relazione al paesaggio" (G.U. 9.4.2008 n. 84)
- Delibera Consiglio Regione Toscana n.37 del 27 marzo 2015: Piano di Indirizzo Territoriale

Il Tecnico  
Ing. LUCA SOLDANI



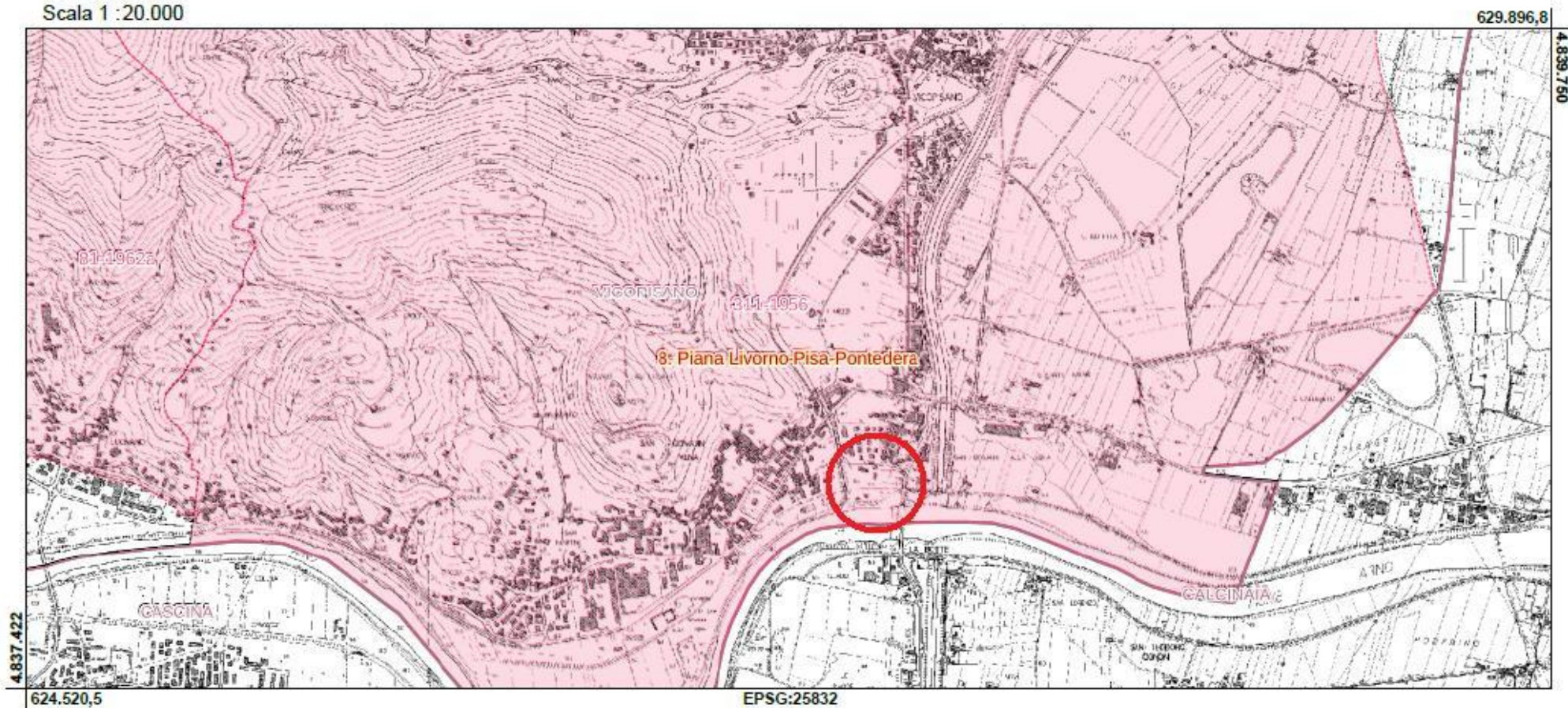
Regione Toscana



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

## Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1:20.000







