

Piano Attuativo di Iniziativa Privata

SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA - VIA ARNINO



RELAZIONE

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

Contributi: dr. Massimo Geloni
dr.ssa Francesca Logli

Dicembre 2022

Premesse

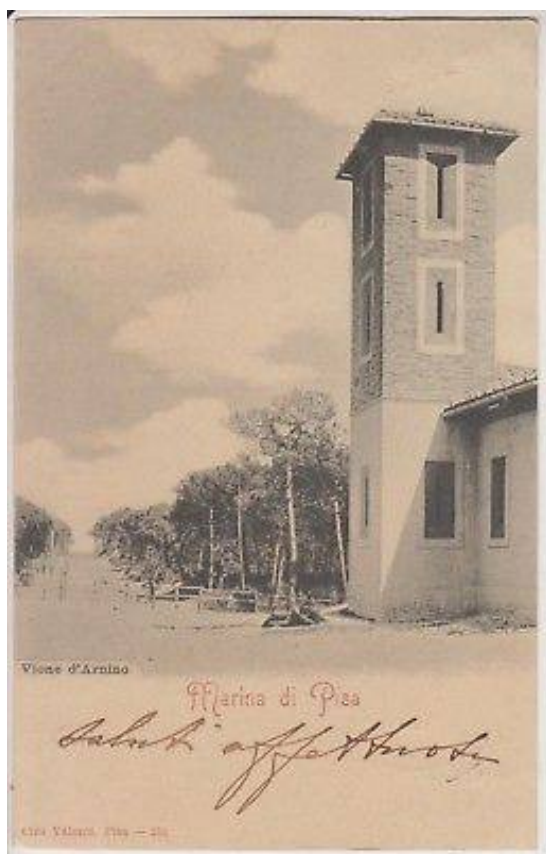
Evoluzione storica

L'area nella quale si colloca il Piano Attuativo rappresenta la parte terminale sud del quartiere di Marina di Pisa e costituisce il primo approccio per chi arriva da tale orientamento attribuendo quindi particolare importanza e significato nei confronti dell'operazione si intende realizzare.

All'inizio del '900 questa parte di territorio conservava ancora una linea di costa molto avanzata con presenza di dune e vegetazione che si sviluppavano dalla battigia del mare sino alla via Litoranea e al di là di questa (parte est) si trovava l'edificio del "Torrino" e un'area pinetata morfologicamente caratterizzata da "lame e cotoni".

A partire dagli anni '20 il fenomeno erosivo della costa si fa ancor più presente e l'interesse urbanistico si sviluppa verso sud (nascita di Tirrenia) con l'espandersi degli stabilimenti che progressivamente e senza soluzioni di continuità si sono estesi poi fino a Tirrenia e successivamente al Calambrone.

L'ultimo bagno di fronte all'abitato di Marina di Pisa era, come lo è tutt'ora, il Foresta ed il nome scelto testimoniava la tipicità della zona e dell'ambiente nel quale di collocava.



In quegli anni, come sopra detto, era già presente il "Torrino" che si sviluppava solo ad un piano più la torretta di avvistamento poiché l'uso dell'edificio era la stazione del servizio guardia boschi e solo successivamente è stato rialzato e ampliato portandola a due piani con la stessa utilizzazione che ha poi visto ospitare anche la residenza del guardia boschi stesso.

Negli anni '30 viene realizzata la colonia marina (ex GIL), oggi plesso scolastico comunale che accoglie il nido, la materna il tempo pieno e il centro civico.

Nell'immediato dopo guerra la porzione nord/ovest viene occupata e utilizzata come deposito di bombole gpl con vari annessi ma già prima degli anni '70 viene data in concessione ad una società livornese (Alpe) che realizza un chiosco di ristoro estivo.



Fotografie anni 75/80

Subito dopo, a causa di un incendio che distrusse il manufatto, venne realizzato quanto oggi presente (ristorante Moby Dick) e ampliato negli anni successivi senza alcun titolo abilitativo.

Nel 1986, ai sensi della L.47/85, l'allora concessionario (soc. SOTEFI) presentò istanza di Condonò per legittimare le opere eseguite senza titolo, e questo procedimento di è concluso con il rilascio della Concessione in Sanatoria n° 10317 del 21.03.2002.

Caratteristiche fisiche e ambientali

L'area in questione, ricompresa all'interno del Comparto 1 della Scheda Norma 38/3, manifesta oggi in forte degrado e contrariamente al suo rilevante ruolo di nodo viario e importanza del sito evidenzia precarietà trascuratezza pari ad un luogo non definito.



