



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA D'AREA**

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE  
DEL LUNGOMARE DI MARINA DI PISA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## INDICE

|         |  |
|---------|--|
| Art. 1  | Generalità   |
| Art. 2  | Obbiettivi del Piano   |
| Art. 3  | Elaborati costituenti il piano   |
| Art. 4  | Efficacia  |
| Art. 5  | Comparto 1: Lungomare - disciplina degli interventi sulle aree pubbliche                                       |
| Art. 6  | Comparto 1: Lungomare - disciplina degli interventi sugli edifici privati                                      |
| Art. 7  | Comparto 1: Lungomare - disciplina degli interventi a mare   |
| Art. 8  | Comparto 2: Piazza Viviani - disciplina degli interventi   |
| Art. 9  | Comparto 3: Le piazze esistenti, gli ampliamenti e quelle di nuova realizzazione - disciplina degli interventi |
| Art. 10 | Manufatti ammessi nelle piazze   |
| Art. 11 | Comparto 4: I pontili - disciplina degli interventi  |
| Art. 12 | Viabilità, parcheggi   |
| Art. 13 | Restauro ambientale del lungomare  |
| Art. 14 | Riqualificazione di altri spazi pubblici   |
| Art. 15 | Modalità attuative   |
| Art. 16 | Norme finali   |

## **Art. 1 – Generalità ed ambito di applicazione**

Il presente piano disciplina le porzioni territoriali costituenti il viale lungomare di Marina di Pisa (via Tullio Crosio, via della Repubblica Pisana, via Padre Agostino da Montefeltro) e le quattro piazze presenti (piazza Viviani, piazza delle Baleari, piazza Gorgona e piazza Sardegna). Attualmente l'area svolge la funzione di arteria di collegamento a senso unico tra la zona nord e sud dell'abitato; la passeggiata lungomare è frequentata soprattutto in occasione della chiusura domenicale al traffico.

La balneazione in questo tratto di costa è libera, le uniche attrezzature balneari, disciplinate dall'art. 1.2.2.11 delle NTA del Regolamento Urbanistico (disciplina confermata), sono concentrate al limite sud della passeggiata e a nord nel caso del bagno Gorgona, di fronte a piazza Viviani. Piazza Viviani è attualmente utilizzata come parcheggio e gli edifici che la delimitano sono in genere di scarsa qualità architettonica.

Il presente piano di riqualificazione si configura come programma degli interventi, da assoggettare a tutte le verifiche necessarie e previste in riferimento alla loro attuazione a seguito di specifica progettazione.

Gli interventi sono articolati in comparti:

Comparto 1: Lungomare

Comparto 2: Piazza Viviani

Comparto 3: 3A - piazza delle Baleari / 3B – piazza Gorgona / 3C – piazza Sardegna / 3D – nuova piazza

Comparto 4: Pontili

Le aree d'intervento sono meglio definite nelle tavole grafiche allegate al presente piano.

## **Art. 2 – Obiettivi del Piano**

Il Piano ha la finalità di riqualificare il lungomare di Marina di Pisa sia per migliorarne la funzionalità come luogo di aggregazione della collettività residente e non, sia per valorizzare la cittadina come centro di balneazione attrezzato.

Il piano prevede:

- la sistemazione del lungomare con trasformazione in passeggiata pedonale (dal nuovo porto fino a via Arnino) e pista ciclabile;
- la sistemazione delle tre piazze antistanti il mare con il raddoppio della loro estensione;
- la formazione di una nuova piazza al limite sud dell'abitato, per creare una "porta" di accesso a Marina di Pisa per coloro che provengono da sud;
- la realizzazione di due pontili, che si estendono nel mare, in corrispondenza della nuova piazza e di piazza Gorgona.

Per Piazza Viviani è previsto un nuovo assetto urbanistico, con parti pavimentate ed a verde, intorno al quale è disciplinato il completamento edilizio

residenziale, commerciale, spazi per associazioni e tempo libero e servizi di interesse pubblico.

L'edificato perimetrale dell'attuale piazza Viviani, dovrà essere riqualificato tramite il mantenimento e restauro dei fronti degli edifici di interesse storico e la demolizione e ricostruzione dei fabbricati minori, da allineare a filo strada. Per raggiungere continuità e uniformità del fronte è prevista anche una parte di nuova edificazione.

Il disegno della piazza riportato in cartografia è puramente indicativo e volto solo a segnalare che una parte della piazza dovrà essere attrezzata a verde ed una parte pavimentata per poter essere utilizzata per manifestazioni, mercati, ecc.

