

PROGETTAZIONE ESECUTIVA DI UN PARCHEGGIO E DI UN'AREA SPORTIVA TRA VIA MACCATELLE E VIA DELLE PIAGGE - PISA



Descrizione elaborato

Relazione generale

Data

Febbraio 2025

Codice interno	Lotto/Tratto	Livello	Numero	Tipo	Ambito	Rev.
24080	LU	PE	01	R	GEN	00

Responsabile unico del procedimento:

Ing. Alessandro Fiorindi

Indirizzo: Via Cesare Battisti, n. 53, Pisa (PI), 56125

Email: pisamo@pec.devitalia.it

Progettazione:



REV	DATA	MOTIVAZIONE	REDATTO	VERIFICATO	AUTORIZZATO	EMESSO
00	Febbraio 2025	Prima emissione	Ing. N. Giusti		Ing. F. Bernardini	Ing. M. Pierami

Sommario

1	Premessa.....	2
2	Inquadramento urbanistico.....	2
2.1	Ruolo urbano dell'area	2
2.2	Piani urbanistici	2
2.2.1	Regolamento Urbanistico: Area agricola S. Michele (comparto3).....	2
2.2.2	Piano di Indirizzo Territoriale	3
2.2.3	Piano Strutturale	4
3	Stato attuale.....	6
4	Stato di progetto.....	7

1 Premessa

Il progetto riguarda la realizzazione di un nuovo parcheggio e di un'area sportiva posizionati tra Via Maccatella e Viale delle Piagge a Pisa.

L'area di intervento è costituita da un'ampia area verde.

2 Inquadramento urbanistico

2.1 Ruolo urbano dell'area

L'area si trova ad est del Comune di Pisa a ridosso del Viale delle Piagge. La collocazione dell'area la vede inserita in un contesto urbano prevalentemente urbanizzato dove sono presenti numerose infrastrutture culturali, educative, amministrative e sanitarie verso le quali l'area presenta collegamenti diretti, rendendo il suo sviluppo strategico per l'organizzazione della città.

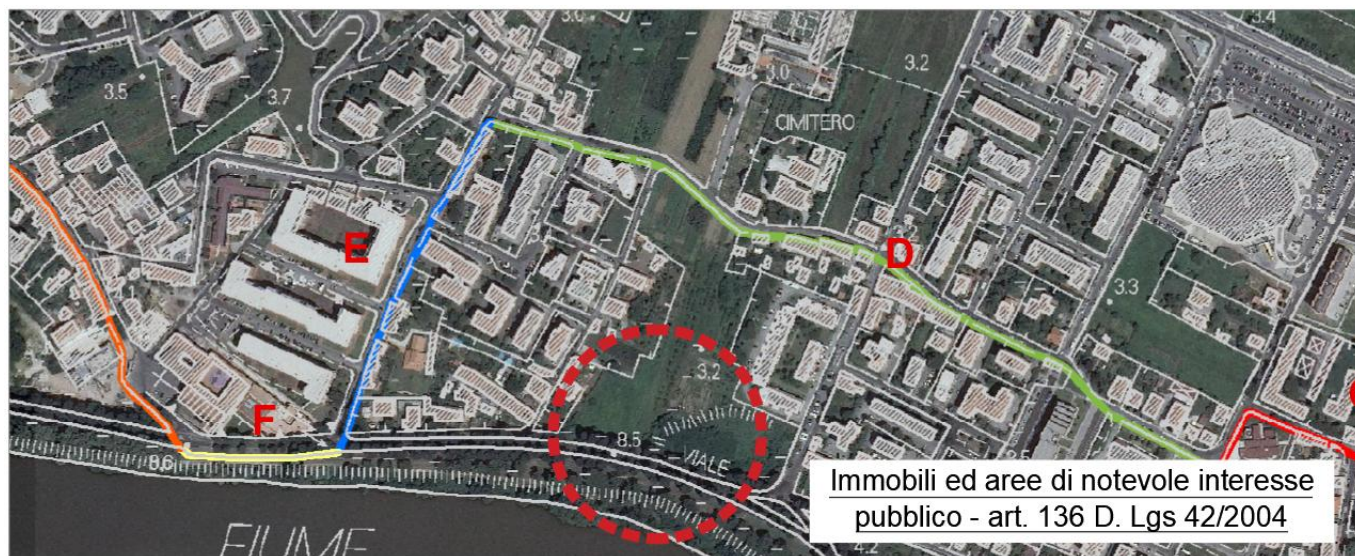
2.2 Piani urbanistici

Gli strumenti attualmente vigenti nel Comune di Pisa sono il Piano Strutturale, Piano di Indirizzo Territoriale ed il Regolamento Urbanistico. Gli ambiti che interessano l'area di progetto relativi ciascun strumento urbanistico, verranno riportati di seguito.