Risulta edificata nella porzione nord con la presenza del "Torrino" e del ristorante che verrà demolito a cura e spese del soggetto realizzatore proprietario dell'area nella quale è prevista la realizzazione del nuovo ristorante come previsto dalla Scheda Norma 38/3.

Il "Torrino" è in precarie condizioni di stabilità e pessime per il suo stato di manutenzione, conservazione e stabilità strutturale reclamando attenzione e rispetto storico per riportarlo a usi e funzioni pubbliche utili per il quartiere.



La rimanente area sino alla via dei Delfini è in parte utilizzata a parcheggio (area ovest) e in parte è a verde con una vegetazione tipica della macchia mediterranea.

Quest'ultima si presenta come una macchia compatta e impenetrabile con prevalenza di essenze cespugliose che vanno a svilupparsi in altezza verso est plasmate dalla forza dei venti dominanti; vi sono poche piante di maggiori dimensioni, poco visibili, solo ai limiti del comparto est in prossimità dell'area sportiva.

Il piazzale parcheggio, realizzato nei primi anni del 2000, è molto utile soprattutto nella stagione estiva ma risulta minimale per la qualità delle finiture e richiede un adeguamento funzionale alle maturate esigenze per i parcheggi (non vi sono stalli per diversamente abili né spazi di sosta per biciclette e moto, assenza di illuminazione e arredo urbano).



Riferimenti urbanistici

L'area in questione, ricompresa all'interno del Comparto 1 della Scheda Norma 38/3, risulta oggi riportare funzioni e utilizzazioni non rispondenti totalmente alle destinazioni d'uso da questa indicate:

- per il "Torrino" vi è la conferma dell'edificio storico con un'area di pertinenza di mq.500;
- la presenza del ristorante viene meno e potrà essere ricostruito nell'area acquisita dal Comune in posizione più arretrata rispetto alla pubblica viabilità;
- l'area a parcheggio è mantenuta tale prevedendo un ampliamento della stessa verso nord andando ad occupare la superficie liberata dalla presenza del ristorante;
- per l'area a verde è prevista la conservazione e una profilatura, in funzione del parcheggio, e sottoposta a manutenzione periodica.

Obiettivo della Scheda è quello di *"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 dalla dune."

Tutta, l'area come prevista dalla Scheda Norma, ricade in area sottoposta alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali (Parte Terza Titolo 1 art. 136 lettera d e 142 c.1 lettera a), al vincolo paesaggistico di cui al DM 10/04/1952, al vincolo idrogeologico per decreto DM 02/04/1960, Codice della Navigazione ex art.55 (fascia di rispetto di ml 30 dal Demanio Marittimo), prossimità della Linea Doganale (art. 19 del Dlgs n. 374/90 e alla Norme Regionali del PIT specificatamente riportate nella Sezione 4.

In riferimento agli standard di cui al DM.1444/68, per l'UTOE 38, nella quale ricade il Piano Attuativo in oggetto viene richiesto il rispetto di 24 mq/ab e tale requisito risulta ampiamente soddisfatto avendo una superficie pubblica a disposizione (verde, parcheggi, servizi pubblici ecc) di mq. 4127 a fronte di mq. 200 di SUL.

Inoltre il calcolo degli abitanti equivalenti che la SUL di 200 mq di commerciale sviluppa (mq. 48), che avrebbero dovuto cedere ma non cederanno perché già sufficienti quelli esistenti di proprietà pubblica, verranno monetizzati a seguito di valutazione da parte dell'Ufficio Comunale competente.

In riferimento alla verifica richiesta per i parcheggi pertinenziali del nuovo intervento (mc. 640) la L. 122/89 impone mq. 64 che sommati ai metri quadri di parcheggio in aggiunta per la destinazione Commerciale stimata in 150 mq di vendita (1 mq ogni mq di superficie di vendita) determina una superficie attesa di mq.214 ampiamente soddisfatta dalla disponibilità di mq. 316 (vedi tav.3.1.1).

Stessa circostanza riguardante i parcheggi per l'edificio a Servizi; questo si sviluppa per mq. 42 a piano ed ha un volume di circa mc. 300 per cui si richiedono mq. 30 (1/10 volume) oltre mq. 40 (mq.40 ogni mq.100 di sul) per un totale di mq.70 a fronte di mq. 72 di parcheggio previsto

Nel complesso i dati urbanistici richiesti nella Scheda Norma 38.3 risultano soddisfatti per quanto sopra riportato unitamente all'indice RC (determinato nella misura massima di mq/mq 0,15) che a seguito dell'intervento ammesso risulterà essere di 0,10 (mq.242/mq.2293).

