

COMUNE DI PISA

**PIANO ATTUATIVO – SCHEDA NORMA 39.1
TIRRENIA – VIA DELLE GIUNCHIGLIE**

Relazione paesaggistica

Richiedente: Baldereschi R. sas – Via Flavio Andò, 5/D Marina di Pisa

1. Tipologia di intervento

L'area in esame è ubicata in località Tirrenia in Via delle Giunchiglie, Comune di Pisa ed è collocata all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Le tavole descrittive del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa assegnano a questa area la Scheda Norma 39.1, soggetta pertanto a Piano Attuativo di iniziativa privata.

2. Opera correlata

L'intervento è correlato all'intero lotto di terreno

3. Carattere dell'intervento

Il carattere dell'intervento è di tipo permanente.

4. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevista è area artigianale e commerciale con una ripartizione fondiaria che assegna alle aree a destinazione pubblica (viabilità e parcheggi) il 35% e il 65% a quelle a destinazione privata (35% servizi privati/commerciale e 65% aree artigianali).

5. Uso attuale del suolo

Attualmente nell'area interessata dalla scheda norma non vi sono edifici, il terreno risulta incolto e parzialmente utilizzato come deposito di materiali edili; mentre ai margini di essa sorgono diversi edifici, di tipo isolato, a prevalente funzione artigianale. Sono presenti comunque nell'area anche edifici a carattere residenziale ed una discoteca.

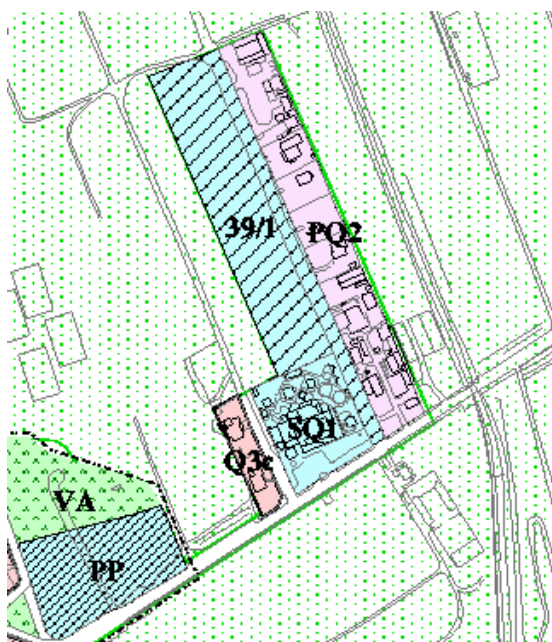
6. Contesto paesaggistico dell'intervento

L'area si trova ai margini del perimetro del Parco MSM che la delimitano sul lato nord e su quello ovest ed è collocata perpendicolarmente alla via Pisorno, in una posizione isolata e decentrata rispetto l'abitato di Tirrenia; essa risulta priva di elementi di rilevanza ambientale e non evidenzia la presenza di particolari alberature ad eccezione di alcuni pioppi maturi.

7. Morfologia del contesto paesaggistico

Il terreno è prevalentemente pianeggiante, libero da dune o da rilievi.

8. Ubicazione dell'intervento



Stralcio del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa

9. Documentazione fotografica



FOTO 1 – Area Sud Est – Via delle Giunchiglie



FOTO 2 – Area Sud Est – Via delle Giunchiglie



FOTO 3 – Area Nord Est – Via delle Giunchiglie



FOTO 4 – Area Nord



FOTO 5 – Confine Nord Ovest



FOTO 6 – Confine Nord



FOTO 7 – Area di intervento – Via dei Ligustri



FOTO 8 – Costruzioni limitrofe – Via delle Giunchiglie

10. Presenza di aree tutelate per legge

L'area è tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/04.

