



COMUNE DI PISA
Direzione Edilizia Privata

CONFERENZA DEI SERVIZI
Verbale della Seduta congiunta del 12.03.2009

1) Piano di Gestione del Parco - Capitolo III Unità di Servizio alla Balneazione Recupero degli Arenili art. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, progetti di riqualificazione degli stabilimenti balneari: Circolo Dipendenti Comunali, La Perla, Maddalena, Pia, Grecale, Marco Polo, Lido (Calambrone), e Soc. Tirrenia Golf Real Estate srl.

Sono presenti:

Amministrazione/Ente	Rappresentante
Comune di Pisa	arch. Marco Guerrazzi geom. Sonia Bertoni geom. Francesco Biondi
Parco Soprintendenza	arch. Andrea Porchera arch. Marta Ciafaloni

Alle ore 10,00 ha inizio la Conferenza

Progetti di riqualificazione degli Stabilimenti Balneari

A premessa la Conferenza richiama le indicazioni generali già espresse nelle precedenti sedute e pertanto valide anche per i progetti di riqualificazione dei bagni oggetto della odierna seduta:

- il progetto di restauro o rifacimento del portale d'ingresso secondo i disposti dell'art. 67.3 del II P.G. Tenute Tombolo Coltano ;
- la definizione degli spazi attrezzati per i cassonetti dei rifiuti, secondo i disposti dell'art. 62.4 del II P.G. Tenute Tombolo Coltano ;
- le sistemazioni a protezione delle dune esistenti (zone di filtro) secondo i disposti degli artt. 62.6 e 65 del II P.G. Tenute Tombolo Coltano;
- la verifica dei parcheggi in zona boscata secondo i disposti degli artt. 62.3 e 64.5 co. 4 del II P.G. Tenute Tombolo Coltano;
- una più precisa ed esaustiva descrizione e indicazione dei materiali impiegati in conformità alla normativa del Piano di Gestione, con particolare riferimento agli artt. 64.5, 64.6, 64.7, 64.8, 64.9, ed alle tipologie di materiali per le coperture e per la sistemazione delle superfici esterne ;
- il progetto del sistema fognario e di smaltimento dei reflui, secondo quanto disposto dall'art. 69.2 del P.G. e nel rispetto della normativa generale in materia (L. 152/1999 s.m.i.);
- l'indicazione per le piscine dell'utilizzo esclusivo di acqua marina, ai sensi dell'art. 64.9 co. 4 del P.G.;

- il progetto della illuminazione esterna redatto in conformità alla L.R. 37/00 e successiva delibera della G.R.T.962/04 e L.R. 39/05.
- nelle sistemazione esterne, la limitazione delle superfici pavimentate alle sole aree strettamente necessarie per camminamenti, per marciapiedi perimetrali ai manufatti e per piccoli spazi sosta e disimpegno, oltre a spazi di carico/scarico strettamente funzionali a locali cucine e magazzini, da realizzarsi sempre senza opere in muratura mediante semplice appoggio al suolo;
- i materiali per le pavimentazioni esterne dovranno essere di tipo tradizionale, idonei allo stato naturale dei luoghi, al contesto ambientale e/o all'identità storica dello stabilimento balneare, sono da preferirsi materiali di origine naturale (legno, terre cotte, pietre, graniglie di pietrisco e simili); comunque con finiture opache e con aspetto e colorazioni similari al suolo naturale presente; è fatto divieto di utilizzare materiali lucidi e riflettenti, materiali plastici o metallici, solette in cls.; ovunque possibile le pavimentazioni dovranno essere semplicemente appoggiate sugli arenili; per le aree parcheggio potranno essere realizzate sistemazioni del suolo attraverso elementi grigliati in cls. inerbiti oppure attraverso le tecniche delle terre consolidate;
- il mantenimento o ripristino di tipologie tradizionali per i manti di copertura di edifici e manufatti; i materiali e la tipologia dovranno in ogni caso essere idonei alla riqualificazione delle strutture ed adeguati all'ambiente dell'arenile; pertanto si propongono in ordine di priorità i seguenti materiali: tavolati in legno a vista (tipo scandole o fasciame), elementi in cotto o laterizio, lastre in lamiera di rame preformata, lastre in lamiera metallica preformata e pretrattata ad imitazione del rame o con finiture e colorazioni da valutarsi caso per caso adatte al migliore inserimento nel contesto paesaggistico ambientale del litorale, in ultima analisi guaine sintetiche con finitura in scaglie di materiale naturale, tipo "tegolini canadesi", prevedendo eventuali impianti a pannelli solari o fotovoltaici integrati all'interno del manto di copertura con geometria regolare rispetto alla forma della falda interessata;
- nella riqualificazione dei volumi, seguire criteri di accorpamento, di riduzione della superficie territoriale occupata, di omogeneità ed uniformità dei piani di copertura, di linearità e simmetria (ove preesistente) dei fronti, ricreando, ovunque possibile, con visivi e corridoi tra arenile ed aree boscate retrodunali; richiamando anche i disposti dell'art. 64.1 del P.G., che dispone: "l'integrazione formale e funzionale tra le strutture per la balneazione e l'ambiente naturale circostante";