Indagini vegetazionali

La Scheda Norma pone particolare attenzione a questo elemento in quanto costituisce una percentuale rilevante della superficie interessata dal Piano Attuativo e per caratteristica rappresenta un aspetto tipico della vegetazione mediterranea e pur ponendosi al di fuori del perimetro del territorio sottoposta alle Norme del Parco MSRM ne persegue la conservazione e la manutenzione.

Più specificatamente questa zona risulta solo marginalmente visitabile ma non risulta fruibile per la mancanza di qualsiasi percorso di penetrazione (viottolo) che ne permetta l'intromissione; risulta pertanto compatta e per certi versi impenetrabile.

Questa caratteristica è rilevata e evidenziata nel contributo che il dr. Geloni ha fornito quale responsabile dell'Ufficio Litorale e Pinete; nel documento fornito si

delineano, sotto l'aspetto botanico, le caratteristiche scientifiche e le tipologie delle essenze floristiche suggerendo interventi ammissibili.

Tali indicazioni, avallate anche dalla dr.ssa Logli Francesca (ufficio Conservazione dell'Ente Parco MSRM), le ha espresse richiamato l'attenzione sulla necessità di non eseguire interventi al suo interno poiché possono "frammentare l'habitat naturale e ridurne le funzioni anche consolidatrici della duna. Pertanto sono opportuni solo interventi di rimozione dei rifiuti sul suo perimetro esterno e successiva delimitazione con staccionate in legno per prevenire ingressi e altri usi impropri."

Da notare che non è stato possibile produrre un rilievo altimetrico attendibile dell'area in quanto dai dati altimetrici, rilevabili dal CTR, nessuna quota viene riportata sull'area verde e non risulta attendibile ogni riferimento al rilievo Lidar in quanto prodotto grafico sulla base di rilievi laser ovviamente non in grado di "perforare" la fitta vegetazione presente.

Relazione di Progetto

Sulla base di queste premesse e valutazioni propedeutiche si è dato corso allo studio e alla progettazione del Piano Attuativo con l'intenzione non solo di rispettare quanto specificatamente richiesto dalla Scheda ma di apportare un significativo contributo alla sistemazione di un'area importante se non strategica per una riqualificazione dell'ingresso sud del quartiere.



E' evidente che questa zona richiede una attenzione progettuale in grado di dare rilevanza funzionale e valorizzazione ambientale a tutta questa area che rappresenta l'ingresso al quartiere e pertanto necessita di una visione di "ingresso" adeguata e più accogliente.

La Scheda riporta "... 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".

Obiettivi certamente condivisibili sui quali questo Piano Attuativo non può che confermare e evidenziare la necessità; questa dovrà svilupparsi attraverso una progettazione adeguata che non può certamente rientrare nel Contenuto di un Piano Attuativo così come recita l'art. 109 della LR 65/2014.

Ciò nonostante, al fine di definire un importo che il Proponente dovrà farsene carico nei termini contrattuali ("sistemazione a parcheggio" per l'area che dovrà lasciare libera a seguito della demolizione e bonifica dello spazio oggi utilizzato) viene prodotta una ipotesi progettuale per la realizzazione di tutta l'area a parcheggio inserita nella Scheda.



Obiettivi

Il Piano Attuativo elaborato raccoglie le indicazioni e le affronta puntualmente procedendo alla riorganizzazione e definizione del fronte sul lungomare ampliando e sviluppando l'area a parcheggio verso nord dove però collocare, all'interno di una cornice di verde, lo spazio da dedicare a cicli e moto tale da rendere meno impattante la visione/barriera che potrebbero offrire le auto e limitarne anche la visione per i flussi viabilistici.

La lingua di verde che ha origine ben prima di arrivare all'abitato, caratterizzata dalla presenza di tamerici di dannunziana memoria, rappresenta un cordone ombelicale con l'ambiente del Parco che penetra nello spazio urbanizzato accompagnando il percorso tra un contorno naturale e quello antropizzato del quartiere.

Approcciarsi all'abitato con spazi verdi (sul lato nord di via Arnino già si trova lo spartitraffico verde con alberature) è certamente migliorativo e offre una visibilità completa del fronte sud del quartiere che con il recupero del "Torrino" manifesta e conserva la storicità del luogo.

