



LIVELLO DI PROGETTAZIONE:

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

**RIQUALIFICAZIONE URBANA PIAZZA XX SETTEMBRE
MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI
MARCIAPIEDI ED AREE PERDONALI, LA
SOSTITUZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE
ESISTENTE, E LA REALIZZAZIONE DI NUOVA
ILLUMINAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEI
PARAMENTI MURARI E DELL'ACCESSO ALL'ANTICO
BORGO DI LARI**

CRONOPROGRAMMA

Casciana Terme Lari, lì Dicembre 2023

I Progettisti:

Arch. Enrico Franchi

Geom. Luca Cipolli

Premessa:

Il progetto oggetto della presente relazione, prosegue il percorso intrapreso dall'Amministrazione Comunale di Lari nel recupero e nella valorizzazione dell'antico borgo di Lari, avviato con l'intervento di **"Restauro del cortile del Castello dei Vicari, sugli stemmi, sulle facciate e sulla copertura della cancelleria e sulla copertura ed intonaci della cappella"**, iniziato nel 2004 e conclusosi nel 2005, seguito dall'intervento di **"Restauro architettonico, parziale ristrutturazione e ampliamento per adeguamento Legge 13/89 sull'intero complesso monumentale del Castello dei Vicari"**, iniziato nel 2006 e conclusosi nel 2007, seguito poi dal recupero del sistema fortificato con il progetto di **"Restauro della prima cerchia muraria e della cappella del Castello dei Vicari di Lari"**, iniziato nell'anno 2008 e conclusosi nel 2010, ed infine con un altro intervento sul sistema fortificato con il progetto di **"Restauro della seconda cerchia muraria e delle sue porte e miglioramento sismico del palazzo comunale"**, intervento iniziato nell'anno 2016 e conclusosi nell'anno 2017.

Notizie Storiche:

Seconda Cerchia Muraria:

Il sistema delle fortificazioni di Lari è costituito da due cerchie murarie: la prima che perimetra il Castello dei Vicari, la quale, grazie ai molteplici interventi di restauro che si sono susseguiti nel corso dei secoli, si è conservata integralmente sino ai giorni nostri ed è chiaramente visibile in tutto il suo sviluppo; la seconda al contrario risulta leggibile soltanto in alcuni tratti, di cui una porzione di essa, posta proprio a fianco del ponte di ingresso al paese, risulta essere prospiciente e parte dell'intervento oggetto della presente relazione.

La seconda cerchia muraria, che secondo alcune ipotesi storico-urbanistiche, nasce non ad esclusivo scopo difensivo ma anche a sostegno degli orti e delle abitazioni sorte sulla caratteristica collina di tufo sulla quale si erge il borgo di Lari, essendo stata inglobata in vari tratti dalle costruzioni che nel corso dei secoli si sono ad essa affiancate o sopra la medesima consolidate, in alcune sezioni non risulta più leggibile, e in altre, seppur fruibili alla vista, risulta invece circoscritta da immobili di proprietà privata;

Anche la seconda fortificazione segue la conformazione circolare delle mura del Castello dei Vicari, che conferisce sicuramente più robustezza all'abitato oltre a permettere un controllo dell'area circostante da qualsiasi punto.

Esternamente dette mura sono circondate dalla strada dove anticamente era presente un fossato, come testimoniano dei documenti raccolti da Giovanni Mariti durante il suo viaggio nelle colline pisane iniziato nel 1788.

Probabilmente il fossato doveva essere privo di acqua, data la scarsa presenza d'acqua del luogo e dato il notevole sviluppo dell'abitato intorno ad esso, che un ambiente umido e stagnante non avrebbe favorito.

A partire dal 1600 ma soprattutto nel XIX Secolo sono presenti documenti inerenti interventi di riparazione che attestano lo stato di abbandono e degrado in cui si sono trovate le mura del borgo.