### **Art. 3 - Elaborati costituenti il piano**

1. Estratto PS tav. b 3.2
2. Estratto PS tav. b 3.5
3. Estratto PS tav. c 4
4. Ru stato attuale fg 32
5. Ru stato variante fg 32
6. Ru stato attuale fg 41
7. Ru stato variante fg 41
8. Ru stato attuale fg 44
9. Ru stato variante fg 44
10. tav.1:stato attuale
- 11.tav.2: planimetria generale di progetto
- 12.tav.2 bis: particolare nuovo lungomare e discesa a mare
- 13.tav.3: planimetria generale di progetto COMPARTI
- 14.tav.4: planimetria generale viabilità e parcheggi
- 15.tav.4 bis: particolare della nuova viabilità
- 16.tav.5a: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 1-2
- 17.tav.5b: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 3-4-5
- 18.tav.5c: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 6
- 19.tav.5d: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 7
- 20.tav.5e: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 8-9-10
- 21.tav.5f: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 11-12-13
- 22.tav.5g: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 14
- 23.tav.5h: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 15-16-17
- 24.tav.5i: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 18-19
- 25.tav. 6: UMI scheda norma 38/PS piazza Viviani

26.tav.7: proposta di sistemazione del verde

27.scheda norma 38/PS variata

28.Norme Tecniche di Attuazione

29.Piano parcellare di esproprio

#### **Art. 4 – Efficacia**

Il presente Piano costituisce elemento di dettaglio del Regolamento Urbanistico, disciplinando volumetrie, destinazioni d'uso, caratteristiche generali degli interventi.

Con la specifica disciplina costituisce elemento del piano paesaggistico. Costituisce inoltre indirizzo per l'assetto della viabilità e della localizzazione degli spazi di sosta, che saranno disciplinati nel dettaglio all'interno del PUT – stralcio litorale.

#### **Art. 5 - Comparto 1: Lungomare, disciplina degli interventi sulle aree pubbliche**

Il lungomare dal nuovo porto turistico di Bocca d'Arno a via Arnino dovrà essere chiuso al traffico veicolare ordinario, mantenendo una corsia carrabile per il carico/scarico merci ed il passaggio dei mezzi di soccorso; la restante porzione sarà occupata da una pista ciclabile e, per il resto, interamente pedonalizzata. L'ampio marciapiede antistante il fronte edificato è suscettibile di ampliamento ed utilizzazione come area accessoria, in concessione, degli esercizi di somministrazione con apposite attrezzature, in conformità con quanto previsto dai regolamenti vigenti e previa autorizzazione da parte degli enti competenti.

La progettazione esecutiva della passeggiata dovrà essere orientata al raggiungimento di un livello delle pavimentazioni per quanto possibile unitario e, in ogni caso, integrato e congruo tra le diverse fasce funzionali, dovrà prevedere l'inserimento degli elementi di arredo urbano e dovrà essere estesa alla progettazione del verde, di cui, nelle tavole di piano, si dà una esemplificazione.

#### **Art. 6 - Comparto 1: Lungomare, disciplina degli interventi sugli edifici privati**

Al fine di migliorare l'offerta di servizi al turismo balneare, è ammessa la variazione di destinazione d'uso degli edifici aventi accesso sul lungomare per consentire negli stessi la localizzazione di servizi complementari alla balneazione.

Le strutture complementari alla balneazione dovranno offrire agli utenti un servizio minimo costituito da:

- servizi igienici – almeno tre, divisi per sesso, di cui almeno uno usufruibile da portatori di handicap motorio;
- docce – almeno quattro, di cui almeno una usufruibile da portatori di handicap motorio;

- spogliatoi singoli – almeno quattro, cui almeno uno usufruibile da portatori di handicap motorio, con annesso locale idoneo per ospitare almeno venti armadietti;
- locale gestore;
- locale pronto soccorso;
- magazzino lettini, sdraio, ombrelloni.

L'intera struttura dovrà essere accessibile a utenti disabili, avere una superficie minima, in considerazione delle funzioni minime previste, di mq. 50 netti e con accesso indipendente rispetto a funzioni residenziali ospitate nello stesso edificio.

E' consentito, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, attivare attività complementari, da sviluppare su superfici aggiuntive a quelle sopra indicate, relative alla somministrazione di alimenti e bevande. Tali attività potranno svilupparsi anche ai piani superiori a quello terreno, purché accessibili ai portatori di handicap e con accesso non promiscuo rispetto a destinazioni residenziali.

