



**Comune di Pisa – Assessorato all'Urbanistica  
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area**

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE  
PIAZZA VIVIANI  
DI MARINA DI PISA**



**FIN DAL 2001 IL REGOLAMENTO URBANISTICO HA  
INDIVIDUATO IL LUNGOMARE DI MARINA DI PISA  
COME “FASCIA DI RIQUALIFICAZIONE”  
SUBORDINANDO GLI INTERVENTI  
ALL’APPROVAZIONE DI UN PROGETTO UNITARIO**

**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.

**NEL 2009, CON UNA SUCCESSIVA VARIANTE, ANCHE IL RECUPERO DI PIAZZA VIVIANI, CHE ERA GIA' DISCIPLINATO DA UNA APPOSITA SCHEDA-NORMA, E' STATO SUBORDINATO ALLO STESSO PROGETTO GENERALE DI RIQUALIFICAZIONE DEL LUNGOMARE**





## TAVOLA GENERALE DI PROGETTO

La tavola riporta le indicazioni generali di progetto contestualizzate con gli interventi in corso (porto) e con le previsioni relative ad interventi di competenza di altri enti:

Opere di difesa a mare (Provincia)

Area camper e parcheggio scambiatore (Parco)

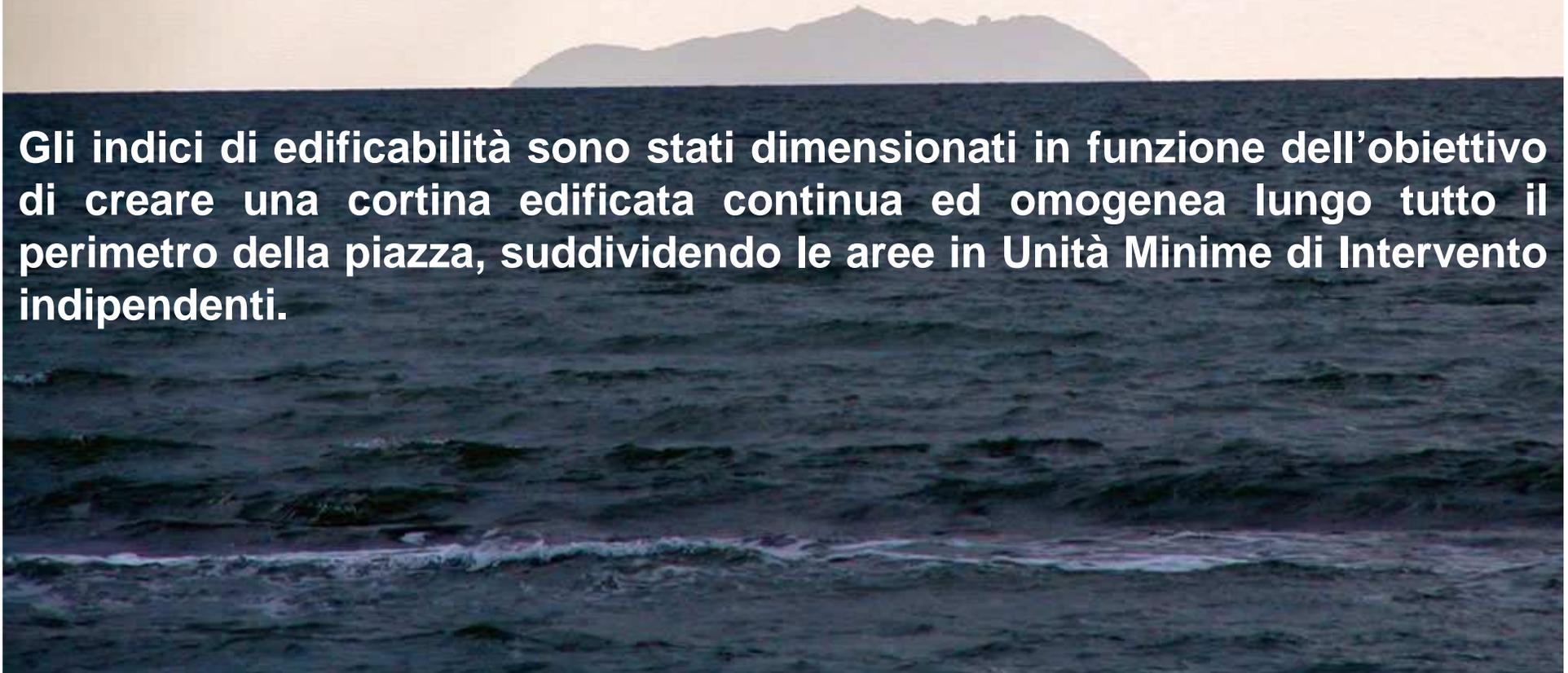
Piazza sud e relativo pontile (Parco)

