



COMUNE DI PISA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA D'AREA

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

**FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI**

febbraio 2015



COMUNE DI PISA  
Noi Adesso Pis@

Al Sindaco del Comune di Pisa  
Al Presidente del Consiglio del Comune di Pisa  
Al Dirigente della Direzione Pianificazione  
Urbanistica d'area

Oggetto: Osservazioni all'atto  
"Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa"

Preso atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale dell'atto  
Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa"  
Visti gli elaborati allegati alla delibera del Consiglio Comunale n°21  
del 5 giugno 2014 che adotta l'atto in oggetto

SI OSSERVA CHE

- nella "TAV 2 Planimetria generale di progetto" e nella "TAV 41 Regolamento urbanistico, variazione regolamento urbanistico per la di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa", è raffigurata con retinatura uguale a quella adottata per individuare le zone coperte dalle, così dette, "spiagge di ghiaia", una ulteriore zona che va dalla Piazza Sardegna fino all'altezza di via Arnino ed oltre, ad indicare il posizionamento di altre "spiagge di ghiaia"
- nella zona in oggetto ci sono e sono in attività ben n°5 stabilimenti balneari: Bagno La Riva, Bagno Alberto, Bagno Grecale, Bagno Toto, Bagno Foresta, oltre al Circolo Nautico "Arnino".
- ognuno degli stabilimenti balneari ha un arenile naturale che è oggetto di concessione e che è parte insostituibile della attività commerciale
- la presenza delle attività citate di fatto rende impossibile la stesura di altre "spiagge di ghiaia" nel tratto in oggetto

Pisa, 21 luglio 2014

Maurizio Nerini  
Consigliere Comunale  
Noi Adesso Pis@

**OSSERVAZIONE N. 2**

Comune di Pisa  
Ufficio Urbanistica

Direzione e Pianificazione Urbanistica d'Area.

All'attenzione dell'Arch. Gabriele Berti.

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N.
DATA 11/08/2014

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubblico  
Nr.0053026 Data 07/08/2014  
Tit. 0000 Arrivo

Oggetto: Attuazione dell'art. 1.2.2.11 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico: Progetto di riqualificazione del lungomare di Marina di Pisa.

**Osservazione alla Scheda Norma n.38 PS Variata, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 05/06/2014, secondo l'art.17 comma 2 L.R. 1/2005, con riferimento alla UMI 4.**

Proprietà della UMI 4 : Società ALFA 123 s.r.l. con sede in Pisa, via Fabio Filzi 59, Partita I.V.A. 01457950507. Legale rappresentate Dott. Alfredo Pacinotti residente in Pisa via Fabio Filzi 59.

Vista la scheda in oggetto, rilevato che la quantificazione della SLU relativa alla UMI 4 di nostra proprietà, viene indicata in mq.76, inferiore alla sua effettiva consistenza, si allega il rilievo esatto della costruzione e del terreno su cui insiste.

**La SLU esistente effettiva risulta essere mq.81,20 ed il terreno complessivamente mq.428,15. If = 0,19. Non esistono superfici accessorie.**

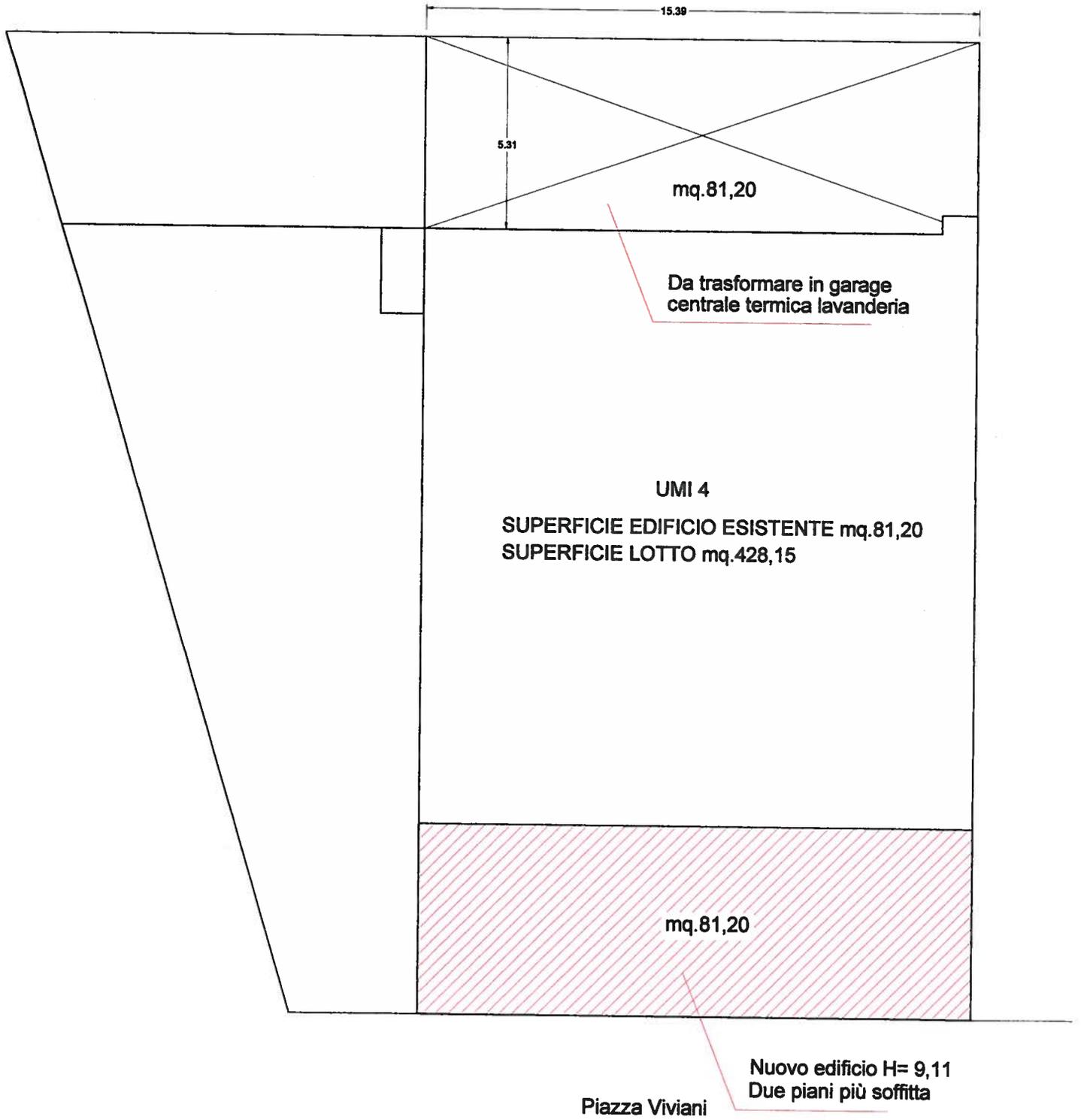
**Quindi la superficie lorda utile massima utilizzabile risulta mq.162,40. L'altezza della nuova costruzione dovrebbe essere di m.9,11 (due piani fuori terra e soffitta) pari alla media degli edifici di impianto novecentesco e dell'edificato recentissimo in angolo fra Piazza Viviani e via Curzolari. L'edificio esistente verrebbe trasformato in garage, lavanderia e locale caldaia.**

