



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

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE
DEL LUNGOMARE 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.

LO STATO ATTUALE DELL'ABITATO E DEL LUNGOMARE



IL PRINCIPIO FONDAMENTALE
CHE VIENE ASSUNTO E' LA
PEDONALIZZAZIONE DEL
LUNGOMARE, CONSIDERANDO
L'ASPETTO QUALIFICANTE
DELL'INTERO PROGETTO.

CIO' RENDE NECESSARIO
PREVEDERE ANCHE UN NUOVO
ASSETTO DELLA VIABILITA'

LA VIABILITA'



Uno degli obiettivi del piano è la pedonalizzazione del lungomare.

E' necessario perciò prevedere un nuovo assetto della viabilità

Lo schema generale prevede l'articolazione su due sensi unici, secondo lo schema indicato, mantenendo l'asse via Moriconi – via Diacono a doppio senso

LE PISTE CICLABILI

IL PROGETTO TIENE CONTO ANCHE DELLA CIRCOLAZIONE CICLABILE, PREVEDENDO IL RIASSETTO ED IL COMPLETAMENTO DELLA RETE DI PISTE CICLABILI



RIEPILOGO DELLO SCHEMA VIABILISTICO GENERALE

Direzione nord-sud su via dell'Ordine di S. Stefano, via Vecchiani:

Circolazione veicolare privata e pubblica a senso unico verso sud;

Corsia preferenziale bus in senso sud-nord;

Pista ciclabile;

Marciapiedi;

Parcheggi in linea;

Aree fermata bus nella direzione sud a circolazione promiscua.

Direzione sud-nord su via Arnino, via Flavio Andò, via Milazzo:

Circolazione veicolare a senso unico verso nord;

Marciapiedi;

Parcheggi a pettine.

Via Moriconi – Via Diacono:

Doppio senso di marcia

CON L'OCCASIONE LE NORME DEL PIANO DEBONO FORNIRE INDICAZIONI SUI MATERIALI DA IMPIEGARE ANCHE SULLE VIE DI ACCESSO AL LUNGOMARE ED AL PORTO, NEL QUADRO DI UNA GESTIONE UNITARIA E COERENTE DEGLI SPAZI PUBBLICI ADIACENTI IL LUNGOMARE.

CONSIDERATA INOLTRE LA NECESSITA' DI RIQUALIFICARE L'INTERO FRONTE MARE, LE NORME DEBONO CONTENERE ANCHE INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE.