11. Note descrittive dello stato attuale dell'intervento

All'interno dell'area di intervento non ci sono particolari elementi di interesse ambientale; il terreno è prevalentemente pianeggiante, non sono presenti nell'area dune o rilievi.



Le costruzioni limitrofe non hanno particolare rilevanza architettonica, ma sono edifici con una tipologia costruttiva molto semplice ed in alcuni casi anche poco qualificante.

12. Descrizione sintetica dell'intervento

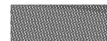




Seguendo concettualmente quanto previsto dalla scheda norma, il progetto prevede la collocazione di un grande parcheggio, a destinazione pubblica, posto sul lato sud dell'area, allo scopo di soddisfare, nel corso della giornata, la domanda dell'area commerciale (sup. fondiaria circa mq. 3.200), posta a sud del lotto, e durante la notte, quella dei frequentatori della discoteca confinante con l'area d'intervento, al fine di liberare la via Pisorno dalle auto in sosta durante le ore notturne.

Tutta la parte centrale, fino al confine nord, ospiterà l'area artigianale (sup. fondiaria di circa 6.000 mq.) che sarà servita dal resto dei parcheggi pubblici (in totale mq. 2.160), posti lungo la via delle Giunchiglie, oltre che dai grandi piazzali e dai parcheggi interrati, realizzati al di sotto degli edifici.

Gli edifici saranno posti parallelamente alla Via delle Giunchiglie, creando un fronte arretrato, ma allineato lungo questo asse, sul quale si svilupperà parte del parcheggio pubblico.

-  VINCOLO MARINA MILITARE LEGGE n.898/76
-  LIMITE AREA PARCO REGIONALE SAN ROSSORE MIGLIARINO MASSACCIUCCOLI

OPERE STRADALI

-  PAVIMENTAZIONE CON ELEMENTI IN CALCESTRUZZO DRENANTI "A PRATI"
-  PAVIMENTAZIONE CON AUTOBLOCCANTI IN CALCESTRUZZO
-  AREA A DISPOSIZIONE PER CABINA ELETTRICA
-  EDIFICI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE MQ. TOTALI 3.530
-  EDIFICI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E SERVIZI PRIVATI MQ. TOTALI 1600

VERIFICHE URBANISTICHE

AREA DI INTERVENTO MQ. 14.460 (PREVISTI MQ. 14.240)