**Si chiede di inserire questi dati in fase di approvazione finale della scheda insieme alla non obbligatorietà di fare al piano terra esclusivamente esercizi commerciali, dando la possibilità di alternare con la destinazione residenziale.**

In fede

**ALFA 123 S.R.L.**  
Via Fabio Filzi, 59 - 56123 PISA  
Viale D'annunzio, 182 bis Marina di Pisa 56128  
Tel / fax 335.6672617 // 050.551501  
Partita IVA e Cod.Fisc 01457950507  
alfa123srl@pecimpresa.it

Alfa 123 S.R.L.  
Amministratore Unico  
Dott. Alfredo Pacinotti



# OSSERVAZIONE N. 3

Comune di Pisa

Direzione e Pianificazione Urbanistica d'Area.

All'attenzione dell'Arch. Gabriele Berti

Comune di Pisa
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N. DATA 11-08-2014

Comune di Pisa  
  
Ufficio Relazioni Pubblico  
Nr.0053029 Data 07/08/2014  
Tit. 0000 Arrivo

Oggetto: Attuazione dell'art. 1.2.2.11 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico: Progetto di riqualificazione del lungomare di Marina di Pisa.

Osservazione alla Scheda Norma n.38 PS Variata, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 05/06/2014, secondo l'art.17 comma 2 L.R. 1/2005, limitatamente alla UMI 3.

Proprietà della UMI 3 : Dott. Andrea Pacinotti residente a Pisa, via XXIV Maggio n.12, scala C. Codice Fiscale : PCNNDR68P10G7020.

- Premesso che il Piano di Recupero Unitario inizialmente previsto dalla schede norma 38/PS, riguardante sia Piazza Viviani che le unità immobiliari perimetrali, si è dimostrato irrealizzabile.
- Vista la variante alla scheda norma n.38 PS adottata, citata in oggetto.
- Considerate le risultanze del rilievo esatto dell'immobile di seguito riportate:  
UMI 3 : Catasto urbano foglio 61 particella 49, categoria A/4, vani 3,5. Superficie complessiva del lotto mq.205,29. Superficie coperta dall'abitazione esistente mq.58,60 corrispondente alla SLU per mancanza di superficie accessorie.
- Visti gli interventi concessi sulle altre UMI alcune delle quali possono raddoppiare la superficie edilizia totale pur avendo un indice fondiario ben al di sopra del 0,50.
- Considerato che la media delle altezze degli edifici di impianto novecentesco che si affacciano sul lato nord di Piazza Viviani, e dell'edificio di recente costruzione in angolo fra la piazza e via Curzolari è pari a m. 9,11 (2 piani fuori terra più sottotetto).
- Considerato che comunque anche se gli interventi previsti dalla scheda 38 PS su tutte le UMI venissero realizzati si rimarrebbe sempre con un lts inferiore allo 0,62 (dato prescrittivo).

Tutto ciò premesso la proprietà manifesta l'interesse a contribuire alla realizzazione delle previsioni espresse dalla scheda sebbene la forma trapezoidale del terreno il cui lato minore sulla piazza è circa m.3,40 crei grosse difficoltà non consentendo una costruzione con un equilibrio formale e funzionale sufficiente, tale da poter pensare che l'impegno

finanziario richiesto possa far prevedere un minimo accettabile ritorno economico, stante anche l'attuale situazione del mercato immobiliare.

L'immobile esistente con superficie di mq.58,60, ora destinato a civile abitazione, verrebbe trasformato in Superficie Accessoria (garage e locale caldaia), mentre la nova costruzione a filo piazza, con quella superficie utilizzabile (mq.58,60) dovrebbe contenere un vano scala e un piccolo negozio che al lordo delle mura perimetrali non supererebbe i 32mq. circa, mentre al primo piano la stessa superficie darebbe luogo ad un monolocale.

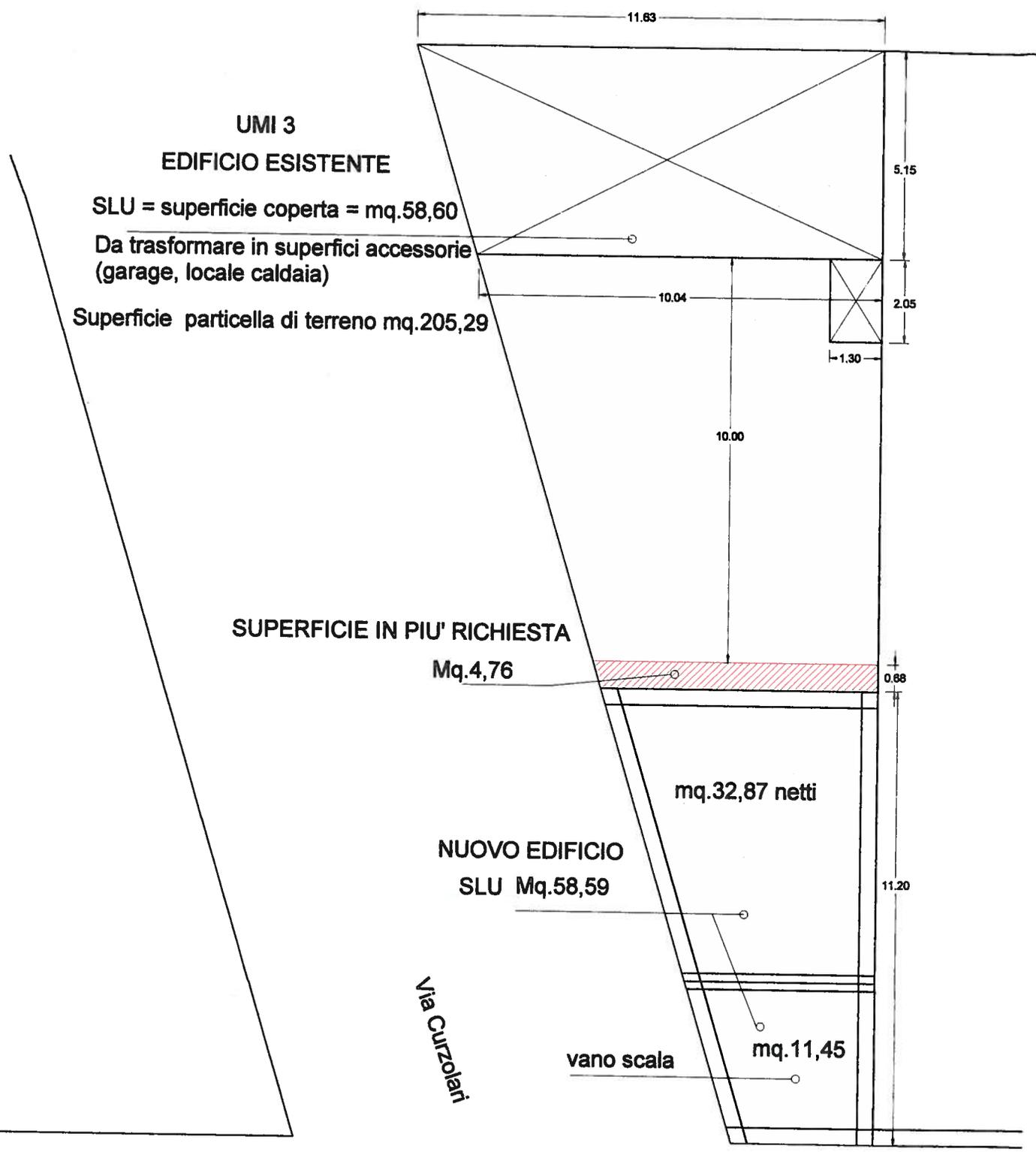
In questa situazione ogni metro quadrato in più diventa fondamentale per il raggiungimento degli equilibri formali, funzionali ed economici che l'operazione impone.

