

CONCORSO D'IDEE

RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA PINETA MARRADI A CASTIGLIONCELLO



RELAZIONE

Redatta da
Ing. Monica Ceccanti

Rev.	data	Oggetto revisione	Nome file
a	02/05/2013	Prima emissione	Relazione

Premessa.....	3
Ubicazione	3
1. La pineta.....	4
2. La casa del Littorio	6
3. Villa Celestina	8
4. Il tennis club	10
5. Il nuovo Cardellino.....	12
6. Gli uffici della Guardia Costiera	13
7. Arena cinema all'aperto	14
8. Minigolf	15
9. Servizi del parco	16
10. Attività commerciali -strutture temporanee	18
11. L'area ex campo di calcio.....	19
ELENCO ELABORATI.....	19
ALLEGATI.....	19

Premessa

La presente relazione è redatta a corredo della documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale per il Concorso d'idee "RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA PINETA MARRADI A CASTIGLIONCELLO". Scopo della presente è descrivere lo stato dei luoghi e fornire alcune indicazioni storiche, ambientali sugli edifici e le funzioni presenti nella pineta, si rimanda completamente al bando per l'indicazione dei temi e degli obiettivi del concorso d'idee.

Ubicazione

La pineta Marradi ubicata nel cuore di Castiglioncello, località turistica di grande prestigio, è delimitata ad Est dalla via Aurelia (foto 1-2), a Ovest dalla scogliera e dagli stabilimenti balneari, si estende per una superficie di circa 75.000 mq.



FIGURA 1-Vista area della pineta Marradi

La pineta è collegata alla zona circostante da quattro scalinate sulla Via Aurelia e due accessi carrabili uno su via Guglielmo Marconi e l'altro a sud sulla strada di entrata all' ex campo sportivo, è collocata tra il lungomare Colombo e quello Alberto Sordi.

La pineta è centralmente attraversata da una via pedonale che fa da spartiacque tra la zona lato monte e la zona lato mare.

L'area interessata dal concorso d'idee comprende tutta la Pineta Marradi e come possibile estensione le aree contermini alla pineta: il marciapiede lungo la ex via Aurelia, la strade che conducano alla pineta e gli accessi al mare.

Il perimetro dell'area del concorso d'idee è riportato nella tavola 1allegata al concorso d'idee.

1. La pineta

Nella seconda metà dell'Ottocento furono piantati i primi pini da Diego Martelli, critico d'arte e mecenate, il quale realizzò il viale che dalla sua dimora portava sino al mare, successivamente ai primi del '900, il barone Patrone aumentò il numero dei pini.



FIGURA 2- ANNI '20 Da sinistra: la stazione col campo di calcio, un prato incolto dove ora c'è il giardino con la fontana, i campi da tennis, un campo coltivato dove ora c'è la pineta vicino al tennis.

Attualmente la specie arborea dominante è rappresentata dal *Pinus Pinea* (pino domestico) seguita dal *Pinus Halepensis* (pino d'Aleppo) e dal *Quercus Ilex* (leccio). Sono presenti in quantità limitate altre specie arboree di alto fusto, come il cedro del Libano, Palme (*Phoenix canariensis*), Ligustri in aree il cui utilizzo è chiaramente ricreativo.

La pineta nel suo complesso non ha avuto molti interventi di ripristino, le operazioni di manutenzione ordinaria hanno riguardato le potature di rami secchi e pericolanti, all'abbattimento di esemplari seccati. Gli interventi di rinnovo della vegetazione si sono limitati all'area adiacente all'attuale Caserma dei Carabinieri, avvenuto probabilmente negli anni 60, e alla piantumazione di Pini domestici avvenuta nel 1994 per eliminare i vuoti.

Le problematiche botaniche della pineta sono causate dall'età avanzata dell'impianto originale, da una manutenzione ordinaria limitata alle emergenze e da nuove piantumazioni eseguite senza rispettare le esigenze fisiologiche delle piante.



Figura 3- ANNI 30 Dalla stazione vista sulla pineta e sui giardini con la "vasca".



Figura 4- Vista area dell'attuale Pineta.



Foto 1-Accesso alla pineta lato Sud

All'interno della pineta sono ubicati:

- edifici di elevato pregio architettonico e storico: Villa Celestina e la Casa del Fascio,
- strutture per attività ricettive, sportive quali: il tennis, il minigolf, il cinema all'aperto, il Cardellino
- servizi di controllo e vigilanza del territorio e della spiaggia: caserma carabinieri e l'ufficio locale Marittimo di Castiglioncello

In estate la Pineta ospita numerose bancarelle è sede del storico mercato estivo del Giovedì e della SS. Messa la domenica mattina.