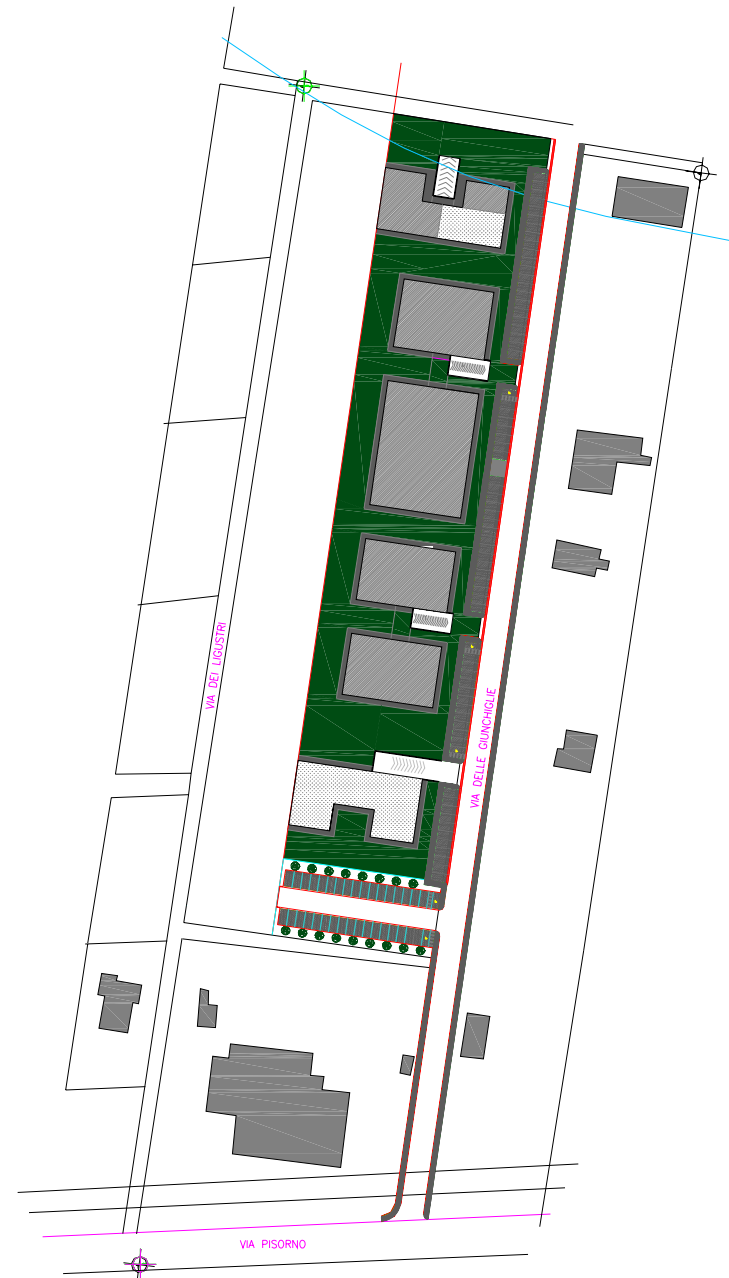
AREA A DESTINAZIONE PUBBLICA $\left\{ \begin{array}{l} \text{STRADA MQ. 3.110} \\ \text{PARCHEGGIO MQ. 2.160} \end{array} \right.$

AREA A DESTINAZIONE ARTIGIANALE

| | |
|---|---|
| <p>[PART. 350] - MQ. 3.190 - SLU MQ. 1.905</p> <p>SLU/SF=0,6 $1.905/3.190=0,59$</p> <p>Rc=Sc/Sf=50% Scmax=MQ. 1.595 Sc= MQ.1.515</p> <p>PARCHEGGIO L.122/86 MQ.454,5 PARCHEGGIO AREA ARTIG. MQ.95,25 PARCHEGGIO TOTALE MQ.549,75</p> <p>AREA VERDE 25%Sf MQ.793,75</p> <p>Sc+P+Av=1.515+549,75+793,75=MQ.2.858,5<Sf</p> | <p>[PART. 349] - MQ. 2.710 - SLU MQ. 1.626</p> <p>SLU/SF=0,6 $1.626/2.710=0,6$</p> <p>Rc=Sc/Sf=50% - Scmax=MQ. 1.355 Sc= MQ.1.350</p> <p>PARCHEGGIO L.122/86 MQ.405,00 PARCHEGGIO AREA ARTIG. MQ. 81,30 PARCHEGGIO TOTALE MQ.486,30</p> <p>AREA VERDE 25%Sf MQ.677,50</p> <p>Sc+P+Av=1.350+486,30+677,5=MQ.2.513,8<Sf</p> |
|---|---|

AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE

| | |
|--|---|
| <p>[PART. 350] - MQ. 973 - SLU MQ. 380</p> <p>SLU/SF=0,5 $380/973=0,39$</p> <p>Rc=Sc/Sf=35% Scmax=MQ. 340 Sc= MQ.190</p> <p>PARCHEGGIO L.122/86 MQ.142,50 PARCHEGGIO AREA COMM. MQ.380,0 PARCHEGGIO TOTALE MQ.522,50</p> <p>AREA VERDE 25%Sf MQ.243,25</p> <p>Sc+P+Av=190+522,50+243,25=MQ.955,75<Sf</p> | <p>[PART. 349] - MQ. 2.321- SLU MQ. 1.220</p> <p>SLU/SF=0,5 $1.160/3.321=0,49$</p> <p>Rc=Sc/Sf=35% - Scmax=MQ. 812 Sc= MQ.580</p> <p>PARCHEGGIO L.122/86 MQ.435,00 PARCHEGGIO AREA COMM. MQ.1.160,0 PARCHEGGIO TOTALE MQ.1.595</p> <p>AREA VERDE 25%Sf MQ.580</p> <p>Sc+P+Av=580+1.595+580=MQ.2.755>Sf*** *** OCCORRE REALIZZARE PARCHEGGI INTERRATI</p> |
|--|---|



13. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento

Essendo l'area prevalentemente spoglia, l'intervento creerà un nuovo skyline lungo la via delle Giunchiglie; esso sarà però ordinato e gradevole grazie all'obbligatorietà dell'utilizzo della stessa tipologia architettonica da applicare a tutta l'area di intervento, imposta all'interno del presente Piano Attuativo.

14. Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Essendo l'intervento collocato in una zona limitrofa al Parco, la scelta architettonica dovrà ricadere su una tipologia costruttiva che terrà conto della rilevanza ambientale del contesto nel quale si inserisce.

La scelta progettuale sulla quale si svilupperanno gli edifici è quella di offrire il miglior rapporto tra il costruito e le aree circostanti.

I materiali che si utilizzeranno saranno coerenti con il "Tipo Cromatico" dell'area sia per caratteristiche che per colore. Si propongono tonalità pastello per le facciate, e per le coperture travi in legno lamellare curvilinee con travicelli e tavolato che segue poi l'andamento delle travi, con finitura del manto in lastre tipo "coverib" con finitura in rame ossidato

Gli infissi, completamente apribili, saranno in alluminio con finitura simil legno.

Il Richiedente:

Il Professionista:

COMUNE DI PISA

**PIANO ATTUATIVO – SCHEDE NORMA 39.1
TIRRENIA – VIA DELLE GIUNCHIGLIE**



**INTEGRAZIONE
Relazione paesaggistica**

Richiedente: Baldereschi R. sas – Via Flavio Andò, 5/D Marina di Pisa


**Impresa Costruzioni
BALDERESCHI R. s.n.c.**
Via Flavio Andò, 5/D - Marina di Pisa (PI)
Tel 050 / 35096 - Telefax 050 / 34133



Integrazione Relazione Paesaggistica

PREMESSA

La zona in cui si inserisce il presente Piano Attuativo è caratterizzata dalla presenza di una serie di edifici sparsi lungo i due assi stradali, Via delle Giunchiglie e via dei Ligustri.

Gli edifici presenti in zona sono in parte adibiti a civile abitazione, in parte ad attività artigianali: in entrambe i casi la tipologia costruttiva è molto semplice e povera; questa ha determinato una scelta costruttiva dettata da esigenze pratiche delle singole gestioni e non da un progetto architettonico di insieme.

Le costruzioni che si andranno ad inserire all'interno del Piano Attuativo dovranno invece raggiungere elevati livelli di qualità energetico-ambientale, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.

Pertanto la progettazione di dettaglio che seguirà la fase di approvazione del presente Piano Attuativo avrà come obiettivo la compatibilità ambientale, la ecoefficienza energetica e la salvaguardia della salute dei cittadini.

Al fine di dettagliare meglio l'area in cui si inserisce l'intervento sono state realizzate delle stazioni fotografiche, poste ad un'altezza media di 12m., dalle quali sono state scattate una sequenza di immagini a 360 gradi.

Le sequenze di seguito riportate avranno una progressione oraria con inizio da nord-ovest.