Si chiede quindi di poter aumentare la SLU di soli mq.4,76 per non oltrepassare il vincolo dei 10 m. di distanza fra pareti finestrate, portandola da mq.58,60 a mq.63,36. (Vedi schema allegato). Essendo il terreno mq.205,29 l'indice fondiario If sarebbe pari a 0,30. L'altezza dell'edificio dovrebbe essere uguale alla media degli edifici storici esistenti con quello di recente costruzione che risulta essere m.9,11 per avere anche in questo caso due piani più la soffitta.

In fede

Dott. Andrea Pacinotti





**UMI 3  
EDIFICIO ESISTENTE**

SLU = superficie coperta = mq.58,60

Da trasformare in superfici accessorie  
(garage, locale caldaia)

Superficie particella di terreno mq.205,29

**SUPERFICIE IN PIU' RICHIESTA**

Mq.4,76

mq.32,87 netti

**NUOVO EDIFICIO**

SLU Mq.58,59

vano scala

mq.11,45

Via Curzolani

Piazza Viviani

**MoVimento 5 Stelle di Pisa****[www.m5spisa.it](http://www.m5spisa.it)**

---

**OSSERVAZIONI AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LITORALE PISANO**

---

1) Si richiede di prevedere una realizzazione graduale del nuovo parcheggio scambiatore posto a nord di Marina di Pisa, così da valutare nel tempo il giusto quantitativo di nuovi posti auto necessari, evitando quindi spreco di denaro e territorio. Si chiede inoltre di prevedere la messa a dimora di apposita alberatura autoctona per tutta la superficie dell'area prevista a parcheggio ed il mantenimento di un fondo drenante non impermeabilizzato. Si chiede inoltre di prevedere una fascia di rispetto verde che funga da filtro lungo tutto il perimetro del nuovo parcheggio scambiatore ed in particolare in prossimità del fosso Arnino e del vecchio sedime del trammino.

2) Si richiede di non prevedere alcun tipo di nuovo parcheggio, neanche temporaneo, all'interno delle aree boscate, ovvero delle aree interessate dai recenti tagli di tipo fitosanitario lungo tutto il litorale. Si suggerisce invece di destinare i fondi eventualmente a ciò dedicati per velocizzare i tempi necessari alla realizzazione dei 3 parcheggi scambiatori previsti sul litorale.

3) Si richiede che le opere di riqualificazione (ad esempio riqualificazione Piazza Viviani, messa a dimora di nuove alberature, modifiche alla viabilità, ecc.) abbiano la precedenza sulle nuove opere quali raddoppio delle piazze e creazione pontili.

4) Si richiede che le nuove opere quali il raddoppio delle piazze attuali e la realizzazione di nuovi pontili non vadano a gravare sul bilancio pubblico, ovvero siano realizzate con fondi ottenuti da finanziamenti specifici o mediante fondi derivanti da accordi con privati. Si richiede che queste stesse opere siano discusse con la cittadinanza e con la stessa progettate.

**Il capogruppo del MoVimento 5 Stelle al Comune di Pisa  
Valeria Antoni**

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N. 54802
DATA 18/08/2014

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubblico  
Nr.0055278 Data 21/08/2014  
Tit. 0000 Arrivo

URBANISTICA

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N. DATA 25-08-2014

Stefano Giovannoni  
Architetto

OSSERVAZIONE N. 5

AL COMUNE DI PISA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA D'AREA  
SEDE

OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI PISA N. 21 DEL 5 GIUGNO 2014 PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA DEL 9 LUGLIO 2014 AVENTE AD OGGETTO:

**"Attuazione dell'art. 1.2.2.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – Adozione"**

Il sottoscritto Arch. Stefano Giovannoni, incaricato dal Dott. Salvatore di Pietro, proprietario dell'area in esame, formula la seguente osservazione relativamente al contenuto dell'allegato 28 "scheda norma 38/PS variata" punto 5.

### Scheda Norma 38/PS variata

#### Punto 5 PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

In tabella viene indicata per la UMI 8 una Superficie edilizia totale esistente di mq. 164,00 mentre la reale consistenza della superficie edilizia totale esistente è di mq. 193,00 così composti:

- mq. 169,00 destinati a Civili Abitazioni;
- mq. 24,00 di ripostiglio nel resede a comune;

Si allega elaborato grafico del rilievo effettuato dal sottoscritto e comunque sempre verificabile in loco.