La considerevole entità degli interventi sostenuti per tutto il XIX Secolo ha permesso un consolidamento della struttura tale da preservare buona parte della muratura sino ai giorni nostri.

In passato lungo la seconda cerchia erano presenti ben tre Porte di accesso delle quali attualmente solo due sono esistenti: la Porta Pisana o Maremmana e la Porta Fiorentina; la Porta Volterrana, all'epoca sita sulla salita di via Diaz non è più esistente.

La Porta Pisana detta anche Porticciola, è ubicata a ponente ed è costituita anche da un antiporta; dalla porta, percorrendo una salita lastricata in pietra piuttosto ripida si raggiunge una scalinata in pietra che conduce alla via del Castello; la porta ed il muro adiacente risultano essere stati negli anni oggetto di interventi di ripristino comprovati da documenti storici "*suppliche*" che descrivono lo stato di abbandono e degrado con la richiesta di interventi puntuali (crolli di parte delle mura).

A Nord dell'abitato si trova Porta Fiorentina, che è sovrastata da diversi stemmi in marmo bianco, tra i quali quello dei Medici, collocato sopra la chiave dell'arco, con a destra lo stemma di Lari ed a sinistra quello della famiglia Salviati; nello stesso arco è altresì presente ed ancora oggi leggibile l'iscrizione che recita "*AL TEMPO DI BATISTA DI GIANO SALVIATI A DI XV FEBBRAIO MDXXXIV*".

Dai documenti storici del XV Secolo questo ingresso veniva indicato come "*Porta Nuova*" pertanto è presumibile che la sua edificazione sia posteriore alla caduta di Lari sotto la signoria Fiorentina.

Anche questa struttura è stata nel corso dei secoli oggetto di interventi di ripristino in particolare è documentato il restauro avvenuto il 15 maggio 1835 eseguito dal muratore Bartolomeo Solari ai muri laterali della Porta.

Il terzo accesso, prospiciente all'area di intervento con il presente progetto, conosciuto come via del Ponte, è l'unico oggi modificato; anticamente era detto "*Porta Volterrana*"; la porta, che risultava eccessivamente stretta, fu distrutta nel 1780, allo scopo di agevolare il transito dei carri.

La porta era sormontata dagli stemmi dei Vicari ricordati nell'iscrizione "*TEMPORE BONACURSII LUCE DE PITTIS VIC. MCCCCLIII LAURENTII BONGIANNI VIC. 1453*".

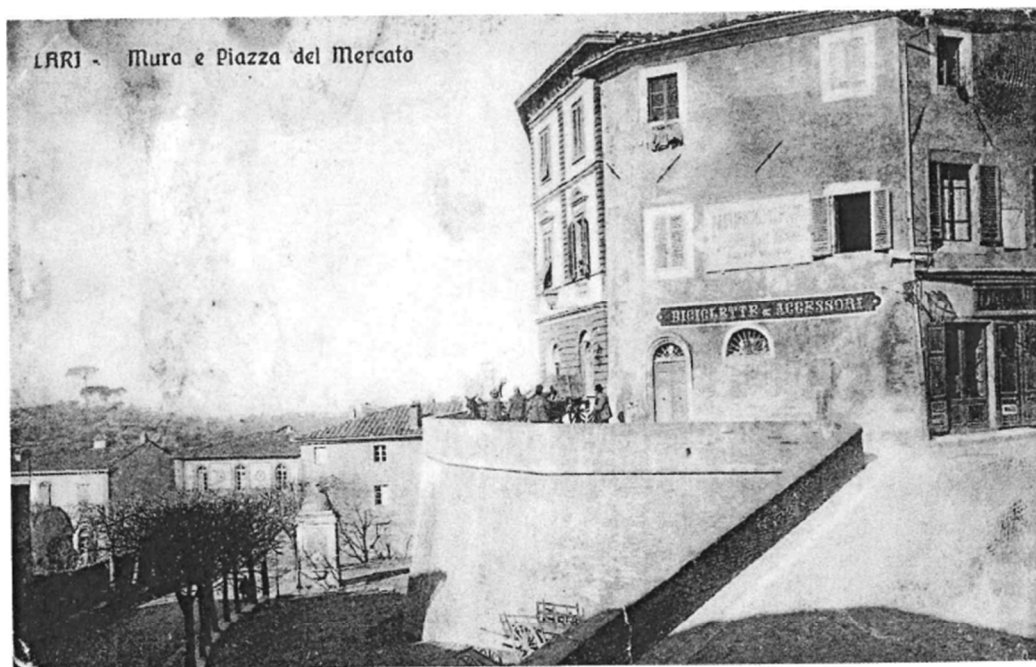
Nel luogo dove si trovava la porta resta visibile il ponte, che era formato da due archi, chiusi nel 1791, e trasformati in due stanze utilizzate in passato come stalla per i cavalli ed attualmente destinate ad autorimessa; sotto il ponte si trovava un tratto di quel fossato che anticamente circondava il paese.