POSTAZIONE 1 - via delle Giunchiglie, all'incrocio con la via Pisorno,

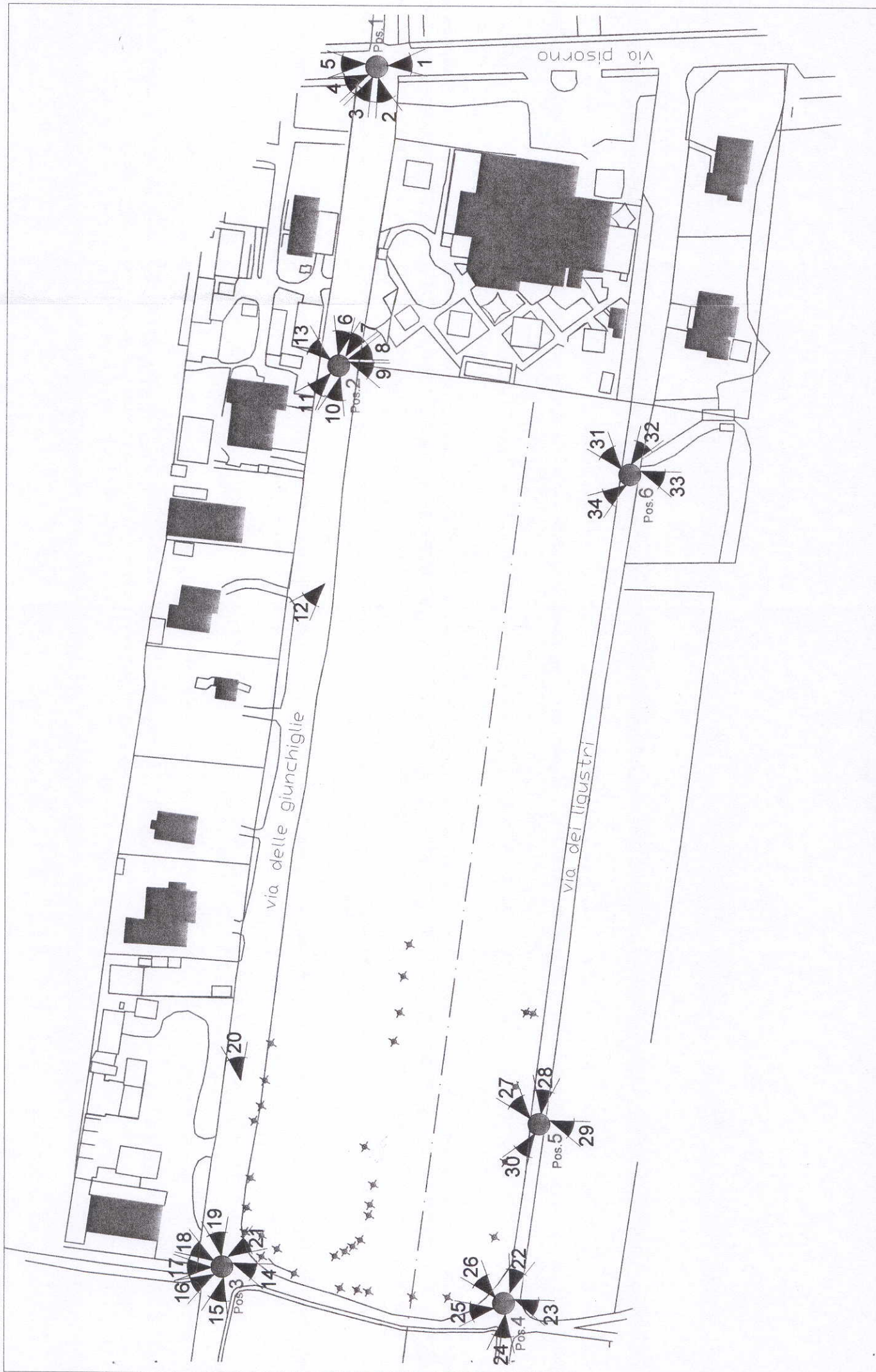
POSTAZIONE 2- via delle Giunchiglie, a margine dell'area di intervento, confine sud


POSTAZIONE 3 - via delle Giunchiglie, al confine nord dell'area di intervento

POSTAZIONE 4 - via dei Ligustri, al confine nord dell'area di intervento

POSTAZIONE 5 - via dei Ligustri, a confine tra le due proprietà

POSTAZIONE 6- via dei Ligustri, a margine dell'area di intervento, confine sud.