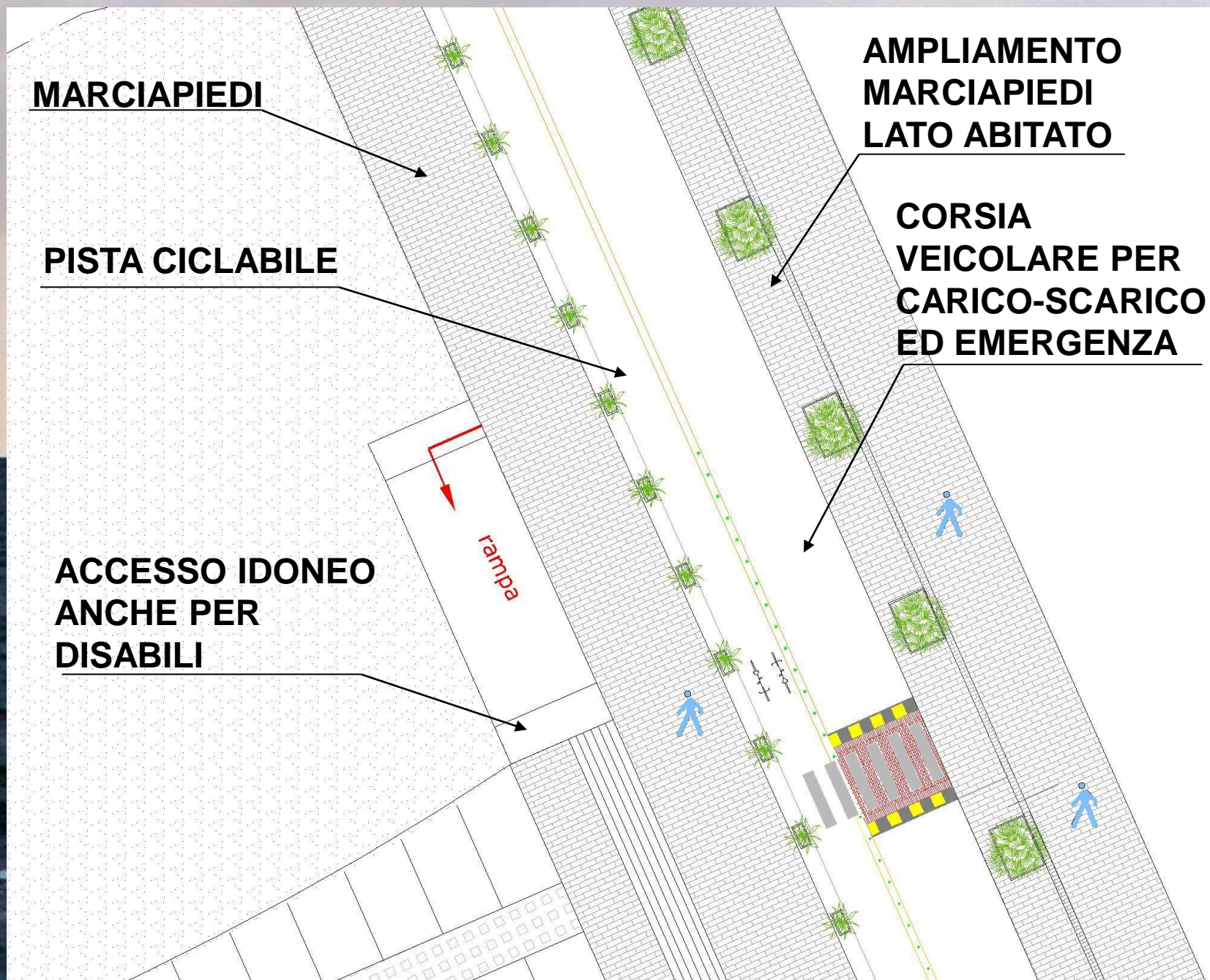
IL LUNGOMARE

IL CRITERIO GENERALE DI SISTEMAZIONE DEL LUNGOMARE PREVEDE IL MANTENIMENTO DELLA PIU' COMPLETA VISIBILITA' DELL'ORIZZONTE MARINO, CONSENTENDO SUL LATO MARE SOLO L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE NON IN ELEVAZIONE MA NECESSARIE PER AGEVOLARE LA FRUIBILITA' PER LA SOSTA E LA BALNEAZIONE

I SERVIZI DI SUPPORTO POTRANNO ESSERE LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI PROSPICIENTI IL LUNGOMARE, PER I QUALI VIENE AMMESSA LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE PER ACCOGLIERLI, ANCHE CON CARATTERE COMMERCIALE (BAR, RISTORANTE), E CONSENTITI ANCHE AI PIANI SUPERIORI.

LA NUOVA NORMA PREVEDE UN DIMENSIONAMENTO MINIMO PER I SERVIZI ALLA BALNEAZIONE

LA SISTEMAZIONE DEL LUNGOMARE



SEZIONE FUNZIONALE DEL LUNGOMARE

LA NORMA URBANISTICA NON SCENDE FINO A QUESTI DETTAGLI, MA IL PROGETTO ARCHITETTONICO DI SISTEMAZIONE POTRA' PREVEDERE ANCHE L'AMPLIAMENTO LATO MARE DELLA PASSEGGIATA, ALMENO IN QUALCHE TRATTO ED IN CORRISPONDENZA DEGLI ACCESSI, E LA CREAZIONE DI PUNTI OMBREGGIATI CON STRUTTURE LEGGERE E TEMPORANEE (ESTIVE)