Certamente la qualità e definizione dell'area a parcheggio non può limitarsi alla "sistemazione" del sito ma bensì pensare ad un adeguamento qualitativo degli spazi, delle funzioni, dell'impiantistica e delle opere di urbanizzazione che ovviamente non rientrano tra gli obblighi sottoscritti dal "soggetto attuatore" al momento dell'acquisto.

Approfondimenti progettuali dovranno essere elaborati in fase di esecuzione e definizione di questa scelta da parte degli Uffici preposti dell'Amministrazione Comunale.

Sarebbe necessario pensare ad un sistema fognario adeguato e collegato alla rete pubblica (il CME elaborato si limita alla previsione e stima di pozzetti a dispersione così come lo sono tutte le caditoie presenti su via Litoranea e via Arnino lato ovest), che il parcheggio sia dotato di un impianto di illuminazione efficiente, integrato e inserito con quello già presente su via Arnino, una organizzazione ordinata e efficiente dei marciapiedi tale da usufruire correttamente di questo spazio pubblico e una definizione delle superfici in grado di comprendere immediatamente gli spazi di sosta e di viabilità a vantaggio della permeabilità del suolo.

La parte costruita, ristorante e area di pertinenza, si trova compresa tra la via Arnino e l'area a verde ma per trovare rispondenza alle condizioni normative contenute nella Scheda l'edificio non può che trovarsi a sud del "Torrino".

Questa collocazione consente di mantenere un intorno libero, visibile e rispettoso di questo edificio storico, una incidenza molto limitata sul verde naturale che precede l'area verde della Scheda e sotto l'aspetto compositivo architettonico trova raccordo con l'area verde a sud; area verde, in parte di proprietà, acquistata proprio per consentire l'edificazione rispettando le distanze dai confini imposte dalla Norme del RU confermate nelle norme di questo P.A..

Per la nuova costruzione si prevede di porre la quota di calpestio, in rilevato rispetto alla quota marciapiede pubblico, a +ml.1,40 utilizzando il piano inferiore a superficie accessoria per parcheggio di pertinenza.

L'area tra questa e la pubblica via Arnino potrà essere sistemata a verde e quella compresa tra il nuovo ristorante e l'area sportiva verrà utilizzata per il parcheggio di pertinenza.

La restante parte della proprietà del proponente posta a sud del nuovo manufatto non sarà oggetto di alcun intervento ricadendo della porzione a verde delimitata dalla Scheda Norma.

La collocazione del manufatto in rilevato definisce meglio la diversità funzionale delle aree, permette all'attività di avere una distanza filtro tra auto e spazi utilizzabili per la ristorazione e consente una visibilità e skyline (apprezzabile vista la collocazione) senza barriere altrimenti prodotte dalla presenza delle auto.

Il nuovo corpo di fabbrica potrà avere una copertura piana per limitare lo sviluppo fisico in altezza dello stesso altrimenti considerata impattante e le superfici esterne delle facciate, escluso quella fronte ovest, potranno avere un effetto naturalizzato con rivestimento in legno rifacendosi alla tipologia più consona all'ambiente naturale circostante.

L'area verde come prevista nella Scheda verrà definita mediante il nuovo marciapiede sul lato ovest (fronte parcheggio) e verrà delimitata attraverso la realizzazione della staccionata, come suggerito da Ente Parco, anche sul fronte sud che corrisponde alla via dei Delfini che termina all'interno del plesso scolastico.

Disposizioni normative

Le Norme del P.A. definiranno tutte le condizioni da seguire e rispettare per determinare un adeguato, qualificato e sostenibile inserimento ambientale e paesaggistico della nuova ri-funzionalizzazione dell'area.

Si prescrivono:

- le tre UMI funzionali mediante le quali consentire interventi previsti nella Scheda Norma;
- definizione della metodologia di intervento per le diverse UMI individuate
- il mantenimento dell'andamento morfologico/ambientale dell'area verde a sud del Comparto;
- interventi di manutenzione ordinaria dell'area a verde specificatamente descritta nell'atto di Convenzione;
- indicazione dell'area entro la quale prevedere la localizzazione del nuovo edificio funzionale alla bonifica del sito ;
- indicazioni prescrittive sull'uso dei materiali di finitura esterna dell'edificio indirizzati al miglior inserimento architettonico del manufatto nel contesto paesaggistico/ambientale;
- definizione degli interventi nelle aree pubbliche in riferimento agli accessi pedonali e carrabili, materiali, impianti e urbanizzazioni;
- indicazioni sulla destinazione e funzione riservata all'edificio pubblico (Torrino).

Il tecnico