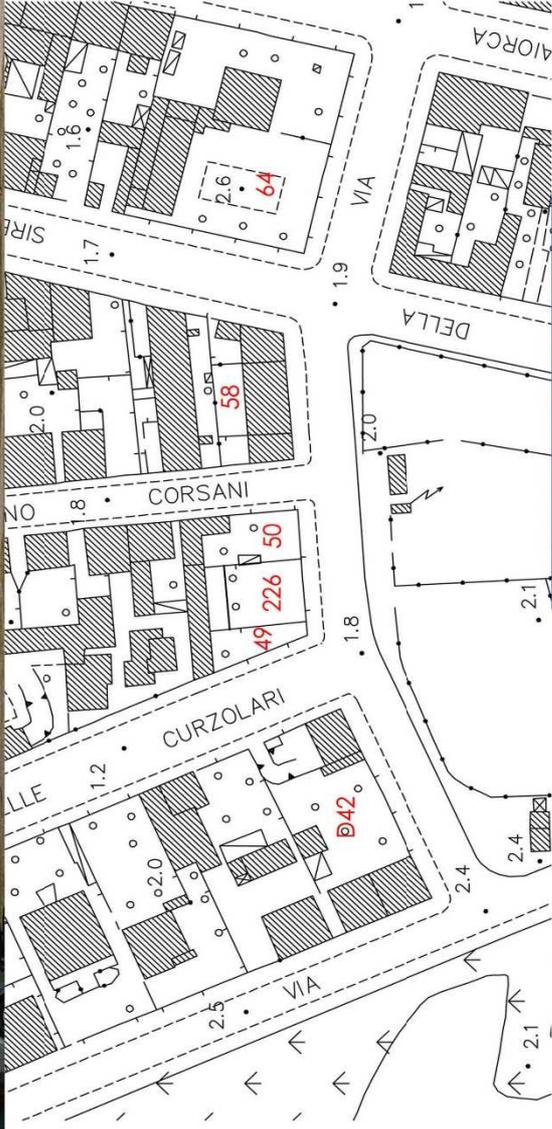
## **LA DISCIPLINA PER PIAZZA VIVIANI**

**La scheda-norma del Regolamento Urbanistico 2001 prevedeva un indice di edificazione generale per tutte le aree circostanti Piazza Viviani ed un unico piano attuativo da approvare preventivamente.**

**Considerata la difficoltà di rendere contestuali le volontà e gli interventi di tutti i privati, il nuovo progetto consente la possibilità di intervenire singolarmente per lotti.**

**Gli indici di edificabilità sono stati dimensionati in funzione dell'obiettivo di creare una cortina edificata continua ed omogenea lungo tutto il perimetro della piazza, suddividendo le aree in Unità Minime di Intervento indipendenti.**





Particella D42-edificio ad angolo tra v. Curini e v. Carosio-  
Restauero della facciata e del muro perimetrale.



Particella 58- Restauero conservativo dell' edificio.