2. La casa del Littorio

L'elegante palazzina, in stile greco-romano, progettata dall'architetto livornese Fosco Cioni fu inaugurata nel 1929 dal ministro Ciano. In adiacenza all'edificio era collocato un piccolo Parco della Rimembranza, ancora visibile, dell'artista decoratore Mario Cerri.

Sul retro dell'edificio fu costruita un'arena capace di ospitare cinquecento posti a sedere, con ampie gradinate, sormontate da decorazioni di grandi fasci littori.

L'arena venne usata fin dai primi tempi per le proiezioni cinematografiche estive e per l'attività teatrale.



Figura 4 - La Casa del Fascio con l'arena semicircolare a gradoni dominata dai fasci littori.



Figura 5 - L'Arena con la sua corona di fasci littori oggi decapitati. Intorno un campo agricolo e i primi piccoli pini piantati lungo il viale che scende dalla via Aurelia.

Attualmente il fabbricato è destinato a caserma dei Carabinieri compreso l'anfiteatro esterno.



FOTO 2, 3-La casa del fascio attuale Caserma dei carabinieri

Trattandosi di un immobile, destinato a caserma dei Carabinieri, non sono disponibili le planimetrie interne, sull'intero complesso è ammissibile solo un intervento di restauro.

Nella tavola n.7, allegata al presente concorso d'idee, sono riportati gli ingombri dell'edificio in pianta (circa 450 mq).uro.

3. Villa Celestina

Il fabbricato originale fu costruito tra il 1915 ed il 1919 sul promontorio di Castiglioncello, e fu oggetto di ampliamento e ristrutturazione dal 1929 al 1932 ad opera di Vittorio Cafiero, esponente del gruppo romano M.I.A.R.

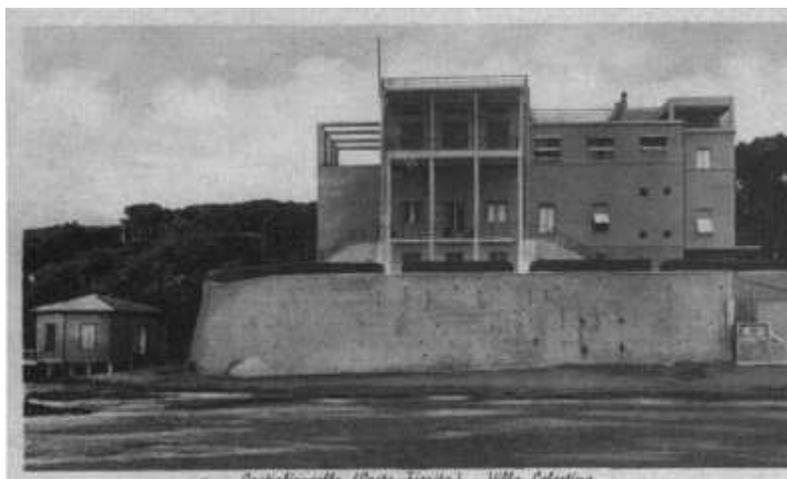


Figura 6- 1940 - Villa Celestina dal mare

Negli anni Trenta la “Villa Celestina” era al centro della vita mondana di Castiglioncello; nel 1954 fu rivendicata dallo Stato, in quanto considerata un profitto del regime.

Il fabbricato fu adibito prima a Circolo Forestieri; poi negli anni Sessanta fu parzialmente ristrutturata per farne la sede dell’Azienda Autonoma di Turismo e Soggiorno e successivamente fu adattata per ospitare una discoteca nel seminterrato. Alla fine degli anni Settanta, per ragioni di sicurezza e per l’avanzare del degrado dovuto alla mancanza di manutenzione, se ne dispose la completa chiusura. Nel 1998 la villa, insieme all’adiacente impianto di minigolf e al cinema all’aperto è stata data in locazione dal Demanio dello Stato al Comune di Rosignano esclusivamente “per fini collettivi generali strettamente correlati a finalità economico-sociali, educative, di professionalizzazione, specializzazione e promozione del territorio della frazione di Castiglioncello e della vocazione turistica della stessa”.

Grazie ad un accordo stretto tra Ministero dell’Ambiente, Comune e Università degli Studi di Pisa nel 2002, l’edificio è stato oggetto di un intervento di recupero strutturale, conservativo e funzionale.