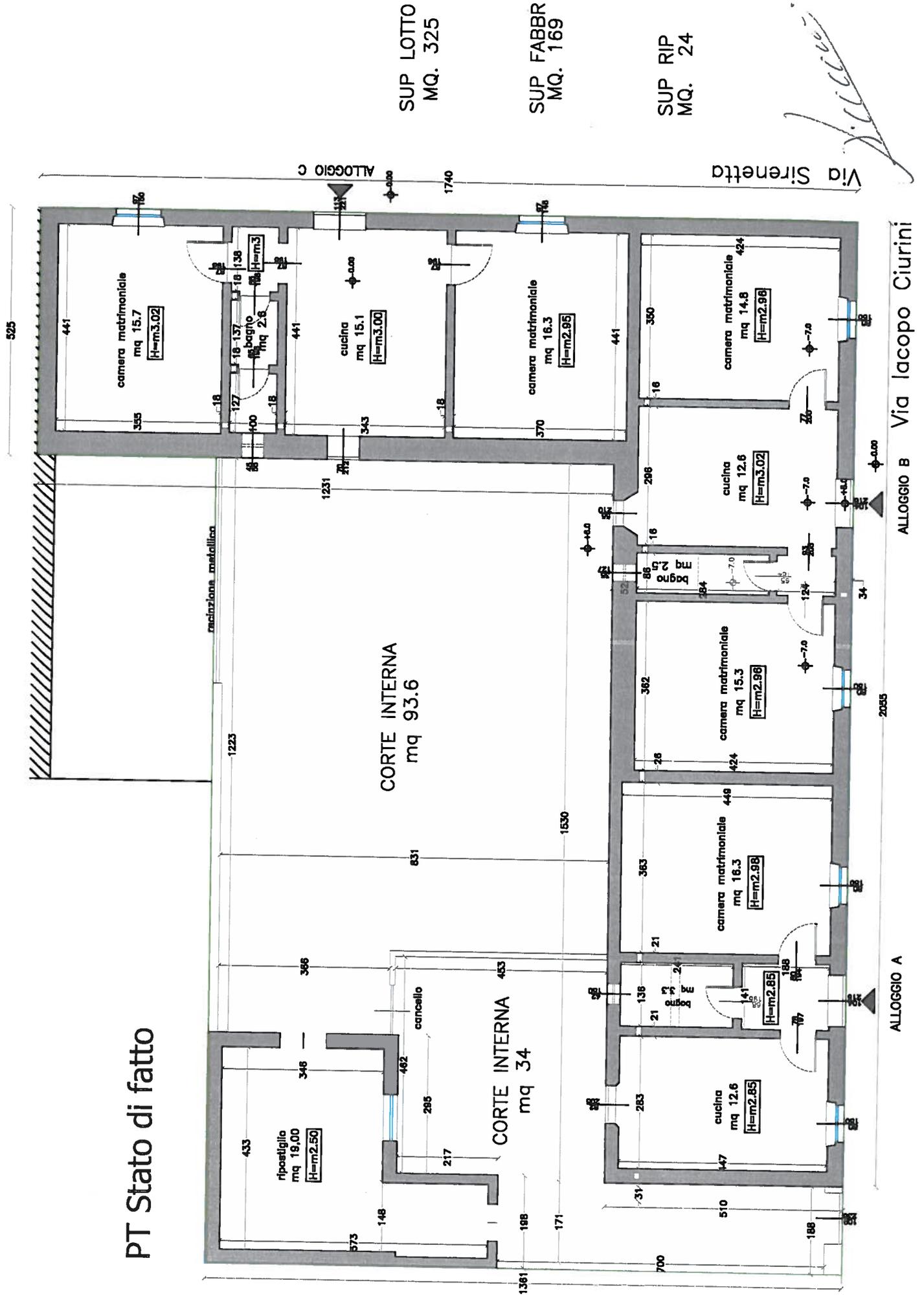
Si chiede pertanto che i parametri previsti per la UMI 8 vengano adeguati alle reali consistenze dell'edificato.

In fede,

Arch. Stefano Giovannoni

All.: rilievo UMI 8

PT Stato di fatto



SUP LOTTO  
MQ. 325

SUP FABBR  
MQ. 169

SUP RIP  
MQ. 24

Via Sirenetta

ALLOGGIO B Via Iacopo Ciurini

ALLOGGIO A

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubbliche  
Nr.0055280 Data 21/08/2014  
Tit. 0000 Arrivo

URBANISTICA

<b>COMUNE DI PISA</b>	
URBANISTICA	SEZIONE AREA
PR.C.T. N.	
DATA 25.08.2014	

OSSERVAZIONE N°6

Stefano Giovannoni  
Architetto

AL COMUNE DI PISA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA D'AREA

SEDE

OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI PISA N. 21 DEL 5 GIUGNO 2014 PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA DEL 9 LUGLIO 2014 AVENTE AD OGGETTO:

**“Attuazione dell’art. 1.2.2.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – Adozione”**

Il sottoscritto Arch. Stefano Giovannoni, incaricato dalla Pisa Marina srl, proprietaria dell’area in esame, formula le seguenti osservazioni relativamente al contenuto dell’art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione ed alle rappresentazioni grafiche delle nuove tavole di R.U., in specifico la tav. 4 “Viabilità e Parcheggi” (All. 15) e alla immagine “Regolamento Urbanistico stato variato fg 32” (All. 6).

**Art. 12 – Viabilità, parcheggi**

L’articolo descrive solo sommariamente la localizzazione dell’area camper e del parcheggio verde scambiatore in corrispondenza con Via Barbolani;

**Osservazione:** non prevedendo puntualmente la collocazione dei parcheggi se ne potrebbe dedurre che l’estensore abbia tenuto in considerazione la DGC 97 del 27/04/2010 con la quale il Comune di Pisa accoglieva la richiesta della Pisa Marina srl (punto 3 elenco in delibera) ed all’unanimità ne proponeva la realizzazione al Parco come variante al PdG delle Tenute di Tombolo e Coltano (punto 3 in Delibera).

*Questo però non corrisponde a quanto mostrato nella Tav. 4 di Piano, di cui all’all. 15*

**Allegato 6 “Regolamento Urbanistico stato variato fg 32”**

L’immagine riporta correttamente la dicitura “Proposta di variante al piano di gestione del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli” sull’area lungo il Viale d’Annunzio prossima all’insediamento del “Villaggio Fiat”;

**Osservazione:** essendo una Tavola di Piano regolarmente allegata alla delibera di Adozione (ALL. 6) se ne rileva la non corrispondenza con quanto mostrato nell’Allegato 15, probabilmente una delle due tavole è frutto di un refuso ed è da ritenersi indispensabile una loro omogeneizzazione.

#### **Allegato 15 – Tavola 4 “Viabilità e Parcheggi”**

Nella stessa area di cui al punto precedente è presenta una grafica che ne mostra l'organizzazione a parcheggio per la sua totalità;

**Osservazione:** quanto riportato nella tavola è in palese contrasto con il contenuto della DGC 97/2010 di cui al primo punto e potrebbe indurre alla conclusione che l'area è destinata esclusivamente a parcheggi, non tenendo conto di quanto proposto al Parco dallo stesso Comune di Pisa con la Delibera citata.

