



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
D'AREA

~  
Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

Segreteria Direzione:

Tel: 050 910408

Fax: 050 910456

e-mail:

[pianificazione-urbanistica-  
area@comune.pisa.it](mailto:pianificazione-urbanistica-area@comune.pisa.it)

pec:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Attuazione del Regolamento Urbanistico, art. 1.2.2.11 delle Norme Tecniche di Attuazione Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – Adozione

### Relazione del responsabile del procedimento

Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001, contenevano una specifica previsione per il lungomare di Marina di Pisa (comma 1). Con successiva variante veniva colmata, con l'aggiunta del comma 2, la lacuna presente nelle norme per la regolamentazione delle strutture già presenti lato mare, uniformandola con quella prevista dal Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano per il resto del litorale, compreso all'interno del territorio del Parco Regionale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli.

#### Articolo 1.2.2.11 – SQ1 “Lungomare di Marina”

1. Nelle aree individuate come fascia di riqualificazione del lungomare di Marina sono consentiti, nell'ambito di un progetto pubblico unitario a cura della Amministrazione Comunale interventi, comprensivi di eventuali attrezzature complementari, per la balneazione, l'elioterapia e il tempo libero in generale. Detti interventi dovranno mantenere a tutta la fascia il carattere prevalente di passeggiata lungomare, lasciando la visuale panoramica aperta verso il mare in corrispondenza delle piazze e della viabilità di penetrazione al lungomare stesso.
2. Per le strutture già presenti nella suddetta fascia, fino alla predisposizione del piano unitario, si applicano i criteri e gli indirizzi concordati tra Ente Parco Naturale Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli ed Amministrazione Comunale per il recupero e la riqualificazione degli stabilimenti balneari compresi all'interno del territorio del Parco, e gli articoli 62.2; 63.1, 2, 3, 4; 64.1, 3, 4, 5; 69.1, 2, delle NTA del II Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, fatto salvo un preciso censimento delle concessioni demaniali in essere e legittime.

L'area di Piazza Viviani, comprese le aree private perimetrali, era invece disciplinata da una apposita scheda-norma (38/PS) che prevedeva un piano di recupero unitario, da articolarsi secondo Unità Minime di Intervento e con la contestuale realizzazione degli interventi pubblici e privati.

Tali modalità attuative si sono dimostrate non realizzabili in quanto la particolare frammentazione delle proprietà non ha consentito, in primo luogo, la presentazione di proposte da parte dei privati e, in secondo luogo, impediva un intervento diretto dell'amministrazione comunale sulla porzione più degradata dell'area, quella, appunto, denominata impropriamente “piazza”.

Con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11 dicembre 2009, relativa alla verifica ed eventuale modifica delle previsioni non attuate, la scheda-norma era soppressa, riconoscendo che le modalità attuative inizialmente previste non incentivavano, e forse impedivano, qualsiasi intervento e rinviando la definizione urbanistica della piazza e dell'edificato circostante al complessivo piano di riqualificazione del lungomare di Marina di Pisa, ritenendola porzione integrante e significativa del lungomare stesso.

Il percorso di definizione del piano di riqualificazione del lungomare è stato particolarmente lungo e denso di incontri e dibattiti, sia nelle sedi istituzionali (Consiglio Territoriale di Partecipazione e Commissione Consiliare, oltre ad un confronto con la Soprintendenza), sia con la popolazione, attraverso riunioni aperte del CTP1 ed assemblee a Marina di Pisa. Il preliminare del progetto è stato inoltre oggetto di una specifica ricerca sul campo effettuata dai docenti e studenti del Corso di Sociologia Urbana dell'allora Facoltà di Ingegneria dell'Università di Pisa.

A partire dalle prime bozze del progetto, questo percorso ha contribuito a focalizzarne i punti salienti e ad integrarli con modifiche effettuate strada facendo, accogliendo osservazioni e proposte che contribuivano ad arricchire la disciplina rispetto agli obiettivi proposti dalla norma del Regolamento Urbanistico.

### 1. Le attrezzature lato mare

Una delle scelte fondamentali poste alla base del progetto è stata quella di valorizzare la "passeggiata" con la visione panoramica ed ininterrotta del mare. Pertanto non sono previste nuove strutture in elevazione lato mare, ma soltanto piattaforme e attrezzature volte a consentire una migliore e possibile fruizione da parte di tutti i cittadini. A livello paesaggistico è stata ritenuta concordemente una soluzione migliorativa quella relativa all'eliminazione della barriera in massi posta a margine del marciapiedi, da verificare solo nei termini del contenimento delle mareggiate e, quindi, della efficacia delle difese (altrimenti definite "spiagge") in ghiaia. Tra le attrezzature previste sono compresi i percorsi di accesso al mare, sovrastanti le "spiagge" in ghiaia, idonei anche per l'uso da parte di persone con disabilità motoria.