Il progetto di restauro prevedeva un intervento radicale atto a recuperare quanto possibile della struttura originaria, ma anche ad eliminare e successivamente ricostruire quegli elementi ormai definitivamente degradati per incuria e per eventi atmosferici ed igro-climatici.

Particolarmente impegnativi sono stati gli interventi di recupero e consolidamento strutturale con la demolizione e ricostruzione di quasi tutti i solai, il placcaggio della muratura delle pareti con betoncino armato con rete metallica. Un nuovo impalcato è stato realizzato a dividere il doppio volume della sala centrale al primo piano. Si tratta di un soppalco realizzato su una griglia di profilati di acciaio, sostenuti da quattro colonne sempre in acciaio poggianti sull’orditura dell’orizzontamento sottostante: questo intervento è stato particolarmente delicato per le dimensioni delle travi in acciaio. Per quanto riguarda il recupero delle facciate esterne dell’immobile, sono state rispettate le prescrizioni della Soprintendenza, che imponevano il mantenimento assoluto dei caratteri tipologico-architettonici, salvo inserire alcuni elementi funzionali come ad esempio l’elevatore per adeguare la struttura l’accesso della struttura ai portatori di handicap.

Nel restauro dei prospetti si è ricorso a materiali simili agli originali, in modo da restituire alla collettività un bene storico e culturale il più possibile inalterato rispetto all'impianto originale.

Le finiture esterne, quali infissi, pavimentazioni e tinteggiatura, ricalcano fedelmente l'impianto originario: unico elemento di novità è stato l'introduzione di corpi illuminanti all'avanguardia sia per il design che per l'efficienza ed i consumi.

Nella struttura così recuperata trovano spazio: a piano seminterrato il Laboratorio di Biologia Marina, un laboratorio di ricerca dell'Università, completo dei relativi servizi; a piano rialzato una biblioteca-laboratorio, una sala convegni ed uffici a servizio del Centro di Educazione Ambientale; a piano primo si trovano gli uffici per il personale docente e non docente dell'Università.

Al Laboratorio di biologia marina fanno capo attività didattiche e di ricerca nel settore delle scienze del mare previste per il conseguimento della Laurea in Scienze e Tecnologie per l'Ambiente ed il Territorio, ed altri corsi di laurea e specializzazione, masters e dottorati di ricerca nel medesimo settore. Il Centro di Educazione Ambientale è la sede di attività educative e divulgative rivolte non solo alla popolazione scolastica, ma anche ai giovani ed all'intera cittadinanza, su tematiche ambientali.



FOTO 4,5 - Villa Celestina dopo il restauro

Le tavole 2 a e 2 b, allegate al presente bando del concorso d'idee, riportano le planimetrie e i prospetti dell'edificio.

4. Il tennis club

Il tennis in pineta si deve all'iniziativa di alcuni privati tra cui Romolo Monti (proprietario dell'hotel Miramare), l'ambasciatore Cesare Galluzzi ed altri che realizzarono i due campi in terra battuta nel 1923. Nell'agosto del 1927 fu organizzata la prima edizione della Coppa Triennale intitolata proprio alla stazione balneare. Nel luglio del 1932 fu costruito dalla "Sportiva" il fabbricato adiacente ai campi da tennis, che prese il nome di "Tennis Club". Nel 1955 apre la pizzeria lato pineta e nel 1960 gli allora proprietari allestiscono sul tetto del Tennis il "Fazzoletto" una terrazza-ambiente che sarà presto fra i luoghi più ricercati ed esclusivi di tutta la costa tirrenica.



Figura 7 – anni '20 - Il tennis visto dal lato dei giardini con la fontana



Figura 8-Il tennis negli anni 50

I locali attualmente in proprietà del comune sono dati in gestione a privati, ospitano un bar, ristorante, pizzeria oltre ai due campi da tennis.

Nella tavola n. 3 allegata al concorso d'idee sono riportate planimetria, piante e prospetti dell'intero complesso tennistico.



FOTO 6,7 - il complesso tennistico

5. Il nuovo Cardellino

Il nuovo Cardellino, inaugurato nell'estate 2009, costruito su terreni comunali dati in gestione a privati, è una struttura destinata ad attività di bar-ristoro e noleggio sdraio, lettini ed ombrelloni. L'edificio segue criteri di bioarchitettura e bioclimatica, la struttura è in muratura ed acciaio, rivestita con in legno lamellare con ampie vetrate lato mare ed una copertura a terrazza per i tavoli del bar ristorante.

Nella tavola n 5 allegata al concorso d'idee sono riportati planimetrie e prospetti dell'edificio.