“SPIAGGE” IN GHIAIA

ATTIVITA' COMMERCIALI

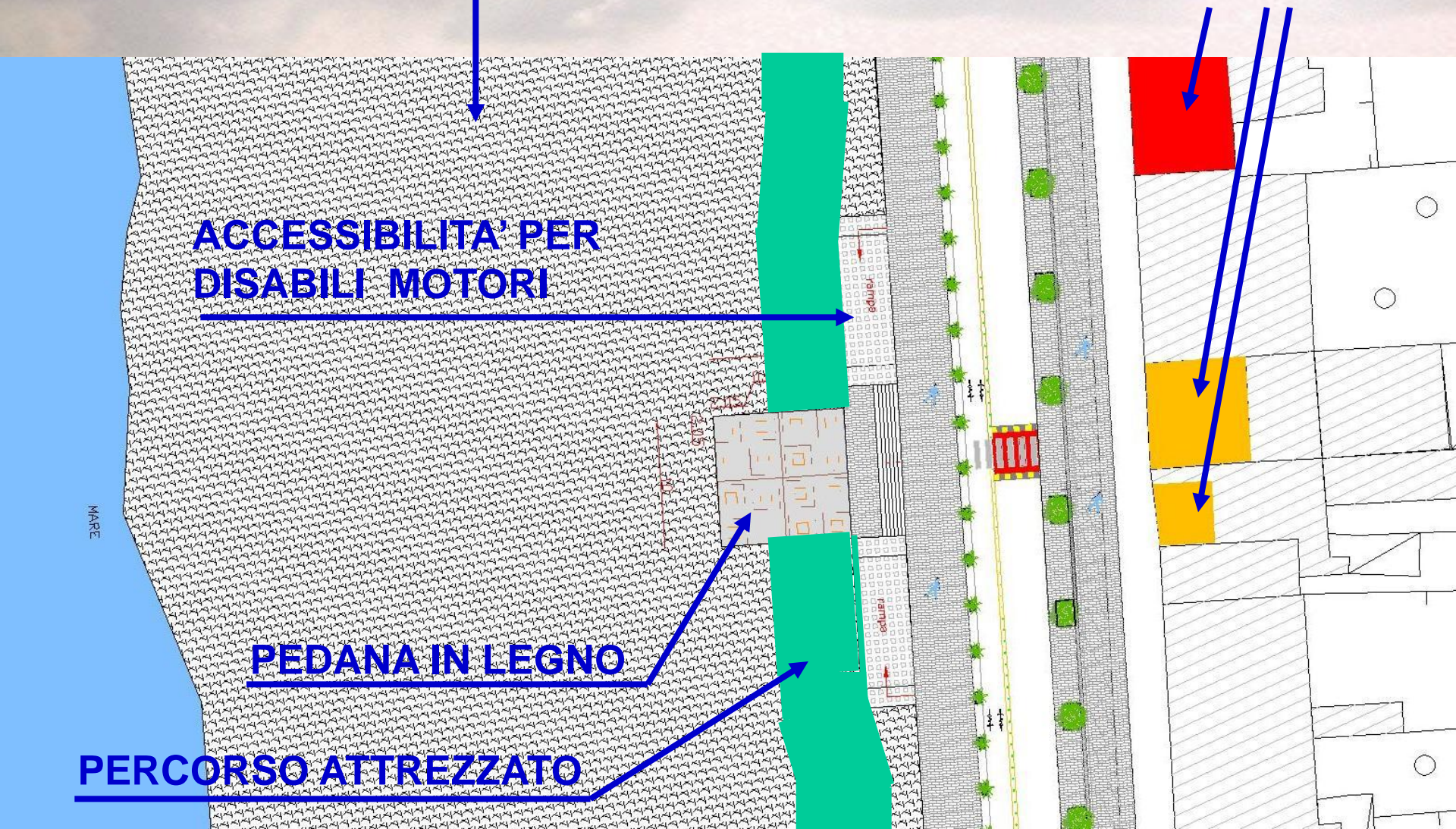
BAR, RISTORANTI

SERVIZI ALLA BALNEAZIONE

**ACCESSIBILITA' PER
DISABILI MOTORI**

PEDANA IN LEGNO

PERCORSO ATTREZZATO



LE PIAZZE



**IL PIANO PREVEDE LA
POSSIBILITA' DI AMPLIARE
LE PIAZZE VERSO IL MARE,
FATTE SALVE LE VERIFICHE
DI FATTIBILITA' E
COMPATIBILITA' CON LA
REALIZZAZIONE DELLE
DIFESE IN GHIAIA.**

**SOTTO LE PIAZZE E'
PREVISTA LA POSSIBILITA'
DI REALIZZARE PARCHEGGI
E ATTREZZATURE PER LA
BALNEAZIONE, PURCHE'
COMPATIBILI CON LA
DIFESA DELLE FALDE
DALL'INTRUSIONE SALINA**

LE PIAZZE

Massima cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli elementi di arredo e nel posizionamento di elementi di carattere monumentale

In ciascuna piazza è previsto il mantenimento o la realizzazione di strutture di somministrazione e vendita (una per ciascuna piazza), con i seguenti limiti:

Destinazioni ammesse:

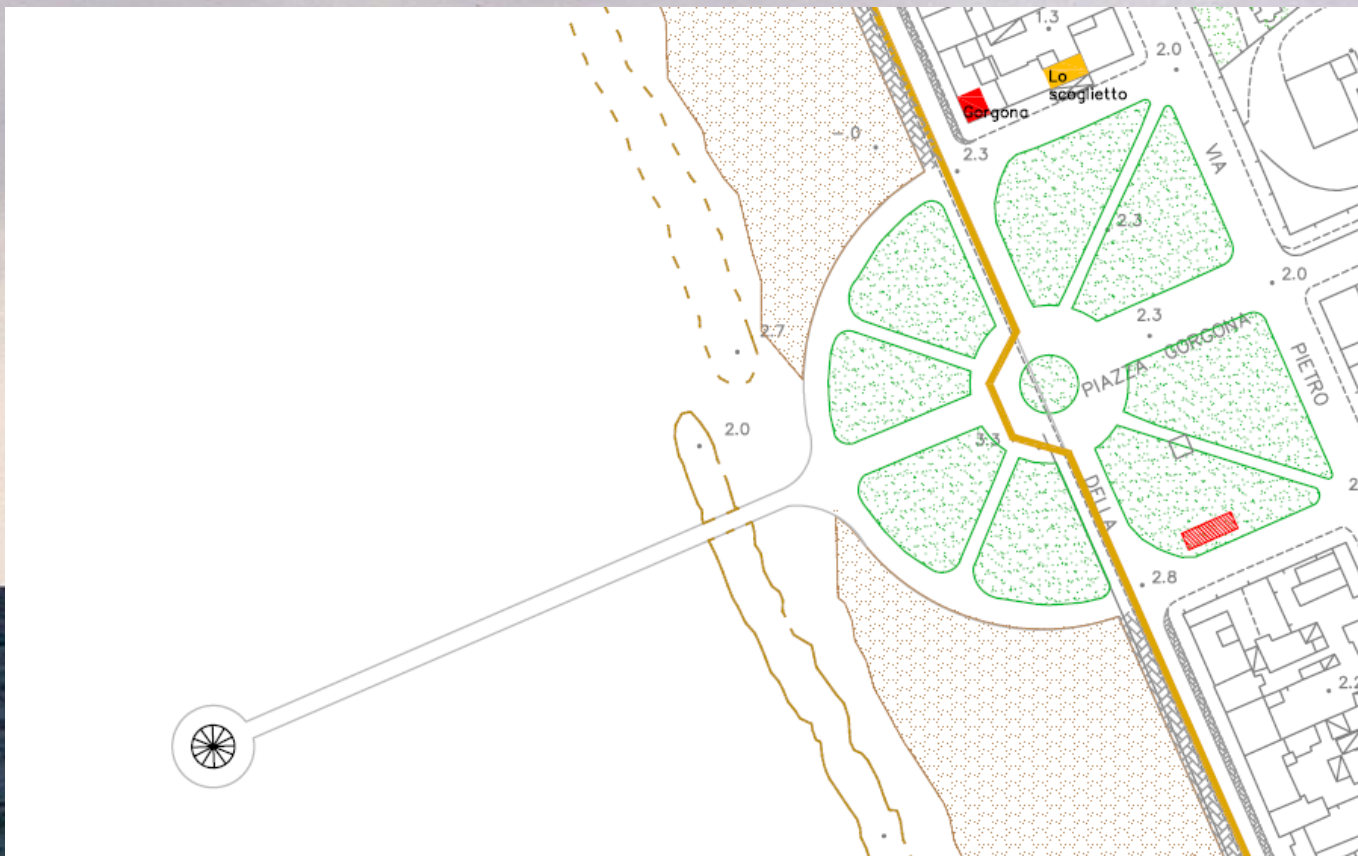
somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti alimentari (molluschi)

Dimensionamento massimo:

superficie coperta massima: mq. 100,00;

altezza massima in gronda: ml. 3,00;