Uniche strutture in elevazione previste sono quelle ombreggianti da porre in corrispondenza delle attrezzature di sosta.

### 2. Il lungomare

La funzione principale assegnata al lungomare è stata quella di "passeggiata", incrementando perciò le zone a ciò destinate e prevedendo la riduzione della parte ammessa alla circolazione veicolare ad una sola corsia, da destinare possibilmente alle sole funzioni di carico-scarico ed a quelle legate alla sicurezza.

L'attuale pista ciclabile, ricavata dalla semplice perimetrazione di un tratto della carreggiata con segnaletica orizzontale, dovrà essere delimitata in sede protetta, mentre è data la possibilità di ampliamento del marciapiede lato edifici per consentire l'ampliamento all'esterno delle attività commerciali di somministrazione mantenendo un adeguato spazio per la circolazione pedonale.

### 3. La viabilità ed i parcheggi

Con la prevista pedonalizzazione del lungomare, è stato considerato opportuno studiare anche un diverso assetto della circolazione complessiva dell'abitato di Marina di Pisa che, specie nei mesi estivi, è interessato da un traffico di scorrimento da e verso Pisa e da e verso gli stabilimenti balneari compresi tra Marina di Pisa e Tirrenia.

Il traffico veicolare viene perciò articolato secondo due direttrici indipendenti verso nord e verso sud. In direzione nord-sud, su via dell'Ordine di S. Stefano e via Vecchiani la circolazione veicolare privata e pubblica è prevista a senso unico verso sud, mentre la circolazione dei mezzi pubblici verso nord avverrà in corsia preferenziale. La soluzione indicata consente di mantenere sull'asse centrale di Marina di Pisa la corrispondenza delle fermate bus in tutti e due i sensi di percorrenza.

Sullo stesso asse, considerato baricentrico rispetto allo sviluppo lineare dell'abitato, è prevista la realizzazione di una pista ciclabile. I parcheggi, per la presenza della pista ciclabile e della corsia preferenziale, non potranno essere che paralleli al senso di marcia, lungo la corsia utilizzata dal traffico privato.

Nella direzione sud-nord (via Arnino, via Flavio Andò, via Milazzo) è prevista la circolazione veicolare a senso unico verso nord. In questo caso, dato il maggiore spazio a disposizione, i parcheggi potranno essere a spina di pesce sul lato destro della carreggiata.

La prima via parallela rispetto al lungomare (asse Via Moriconi – Via Diacono) può mantenere una funzione di servizio locale, con doppio senso di marcia e parcheggi paralleli sui due lati della carreggiata.

### 4. Il verde e l'arredo urbano

Nel programma di interventi che costituisce il piano di riqualificazione del lungomare sono stati inserite prescrizioni relative al verde e all'arredo urbano. Oltre a ricordare le esigenze di legge per il superamento delle barriere architettoniche, sono state date prescrizioni sui materiali delle pavimentazioni, anche "ad escludendum", e sui criteri da seguire per il restauro delle facciate, in considerazione, in ogni caso, che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico e che, perciò, i procedimenti vigenti impongono il parere del Collegio del Paesaggio e della Soprintendenza per tutti gli interventi modificativi dello stato dei luoghi.

Il piano fornisce indicazioni sulle piantumazioni più idonee, sia per le specie arbustive, destinate all'utilizzo sul lungomare, sia per le specie arboree, di cui è prescritto il reimpianto o il nuovo impianto nelle vie ortogonali al lungomare.

## 5. L'articolo 36 del PIT

Il piano interessa immobili compresi in zona a vincolo paesaggistico e l'amministrazione lo ha inizialmente inviato alla Regione Toscana ritenendolo soggetto al parere della conferenza dei servizi prevista dall'art. 36 del PIT adottato.

A seguito di successivi contatti e corrispondenza con gli uffici regionali, considerato che il piano di riqualificazione non si configura come piano attuativo quanto come programma di interventi pubblici ad oggi non definibili nel dettaglio, è stato concordato che il parere della conferenza dei servizi non fosse necessario.

In ogni caso oggi sono scaduti i termini di salvaguardia previsti e, non essendosi verificata nel frattempo l'approvazione del PIT, la previsione è decaduta.

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Gabriele Berti