Ad integrazione e puntualizzazione di quanto sopra riportato la Conferenza richiama il parere generale espresso dalla Agenzia del Demanio per il quale occorre, prima del rilascio dei titoli abilitativi, che sia presentata ed allegata agli atti da parte del tecnico incaricato la dichiarazione di "facile rimozione" in relazione alle tipologie elencate dalla circolare n.120 del 2001 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Per quanto invece attiene all'eventuale inserimento di elementi tecnologici, di impianti o innovazioni tecniche di qualsiasi genere, anche laddove resesi necessari per adeguare lo stabilimento balneare alle normative vigenti in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro su richiesta dei VV.FF. e della ASL., e che non siano già espressamente riportati negli elaborati tecnico grafici esaminati dalla presente Conferenza di Servizi, ovunque interessino l'aspetto architettonico del costruito ed il relativo inserimento paesaggistico, dovranno essere autorizzati da apposita ulteriore Conferenza dei Servizi oppure secondo le procedure ordinarie.

L'arch. Porchera dell'Ente Parco richiama il rispetto delle normative per l'accesso dei disabili e richiede che a tutti i progetti di riqualificazione, prima del rilascio degli atti abilitativi, siano allegati gli elaborati e la relazione che documenti il rispetto della suddetta normativa.

La Conferenza fa proprio il richiamo approvandolo e a seguire procede con l'esame dei progetti di riqualificazione dei bagni:

1) Progetto di riqualificazione del bagno Circolo dipendenti comunali

Il rappresentante della Soprintendenza esamina la nuova soluzione proposta per il presente progetto di riqualificazione e concorda con il parere favorevole espresso nella precedente seduta in data 11 dicembre 2008 con le seguenti prescrizioni:

- Che venga eliminata la tenda posta sulla copertura della sala multifunzionale in quanto potrà essere valutata in separata procedura come eventuale manufatto precario stagionale,
- Che l'altezza dell'estradosso del solaio di copertura della sala multifunzionale rientri nei parametri del Piano di Gestione pari a 3,5 metri dal piano di campagna e che pertanto il parapetto della copertura non sia costituito da struttura muraria ma da struttura leggera aperta tipo ringhiera in ferro/legno;
- Che il muro di confine tra l'area pergolato lato sud e la duna sia costituito da cordolo in muratura di contenimento del piede dunale (altezza indicativa mt. 1,00) e che su tale cordolo, siano impostati gli elementi di sostegno del pergolato.
- Che per l'illuminazione dei percorsi interni vengano previsti corpi illuminanti integrati nella staccionata prevista e con un'altezza non superiore a 40-50 cm. circa.

Prima del rilascio del permesso a costruire dovranno essere presentati grafici adeguati al parere.

2) Progetto di riqualificazione del bagno La Perla,

Esaminata la nuova soluzione la Conferenza esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- Che la pavimentazione del parcheggio venga prevista o con prato arido o con sabbia su struttura come proposta.
- Che le pavimentazioni dei percorsi limitrofi alle cabine siano in legno come già chiesto con verbale del 20.11.2008
- Che il locale direzione non venga prevista come struttura autonoma ma venga integrata nella file delle cabine;
- Che venga chiarita l'incongruenza fra la pianta delle coperture e la pianta dei locali relativamente alla fila di cabine lato sud.