La attivazione dei punti di servizio alla balneazione è subordinata alla stipula di convenzione che disciplini la gestione di un tratto di litorale balneabile (con particolare riguardo alla sicurezza e alla pulizia) proporzionato alla potenzialità della struttura.

Possono altresì proporre la stipula della convenzione per la gestione di un tratto di litorale le attività ricettive esistenti o di nuova realizzazione, previa dimostrazione del possesso dei requisiti minimi richiesti che, in questo caso, sono comprensivi dei servizi già presenti a disposizione degli ospiti della struttura.<sup>1</sup>

## **Art. 7 - Comparto 1: Lungomare, disciplina degli interventi a mare**

Il presente piano prende atto della sperimentazione avviata con la realizzazione delle difese a mare con spiagge in ghiaia e fornisce elementi per la loro possibile utilizzazione a fini di balneazione, prevedendo gli interventi necessari per assicurarne la fruibilità compatibilmente con i pareri, i nulla-osta e le prescrizioni dettate, in sede di progettazione esecutiva, da parte degli enti competenti.

E' prevista la possibilità di eliminare l'attuale scogliera a bordo strada e la sua sostituzione con delimitazione costituite da muretto-seduta, provvisto di varchi a distanza conveniente per assicurare l'agevole accesso al mare.

Dovranno essere previste attrezzature, fisse o amovibili, convenientemente distanziate, idonee a garantire la percorribilità del tratto inghiaiato fino al mare e particolare cura dovrà essere dedicata alla progettazione degli elementi necessari a facilitare ai bagnanti la risalita dallo specchio d'acqua.

Su tutta l'area compresa tra il lungomare e l'acqua non è consentita l'installazione di strutture o attrezzature, anche se a carattere temporaneo o stagionale, tali da impedire la completa visione del mare. Possono essere ammesse solo pedane in legno prive di parapetto, della misura massima di 50 mq., poste a distanza non inferiore a 200 ml. l'una dall'altra ed adiacenti al lungomare stesso, accessibili dai percorsi attrezzati, da destinare prioritariamente alla sorveglianza e ad

<sup>1</sup> Comma aggiunto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 22

ospitare portatori di handicap. Le pedane potranno essere coperte da strutture leggere ombreggianti, rimovibili ed estese fino a coprire la parte antistante del percorso pedonale pubblico.

E' consentita la possibilità di realizzare piattaforme, di dimensione maggiorata, a servizio delle "aggregazioni" di attività, purchè all'interno di un progetto unitario e ferme restando le funzioni principali di accesso libero a servizio della balneazione, per la sorveglianza e per ospitare portatori di handicap.<sup>2</sup>

Nessuna altra attrezzatura, anche se rimovibile, oltre a sdraio, lettini, ombrelloni, potrà essere collocata nella fascia tra il lungomare e il mare e nessuna attrezzatura, ad eccezione dei percorsi attrezzati e delle pedane in legno con relativa copertura ombreggiante, può rimanere nell'area oltre il periodo giornaliero di fruizione per la balneazione.

### **Art. 8 - Comparto 2: Piazza Viviani, disciplina degli interventi**

L'intervento si propone di riqualificare l'area e di creare uno spazio con connotati urbani nella sua configurazione formale e nelle destinazioni (residenza, commercio, servizi di interesse pubblico) capace di integrarsi con il nuovo porto e con la zona residenziale e commerciale di via Maiorca, offrendo spazi e momenti di incontro per i residenti e per i turisti. Tale obiettivo viene raggiunto con la creazione di una piazza, ridisegnandone l'assetto planimetrico e l'edificato al contorno; la progettazione di dettaglio dovrà prevedere una parte pavimentata, idonea anche per ospitare attività ricreative, di intrattenimento e commerciali a carattere temporaneo.

Deve essere prevista la ricollocazione del chiosco esistente, destinato ad attività di somministrazione, da realizzare con le caratteristiche indicate al successivo art. 10. All'interno della porzione pavimentata non è previsto il mantenimento della sede della Guardia Costiera.

Il tessuto edilizio esistente di bordo alla piazza potrà essere riconfigurato, salvaguardando l'edificato di interesse storico e i relativi spazi pertinenziali, tramite demolizione e ricostruzione o nuova edificazione a filo strada, in modo da creare una cortina edificata circostante la piazza. Gli interventi ammessi sono disciplinati da apposita Scheda Norma, parte integrante del presente piano.