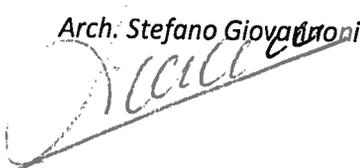
Seguendo la stessa ratio di cui al punto precedente se ne propone la correzione almeno con quanto mostrato dall'allegato 6, *onde evitare la discordanza tra due elaborati del medesimo Regolamento.*

Le osservazioni di cui sopra trovano fondatezza e motivazione anche da quanto emerso nella riunione tenutasi nel luglio scorso alla presenza dell'Assessora Zambito, degli Arch. Berti e Franchini e del sottoscritto ove i punti dell'osservazione di cui sopra furono affrontati e chiariti e fu ufficiosamente consegnata una proposta di organizzazione dell'intera viabilità interna relativa ai Parcheggi Verdi all'Area Camper e al Campeggio tendente a ridurre al minimo la struttura viaria pur rendendola comune alle realtà servite.

Con l'occasione la stessa proposta viene allegata alla presente con l'augurio che possa contribuire alla localizzazione ed al dimensionamento definitivi dell'Area camper e dei Parcheggi Verdi lasciando libera da indicazioni grafiche diverse l'area individuata per il Campeggio nella DGC 97/2010.

In fede,

Arch. Stefano Giovannoni



All.: proposta di organizzazione viabilità interna e localizzazione parcheggi verdi Marina di Pisa



AREA 51 S.R.L.

Viale Dei Mille, 137 FIRENZE

<b>COMUNE DI PISA</b>	
D. n. 10/2014 Pianificazione Urbanistica d'Area	
PROT. N.	
DATA	25-08-2014

URBANISTICA

OSSERVAZIONE N. 7

Comune di Pisa  
  
Ufficio Relazioni Pubbliche  
Nr.0055282 Data 21/08/2014  
Tit. 0000 Arrivo

Al Sindaco del Comune di Pisa

p. c. Il responsabile del Procedimento

arch. Gabriele Berti

Il Dirigente della Direzione Urbanistica

arch. Dario Franchini

OGGETTO: Osservazione al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa adottato con Delibera di C. C. n° 21 del 05.06.2014 e pubblicato sul BURT n°27 del 09/07/2014

Lo scrivente **Giancarlo Freggia**

nato a **PISA** il **30 MARZO 1962** residente in **CASCINA** Via **PROFETI** n° **274**  
In qualità di Proprietario e Legale Rappresentante della Società **AREA 51** con sede a **FIRENZE**  
**VIALE DEI MILLE, 137**

*ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n. 445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la propria personale responsabilità*

Preso visione delle previsioni del Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa adottato con Delibera di C. C. n° 21 del 05.06.2014 e pubblicato sul BURT n°27 del 09/07/2014

**PRESENTA OSSERVAZIONE RICHIEDENDO QUANTO SEGUE:**

la destinazione d'uso dell'area da SQ1 possa essere modificata in SQ2, al fine di consentire un minimo incremento della ricettività della Residenza Turistico Alberghiera, attraverso manufatti che possono essere anche del tipo stagionali (come tende e bungalow) e garantire l'incremento sostenibile della riqualificazione del litorale, ovvero la riqualificazione turistico-ricettiva e paesaggistica, con particolare riferimento per quest'ultima alle componenti dello spazio naturalistico e del sistema paesaggistico e ambientale.

L'osservazione non modifica la perimetrazione dell'area, né tantomeno la vocazione turistica che vedrebbe ampliare l'offerta ricettiva sul litorale con tipologie che riducono l'impatto ambientale

Si fa presente che la Società Co.PI.SA srl, proprietaria fino all'anno 2013 aveva già ottenuto una concessione in deroga per ampliamento di struttura ricettiva ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e secondo i criteri dettati dalla delibera di C. C. n°11 del 29 marzo 2001. Infatti visto l'art.35 bis della L.R: n°5/95 si era riconosciuto attraverso la deroga la possibilità di ampliamento fino al 50% della volumetria esistente, in quanto intervento di interesse pubblico e generale, approvata con delibera di C. C. n°29 del 30/05/2002.

Tenuto conto che

Il vigente Regolamento Urbanistico classifica l'insediamento in oggetto fra quelli specialistici saturi (SQ1) con specifica destinazione ad attività ricettive

Il passaggio da SQ1 a SQ2 consentirebbe la possibilità di ampliamento, già previsto dalla possibilità di deroga ottenuta con delibera di C. C. n°29 del 30/05/2002, e per cui era stata ottenuta concessione edilizia che la Proprietà precedente ha fatto scadere.

La struttura ricettiva ed il suo resede sono compresi in zona soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale ed a quello idrogeologico e quindi ogni progetto di ampliamento sarebbe soggetto a parere e che nell'interesse e nella tutela dei vincoli sopracitati non sarebbero previste nuove costruzioni in muratura, ma esclusivamente la realizzazione di un'area a campeggio con tende, bungalow e servizi aggiuntivi

Con l'approvazione del piano di riqualificazione del lungomare si stabiliscono anche le procedure ed i provvedimenti di riqualificazione della mobilità e delle piazze e che il progetto di ampliamento della ricettività sul lungomare potrebbe prevedere un miglioramento del fronte del complesso, con la realizzazione di maggiori standard a parcheggio e a verde

l'attività ricettiva in oggetto è compresa nel programma di interventi definito dal patto Territoriale, caratterizzato da specifici obiettivi di promozione dello sviluppo locale

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

Rispetto all'ottenimento della deroga con delibera di C. C. n°29 del 30/05/2002 non sono stati modificati gli strumenti urbanistici vigenti

Si auspica che l'osservazione possa essere accolta.

Pisa 20 agosto 2014

In fede

Giancarlo Freggia  
**AREA 51**  
Viale dei Mille, 137  
FIRENZE  
P. IVA 06142170486

ALLEGATI

## 1 – DESCRITTIVA DEL SITO OGGETTO DEL-L'OSSERVAZIONE

**Ubicazione immobile MARINA DI PISA VIA LITORANEA n° 5/7**

**Riferimenti catastali : Foglio n°84 particella n°2030**

Si tratta di Complesso turistico situato a Marina di Pisa in via Litoranea n°7, che si sviluppa su una superficie di circa mq 15000, interamente delimitata che si trova sul lungomare lato sud di Marina di Pisa.

La struttura risulta composta di n°20 appartamenti ospitati al piano terra di due distinti fabbricati, oltre ad una piscina all'aperto, il parcheggio privato, il bar e la reception, oltre alle aree a verde e i percorsi che collegano tutti gli spazi interni.