2.2.1 Regolamento Urbanistico: Area agricola S. Michele (comparto3)



2.2.2 Piano di Indirizzo Territoriale



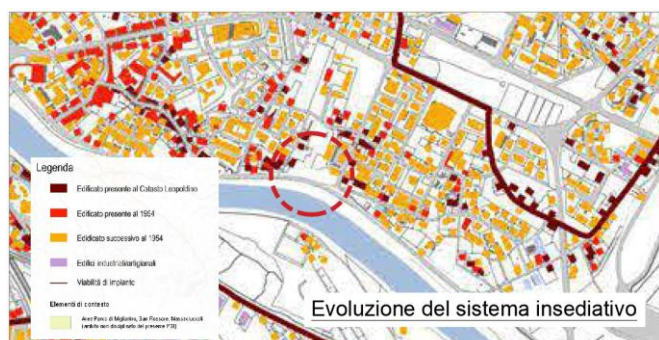
A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9050260	90411	9050260_ID	D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a	PI	Pisa	198,41	8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
denominazione		Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa.									
motivazione		[...] 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 una magnifica e suggestiva successione di punti di vista sul fiume Arno.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia			Permanenza del valore. Il fiume Arno anche visivamente mostra problematiche ambientali.
Idrografia naturale	Fiume Arno.	Il fiume Arno rappresenta un valore paesaggistico per la zona; in relazione ai diversi ambiti territoriali che attraversa e dei diversi ruoli che rispetto ad essi ha assunto e assume oggi, esprime valori storico-identitari differenziati e connota caratteri paesaggistici peculiari.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti Naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.	Il Viale delle Piagge si configura come elemento di valore paesaggistico per la presenza di alberature rigogliose e folte, strutturate in più filari e su livelli diversi.	Permanenza del valore nonostante le alberature mostrino, soprattutto nell'habitus invernale, segni di sofferenza legate a problematiche fitopatologiche e a errate tecniche di potatura. La vegetazione ripanale pur essendo presente appare degradata e non mostra un significativo livello di biodiversità. Il Parco periferuale appare disordinato negli interventi di progettazione, attuati prevedendo l'inserimento di piantagioni casuali, in alcuni casi improprie rispetto al contesto.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.	Il Viale stesso come pubblica passeggiata di Pisa e le strade storiche in esso confluenti si configurano come elementi di pregio e di qualificazione del paesaggio della zona.	Permanenza del valore storico e paesaggistico della viabilità storica. Elementi di rischio per l'integrità del bene sono rappresentati dagli insediamenti di recente edificazione realizzati soprattutto sulla sponda sinistra del fiume Arno, che presentano una forma insediativa disordinata e poco contestualizzata, e pertanto di nessun valore architettonico e strutturale. L'arredo urbano è frammentario e incongruo, ed evidenzia la mancanza di una progettazione unitaria. Le residue aree agricole appaiono in stato di degrado manutentivo.
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario			
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	Quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre una magnifica e suggestiva successione di punti di vista sul fiume Arno.	Esistono viste panoramiche interessanti da un lato dell'Arno verso l'altro, all'interno del Viale stesso e lungo i percorsi battuti presenti nell'area che costituisce la cassa di espansione del fiume.	Permanenza del valore estetico-percettivo, che consente di cogliere le relazioni di carattere morfologico e strutturale della zona con gli elementi del paesaggio circostante.
Strade di valore paesaggistico			

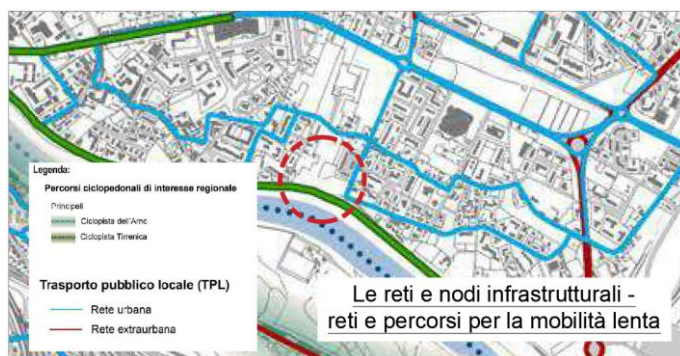
2.2.3 Piano Strutturale



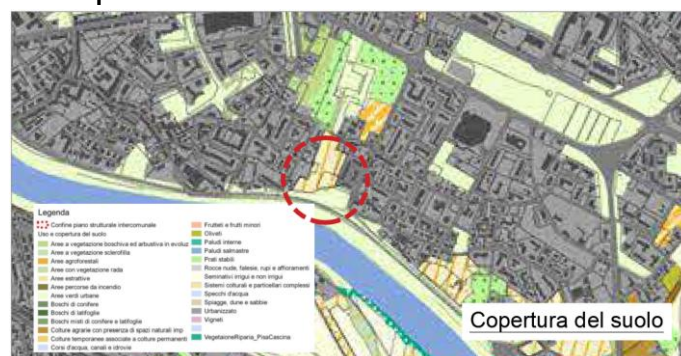
Estratto Carta del sistema insediativo



Estratto Carta dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee



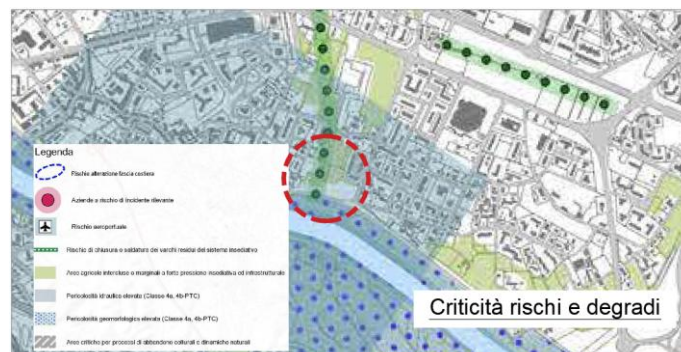
Estratto Carta del sistema di reti e nodi infrastrutturali – reti e percorsi per la mobilità lenta