Particella 64- Restauero del muro perimetrale

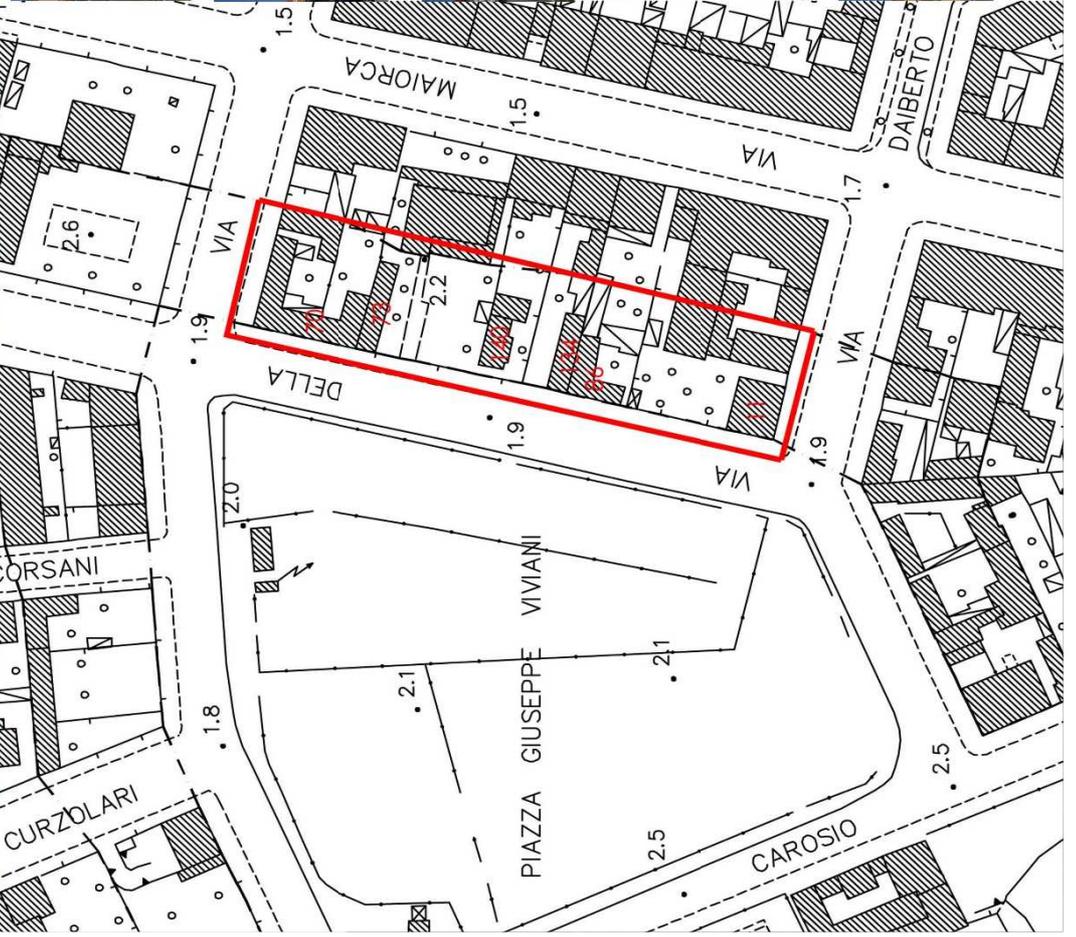


Particella 49- Nuova edificazione ad angolo tra v. Curzolari e v. Ciurini di un edificio di 2 piani,  
218,60mc, a destinazione commerciale o a servizi.

Particella 226- Nuova costruzione su fronte strada di un edificio, 743 mc con piano terra destinato a  
commercio e primo piano a residenza.

Particella 50- Nuova costruzione 407 mc su fronte strada a due piani, destinato a commercio e ser-  
vizi.

OPPURE: Particelle 49-226-50- Nuova costruzione su fronte strada di edificio a 2 piani, 1368,6 mc,  
destinazione commerciale a servizi e residenziale.



Particella 11- Restauro conservativo della facciata e del muro perimetrale.



Particelle 86, 134- Sopraelevazione della parte ad un piano (SU 87 mq) e rifacimento della facciata seguendo criteri di uniformità e regolarità del fronte e con riferimento alla morfologia tipica degli edifici Marinesi.



Particella 140- Si prevede la demolizione e ricostruzione su fronte strada con raddoppio di volumetria. (Può essere previsto passo carrabile su particella 204?).