 COMUNE DI PISA

PIANO ATTUATIVO SCHEDA NORMA N.° 39.1
ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE - TIRRENIA VIA DELLE GIUNCHIGLIE

BALDERESCHI R. SAS

VIA DELLE GIUNCHIGLIE - TIRRENIA - PISA



GHIONZOLI & PARTNERS
 ASSOCIATI

POSTAZIONE 1 - via delle Giunchiglie, all'incrocio con la via Pisorno



Foto 1 - Accesso dalla strada provinciale di via Pisorno - Sul lato ovest della via delle Giunchiglie è collocata una discoteca che durante le ore notturne crea, visto l'esigua area di parcheggio di cui è dotata, intralcio alla circolazione lungo l'asse stradale principale che viene occupato pericolosamente da auto in sosta.



Foto 2 - Via delle Giunchiglie - La strada ad oggi si presenta molto dissestata, risulta priva di un piano stradale definito; inoltre, a causa del passaggio di mezzi, anche pesanti, che la utilizzano per raggiungere il magazzino edile e la carrozzeria, posti lungo questa strada, essa è piena di buche e dossi.



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Foto 3, 4, 5 - Via delle Giunchiglie, via Pisorno, lato est - Sul lato est di via delle Giunchiglie troviamo un vivaio, dotato di numerose serre. Ad esso si accede attualmente dalla via Pisorno

POSTAZIONE 2- via delle Giunchiglie, a margine dell'area di intervento, confine nord,



Foto 6 - via delle Giunchiglie verso via Pisorno - All'ingresso di via delle giunchiglie troviamo sul lato ovest una pannellatura fonoassorbente in materiale plastico che definisce il perimetro della discoteca, mentre sul lato est, una siepe definisce il perimetro del vivaio.



Foto 7



Foto 8



Foto 9

Foto 7, 8, 9 - Area esterna discoteca - All'interno delle alte pannellature fonoassorbenti in materiale plastico, è collocata la costruzione, abbastanza articolata, che ospita i locali della discoteca. Le aree esterne della discoteca risultano parzialmente pavimentate e movimentate anche da una piccola piscina e da un gazebo. La pannellatura posta a sud segna il limite dell'area di intervento.



Foto 10 - Via delle Giunchiglie - Lungo questo asse viario sono collocati gli accessi di alcune abitazioni e di diverse attività artigianali (magazzino edile, carrozzeria); da questa strada si accede anche alla Stazione Ecologica della GEOFOR a servizio di tutto il litorale.



Foto 11



Foto 11, 12 - Edifici ad uso civile abitazione in Via delle Giunchiglie -



Foto 13 - Vivaio - Immagine dell'area interna del vivaio in cui si accostano diversi tipi di costruzione.

POSTAZIONE 3 - via delle Giunchiglie, al confine sud dell'area di intervento



Foto 14 - Collegamento tra Via dei Ligustri e Via delle Giunchiglie - Nel corso degli anni si è creato un collegamento tra Via dei Ligustri e Via delle Giunchiglie; anche questo percorso risulta molto accidentato, inoltre risulta essere una porzione, di proprietà privata, interna all'area di intervento.



Foto 15 - Proseguimento di via delle Giunchiglie - Attraverso il proseguimento di via delle Giunchiglie si accede all'area adibita a Stazione Ecologica. Anche la presenza di questa attività nell'area contribuisce al traffico di mezzi pesanti lungo l'asse stradale di via delle Giunchiglie.