I PONTILI

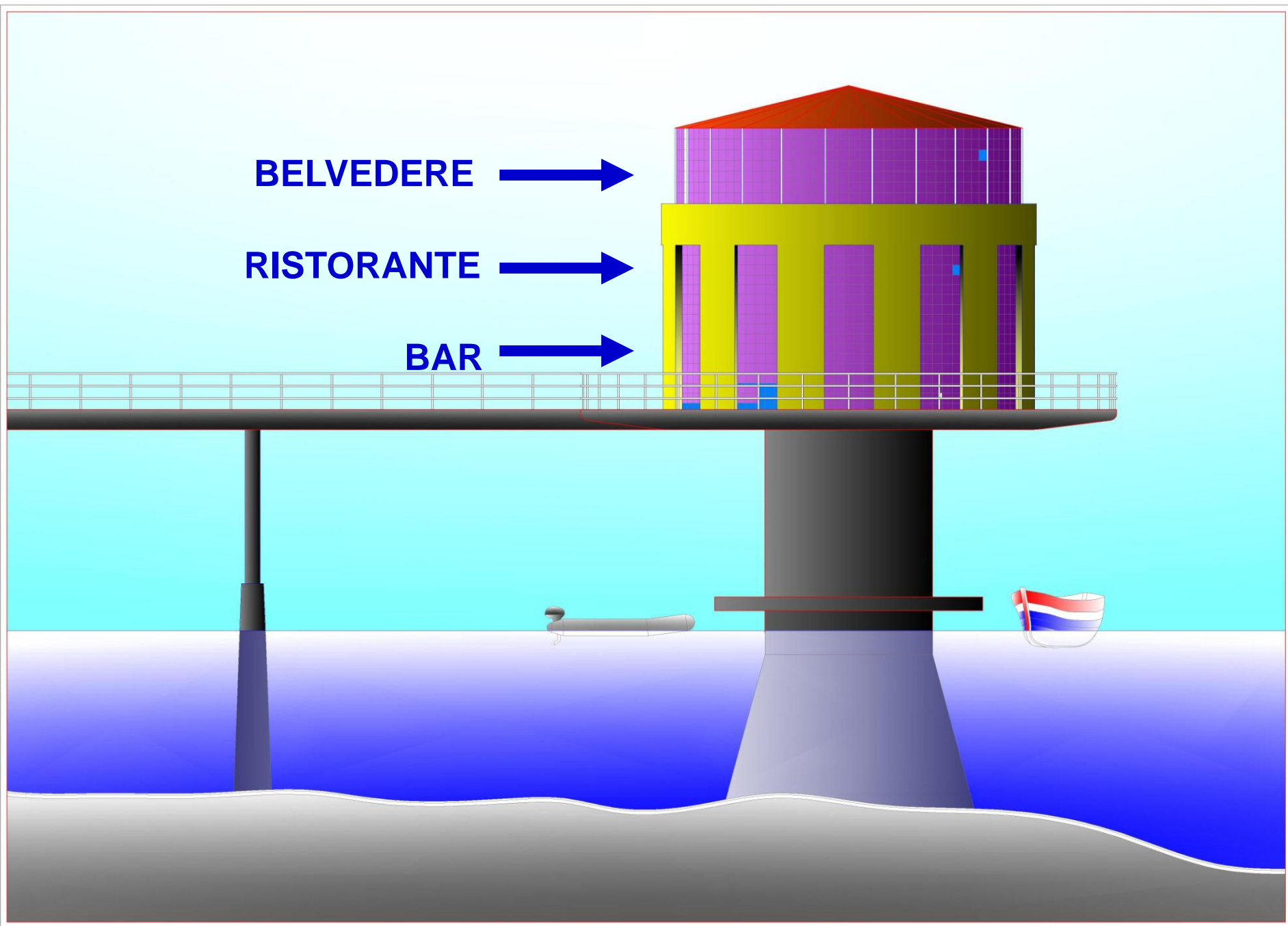


IL PROGETTO PREVEDE LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE PONTILI PANORAMICI CON L'EVENTUALE CORREDO DI ATTREZZATURE PER L'ORMEGGIO DI PICCOLE IMBARCAZIONI E STRUTTURE DI RISTORO ALLA LORO ESTREMITA'.

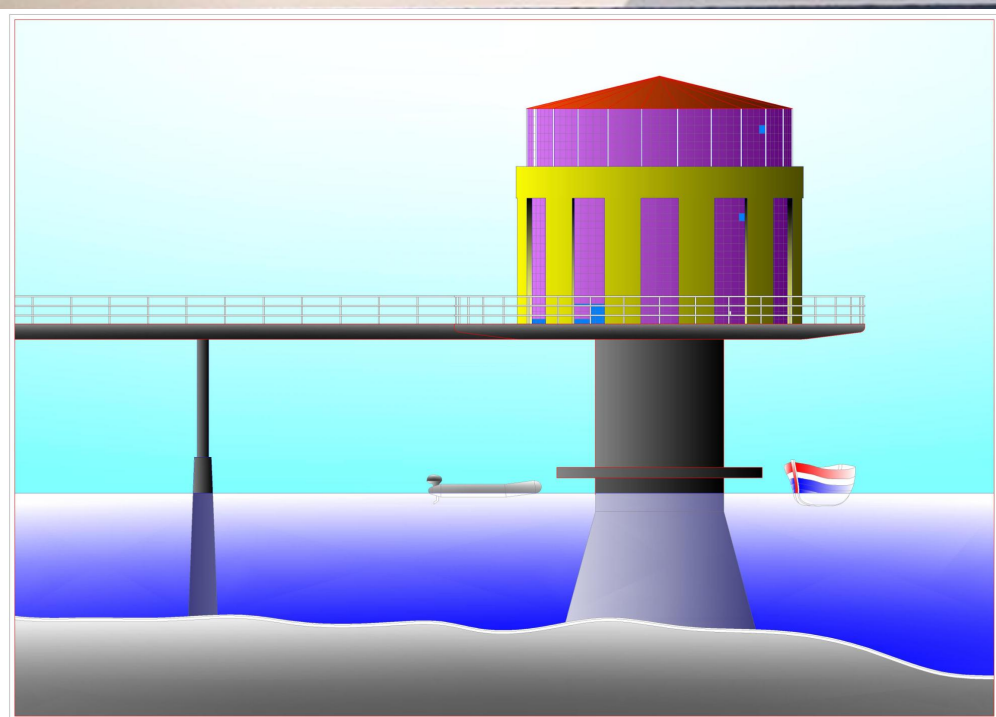
LA LUNGHEZZA MASSIMA PREVISTA E' DI 200 METRI.