Sul fossato, scrive Giovanni Mariti durante il suo viaggio, che vicino alla porta era presente una torretta ancora esistente nel 1750, e trasformata poi in cucina nel 1791.

L'ultimo intervento di restauro che ha interessato la seconda cerchia muraria, conclusosi nel 2017 e sopra richiamato, ha mirato principalmente alla pulizia corticale dei paramenti, al consolidamento degli stessi ed all'integrazione delle parti mancanti e/o incoerenti con materiali adeguati, minimizzando le integrazioni e le modifiche dei materiali e degli elementi costruttivi che compongono le strutture murarie, tramite l'uso di materiali naturali ed ecocompatibili come laterizi, pietre ferro e calce naturale e riutilizzando completamente il materiale antico che è stato possibile recuperare.

La piazza

La piazza prospiciente la seconda cerchia muraria e oggetto di intervento, è stata realizzata in epoca relativamente più recente, molto probabilmente nella prima metà del 1800, ed ha avuto nel corso degli anni diverse connotazioni urbane. Intorno agli anni trenta sono state tolte le alberature e gli elementi che la contraddistinguevano dalla adiacente viabilità ed è stata fusa con la stessa a formare un'unica superficie pavimentata. Allo stato attuale la piazza risulta ancora incorporata, funzionalmente e architettonicamente, con la viabilità adiacente che funge da accesso alla zona più interna destinata a parcheggio pubblico a servizio della comunità del paese e dei visitatori.



1911 - Lari - Mura e Piazza del Mercato

Ed. Maria Rossi ved. Garzetti - Lari - n° 10858

*Questa cartolina è stata riprodotta successivamente (1920) da Ed. Flli Galluzzi - Lari
con lo stesso titolo "Mura e Piazza del Mercato" - n° 7405*

*Sopra l'insegna "Biciclette e Accessori", la scritta "Pastificio a Vapore e Fabbrica di Liquori di Guido Meini"
e sotto, al centro, il sopraluce della porta chiusa che fu l'ingresso della prima rivendita di Guido Meini*



Lari (Pisa) - Piazza XX Settembre

1938 - Lari - Piazza XX Settembre

Ed. Meini - Lari (Foto Orsini - Soiana) - n° 34523

*A destra la nuova sede della Cassa di Risparmio di Volterra inaugurata nel 1936
Questa piazza comunemente detta "del mercato" assunse nel 1934 il nome di "XX Settembre"
che fino allora apparteneva alla soprastante piazza davanti alle logge che a sua volta cambiò
in "Piazza del Littorio" per poi essere definitivamente sostituito dopo guerra con "Piazza Matteotti"*

Quadro Normativo di riferimento:

Il presente Progetto è stato eseguito in conformità della seguente normativa:

- D.Lgs n. 36 del 31.03.2023 - "Nuovo codice dei contratti"
- D.M. n. 236/1989 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"
- D.P.R. n. 503/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici, spazi e servizi pubblici";
- D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
- D.P.R. n. 327 dell'08.06.2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità"
- Legge Regionale n. 30 del 18.02.2005 "Disposizione in materia di espropriazione per pubblica utilità"

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Piazza XX Settembre, ad oggi utilizzata esclusivamente come parcheggio pubblico, è priva di percorsi pedonali continui; il marciapiede è presente in maniera discontinua solamente in alcuni punti della stessa ed è pavimentata con asfalto del tipo tradizionale.