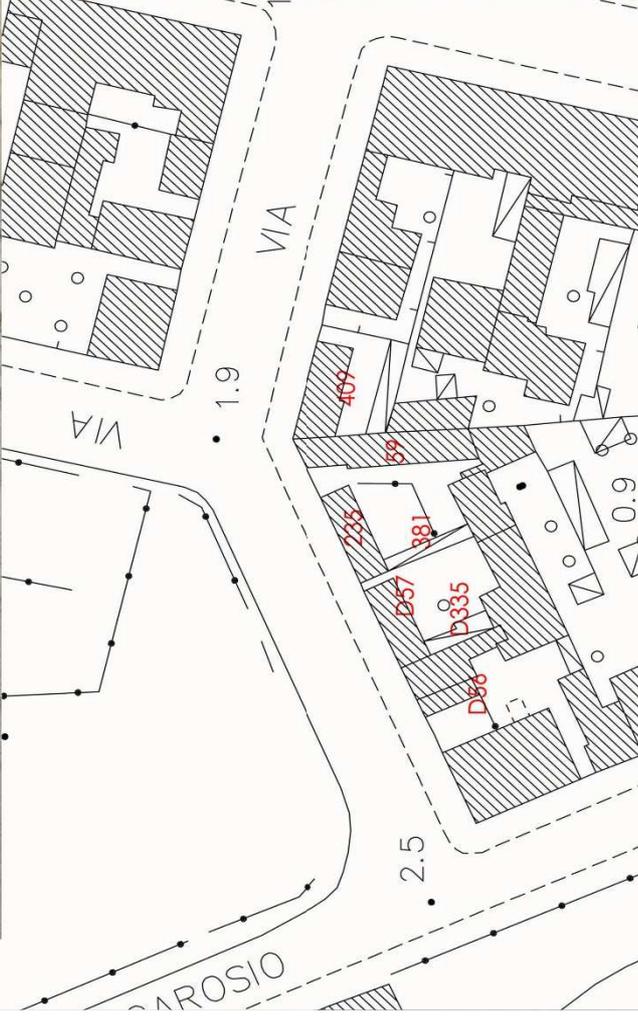


Particella 73- Demolizione e ricostruzione sul fronte strada con raddoppio di volumetria del fabbricato sul confine nord del lotto. Nuova costruzione di 770mc sul fronte strada.

Le nuove costruzioni dovranno essere di due piani fuori terra con piano terra a destinazione commerciale e primo piano residenziale.



Particella 70- Si prevede la demolizione degli annessi interni al lotto, la sopraelevazione del fabbricato esistente e l'incremento di volume di 100 mc. La destinazione d'uso è commerciale al piano terra (solo su P.za Viviani) e residenziale al primo.



Particella D56- Edificio 1-  
Rifacimento del fronte per creare un'immagine di apertura verso la piazza.

Particella D56- Edificio 2-  
Sopraelevazione di un piano e rifacimento della facciata, la destinazione prevista è commerciale al piano terra e residenziale al primo piano.

Particella D57-D335-  
Demolizione di D335, sopraelevazione dell' edificio di un piano su fronte strada e ulteriore incremento di volume di 265 mc.

Particella 235-381-  
Demolizione dell' annesso; sopraelevazione dell' edificio di un piano e ulteriore incremento di volume di 292 mc



Particella 59- incremento di 31 mc di volume da concentrarsi al secondo piano del fabbricato sul fronte strada; rifacimento della facciata in continuità con quella della particella 409.