IPOTESI DI STRUTTURA IN TESTATA AL PONTILE

BELVEDERE →
RISTORANTE →
BAR →



L'ALTEZZA MASSIMA RAGGIUNGIBILE DA PARTE DELLE STRUTTURE DI TESTA DEI PONTILI E' STATA PREVISTA IN 10 METRI, MA, ANCHE IN QUESTO CASO, SARANNO IL PROGETTO ED IL SUO INSERIMENTO PAESAGGISTICO A DETTARE LE REGOLE

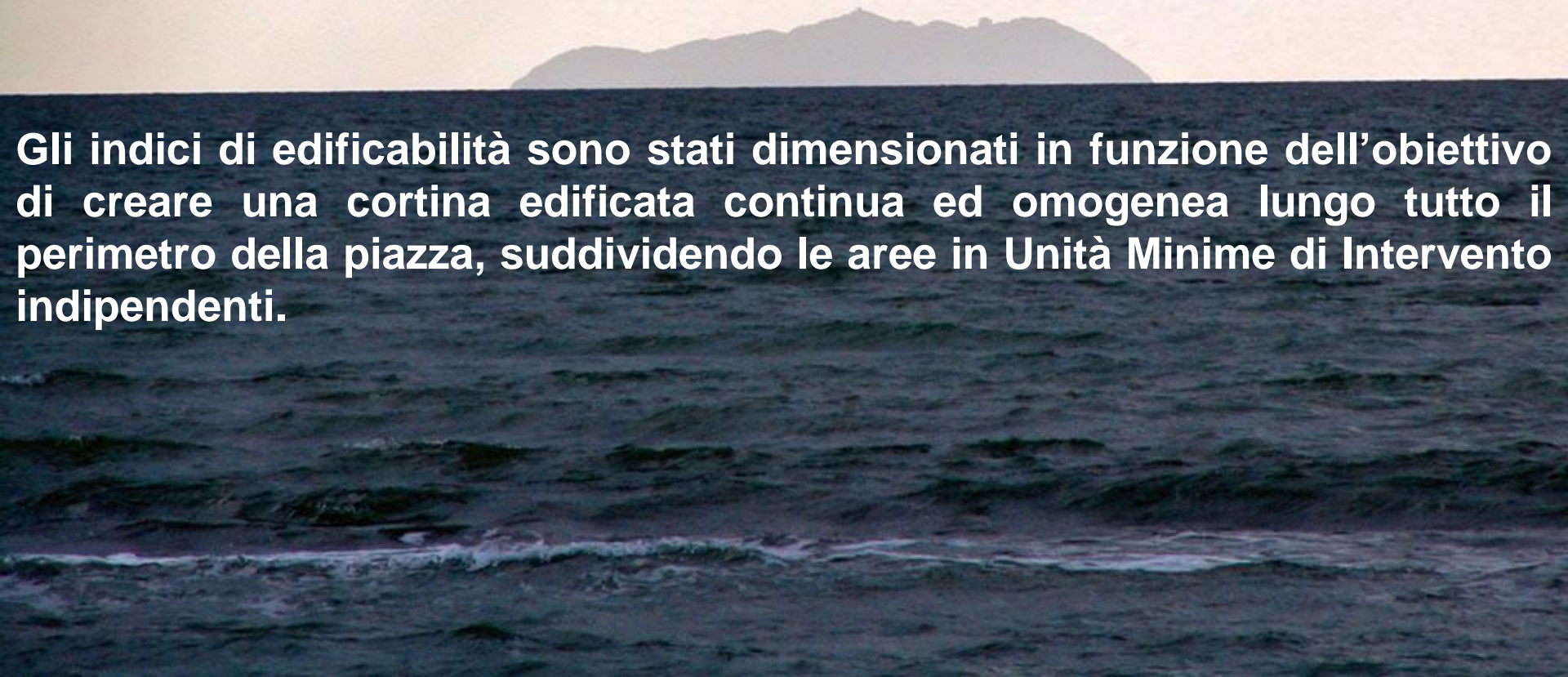


LA DISCIPLINA PER PIAZZA VIVIANI

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-
Restauro della facciata e del muro perimetrale.



Particella 58- Restauro conservativo dell' edificio.



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.