Schematicamente possiamo sintetizzare le superfici ESISTENTI nella seguente tabella:

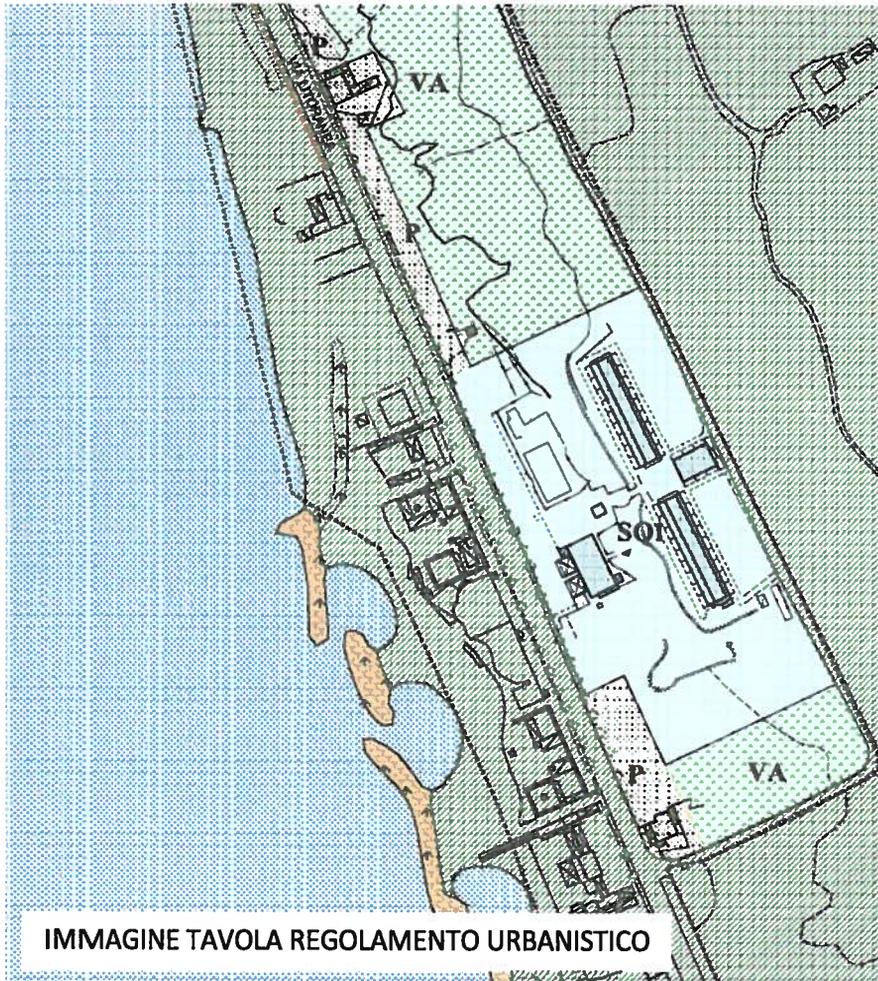
<b>destinazioni d'uso</b>	<b>superficie</b>
Reception/uffici/servizi	90 mq
N° 20 unità abitative cad mq 40	800 mq
Piscina con aree di pertinenza e locali tecnici	1600 mq
Servizi e spogliatoi	20 mq
Parcheggio con n°40 posti auto	1300 mq
Percorsi e aree scoperte pavimentate	850mq
Aree a verde	11000mq



IMMAGINE AEROFOTOGRAMMETRICA  
DELL'AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

## DISCIPLINA URBANISTICA DA REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Riferimento della presente osservazione è l'attuale destinazione d'uso dell'area disciplinata dal vigente Regolamento Urbanistico all'art. 1.2.2.8 , in quanto " insediamenti specialistici: saturi SQ1"



### 2 DESCRIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Articolo 1.2.2.8 –

Insedimenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2

*sostituzione edilizia* "limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri e comunque non superiore alla superficie edilizia totale demolita:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;
- d) superfici accessorie art. 04.12 lettera b) o nei limiti di quella preesistente;

*nuova edificazione*

- a) limitatamente agli ambiti SQ2 con gli stessi parametri della sostituzione edilizia.

Si chiede di trasformare l'attuale destinazione d'uso SQ1 in SQ2, al fine di consentire una nuova edificazione, con gli stessi parametri della sostituzione edilizia, nel rispetto dei vincoli paesaggistici e delle norme vigenti.

## PROGETTO

Il Piano ha la finalità di riqualificare il lungomare di Marina di Pisa per migliorarne la funzionalità come luogo di aggregazione della collettività residente e non, e per valorizzare la cittadina come centro di balneazione attrezzato. La richiesta di inserire all'interno delle previsioni già definite anche la sistemazione del lungomare dell'area posta al limite sud della passeggiata e denominata "Boboba", e quindi la trasformazione della destinazione d'uso SQ1 in SQ2, rende possibile migliorare l'offerta di servizi al turismo balneare, con un incremento della ricettività, già presente come residenza turistico alberghiera.

Fatta salva la legislazione urbanistico edilizia vigente in materia (si richiama l'articolo 78 della legge regionale 1/2005 s.m.i.) si ritiene di proporre la realizzazione di manufatti, che potrebbero essere anche del tipo precari-temporanei a servizio dell'attività turistica già presente, rispondendo ad esigenze stagionali e limitate nelle dimensioni rispetto al contesto e alle dimensioni delle strutture stabili già presenti nell'area.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche afferiscono chiaramente a strutture leggere, facilmente smontabili, trasportabili e rimovibili, oltre ad un aspetto decoroso, con tende o bungalow che si adattino al migliore inserimento paesaggistico ed ambientale prossimo al contesto territoriale dell'area regionale naturale protetta. Si è diffuso un altro modo di vivere il campeggio, più glamour ed ecologico: il Glamping. Nato nelle destinazioni calde dell'Africa e, successivamente, diffusosi in Europa, il Glamping rappresenta la nuova frontiera della vacanza all'aperto, offrendo un soggiorno di lusso a basso impatto ambientale. La formula non prevede la presenza di camper e roulotte, né la tradizionale divisione in piazzole, ma offre sistemazioni in pochi lodge, piccole case nella natura, o ecotende distanti dai centri abitati.