Estratto Carta Copertura del suolo

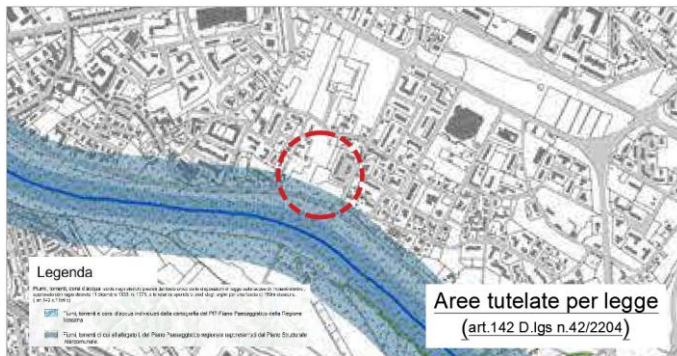


Estratto Carta del Quadro degli interventi in atto e programmati

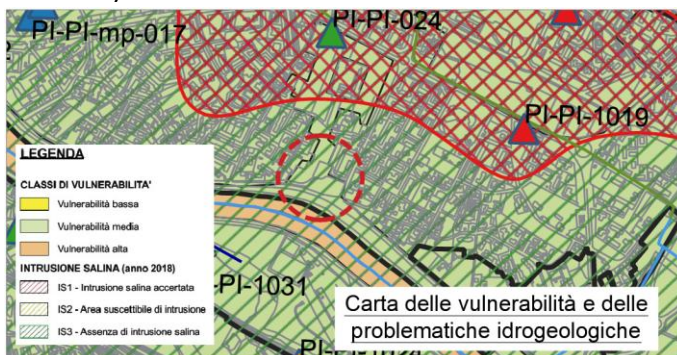


Estratto Carta delle criticità, rischi e degradi

PROGETTAZIONE ESECUTIVA DI UN PARCHEGGIO E DI UN'AREA SPORTIVA TRA VIA MACCATELLA E VIA DELLE PIAGGE - PISA



Estratto Carta aree tutelate per legge (art.142 D.lgs n.42/2204)



Estratto della Carta delle vulnerabilità e delle problematiche idrogeologiche



Estratto Carta della strategia dello sviluppo – progetti strategici e scenari futuri

3 Stato attuale

L'area si presenta come un'ampia area verde che presenta una superficie erbosa piuttosto uniforme ed è posizionata tra Via Maccatella e Viale delle Piagge. In prossimità dell'area si trovano orti/giardini coltivati ed edifici residenziali.



4 Stato di progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a raso e un'area sportiva sopraelevata rispetto a quest'ultimo. L'accesso carrabile al parcheggio sarà garantito da Via Maccatella, dalla quale sarà possibile accedere anche al campo sportivo, grazie a collegamenti pedonali. Lateralmente alle nuove aree si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità dotata anche di una pista ciclabile a doppio senso di marcia.



Il parcheggio prevede la realizzazione di n° 82 stalli auto, di cui n° 3 disabili, e n° 11 stalli per i motocicli. In fase di realizzazione dell'opera verrà predisposto tutto il necessario al fine della futura installazione di un sistema per la gestione, la supervisione ed il controllo denominato "Stalli Smart" in grado di fornire all'automobilista informazioni sullo stallone ideale in cui parcheggiare sulla base del veicolo in uso e considerando le condizioni di utilizzo del parcheggio. Il sistema prevede i seguenti step:

- Arrivo della vettura all'ingresso del parcheggio;
- Rilevazione della targa;
- Interrogazione DB per associare alla targa il modello della vettura;
- Estrazione delle informazioni relative alla vettura (alimentazione e dimensioni);
- Generazione di un modello che descrive lo stato degli stalli;

- Indicazione dello stallo ideale in base:
 - All'alimentazione della vettura;
 - Alle dimensioni del veicolo ed allo stato dello stallo;
 - Inagibilità dello stallo.

Tale informazione sarà condivisa in modo grafico tramite un apposito schermo ove verrà indicato anche il percorso ottimale.

Per la realizzazione dell'opera sarà necessario abbattere n° 2 alberi i quali verranno rimpiantati come prevede il vincolo paesaggistico, si prevede inoltre la piantumazione di altre 8 alberature per un totale di n° 10. L'essenza che verrà impiegata è il tiglio.

L'area sportiva si presenta per lo più a raso ed è costituita da un campo da basket corredato di gradonate poste lungo i lati lunghi e da un'area per l'attività sportiva corredata di attrezzature ludico-sportive.