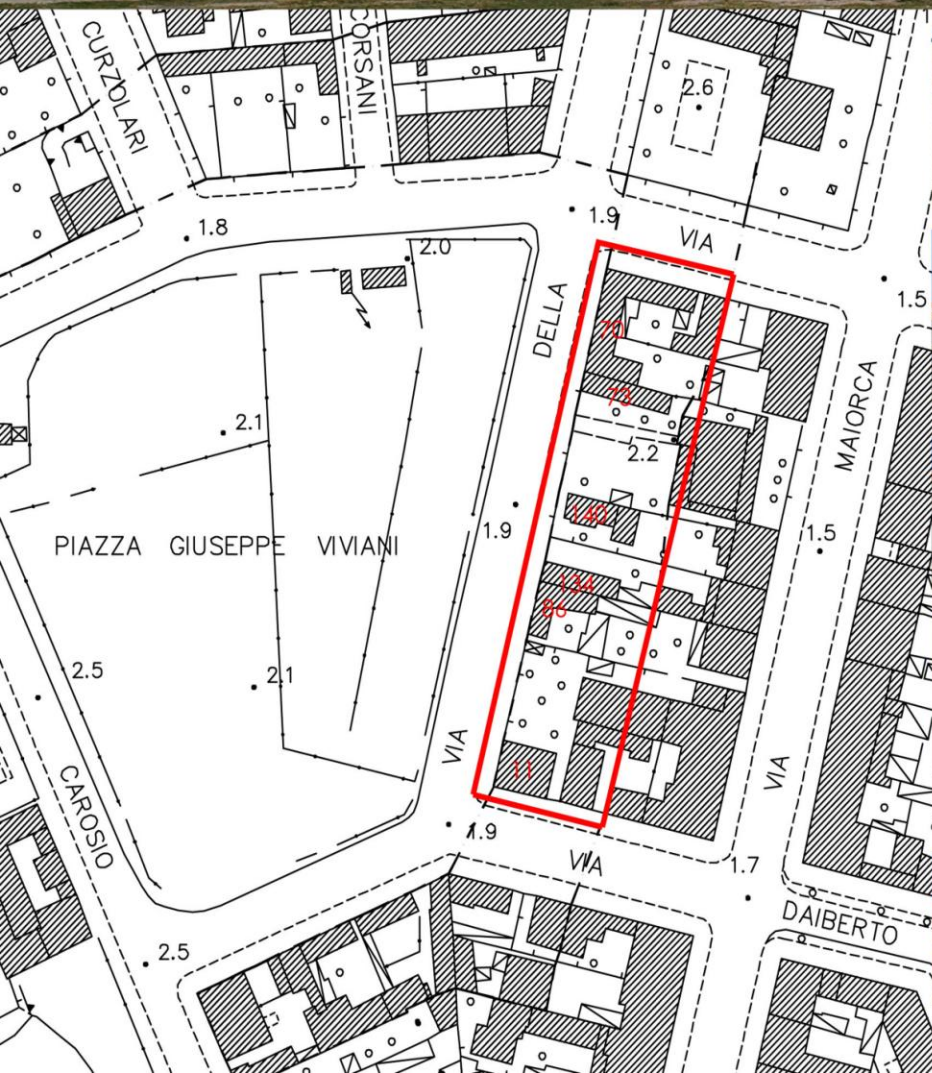
Particella 226- Nuova costruzione su fronte strada di un edificio, 743 mc con piano terra destinato a
commercio e primo piano a residenza.

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 64- Restauro del muro perimetrale



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



Particelle 86, 134- Sopraelevazione della parte ad un piano (SLU 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



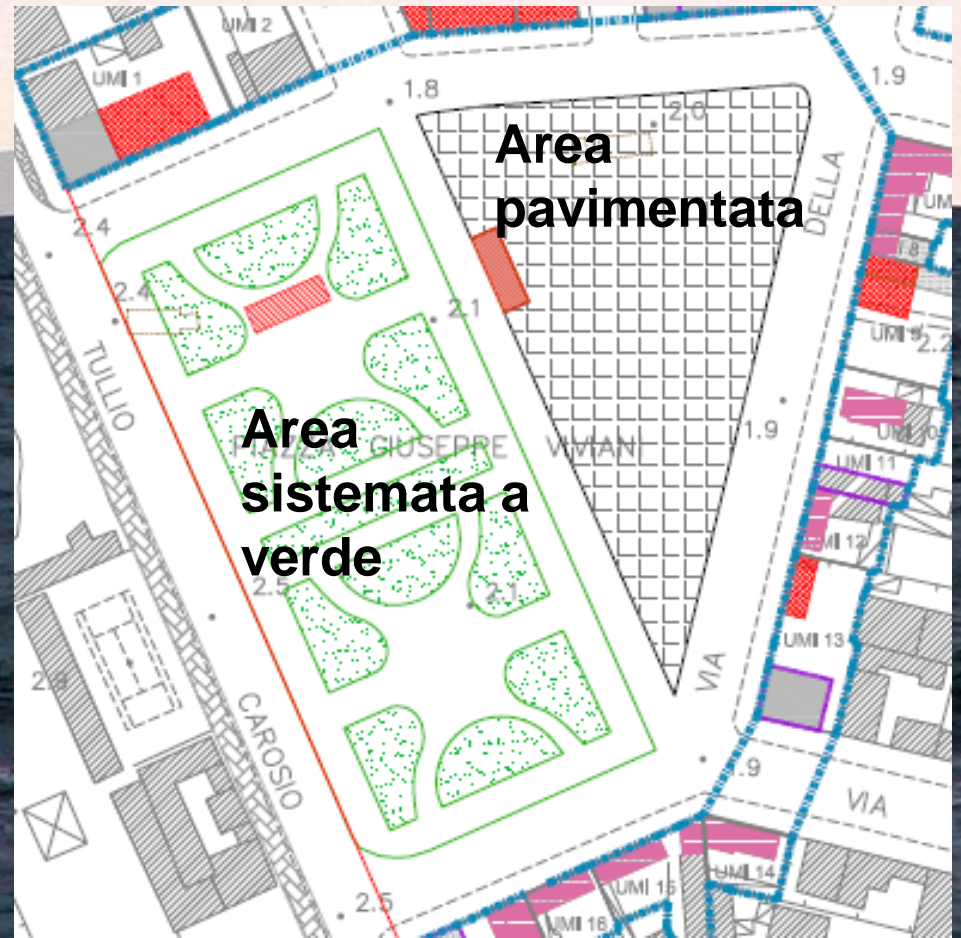
Particella 59- incremento di 31 mc di volume da concentrarsi al secondo piano del fabbricato sul fronte strada; rifacimento della facciata in continuità con quella della particella 409.

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.