L'edificio ricorda il precedente "Cardellino" locale nato come bar a servizio del tiro a volo presente in pineta, che negli anni 50 si ampliò con la realizzazione di due piste da ballo, una pista per il pattinaggio e la pedana per l'orchestra diventando centro vitale, che richiamava castiglioncellesi e turisti. Negli anni Cinquanta e Sessanta il locale in pineta Marradi divenne un cult, frequentato anche dai vip che in quel periodo trascorrevano le vacanze estive a Castiglioncello



FOTO 8 - il Nuovo Cardellino visto da Mare



FOTO 9 - il Solarium antistante il Nuovo Cardellino

6. Gli uffici della Guardia Costiera

Nella ex casa del custode di Villa Celestina sono ubicati gli uffici della guardia Costiera. L'edificio in muratura, a pianta rettangolare (dimensione 11,05x6,50) si sviluppa su due piani. Si riporta nella tavola n.6, allegata al concorso i prospetti e gli ingombri planimetrici.



FOTO 10,11 -Gli uffici della Guardia Costiera

7. Arena cinema all'aperto

All'interno della pineta è ubicato un cinema all'aperto che attualmente ha una capienza di 298 posti. L'arena è ubicata tra villa Celestina e l'area dell'ex tiro a volo, si riporta nella tavola n. 5 la planimetria ed il prospetto dell'edificio.



FOTO 12- Viale accesso al cinema



FOTO 13-il cinema

8. Minigolf

Su area demaniale, data in concessione al comune è presente un'area destinata al minigolf di circa 2000 mq con un piccolo manufatto in muratura adibito a bar, servizi le cui dimensioni sono riportate nella tavola n.7 allegata al concorso d'idee. Nel passato oltre al minigolf era presente una pista di baby-kart recentemente demolita.



FOTO 14- il Minigolf



FOTO 15- Edificio in muratura a servizio del minigolf

9. Servizi del parco

All'interno della pineta sono presenti un parco giochi per bambini con strutture prevalentemente in legno ormai fatiscenti; i giardini della fontana centrale, ricostruita a fine anni '80, un manufatto adibito a bagni pubblici come da tavola allegata al concorso d'idee. Il viale centrale è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione consistente nella sostituzione della pavimentazione esistente in autobloccanti con un pacchetto altamente drenante costituito da: miscela di inerti legati con una resina trasparente su una base in conglomerato aperta al fine di garantire la massima permeabilità della pavimentazione. L'amministrazione Comunale ha recentemente approvato un progetto per la sistemazione di due viali (allegato 5 alla presente relazione).



FOTO 16- Parco giochi adiacente viale di Villa Celestina



FOTO 17- bagni pubblici



FOTO 18- la fontana



FOTO 19- Viale d'accesso

10. Attività commerciali –strutture temporanee

Durante l'estate sono presenti numerose attività all'interno della pineta, oltre al mercato estivo del giovedì, sono montate alcune giostre e sono presenti alcuni posteggi fuori mercato come riportato nella planimetria allegata al concorso.