Regione Toscana



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

## Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1:20.000

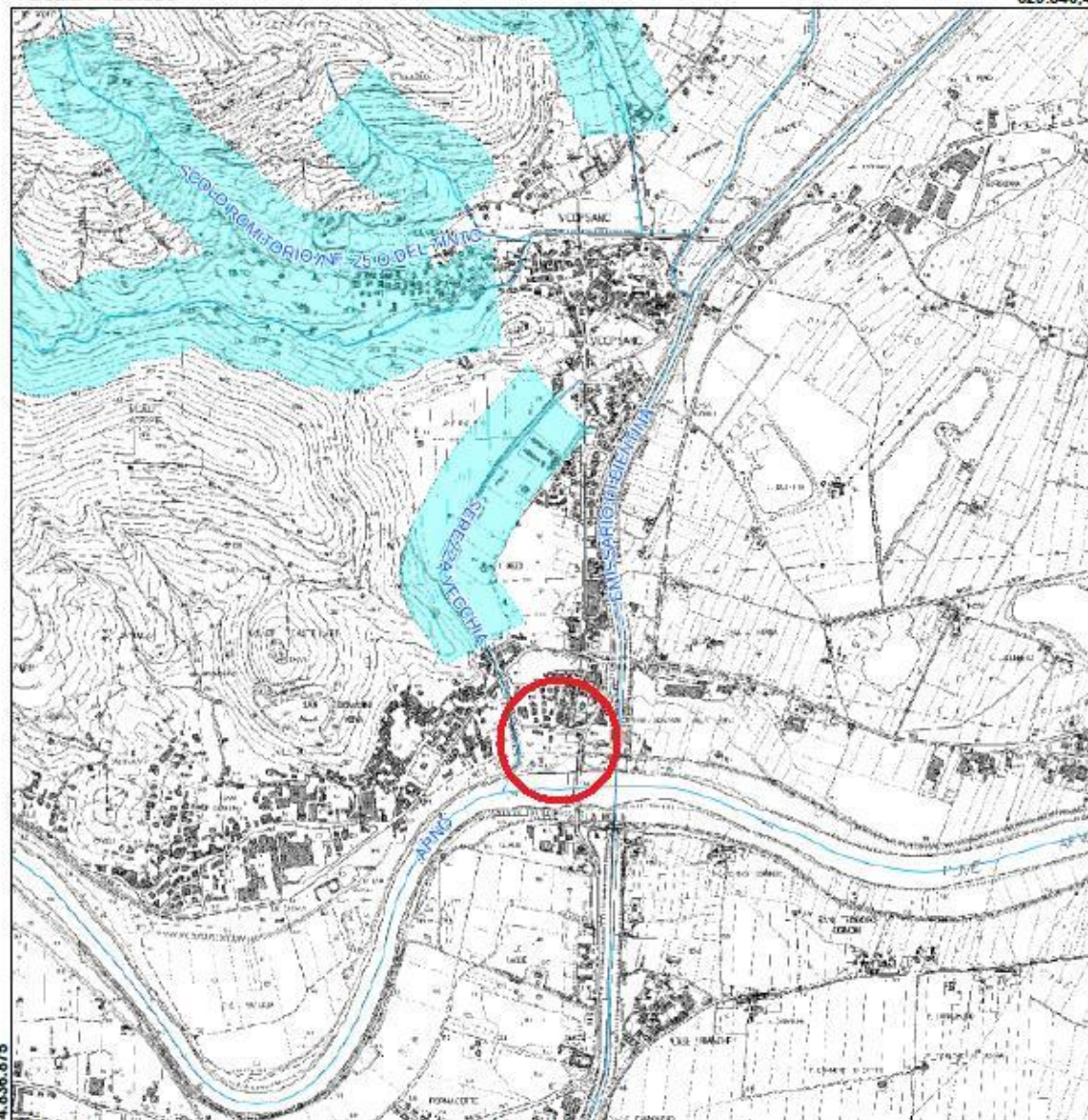
629.340,4

4.840,617

4.836,875

625.705

EPSG:25832







## Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 10.000