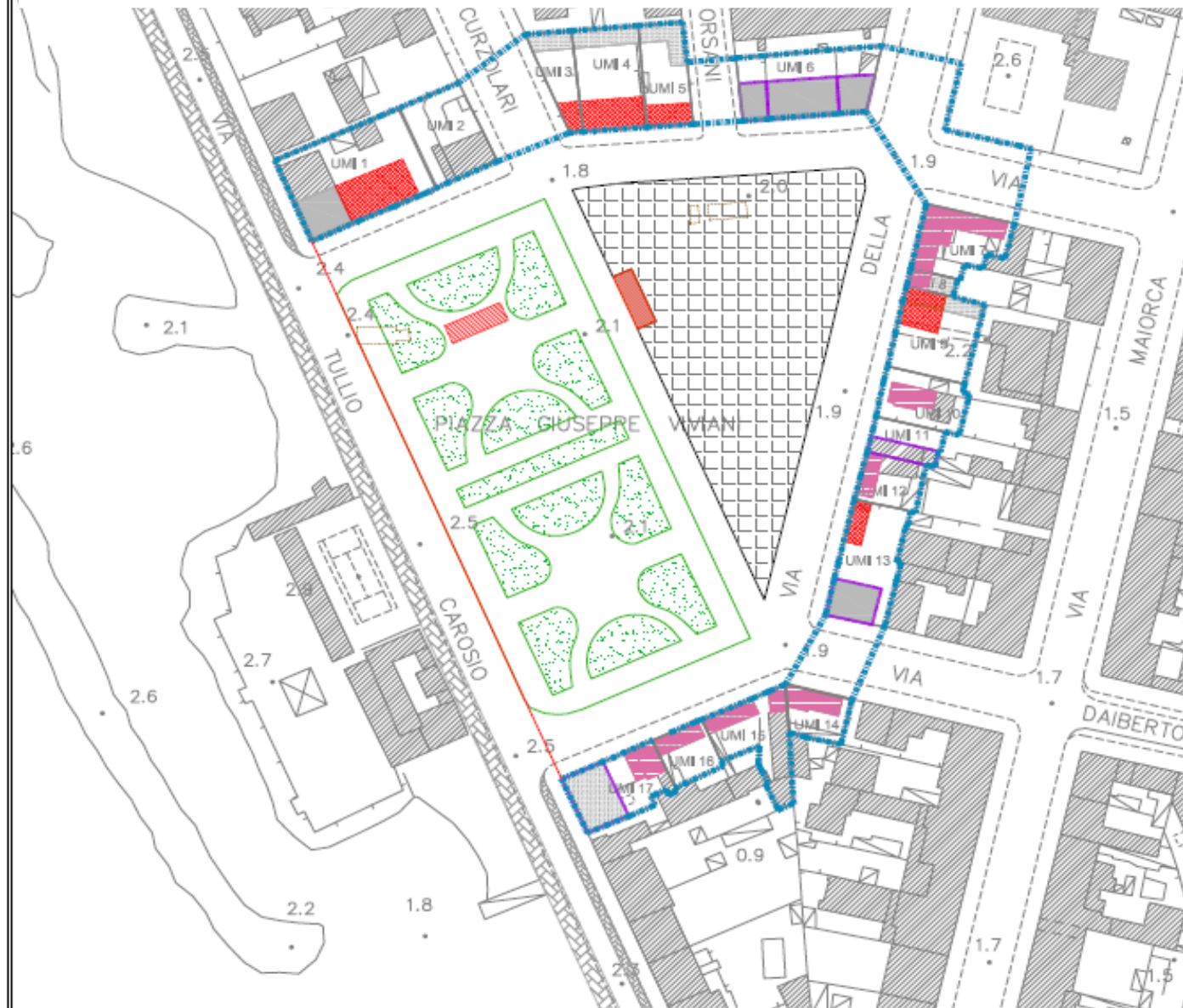
Lo schema di riferimento del progetto prevede quindi una suddivisione circa a metà, da approfondire con il progetto esecutivo



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 Progettazione e Coordinamento Generale:
 Arch. Gabriele Berni

Responsabile per la Comunicazione:
 Dr.ssa Sandra Terzini

Gruppo di Progettazione:
 Arch. Andrea De Luca, Arch. Riccardo Davini,
 Arch. Marco Romeo, Geol. Marco Kallus

Collaboratore in Materia Geologica:
 Geol. Aldo Innocenti

Cartografia Informatizzata:
 Geom. Marina Bonfanti

Validazione Integrata e Verifica VAS:
 Dr.ssa Antonella Salati,
 Dr.ssa Mariacristina Ferra,
 P.F. Gianluca Pasquini

Collaborazione Architettonica:
 Sig.ra Patricia Bianchini,
 Sig.ra Agnese De Luca,
 Sig. Roberto Chiochi,
 Sig.ra Chiara Nardelli

IL VERDE

Chamaecyparis laurifolia o palmetto nano

La specie Chamaecyparis laurifolia appartiene alla famiglia delle Cupressacee ed è una specie nativa del Sud America ed è la varietà che cresce in Italia. È un arbusto che può crescere oltre i 7 m di altezza, presenta dei rametti neri alla base.

Può essere impiegata sia come arbusto nelle aree verdi delle piazze del lungomare o come pianta per viale sul marciapiede della passeggiata a mare di Via della Repubblica.



Chamaecyparis laurifolia nella coltivazione in vaso



Chamaecyparis laurifolia in vaso



Rosaemula ulifolia

Il Rosaemula ulifolia è un arbusto che appartiene alla famiglia delle Rutaceae. È un arbusto che può crescere fino a 3 m di altezza. È un arbusto che si trova in Italia. È un arbusto che si trova in Italia.

Può essere impiegata sia come arbusto nelle aree verdi delle piazze del lungomare o come pianta per viale sul marciapiede della passeggiata a mare di Via della Repubblica.



