

Comune di Pisa

Relazione Paesaggistica



RELAZIONE PAESAGGISTICA IN ACCOMPAGNAMENTO ALLA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PREVISTO NELLA SCHEDA NORMA 38/4 - VIA ARNINO A MARINA DI PISA

Progetto: Dott. Architetto Antonio Ghionzoli
Dott. Luca Pignatelli - geologo
Dott. Ing. Alessandro Lami - elaborazioni foto-inserimenti
Geom. Riccardo Botti - rilievi topografici
Geom. Massimo Bongianni - elaborazioni grafiche
P.I. Roberto Gonnelli (studio AZETA) impianti elettrici

Contributi: dr. Massimo Geloni
dr.ssa Francesca Logli

Dicembre 2022

Studio in Via P. Moriconi, 94 - 56128 - Marina di Pisa
Tel/fax 05036128 - e.mail arch.ghionzoli@tiscali.it

1. RICHIEDENTE: sig. Mastandrea Stefano in qualità di proprietario del terreno, a destinazione commerciale facente parte del Comparto 1 della Scheda Norma 38/3, posto in Marina di Pisa via Arnino.

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

trattasi della redazione del Piano Attuativo, richiesto espressamente dalla Scheda Norma citata, finalizzato alla definizione delle opere pubbliche e private comprese all'interno del Comparto 1 per definire e regolamentare gli interventi previsti.

3. OPERA CORRELATA A:

riorganizzazione dell'area con ampliamento del parcheggio pubblico a seguito della demolizione di vecchio manufatto (ristorante), recupero dell'edificio pubblico (Torrino), nuova costruzione di edificio da adibire a ristorante e sistemazione dell'area verde pubblica

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

intervento permanente

5. DESTINAZIONE D'USO

Parcheggio pubblico, attività commerciale, recupero edificio pubblico a servizi e verde pubblico