Prima del rilascio del permesso a costruire dovranno essere presentati grafici adeguati al parere.

3) Progetto di riqualificazione del bagno Maddalena

La Conferenza esprime parere favorevole alle prescrizioni espresse dal Parco nel parere già rilasciato.

4) Progetto di riqualificazione del bagno Pia

Ritirata d'ufficio

5) Progetto di riqualificazione del bagno Grecale

La Conferenza, esaminati i nuovi grafici presentati esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- La pavimentazione della terrazza a livello strada dovrà essere realizzata in materiale dall'aspetto naturale tipo calcestruzzo lavato con inerti e pigmenti color sabbia, con eventuali fasce in pietra a delimitazione dell'ingresso e della zona delle cabine. Sono plausibili integrazioni parziali in legno.
- La ringhiera in legno a delimitazione dal marciapiede dovrà avere carattere minimale più consono all'ambiente marino.
- Il portale dovrà essere previsto completamente in legno, con montante a terra fronteggiante la recinzione, collegata al fabbricato con architrave (travatura es. 30x30 cm.) con lettere piene sovrapposte all'architrave senza pannello.

Prima del rilascio del permesso a costruire dovranno essere presentati grafici adeguati al parere.

6) Progetto di riqualificazione del bagno Marco Polo

La Conferenza prende atto della nuova soluzione presentata con cui viene eliminata la previsione della piscina, confermando le prescrizioni già date in occasione dell'precedente seduta del 23.03.2006.

Resta in attesa della soluzione progettuale per il portale d'ingresso.

7) Progetto di riqualificazione del bagno Lido (Calambrone)

La Conferenza, visti i grafici modificati accogliendo le prescrizioni di cui alla seduta precedente del 29.03.2007, esprime parere favorevole.

Gli interventi dovranno essere realizzati all'interno dell'area in concessione demaniale e dovrà essere presentata relazione di asseverazione da parte del tecnico che le opere sono di facile rimozione così come definite dalla circolare 120 del 24.05.2001 del Ministero dei Trasporti e della Navigazione;

La Conferenza inoltre, visto la richiesta della Direzione Edilizia, esamina quanto sotto indicato :

prot. 3719 del 21/11/2005 SOCIETA' TIRRENIA GOLF REAL ESTATE SRL

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE ED ADEGUAMENTO COMPLESSO SPORTIVO GOLF CLUB TIRRENIA IN ATTUAZIONE SCHEDA N. 35/B PIANO DI GESTIONE ENTE PARCO


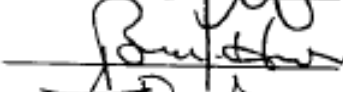
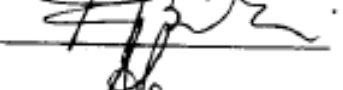
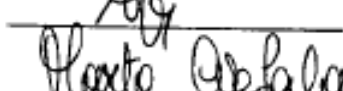
Visti i nuovi grafici presentati la Conferenza esprime parere favorevole al progetto con le seguenti prescrizioni riguardanti l'illuminazione esterna:

- Evitare il posizionamento delle luci scenografiche con il direzionamento del fascio luminoso verso l'alto (all.1)
- Eliminare i pali (all.3) sostituendoli con corpi illuminanti di tipologia uguale a quelli proposti per i camminamenti pedonali, con altezza adeguata all'uso.

Il presente verbale tiene luogo dell'autorizzazione per interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e modifiche successive.

Copia del verbale viene trasmessa ai soggetti interessati ai tecnici dal loro incaricati e agli altri Enti non presenti e a quelli che hanno competenza in merito.

Il presente verbale di pagine n. 5 viene letto e sottoscritto dai partecipanti

Amministrazione/Ente	Rappresentante	Firma
Comune di Pisa	arch. Marco Guerrazzi	
	geom. Sonia Bertoni	
	geom. Francesco Biondi	
Ente Parco	arch. Andrea Porchera	
Soprintendenza	arch. Marta Ciafaloni	