



COMUNE DI PISA

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 1.2.2.11 del vigente Regolamento Urbanistico, che subordina gli interventi di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa all'approvazione di un progetto pubblico unitario;

Considerato che da tempo si rende necessario determinare le possibilità di intervento per la realizzazione di strutture per la balneazione a servizio del litorale prospiciente l'abitato di Marina di Pisa;

Ritenuto che, con l'apertura del porto di Bocca d'Arno, divenga necessario approvare una disciplina complessiva che preveda gli interventi ammissibili su tutta la fascia litoranea di Marina di Pisa ai fini di una definitiva riqualificazione e di un incremento dell'attrattività turistica e balneare della stessa;

Considerato che le ipotesi progettuali sono state oggetto di consultazione presso il Consiglio Territoriale di Partecipazione e discusse in numerose riunioni della Prima Commissione Consiliare Permanente, nonché di indagine presso un campione degli abitanti di Marina di Pisa, condotta dall'Università di Pisa all'interno del corso di Sociologia Urbana della facoltà di Ingegneria;

Considerato che il progetto, oltre alla valenza urbanistica sancita dall'art. 1.2.2.11 della Norme Tecniche di Attuazione, costituisce il programma degli interventi ammessi ed auspicati per la riqualificazione del lungomare, senza per questo determinare impegno di realizzazione contestuale di tutti gli interventi, da sottoporre alle verifiche di compatibilità e fattibilità sulla base dei progetti preliminari o definitivi degli stessi;

Preso atto che, per quanto sopra detto e come risulta dalla relazione del Responsabile del Procedimento (allegato 1), il progetto di riqualificazione non è soggetto al disposto dell'art. 36 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, né a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

Visti gli elaborati allegati e di seguito elencati:

- Estratto Piano Strutturale tav. b 3.2 (allegato 2);
- Estratto Piano Strutturale tav. b 3.5 (allegato 3);
- Estratto Piano Strutturale tav. c 4 (allegato 4);
- Regolamento Urbanistico stato attuale fg 32 (allegato 5);
- Regolamento Urbanistico stato variato fg 32 (allegato 6);
- Regolamento Urbanistico stato attuale fg 41 (allegato 7);
- Regolamento Urbanistico stato variato fg 41 (allegato 8);
- Regolamento Urbanistico stato attuale fg 44 (allegato 9);

- Regolamento Urbanistico stato variato fg 44 (allegato 10);
- tav.1: stato attuale (allegato 11);
- tav.2: planimetria generale di progetto (allegato 12);
- tav.2 bis: particolare nuovo lungomare e discesa a mare (allegato 13);
- tav.3: planimetria generale di progetto COMPARTI (allegato 14);
- tav.4: planimetria generale viabilità e parcheggi (allegato 15);
- tav.4 bis: particolare della nuova viabilità (allegato 16);
- tav.5a: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 1-2 (allegato 17);
- tav.5b: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 3-4-5 (allegato 18);
- tav.5c: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 6 (allegato 19);
- tav.5d: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 7 (allegato 20);
- tav.5e: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 8-9-10 (allegato 21);
- tav.5f: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 11-12-13 (allegato 22);
- tav.5g: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 14 (allegato 23);
- tav.5h: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 15-16-17 (allegato 24);
- tav.5i: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 18-19 (allegato 25);
- tav.6: UMI scheda norma 38/PS piazza Viviani (allegato 26);
- tav.7: proposta di sistemazione del verde (allegato 27);
- scheda norma 38/PS variata (allegato 28);
- Norme Tecniche di Attuazione (allegato 29);
- Piano parcellare di esproprio (allegato 30);

Rilevato che il progetto, limitatamente alle modifiche cartografiche, non altera il quadro complessivo di riferimento del Regolamento Urbanistico e non si pone quindi in variante, ma in attuazione del medesimo;

Rilevata la necessità di riportare sulla cartografia del Regolamento Urbanistico gli interventi previsti dal progetto al fine di poter procedere alla redazione dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi e dei procedimenti connessi alla loro realizzazione;

Dato atto che, con PEC in data 15 maggio 2014, è stato comunicato ai sensi delle norme vigenti all'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana, in qualità di proprietaria di porzione dell'area di Piazza Viviani, l'avvio del procedimento di imposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