Rosaemula ulifolia



Rosaemula ulifolia



Myrica cinerascens

Il Myrica cinerascens è un arbusto che appartiene alla famiglia delle Compositae. È un arbusto che può crescere fino a 3 m di altezza. È un arbusto che si trova in Italia. È un arbusto che si trova in Italia.

Può essere impiegata sia come arbusto nelle aree verdi delle piazze del lungomare o come pianta per viale sul marciapiede della passeggiata a mare di Via della Repubblica.



Myrica cinerascens



Myrica cinerascens



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

- Tamara gallica

Le essenze resistenti alla salinità, consigliate per realizzare le siepi delle aree verdi e le fioriere del lungomare:

- Chamaecyparis laurifolia o palmetto nano
- Myrica cinerascens
- Rosaemula ulifolia
- Rosaemula repens o prinozzo

Tamara gallica

La Tamara gallica è un arbusto che appartiene alla famiglia delle Tamaricaceae. È un arbusto che può crescere fino a 10 m di altezza. È un arbusto che si trova in Italia. È un arbusto che si trova in Italia.

La Tamara gallica è un arbusto che appartiene alla famiglia delle Tamaricaceae. È un arbusto che può crescere fino a 10 m di altezza. È un arbusto che si trova in Italia. È un arbusto che si trova in Italia.



Tamara gallica



Tamara gallica

Prinozzo

Il Prinozzo appartiene alla famiglia delle Rosaceae. È un arbusto che può crescere fino a 3 m di altezza. È un arbusto che si trova in Italia. È un arbusto che si trova in Italia.

Il Prinozzo appartiene alla famiglia delle Rosaceae. È un arbusto che può crescere fino a 3 m di altezza. È un arbusto che si trova in Italia. È un arbusto che si trova in Italia.

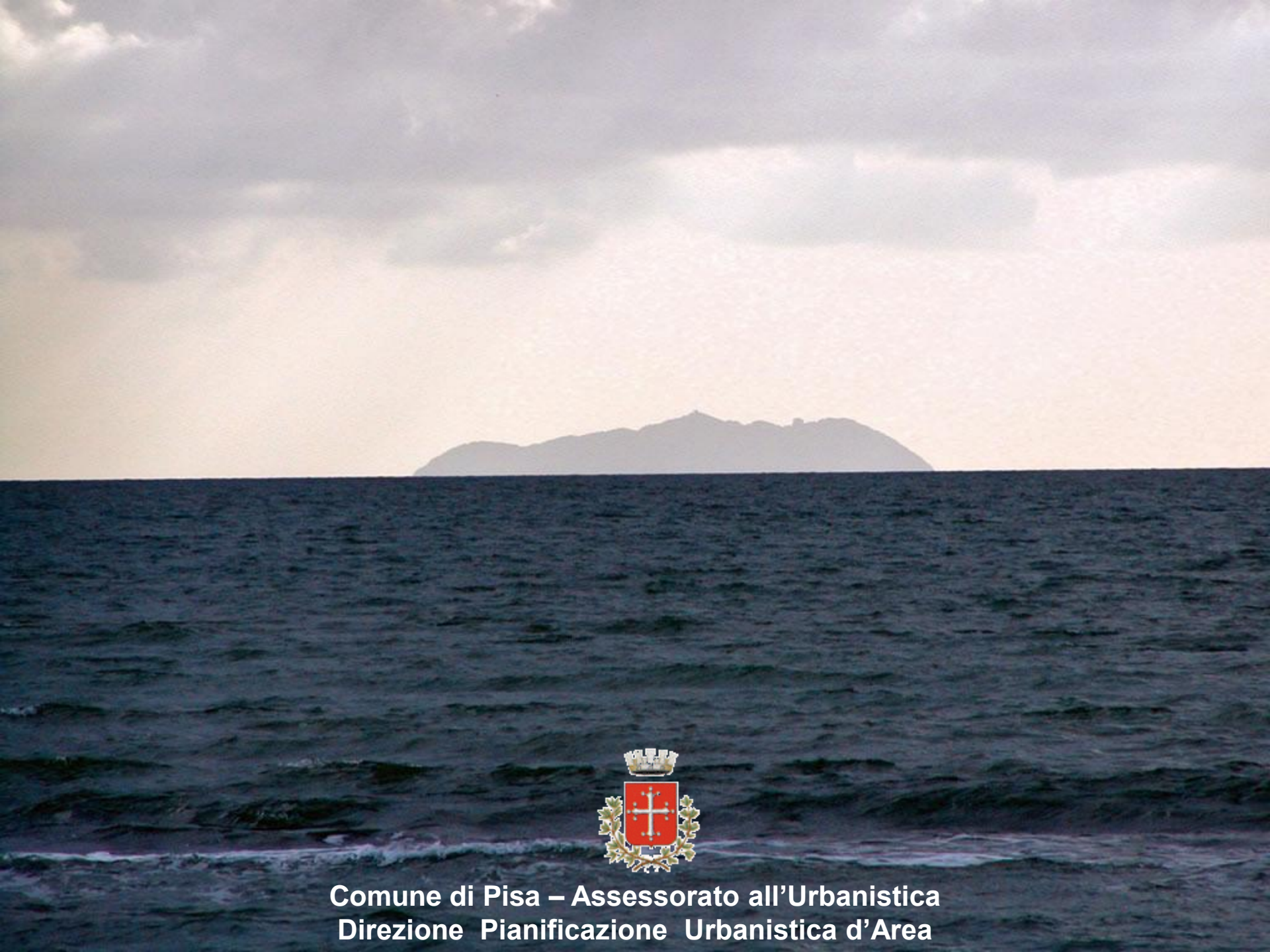
Il Prinozzo appartiene alla famiglia delle Rosaceae. È un arbusto che può crescere fino a 3 m di altezza. È un arbusto che si trova in Italia. È un arbusto che si trova in Italia.



Prinozzo



Prinozzo



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