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

area urbana

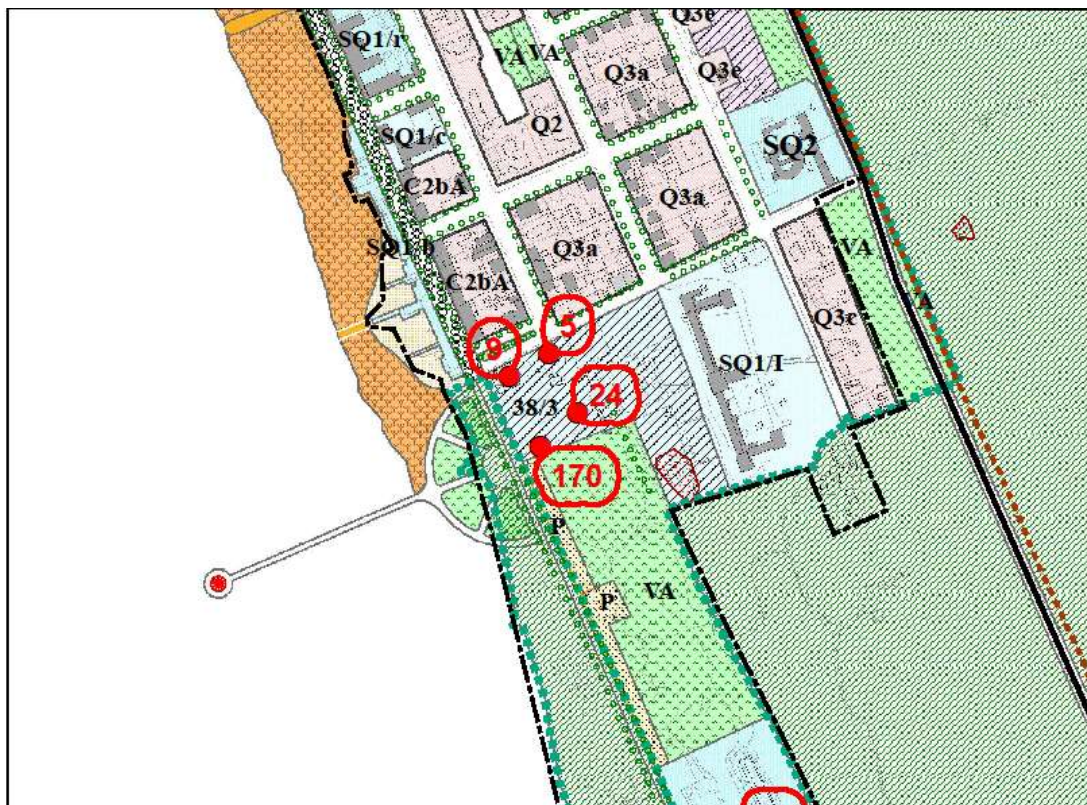
fascia costiera

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

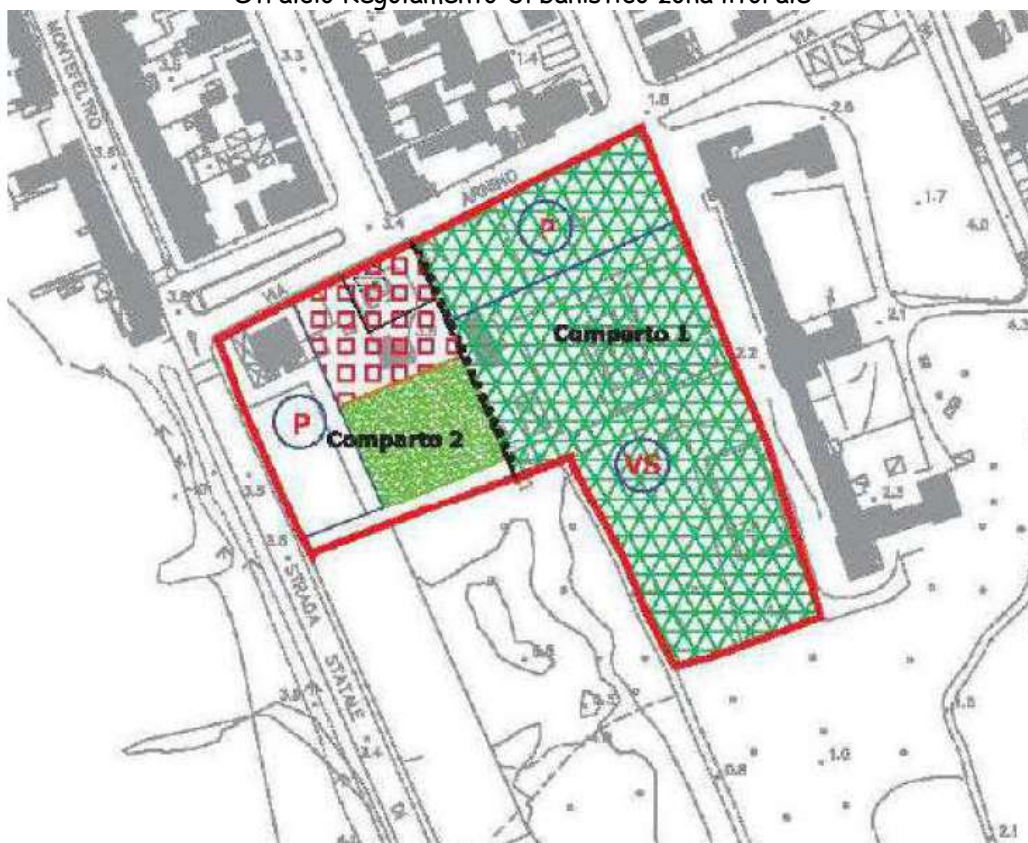
costa (bassa)

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

area urbanistica



Stralcio Regolamento Urbanistico zona litorale



Scheda Norma 38/3 (la numerazione del Comparto è invertita)

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ghionzoli Antonio
architetto



Vista aerea da sud



Vista aerea da nord

Studio in Via P. Moriconi, 94 – 56128 – Marina di Pisa
Tel/fax 05036128 – e.mail arch.ghionzoli@tiscali.it