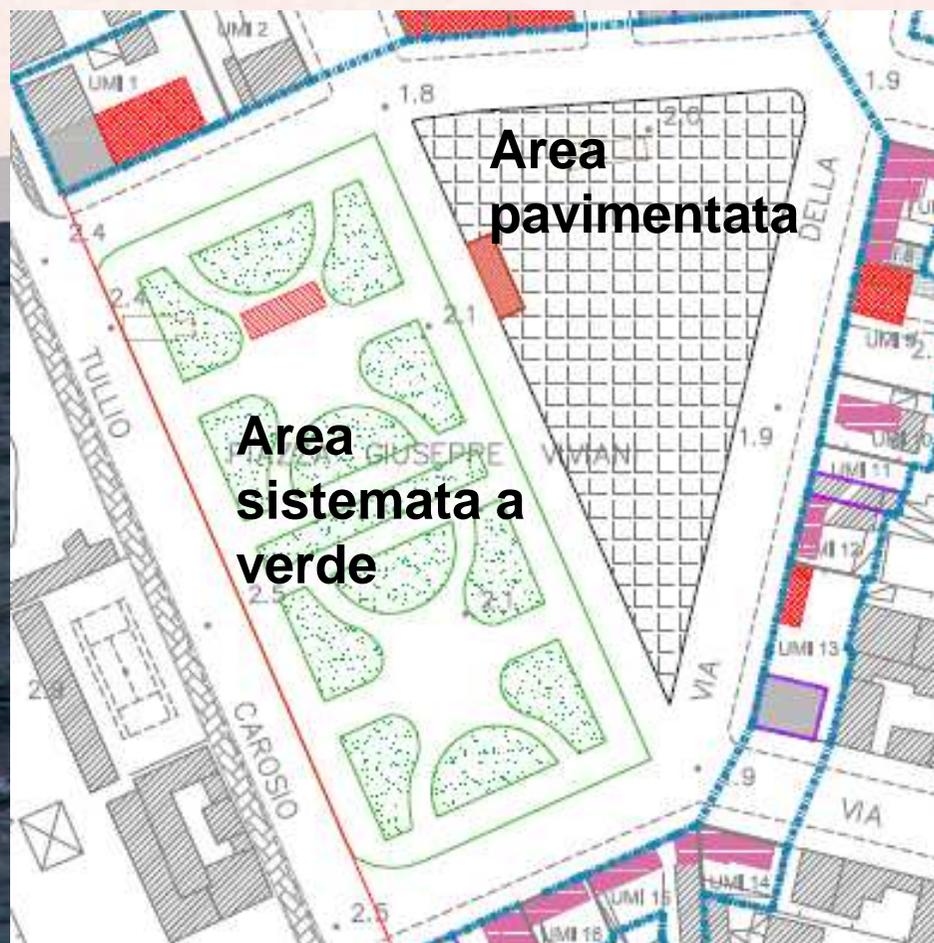
Particella 409- Demolizione degli annessi. Sopraelevazione di un piano del fabbricato esistente e ulteriore incremento di 184 mc da concentrare nell' aumento di profondità del fabbricato stesso. Rifacimento della facciata.