### **Art. 9 - Comparto 3: Le piazze esistenti, gli ampliamenti e quelle di nuova realizzazione - disciplina degli interventi**

Il Comparto 3, si suddivide in 4 sotto-comparti:

- Comparto 3A - piazza delle Baleari
- Comparto 3B - piazza Gorgona
- Comparto 3C - piazza Sardegna
- Comparto 3D - nuova piazza

---

<sup>2</sup> Comma aggiunto in parziale accoglimento dell'osservazione n. 14

Il piano prevede un miglioramento formale e funzionale delle tre piazze di cui verranno riprogettati l'assetto ed il verde e che potranno essere ampliate sul lato mare. Il progetto delle piazze dovrà seguire i caratteri formali indicati dalla tavola di progetto; potranno essere realizzati nuovi manufatti, se oggi assenti, o riqualificati, anche con eventuale ricollocazione, quelli esistenti, il tutto con le caratteristiche indicate al successivo art. 10. Il verde dovrà essere progettato con particolare attenzione alla resistenza delle specie proposte alla vicinanza al mare, in modo da garantirne l'efficace durata e secondo gli indirizzi indicati nella tavola di progetto del verde.

Il Comparto 3D prevede la formazione di una nuova piazza, a conclusione del centro abitato verso Tirrenia. La proposta e la definizione di tale piazza dovrà essere concordata con l'Ente Parco Regionale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli.

La progettazione delle piazze, in caso di ampliamento o nuova realizzazione, dovrà valutare la possibilità di ottenere spazi di parcheggio sotterraneo con accesso esterno al perimetro delle piazze stesse e la possibilità di utilizzare lo spazio sottostante il nuovo fronte mare come sede per servizi alla balneazione, limitati a servizi igienici, docce, magazzini.

Salvo quanto non direttamente specificato dalle presenti norme, le trasformazioni sono inoltre disciplinate dall'art. 1.4.8 delle norme del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 10 – Manufatti ammessi nelle piazze**

All'interno dei perimetri delle piazze sono confermati o possono essere realizzati ex novo manufatti destinati alla somministrazione di alimenti e bevande o alla vendita di prodotti alimentari (molluschi) in numero di uno per ciascuna piazza.

Le caratteristiche essenziali dei manufatti, da definire in dettaglio con un progetto di iniziativa pubblica redatto dall'amministrazione o di iniziativa privata (previo ottenimento della concessione dell'area) soggetto al parere o nulla-osta degli organi ed enti competenti in materia paesaggistica, sono le seguenti:

- superficie coperta massima: mq. 100,00;
- altezza massima in gronda: ml. 3,00;
- servizi igienici minimi: uno per gli addetti, due per gli avventori (divisi per sesso), di cui uno dimensionato ed attrezzato per portatori di handicap;

Gli spazi esterni pavimentati, ammessi come estensione dell'attività, non potranno superare la dimensione della superficie coperta del manufatto e dovranno essere inseriti nel contesto del disegno della piazza in modo da limitare la riduzione degli spazi a verde e ricercando il migliore inserimento paesaggistico. Gli spazi esterni pavimentati potranno essere coperti soltanto con tende od ombrelloni, e non potranno in alcun modo essere delimitati lateralmente con chiusure stabili o provvisorie.

Dimensioni diverse degli spazi esterni utilizzabili per l'attività di somministrazione potranno derivare da un piano specifico di utilizzazione del suolo pubblico e fatte salve le esigenze e le autorizzazioni paesaggistiche.



## **Art. 11 - Comparto 4: I pontili - disciplina degli interventi**

In corrispondenza di piazza Gorgona e in corrispondenza della nuova piazza a sud dell'abitato di Marina di Pisa potranno essere realizzati pontili, con estensione minima dalla costa di ml. 80 e massima di ml. 200, con priorità di realizzazione per quello posto al limite sud dell'abitato, fatte salve le verifiche di competenza con l'Ente Parco Regionale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli.

All'estremità dei pontili possono essere ubicate attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti), che potranno essere anche accessibili direttamente dal mare mediante attrezzature di attracco. Indicativamente si prevede che la struttura del pontile sia costituita da pali e che l'intradosso dell'impalcato sia posto ad una quota non inferiore all'altezza delle onde per mareggiata con tempo di ritorno duecentennale.