Foto 16 - Stazione ecologica in gestione alla Geofor



Foto 17 - Area nord est - A nord est dell'area di intervento troviamo campi coltivati con la presenza di piccole costruzioni agricole.



Foto 18 - Magazzino edile - Alla fine di via delle Giunchiglie, sul lato est, è collocato un magazzino edile. La costruzione è priva di valenze architettoniche e ricca di elementi provvisori, generati da esigenze logistiche dell'attività.



Foto 19 - Piazzale magazzino edile - L'area esterna del magazzino edile risulta totalmente cementata ed occupata da tutti i materiali in vendita, sistemati alla meglio per permettere la movimentazione dei diversi materiali. Verso sud, spicca un edificio, di recente costruzione, adibito a carrozzeria.



Foto 20 - Carrozzeria - L'edificio è stato costruito di recente con elementi prefabbricati; è l'edificio più alto e consistente della zona. L'altezza di questo edificio (m. 8,40 in gronda) risulta superiore all'altezza degli edifici previsti nel presente piano (m. 7,50).



Foto 21 - Area di intervento - In questa immagine è possibile visualizzare l'intera area di intervento; sullo sfondo si scorge il perimetro della discoteca.

POSTAZIONE 4 - via dei Ligustri, al confine sud dell'area di intervento



Foto 22 - Via dei Ligustri - Questa porzione di area rientra all'interno del perimetro del Parco di San Rossore Migliarino Massacciuccoli. La strada è sterrata e poco praticabile, soprattutto nelle giornate piovose, a causa del cattivo stato di manutenzione



Foto 23 - Area ad ovest di via dei Ligustri - Area ricadente in zona Parco con presenza di alberature, Pinus Pinea per la maggior parte; alcune zone risultano libere da alberature.



Foto 24 - Proseguimento di Via dei Ligustri verso nord



Foto 25 - Collegamento tra via dei Ligustri e via delle Giunchiglie - Questo percorso segna il confine dell'area di intervento e il perimetro del Parco di San Rossore Migliarino Massacciuccoli. Lungo la strada, come anche su via dei Ligustri, si trovano spesso materiali di risulta abbandonati.



Foto 26 - Area di intervento - Attualmente parte dell'area di intervento è utilizzata come piazzale di stoccaggio di materiali edili. A margine dell'area di intervento è visibile il magazzino di materiale edile e la carrozzeria.

POSTAZIONE 5 - via dei Ligustri, a confine tra le due proprietà



Foto 27 - Confine di proprietà interno all'area di intervento - In questa immagine è possibile localizzare il confine tra le due proprietà prevalenti che ricadono all'interno dell'area di intervento. Quella posta a sud è attualmente utilizzata per lo stoccaggio di materiali edili, mentre quella a nord risulta in stato di abbandono.



Foto 28 - Confine di proprietà su via dei Ligustri -



Foto 29 - Area ad ovest di via dei Ligustri - Area ricadente in zona Parco con presenza di alberature, Pinus Pinea per la maggior parte, lungo il perimetro, mentre alcune zone interne risultano libere da alberature.



Foto 30 - Margine nord di via dei Ligustri - In questa immagine è visibile lo stato di degrado della zona: materiali di risulta sono abbandonati ovunque.

POSTAZIONE 6- via dei Ligustri, a margine dell'area di intervento, confine sud.



Foto 31 - Confine sud area di intervento -



Foto 32 - Via dei Ligustri - Ad ovest di via dei Ligustri, in prossimità di via Pisorno troviamo alcuni edifici adibiti a civile abitazione. Si tratta sempre di edifici con una architettura molto semplice, senza alcuna particolare valenza. Sulla sinistra, ad est di via dei Ligustri, si scorge la costruzione adibita a discoteca.



Foto 33 - Area ad ovest di via dei Ligustri - Come tutta la parte a ovest di via dei Ligustri, anche questa area ricade all'interno del perimetro del Parco di San Rossore Migliarino Massacciuccoli.