Visto il progetto di riassetto della mobilità conseguente la prevista pedonalizzazione del lungomare;

Visti gli atti e la certificazione dell'avvenuto deposito presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A;

Visto l'estratto del verbale della seduta del 28/05/2014 della I Commissione Consiliare Permanente contenente il parere espresso dalla stessa commissione e che si allega al presente atto, sotto la lettera B), per formarne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto opportuno concedere al presente atto l'immediata esecuzione ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs 267/00 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"

Con voti

D E L I B E R A

- di adottare il progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa di cui all'art. 1.2.2.11 del Regolamento Urbanistico, formalizzato attraverso i seguenti elaborati:
 - Estratto Piano Strutturale tav. b 3.2 (allegato 2);
 - Estratto Piano Strutturale tav. b 3.5 (allegato 3);
 - Estratto Piano Strutturale tav. c 4 (allegato 4);
 - Regolamento Urbanistico stato attuale fg 32 (allegato 5);
 - Regolamento Urbanistico stato variato fg 32 (allegato 6);
 - Regolamento Urbanistico stato attuale fg 41 (allegato 7);
 - Regolamento Urbanistico stato variato fg 41 (allegato 8);
 - Regolamento Urbanistico stato attuale fg 44 (allegato 9);
 - Regolamento Urbanistico stato variato fg 44 (allegato 10);
 - tav.1: stato attuale (allegato 11);
 - tav.2: planimetria generale di progetto (allegato 12);
 - tav.2 bis: particolare nuovo lungomare e discesa a mare (allegato 13);
 - tav.3: planimetria generale di progetto COMPARTI (allegato 14);
 - tav.4: planimetria generale viabilità e parcheggi (allegato 15);
 - tav.4 bis: particolare della nuova viabilità (allegato 16);
 - tav.5a: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 1-2 (allegato 17);
 - tav.5b: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 3-4-5 (allegato 18);
 - tav.5c: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 6 (allegato 19);
 - tav.5d: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 7 (allegato 20);
 - tav.5e: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 8-9-10 (allegato 21);
 - tav.5f: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 11-12-13 (allegato 22);
 - tav.5g: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 14 (allegato 23);
 - tav.5h: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 15-16-17 (allegato 24);
 - tav.5i: rilievo fotografico stato attuale edifici UMI 18-19 (allegato 25);
 - tav 6: UMI scheda norma 38/PS piazza Viviani (allegato 26);

- tav.7: proposta di sistemazione del verde (allegato 27);
 - scheda norma 38/PS variata (allegato 28);
 - Norme Tecniche di Attuazione (allegato 29);
 - Piano parcellare di esproprio (allegato 30);
- di dare atto che, per le previsioni di interventi pubblici, con la presente deliberazione viene dichiarata la pubblica utilità ed apposto il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà privata identificate nell'elenco delle ditte catastali di cui all'allegato 30;
 - di trasmettere la presente deliberazione alla Provincia di Pisa;
 - di dare avviso dell'avvenuta adozione del presente atto tramite pubblicazione sul BURT, così come prescritto dall'art. 17 della L.R. n. 1/2005

Con voti

D E L I B E R A, altresì,

di concedere al presente atto l'immediata esecuzione ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs 267/00 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"



COMUNE DI PISA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

<input type="checkbox"/>	della Giunta Comunale
<input checked="" type="checkbox"/>	del Consiglio Comunale

Attuazione del Regolamento Urbanistico, art. 1.2.11 delle Norme Tecniche di Attuazione - Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa- Adozione.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta altresì che la deliberazione:

<input type="checkbox"/>	comporta
<input checked="" type="checkbox"/>	non comporta

riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Pisa 12/05/2014

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA D'AREA

Arch. GABRIELE BERTI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dell'art. 15 del Regolamento di contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n°

Prenotazione di impegno n°

Pisa,

IL RAGIONIERE CAPO
Dr. Claudio Sassetti



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

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



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA D'AREA

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

12 maggio 2014

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 – Obbiettivi 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, di 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.

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 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.

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

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.