La struttura di somministrazione posta all'estremità potrà svilupparsi fino ad una altezza massima di ml. 10 dal livello di calpestio del pontile per consentire l'utilizzazione come bar e ristorante. Indicativamente si indica la seguente distribuzione delle funzioni su una superficie coperta massima di mq. 100:

- Primo livello: Ingresso, bar, servizi;
- Secondo livello: sala ristorante;
- Terzo livello: belvedere a servizio bar e ristorante.

Nel caso sia prevista l'accessibilità dal livello mare, la struttura potrà ospitare anche spogliatoio e docce.

## **Art. 12 - Viabilità, parcheggi**

Il nuovo sistema di accesso a Marina di Pisa dal viale d'Annunzio dovrà comportare la riorganizzazione della distribuzione del traffico veicolare privato e pubblico. A livello indicativo, da verificare nell'ambito del PUT – Stralcio litorale, si prevede l'attuazione di percorsi a senso unico su via Milazzo in direzione nord e via dell'Ordine di S. Stefano in direzione sud. Per i mezzi di trasporto pubblico si prevede l'utilizzazione di via dell'Ordine di S. Stefano nei due sensi di marcia, con corsia preferenziale in direzione nord.

Il piano riporta l'area di sosta camper ed il parcheggio scambiatore sul viale D'Annunzio, la cui approvazione compete al Parco Naturale, al solo fine di individuare la viabilità ciclabile.

La pista ciclabile proveniente dall'area camper e dal parcheggio scambiatore in corrispondenza di via Barbolani si divide in due rami: uno diretto al lungomare, con funzione prevalente di percorso turistico-panoramico, e l'altro lungo via dell'Ordine di S. Stefano, che diviene così l'asse principale e baricentrico dell'abitato, con funzione prevalente di percorso ciclabile di servizio per gli abitanti. Tutte le piste ciclabili dovranno essere realizzate in sede protetta.

Le “contrade” ortogonali agli assi viari principali possono essere disciplinate alternativamente da sensi unici, con possibilità di incrementare la potenzialità di parcheggio a seguito della diminuita sezione da destinare al traffico.

### **Art. 13 – Restauro ambientale del lungomare**

Le facciate degli edifici prospicienti il lungomare costituiscono elemento caratterizzante dell’abitato di Marina di Pisa. Ogni intervento di manutenzione straordinaria è soggetto alla preventiva verifica delle caratteristiche formali originali delle facciate ed al loro ripristino. L’amministrazione ha facoltà di produrre un apposito “piano del colore” per la disciplina degli interventi relativi ai prospetti sul lungomare.

### **Art. 14 – Riqualificazione di altri spazi pubblici**

Gli interventi di manutenzione o rifacimento degli spazi pubblici debbono essere coordinati nei materiali impiegati e nelle finiture. Per le aree pedonali delle piazze e per i marciapiedi è escluso l’uso di pavimentazioni asfaltate, betonelle o autobloccanti. Particolare cura è necessaria per la riqualificazione delle vie adiacenti il porto turistico che dovrà essere progettata prevedendo materiali compatibili, per tipologia e qualità, con quelli impiegati nell’area portuale.

Ogni intervento di manutenzione di strade o marciapiedi, in tutte le vie di Marina di Pisa, dovrà prevedere l’adeguamento alle norme sul superamento delle barriere architettoniche per le varie categorie di disabilità e la piantumazione o ripiantumazione delle alberature con l’utilizzazione esclusiva di tamerici o lecci. Gli spazi di parcheggio, nel caso siano previsti interventi di riduzione a senso unico delle viabilità, potranno essere esterni al filare di alberature. Nel caso la sezione stradale non lo consenta, gli spazi di parcheggio potranno essere intercalati con le alberature

### **Art. 15 - Modalità attuative**

L’intervento è attuato con progetti di opera pubblica per quanto riguarda la parti di interesse pubblico di ciascun comparto (sistemazione/realizzazione/ampliamento piazze, verde e arredo urbano, piste ciclabili, pavimentazioni). Gli interventi privati in ciascun comparto sono soggetti a permesso a costruire.

Gli interventi compresi nel Comparto 2 - piazza Viviani sono soggetti a permesso a costruire esteso alle singole UMI o, contestualmente, a più UMI.

Gli interventi di ampliamento delle piazze che comprendono la realizzazione di parcheggi sotterranei e gli interventi di realizzazione dei pontili possono essere realizzati con le modalità previste dalla legge per il progetto di finanza.

### **Art. 16 - Norme finali**

Per tutto quanto non espressamente indicato dalle presenti norme, si fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e delle leggi e regolamenti vigenti.