L'idea nasce da non volere "costruire", ma piuttosto prevedere l'utilizzo di tecniche e tecnologie costruttive del minore impatto ambientale possibile, dotate di configurazione, finiture ed accorgimenti adatti al migliore inserimento ed al minore disturbo con l'ambiente naturale circostante: evitando l'installazione di strutture lucide o riflettenti e sovrastrutture di disturbo per l'avifauna, valutando altresì l'utilizzo di strutture in legno, adottando sistemi impiantistici di ridotte o nulle emissioni e fonti energetiche rinnovabili, nonché per ogni intervento prevedendo la realizzazione di adeguate sistemazioni esterne attraverso la piantumazione di alberi e siepi di specie autoctone. Tale situazione sarà collegata con percorsi dalle pavimentazioni drenanti di aspetto il più possibile simile al terreno, fatte salve specifiche esigenze di isolamento e di impermeabilizzazione dei suoli dettate da ragioni di salvaguardia ambientale e di eliminazione dei rischi di inquinamento, con il contenimento/mitigazione dell'inquinamento sonoro e dell'inquinamento luminoso,

L'intera struttura è già accessibile a utenti disabili, ma si ritiene che potrebbe essere utile, specializzare ulteriormente l'offerta, garantendo una struttura ricettiva capace di accogliere anche nel nostro litorale persone con diverse disabilità, garantendo loro la libertà di usufruire non solo delle residenze ma anche dei servizi in piena libertà ed autonomia.

17/07/2012 - n. T89598 - Richiedente: Telematico

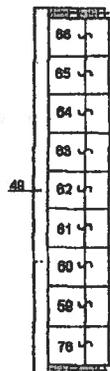
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Pisa**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 compilato da:  
 mbelli Cai Alessandro  
 scritto all'albo:  
 eriti Edili  
 rov. Pisa N. 503

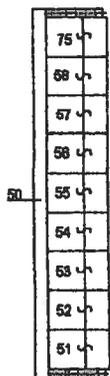
comune di Pisa Protocollo n. P10036212 del 10/03/2012  
 sezione: Foglio: 84 Particella: 2030 Tipo Mappale n. del  
 rappresentazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000

Foglio 84  
 Part. 2853

Foglio 84  
 Part. 2084

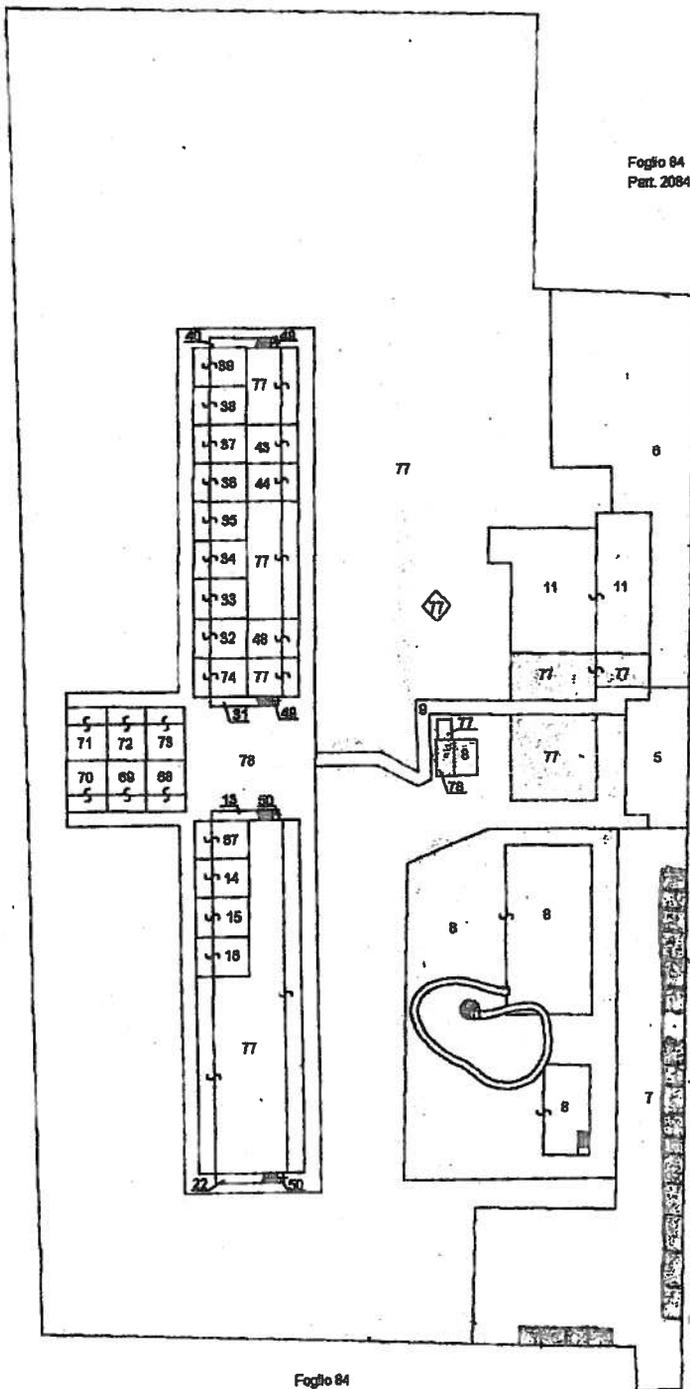


PIANO PRIMO



stra  
 U.I.U.

VIA LITORANEA



Foglio 84  
 Part. 3026

PIANO  
 INTERRATO



ima planimetria in atti

ta: 17/07/2012 - n. T89598 - Richiedente: Telematico **PIANO TERRA**  
 ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

OSSERVAZIONE N. 8

Pisa, il 21 agosto 2013

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N. 55423 (Pec)
DATA 22.8.2014

Al **Sindaco del Comune di Pisa**

Dott. Marco Filippeschi

**Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica  
d'Area**

Arch. Gabriele Berti

**OGGETTO: RICHIESTA DI PROROGA del termine fissato per la presentazione delle osservazioni al piano di riqualificazione del lungomare di Marina di Pisa al 30 di settembre 2014.**

La sottoscritta Avvocato Vanessa Manzetti, domiciliata in Via G. di Vittorio 13, Vecchiano - Migliarino Pisano (PI) iscritto all'albo degli avvocati di Pisa, delegata a rappresentare l'Associazione "Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa" – Delega in Allegato,

premesso che l'art 17 della suddetta L.R contempla l'istituto dell'osservazione, primario strumento partecipativo alle decisioni concernenti l'interesse generale, meta prioritaria dell'attività di pianificazione urbanistica comunale, che consente a "chiunque", la presentazione di integrazioni, modifiche, correzioni alle previsioni urbanistiche .

**FORMULA** in nome e per conto della suddetta associazione,

le seguente Richiesta di Proroga del Termine di Scadenza per la presentazione delle Osservazioni al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014, ai sensi della L.R. 1 del 3 gennaio 2005 "Regione Toscana".