**Ghionzoli Antonio
architetto**



Foto 1



foto 2



Foto 3



foto 4

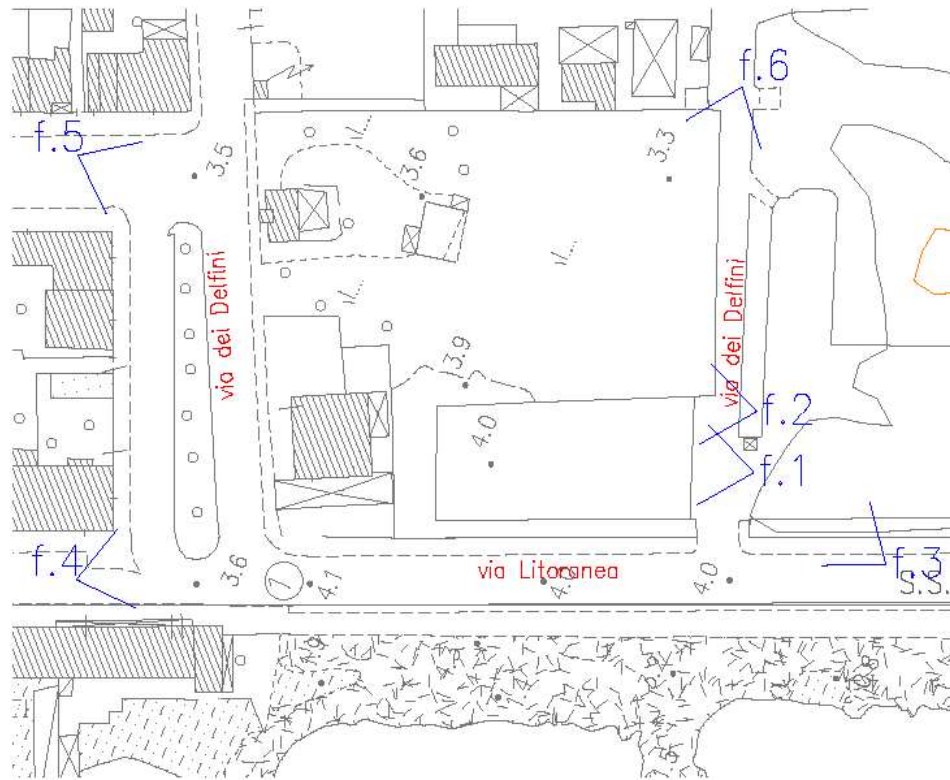


Foto 5



foto 6

Studio in Via P. Moriconi,94 – 56128 – Marina di Pisa
Tel/fax 05036128 – e.mail arch.ghionzoli@tiscali.it



Planimetria scatti fotografici

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (DM 10/04/1952, DM 17/10/1985)

- bellezze panoramiche

10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/04):

territori costieri;

territori coperti da foreste e boschi.

Specificatamente i riferimenti valoriali dell'area si possono desumere dal PIT che ne descrive e evidenzia gli elementi principali tra cui quelli percettivi dati delle visuali panoramiche da e verso punti di vista qualificanti del paesaggio (mare, Apuane e verde).

Ma anche la vicinanza dell'area di intervento con il perimetro del Parco MSRM trasmette e coinvolge esigenze di conservazione del sistema dunale e retrodunale, anche se in quest'area è venuto meno il rapporto con l'arenile a causa dell'erosione, che è la caratteristica ambientale da tutelare.

La presenza di riferimenti e insediamenti storici, che costituiscono memoria del luogo e matrice urbana del quartiere, con la presenza dell'edificio il Torrino (edificio primi del '900 adibito a casa del boscaiolo) rappresenta un altro elemento di riferimento da tutelare e nella redazione del Piano Attuativo è considerato e definisce le direttive di intervento.

Difatti non solo si mantiene la presenza dell'edificio storico ma si prevede il recupero/restauro dell'edificio del "Torrino" per destinarlo a funzioni pubbliche o di interesse pubblico mantenendo un'area pertinenziale adeguata rimediando la compromissione ambientale che si ha oggi dello spazio e delle funzioni aggravato anche dalla presenza invasiva dell'edificio commerciale, di cui se ne prevede la demolizione, che in parte nasconde e non rispetta questa storicità del luogo.

La previsione del nuovo intervento (Commerciale) in posizione più a sud e arretrato rispetto al Lungomare si pone in sott'ordine rispetto all'edificio storico mettendolo nella giusta evidenza e al tempo stesso non costituisce disturbo alle visuali meritevoli di tutela.

Le direttive indicate dal PIT esplicitano questi aspetti:

- migliorare le relazioni paesaggistiche con il territorio e il contesto della costa;

riteniamo che l'organizzazione dell'area che vede l'eliminazione dell'edificio commerciale, che si trova in posizione di contrasto, e la sua ricollocazione unitamente alla libertà di spazio che apre prospettive e rapporti con l'ambiente naturale della costa sia un obiettivo raggiunto.

- incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e di interesse pubblico di questo spazio urbano;

il recupero/restauro del Torrino coglie appieno questo obiettivo che sarà promotore di interessi sociali e pubblici per l'area già caratterizzata dalla presenza del plesso scolastico, dal centro civico e dall'area sportiva.

- non aumentare il processo di urbanizzazione ma incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la sostituzione di quello incongruo e compromettente dei valori perseguiti;

il Piano coglie interamente questa direttiva recuperando il patrimonio edilizio esistente (storico) e va a sostituire l'edificio incongruo e compromettente con altro di nuova realizzazione stando rigorosamente all'interno della percentuale consentita dal PIT del 10% dell'esistente in quanto l'ampliamento sarà del 2.5%.

- mantenimento delle aree libere a verde che qualificano l'area e mantengono armoniosamente il rapporto con il paesaggio;

anche questo aspetto rappresenta un obiettivo raggiunto in quanto l'area del parcheggio con le alberature e la corona di verde allunga la presenza arborea sull'area e il nuovo edificio si colloca ai margini dell'area verde in area libera da dune e alberature.