A margine della piazza, sul lato Est della stessa, in adiacenza al ponte di via Diaz, è presente un'area adibita a parcheggio/giardino di proprietà privata, con funzione di resede esclusivo dell'autorimessa ricavata nel locale posto sotto al ponte di via Diaz, la quale sarà acquisita al patrimonio immobiliare dell'Ente tramite procedimento espropriativo.

Identificazione Catastale dell'Immobile:

L'intervento in progetto ricade catastalmente nel Comune di Casciana Terme Lari, Sezione A Foglio 34, ed individuata come Piazza XX Settembre e nel resede dell'immobile posto a Est della stessa sotto al ponte, con identificativo catastale Particella n. 158;

L'area soggetta a procedimento espropriativo non risulta ad oggi correttamente individuata all'Agenzia del Territorio del Comune di Casciana Terme Lari e non compare nella planimetria dell'immobile, ma è individuata unicamente al vecchio Catasto nella Sezione M Particella 521.

Tutta l'area del resede ad oggi di proprietà privata, dovrà, come già sopra riportato, essere avviata la procedura espropriativa.

Conformità Urbanistica:

L'intervento risulta conforme al nuovo Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 14/05/2021, in approvazione nelle prossime sedute del Consiglio Comunale.

Descrizione dell'Intervento:

L'intervento oggetto della presente relazione mira alla riqualificazione urbana dell'area immediatamente prospiciente ad una porzione della seconda cerchia muraria e precisamente Piazza XX Settembre, alla quale sarà integrato e fuso il resede esclusivo dell'immobile presente sotto al ponte di via Diaz, al fine di permettere la realizzazione di nuovi percorsi ed aree pedonali ad oggi non presenti, valorizzando il sistema fortificato della seconda cerchia prospiciente la piazza, con l'inserimento di elementi luminosi posti sia a pavimento che su più tradizionali lampioni stradali; tale intervento, una volta ultimato, valorizzerà anche l'ingresso principale all'antico borgo di Lari.

Nella stesura del progetto si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Lo stato attuale dei luoghi;
- Il soddisfacimento del fabbisogno della collettività;
- La qualità architettonica e tecnico funzionale dell'opera da realizzare;
- La conformità alle norme ambientali ed urbanistiche;
- Un limitato consumo del suolo, per quanto possibile;
- Il risparmio ed efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- La compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica dell'opera da realizzare;
- Quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;
- Gli indirizzi espressi della Giunta Comunale;

Andando più nel particolare, l'intervento oggetto della presente relazione prevede:

- La rivisitazione del resede, ad oggi di proprietà privata, addivenendo alla fusione dello stesso con l'adiacente piazza, tramite lo sfoltimento delle essenze arboree, di tipo infestante, che oscurano la vista delle mura e non si integrano con la progettazione dell'area pedonale, ed alla realizzazione di una nuova pavimentazione dello stesso in pietra;
- La demolizione delle porzioni di marciapiede e delle aiuole esistenti a margine del parcheggio, e la successiva realizzazione di nuovi percorsi pedonali in pietra al piede delle mura e degli edifici che si affacciano sul parcheggio;
- La separazione della piazza dalla prospiciente via Trento e Trieste, provvedendo ad inserire a margine della carreggiata un elemento in Travertino o Pietra d'Istria, il quale avrà anche la funzione di zanella per il deflusso delle acque meteoriche. Tale elemento di separazione si colloca, anche come memoria storica, sulla stessa linea di demarcazione che un tempo ospitava un filare di alberature;
- La rimozione della pavimentazione in asfalto esistente sul parcheggio, la quale sarà sostituita con una pavimentazione in asfalto architettonico molato; questa soluzione se da un lato permette di contenere i costi di realizzazione, dall'altro garantisce la finalità di dare evidenza alla piazza, anche se la sua connotazione funzionale rimarrà anche in futuro a parcheggio;
- La realizzazione di nuove aiuole integrate con i percorsi pedonali, tra la zona di sosta delle auto e le mura della seconda cerchia, all'interno delle quali verranno inserite piccoli arbusti aromatici, al fine di dotare la piazza di piante ornamentali ed al contempo permettere di inserire, al loro interno, i corpi illuminanti che consentiranno l'illuminazione dal basso di tutto il tratto di mura antistante la piazza.
- La realizzazione ex novo di un tratto di fognatura bianca, comprensiva di nuovi pozzetti per l'alloggiamento di caditoie in ghisa e pozzetti di ispezione;

- La realizzazione ex novo dell'illuminazione di tutta l'area oggetto d'intervento, attraverso l'installazione di corpi illuminanti a pavimento e lampioni tradizionali, al fine di valorizzare i paramenti murari, la nuova area pedonale e più in generale di illuminare più concretamente tutta la piazza;
- La rivisitazione puntuale degli altri servizi a rete esistenti, in caso gli stessi debbano essere sostituito e/o modificati;
- La realizzazione di tutte le opere di finitura.

Di seguito sono riportate le caratteristiche costruttive e tecnologiche per l'esecuzione delle lavorazioni principali inerenti l'intervento in oggetto.

RIVISITAZIONE MARCIPIEDI ESISTENTI tramite la demolizione completa dei cordoni, delle zanelle, e di porzione del manto bituminoso della piazza per l'adeguamento alla profondità dei nuovi marciapiedi prevista in progetto, lo scavo a giusta quota per il rifacimento delle idonee sottostrutture dei marciapiedi (vedi elaborati grafici), la fornitura e posa in opera dei nuovi cordoli in pietra Extraforte con finitura rigata ed angolo arrotondato, a delimitazione dei marciapiedi e delle aiuole in progetto, la fornitura e posa in opera di nuove zanelle in Travertino o Pietra D'Istria, con finitura liscia per lo scolo delle acque meteoriche, la fornitura e posa in opera della nuova pavimentazione in pietra Extraforte con finitura bocciardata, avente spessore cm 06,00, posata su idoneo allettamento, dei pozzetti e delle caditoie in ghisa sferoidale, per lo scolo delle acque meteoriche;

REALIZZAZIONE NUOVI MARCIPIEDI tramite la demolizione del manto bituminoso, lo scavo a giusta quota per il rifacimento delle idonee sottostrutture dei nuovi marciapiedi (vedi elaborati grafici), la fornitura e posa in opera dei nuovi cordoli in pietra forte con finitura rigata a delimitazione dei nuovi marciapiedi e delle aiuole, la fornitura e posa in opera di nuove zanelle in pietra con finitura liscia per lo scolo delle acque meteoriche, la fornitura e posa in opera della nuova pavimentazione in pietra forte con finitura bocciardata, avente spessore cm 06,00, posata su idoneo allettamento, dei pozzetti e delle caditoie in ghisa sferoidale, per lo scolo delle acque meteoriche;

REALIZZAZIONE NUOVA AREA PEDONALE tramite lo spellicciamento del terreno vegetale dell'area oggetto di intervento, lo scavo di sbancamento per realizzazione dell'idonea sottostruttura, la realizzazione della sottostruttura, la realizzazione dell'area pedonale costituita da una pavimentazione in pietra forte dello spessore di cm 06,00 con finitura liscia, nella parte centrale, e bocciardata, nella parte marginale a prosecuzione del marciapiede, divisa da una cornice in travertino o pietra d'Istria e completata da un elemento architettonico ornamentale posto al centro dell'area, che sarà scelto dall'Amministrazione Comunale a conclusione dei lavori, il quale avrà anche la funzione di seduta;

Lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno dell'area pedonale sarà garantito da una feritoia continua composta da una lama in metallo zincato posta a scomparsa a fianco della cornice in travertino.