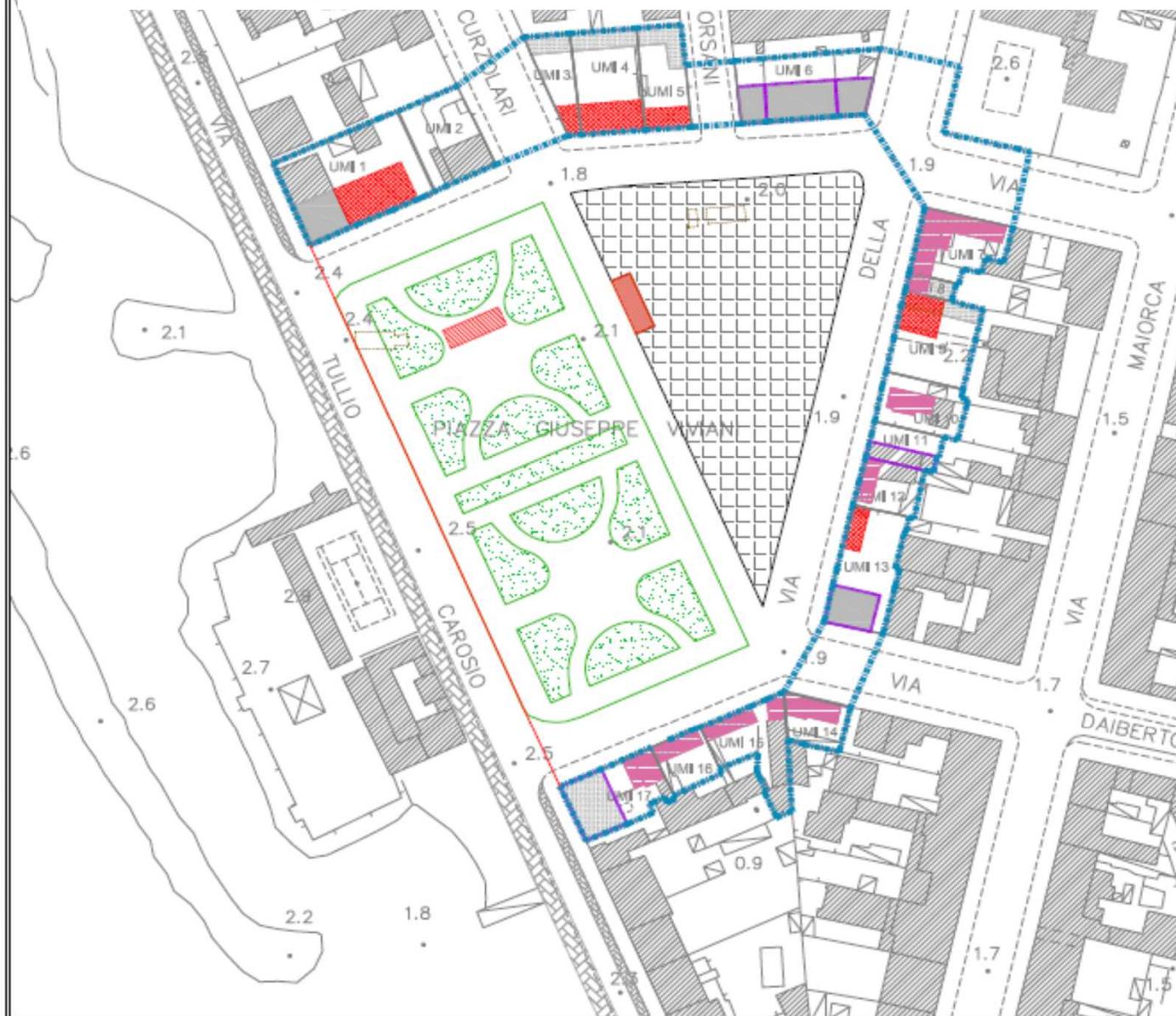
# LA SISTEMAZIONE DELLA PIAZZA

Nei passaggi presso il Consiglio Territoriale di Partecipazione e nella Prima Commissione Consiliare è stato richiesto di prevedere una sistemazione della piazza in parte a verde ed in parte con pavimentazione per poter accogliere anche iniziative e manifestazioni.

Lo schema di riferimento del progetto prevede quindi una suddivisione circa a metà, da approfondire con il progetto esecutivo



**E' auspicabile che la progettazione della piazza scaturisca da un concorso, in modo da poter confrontare più soluzioni**



**LEGENDA**

- delimitazione area di intervento
- perimetro UMI
- demolizione e ricostruzione
- nuovi edifici
- sopraelevazione o/o ampliamento
- ristrutturazione o manutenzione straordinaria
- edificio storico novecentesco
- edificio declassificato
- nuove strutture di ristoro
- nuova sede Guardia Costiera

  
**COMUNE DI PISA**  
 Direzione Urbanistica  
 Ufficio Pianificazione

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE  
 LUNGOMARE MARINA DI PISA**  
**TAV 4: Planimetria generale UMI piazza Viviani**

Responsabile del Procedimento e Coordinamento Generale:  
 Arch. Gabriele Berni

Responsabile per la Comunicazione:  
 Dr.ssa Sandra Terzi

Gruppo di Progettazione:  
 Dott. Arch. Daniele Cristofari  
 Arch. Riccardo Davini  
 Arch. Marco Romagnolo  
 Geol. Marco Kallies