- mantenimento dell'ampia percezione visiva che si gode sul Lungomare verso le Apuane, il mare e l'arcipelago; in questo caso l'impianto del P.A. va oltre e non solo mantiene la percezione visiva ma la amplia e la libera non costituendo alcun ostacolo per chi arriva all'area da sud ma anche per chi arriva da nord liberando la prospettiva verso l'ambiente naturale tipico della macchia mediterranea che anticipa l'area Parco.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'area risulta di particolare interesse collocandosi all'ingresso sud del quartiere di Marina di Pisa e compresa tra la via Arnino a nord, la via Litoranea a ovest e la via dei Delfini a sud.

Questo sito è caratterizzato dalla circostanza particolare rappresentata dallo skyline paesaggistico che offre avendo libera la visuale verso il mare e verso il verde a sud.

Le condizioni ambientali oggi non rendono giustizia al luogo che si presenta poco curato in linea generale e pessimo per lo stato di conservazione dell'edificio storico (Torrino) ma anche la qualità del parcheggio e del verde presente non risultano adeguati al valore atteso.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Quanto indicato dalla Scheda Norma costituisce l'ambito entro il quale si sviluppa la proposta di Piano Attuativo che definisce e prescrive la demolizione dell'edificio oggi presente a utilizzo commerciale (ristorante) con una "sistemazione" dell'area liberata a parcheggio, la ricostruzione di un nuovo edificio (ad uso ristorante) nell'area privata, il recupero dell'edificio storico e la sistemazione del verde.

L'edificio oggetto di demolizione è di mq. 195 e la stessa superficie, modestamente ampliata (+2,5%) costituisce limite per il nuovo edificio che si collocherà in posizione più arretrato rispetto alla via Litoranea.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Ghionzoli Antonio **architetto**

L'intervento intende seguire gli obiettivi contenuti nella Scheda Norma 38/3 "ridefinire e riqualificare il fronte sul lungomare a vantaggio di soluzioni ambientali e paesaggistiche che si integrino con il sistema naturale presente tipico di questa area litoranea, composto dalla vegetazione spontanea di tipo mediterraneo e dalle dune"

Pertanto la demolizione e ricollocazione dell'edificio commerciale in posizione più arretrata libera la visuale sull'ingresso al quartiere, amplia la visibilità da e per il mare e determina una prospettiva senza barriere verso l'edificio storico.

"Occorre altresì che il piano attuativo individui soluzioni planivolumetriche che diano l'esatta percezione (consolidata) che si ha dalla via Arnino, dalla Litoranea e dal mare, del limite tra l'edificato di Marina di Pisa e l'ambito naturale"

Percezione che si può ottenere con la ricollocazione del nuovo edificio che non ostacola le visuali che si aprono con al centro la presenza del parcheggio che consente di spaziare verso nuove prospettive. L'edificio nuovo intende staccarsi per raccordare l'andamento plani volumetrico rappresentato dal verde che sovrasta l'andamento basso dunale e la presenza del piano seminterrato ad uso posti auto consente di diminuire la presenza di auto in vista.

La regolamentazione della manutenzione dell'area verde a carico del soggetto attuatore, mediante la sottoscrizione della convenzione, consentirà presupposto per la corretta conservazione dell'ambiente naturale.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:

Gli interventi andranno ad integrarsi in modo equilibrato e sostenibile nell'ambito dell'area della Scheda Norma liberando l'area da manufatti ostacolanti raccordandosi con gli elementi circostanti dati dal giardino su via Arnino, dal bordo-seduta che delimita l'area sul fronte della via Litoranea, dai marciapiedi che perimetrano l'area a parcheggio, dagli impianti di illuminazione e dai paramenti lignei delle pareti verticali del nuovo edificio. Inoltre l'intervento persegue:

- la riduzione delle superfici impermeabili;
- il recupero, restauro e mantenimento dei valori architettonici del patrimonio edilizio (Torrino) unitamente al mantenimento delle funzioni pubbliche e dei servizi di interesse pubblico
- la realizzare interventi sugli edifici (esistenti e nuovi) improntati al raggiungimento del maggior livello e grado di edilizia sostenibile
- nessun aumento delle superfici non drenanti
- l'utilizzo di materiali ecocompatibili;
- l'utilizzo materiali di facciata (nuovo edificio) riconducibili all'ambiente (legno e suoi derivati);
- la realizzare di impianti di illuminazione pubblica ad alto risparmio energetico;
- nell'area destinata a parcheggio dovranno essere integrate e messe a dimora le stesse essenze già esistenti nella parte fronte strada (Tamerici) tali da aumentare la percezione del verde per tutta l'area del piano;
- dovrà essere realizzata una delimitazione dell'area verde mediante staccionata alla maremmana in legno previa pulizia del terreno e regolamentata la manutenzione per gli anni futuri come da sottoscrizione dell'atto di compravendita

Il tecnico Progettista
arch. Antonio Ghionzoli

Marina di Pisa 15.12.2022