REALIZZAZIONE NUOVA PAVIMENTAZIONE DEL PARCHEGGIO IN ASFALTO ARCHITETTONICO MOLATO tramite la scarificazione del manto di usura superficiale esistente per uno spessore di cm 3,00 e la realizzazione di nuovo manto di usura in conglomerato bituminoso di spessore cm 4,00 con finitura natural pavement, eseguita mediante trattamento superficiale di esfoliazione, ottenuto tramite il passaggio di speciali macchine dotate di dischi di acciaio di vario diametro.

RIVISITAZIONE IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA ESISTENTE tramite il collocamento in opera di un nuovo palo di illuminazione in fusione artistica sul marciapiede posto sul lato Ovest del parcheggio, la posa in opera di faretti a pavimento per l'illuminazione dell'area pedonale a fianco della cornice in travertino, e la predisposizione per l'installazione di nuovi faretti a pavimento lungo il percorso pedonale, che garantiranno l'illuminazione uniforme dei paramenti murari della seconda cerchia e di conseguenza l'illuminazione del percorso.

Allo scopo di mitigare il consumo energetico, tutti i nuovi corpi illuminanti che saranno posti in opera avranno tecnologia LED a basso consumo energetico; i pozzetti di ispezione che ricadono sulla pavimentazione in pietra saranno realizzati con coperchio a scomparsa.

REALIZZAZIONE NUOVO TRATTO DI FOGNATURA tramite il collocamento in opera di una nuova tubazione in PVC SN4 per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai paramenti murari e dai nuovi marciapiedi, e la posa in opera di nuovi pozzetti e caditoie in ghisa sferoidale; i pozzetti di ispezione che ricadono sulla pavimentazione in pietra saranno realizzati con coperchio a scomparsa.

RIVISITAZIONE DELLA SEGNALETICA tramite la realizzazione di nuova segnaletica orizzontale secondo quanto previsto dagli elaborati grafici di progetto, con strisce e zebraure realizzate con sistemi tradizionali di pittura su asfalto.

Relazione sulle interferenze – censimento e progetto

L'opera da realizzare, ricade al centro del borgo di Lari, immediatamente fuori dalla seconda cerchia muraria.

Le interferenze che si riscontrano sull'area di intervento sono le seguenti:

- a) Presenza di vecchie cisterne sotto la piazza, le quali avevano probabilmente la funzione di raccolta di acqua;
- b) Probabile presenza di linee interrato secondarie di servizio alle abitazioni ed alle attività che si affacciano sulla piazza, per alimentazione elettrica, idrica, telefonica e gas;
- c) Presenza di linea fognaria di scarico dei reflui della parte storica del paese;
- d) Presenza di una colonnina antincendio posta al confine con il resede di proprietà privata oggetto di esproprio e conseguente linea di adduzione acqua interrata;
- e) Persone in transito durante tutta la durata dei lavori, essendo punto principale di sosta e accesso alla parte storica del borgo.

Per quanto riguarda i punti a), b) c), e d), ovvero la presenza di probabili linee e tubazioni sotto la pavimentazione, si renderà necessario, prima dell'inizio dei lavori, eseguire una verifica accurata sui punti in cui le stesse si trovano contattando, se ritenuto necessario, gli enti gestori dei servizi a rete.

Per quanto riguarda il punto e) ovvero persone in transito immediatamente fuori dell'area di cantiere, si rimanda alle prescrizioni che verranno previste all'interno del Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Casciana Terme Lari Dicembre 2023

Progettista Architettonico:

Geom. Luca Cipolli
Arch. Enrico Franchi