Collaboratore in Materia Geologica:  
 Geol. Aldo Iannuzzi

Cartografia Informatica:  
 Geom. Marina Bonifazi

Valutazione Paesaggistica e Vantaggi VAS:  
 Dr.ssa Antonella Salardi  
 Dr.ssa Mariela Fiori  
 P.F. Gianluca Proietti

Collaborazione Amministrativa:  
 Sig.ra Patrizia Ranzani  
 Sig.ra Agnese De Luca  
 Sig. Roberto Chiocci  
 Sig.ra Chiara Nardelli

# IL VERDE

## Chamaecrista leucostachya

La specie Chamaecrista leucostachya appartiene alla famiglia delle Fabaceae. È alta anche 1 metro, ha fiori piccoli e di colore rosso scuro. È originaria del Nord America ed è molto resistente al freddo.

Può essere impiegata sia come arbusto che come erba. È molto resistente al freddo e si adatta bene alle condizioni climatiche del Nord Italia.



Chamaecrista leucostachya (arbusto)



Chamaecrista leucostachya (erba)

## Erigeron officinalis

Erigeron officinalis è un arbusto che appartiene alla famiglia delle Compositae. È alto anche 1 metro, ha fiori piccoli e di colore bianco. È originaria del Nord America ed è molto resistente al freddo.

Può essere impiegata sia come arbusto che come erba. È molto resistente al freddo e si adatta bene alle condizioni climatiche del Nord Italia.



Erigeron officinalis



Erigeron officinalis (erba)

## Myrica caroliniana

Myrica caroliniana è un arbusto che appartiene alla famiglia delle Myricaceae. È alto anche 1 metro, ha fiori piccoli e di colore bianco. È originaria del Nord America ed è molto resistente al freddo.

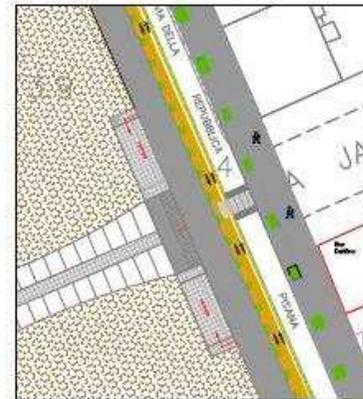
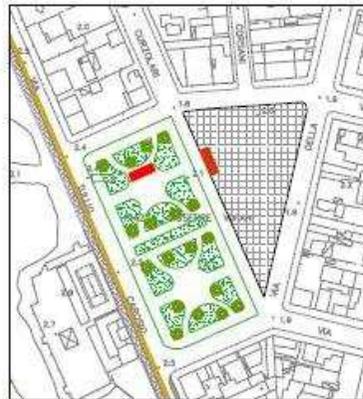
Può essere impiegata sia come arbusto che come erba. È molto resistente al freddo e si adatta bene alle condizioni climatiche del Nord Italia.



Myrica caroliniana



Myrica caroliniana (erba)



Le essenze resistenti alla siccità, consigliate per le alberature delle aree verdi:

- Tamarix gallica

Le essenze resistenti alla siccità, consigliate per realizzare le siepi delle aree verdi e le fioriere dei lungomari:

- Chamaecrista leucostachya o palina rossa
- Myrica caroliniana
- Rosmarinus officinalis
- Rosmarinus repens o prestantis

## Tamarix gallica

La Tamarix gallica è una pianta alta, appartiene alla famiglia delle Tamaricaceae. È alta anche 1 metro, ha fiori piccoli e di colore bianco. È originaria del Nord America ed è molto resistente al freddo.

Può essere impiegata sia come arbusto che come erba. È molto resistente al freddo e si adatta bene alle condizioni climatiche del Nord Italia.



Tamarix gallica



Tamarix gallica

## Platanus

Il Platanus appartiene alla famiglia delle Platanaceae. È un arbusto che appartiene alla famiglia delle Platanaceae. È alto anche 1 metro, ha fiori piccoli e di colore bianco. È originaria del Nord America ed è molto resistente al freddo.

Può essere impiegata sia come arbusto che come erba. È molto resistente al freddo e si adatta bene alle condizioni climatiche del Nord Italia.



Platanus



Fiori di Platanus