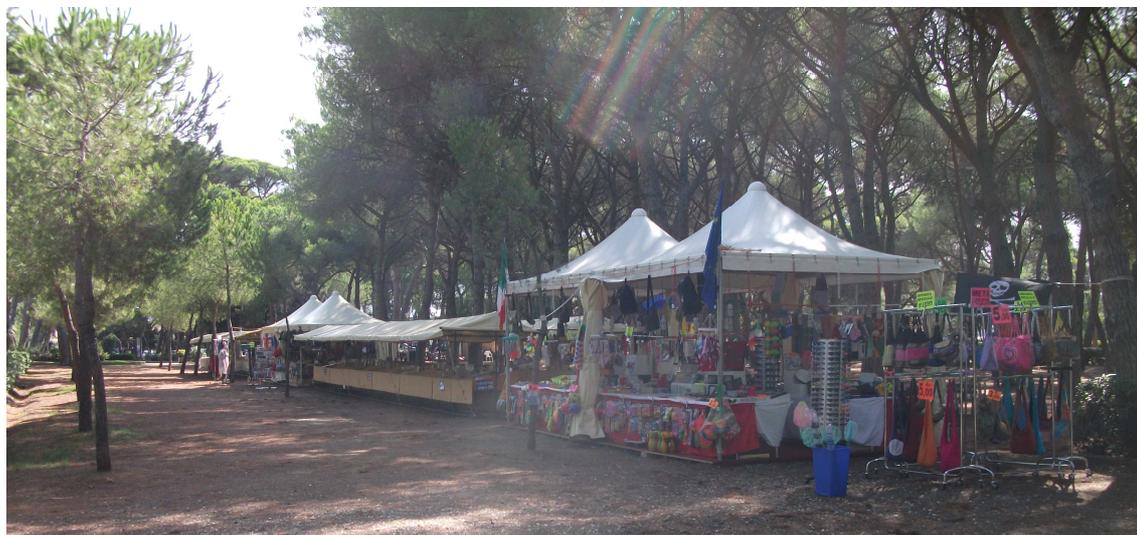


FOTO 20- Posteggi fuori mercato



FOTO 21- Aree giostre

Nell'allegato 4 sono riportate le concessioni rilasciate per le varie attività presenti in estate nella Pineta Marradi.

11. L'area ex campo di calcio

Il concorso d'idee non contiene elaborati relativi all'ex campo di calcio, in quanto i concorrenti dovranno prevedere una nuova destinazione d'uso dell'intera area campo, spogliatoi e vari pertinenze. Si allega al concorso una relazione geologica, utile per valutare la fattibilità del parcheggio interrato richiesto nel bando.

ELENCO ELABORATI

La documentazione relativa al concorso predisposta dal Comune di Rosignano è costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Tavola 1: planimetria con perimetro del concorso scala 1:1000;
- 2) Tavola 2 a – Villa Celestina : a) planimetria;
- 3) Tavola 2 b – Villa Celestina b) prospetti;
- 4) Tavola 3 - Il Tennis planimetrie e prospetti
- 5) Tavola 4- il Nuovo Cardellino planimetria e prospetti
- 6) Tavola 5- Cinema all'aperto planimetria e prospetti
- 7) Tavola 6-Uffici della Guardia Costiera
- 8) Tavola 7-planimetrie di: fabbricato minigolf, casa del fascio, i bagni pubblici
- 9) Relazione con allegati:
 - Allegato1 -planimetria con coni fotografici e documentazione fotografica;
 - Allegato 2- Estratto RU con la legenda delle carta dei vincoli;
 - Allegato 3- ESTRATTO CATASTALE area pineta scala 1: 1000
 - Allegato 4- Planimetria con indicate le attività presenti in pineta
 - Allegato 5-Estratto del progetto di "Lavori di sistemazione della pavimentazione nel tratto della Pineta Marradi di accesso all'area campi da tennis e nel tratto di accesso alla stazione di Castiglioncello" ;
- 10) Relazione geologica Pineta Marradi

ALLEGATI

Alla presente relazione si allega:

ALLEGATO 1-PLANIMETRIA CON CONI FOTOGRAFICI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2- ESTRATTO RU CON LA LEGENDA DELLE CARTA DEI VINCOLI

Si evidenzia che l'intera pineta Marrani ricade:

- Zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche
- Area sismica in zona '3s' in base alla deliberazione C.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni. La normativa inerente le aree sismiche è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 40

La parte a ovest della pineta ricade all'interno:

- Linea doganale - ai sensi art. 19 del D.L. 8/11/1990 n. 374, gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione del Direttore della Circonscrizione Doganale

- Aree a confine con il territorio del demanio marittimo - gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti all' autorizzazione ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione di cui al R.D. 30/03/1942 n. 327 e conseguente art. 22 del Regolamento.

ALLEGATO 3: ESTRATTO CATASTALE IN SCALA 1: 1000

Si evidenzia che la maggior parte della pineta Marradi è di proprietà comunale. Villa Celestina, l'area del minigolf, del cinema all'aperto e della ex pista da ballo sono di proprietà del demanio dati in locazione al Comune di Rosignano. La caserma dei carabinieri e l'ufficio della Guardia Costiera con il viale d'accesso sono di proprietà del demanio dello stato.

ALLEGATO 4: PLANIMETRIA CON INDICATE LE ATTIVITÀ PRESENTI IN PINETA

Nella planimetria sono riportate le concessioni di suolo pubblico e le attività che si svolgono nella pineta durante l'estate:

- il mercato estivo del giovedì;
- i posteggi fuori mercato;
- le aree date in concessione per le giostre, per il bar, per il solarium del Nuovo Cardellino.

ALLEGATO 5 – ESTRATTO DEL PROGETTO DI “LAVORI DI SISTEMAZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE NEL TRATTO DELLA PINETA MARRADI DI ACCESSO ALL'AREA CAMPI DA TENNIS E NEL TRATTO DI ACCESSO ALLA STAZIONE DI CASTIGLIONCELLO”