Si evidenzia come l'art 17 della L.R. 1/2005, espressamente richiamato a pagina 5 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014 con cui è stato formalmente adottato il progetto di riqualificazione in esame, e che, come tale, per espressa indicazione di Giunta deve ritenersi la normativa di riferimento procedurale, prevede espressamente quale termine per la presentazione delle osservazioni un lasso temporale pari a sessanta giorni, ovvero un periodo più ampio rispetto ai quarantacinque giorni riconosciuti agli istanti in forza dell'avviso pubblicato sul BURT in data 9 luglio 2014 (all.1).

*Art 17 Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale*

*“1.Fermo restando quanto previsto all'articolo 17 bis, il soggetto istituzionalmente competente provvede all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale e comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti di cui all'articolo 7, comma 1, e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre il termine di cui al comma 2, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato. Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.”*

In considerazione di quanto sopra espresso, nonché delle molteplici problematiche sopravvenute rispetto alla data di adozione della deliberazione che hanno impegnato gli istanti, nella loro qualità di commercianti della zona interessata, ed in particolare le difficoltà connesse ai lavori pubblici per la realizzazione delle nuove “Spiagge di Ghiaia”,

si richiede

**la Proroga**  
**del termine fissato per la presentazione delle osservazioni al 30 di settembre 2014.**

Si ricorda che i lavori pubblici intrapresi sul mare pisano sono stati avviati nel periodo più delicato e convulso dell'anno, in piena stagione balneare, provocando enormi disagi a tutta la cittadinanza, e gravi danni alle attività commerciali. Nel progetto iniziale dei lavori, questi sarebbero dovuti partire il 7 maggio, ma a causa di ritardi vari il cantiere è stato predisposto quasi due mesi dopo, partendo, pertanto, a luglio, in coincidenza con la pubblicazione sul BURT dell'Avviso dell'adozione della Delibera concernente il progetto di riqualificazione del lungomare, da cui decorrono i termini per la presentazione delle osservazioni.

L'avvio dei lavori in piena estate ha arrecato un forte malcontento nella cittadinanza e nei commercianti, in considerazione dell'irragionevole sacrificio da loro sofferto, aggravando la percezione negativa di un'opera già di per sé enormemente impattante da un punto di vista ambientale, paesaggistico e sociale.

Tale sovrapposizione temporale ha pertanto generato una condizione eccezionale e straordinaria, che ha focalizzato l'attenzione e l'impegno dei cittadini, ed in particolare dei commercianti, nel tentativo di addivenire ad una risoluzione delle problematiche sorte con l'apertura dei cantieri, distogliendoli dal normale interesse alla partecipazione al progetto di riqualificazione del lungomare.

Considerato inoltre che più volte l'Amministrazione Comunale ha manifestato la sua volontà di favorire e incentivare la partecipazione dei cittadini e dei commercianti alle scelte da essa intraprese, in conformità con il Protocollo di intesa sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Pisa in attuazione della Legge della Regione Toscana n.46/2013“Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali”, si ritiene che

la proroga richiesta risponda tra l'altro ai principi che ispirano l'attività del Comune di Pisa, anche in considerazione del fatto che il termine ultimo previsto per consentire la partecipazione (presentazione delle Osservazioni) ad un intervento estremamente incisivo per la cittadinanza scade il 23 agosto, in piena stagione balneare, con i commercianti impegnati a assolvere al maggiore carico lavorativo ed i cittadini in ferie. Appare ovvio come tale scadenza riferita ad una frazione balneare di fatto si pone in contrasto con l'attività di promozione della partecipazione, rendendo difficoltosa la presentazione delle Osservazioni, suscitando la sensazione di allontanamento tra cittadini ed istituzioni, già di per sé, come è noto, caratteristica dell'odierna situazione politica. Partecipazione che è stata sollecitata anche sulla Cronaca Locale il 13 di agosto con il recente "Appello del Comune dei Cittadini" per la presentazione delle osservazioni, appello che inevitabilmente vista la data non può che aver perso di significato.

Avv. Vanessa Manzetti





Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubbliche  
Nr.0055487 Data 22/08/2014  
Tit. 0000 Arrivo

COMUNE

Direzione Pianificazione  
Urbanistica d'Area

PROT. N.

DATA 25.08.2014

OSSERVAZIONE N. 10

AL SINDACO DEL COMUNE DI PISA

ALL'ASS. RE ALL'URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA

AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE

DEL COMUNE DI PISA

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

I sottoscritti arch. Antonio **GHIONZOLI**, arch. Marco **BOTTAI**, ing. Alessandro **VIRGIU**, geom. Massimo **BONGIANNI**, arch. Ornella **D'ANIELLO**, geom. Riccardo **Botti**, geom. Rolando **Scarpellini** quali tecnici e cittadini residenti e operanti sul litorale Pisano, sensibili ai cambiamenti ed alle trasformazioni dello stesso proposte dall'Amministrazione Comunale, con l'occasione della presentazione del Piano di Riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa, intendono formulare Osservazione al fine di offrire un contributo alla redazione finale delle Norme Tecniche di Attuazione.

- 1) **Art.1-** in questo articolo si ritiene opportuno dare peso e particolare importanza alla proposta di modifica della viabilità aggiungendo un capitolo specifico e pertanto dopo il "Comparto 4" si suggerisce di aggiungere il "Comparto 5: viabilità" poiché anche questo argomento è determinante per l'effettivo assetto del quartiere e in grado di fissare ricadute sulla vivibilità, qualità e efficacia di tutto il Piano;
- 2) **Art.1 comma 2** - nella parte finale si propone di togliere "*Piazza Viviani è attualmente utilizzata come parcheggio e gli edifici che la delimitano sono in genere di scarsa qualità architettonica*" affermazione che in questo contesto non ha alcun senso.
- 3) **Art.2** - si propone di modificare la parte finale del primo comma togliendo "*..., sia per valorizzare la cittadina come centro di balneazione attrezzato*" e inserendo "*..., sia per valorizzare nel suo complesso questa porzione del quartiere offrendo occasioni e opportunità che favoriscono l'offerta turistica*".
- 4) **Art.2** - Si propone di modificare la seconda alinea aggiungendo "...con la possibilità del raddoppio della loro estensione"; si ritiene opportuno che questa possibilità dovrà essere dimostrata prima di fissare la previsione tout court.
- 5) **Art.2** - Al termine dell'articolo si propone l'aggiunta di un' altro comma (n.6): L'Amministrazione Comunale si riserva di bandire un concorso di progettazione architettonica per il raggiungimento degli obiettivi che saranno più dettagliatamente specificati negli atti di gara. Peraltro questo intendimento è già stato espressamente detto in più occasioni da esponenti dell'Amministrazione Comunale.
- 6) **Art.4** - si propone l'eliminazione del secondo comma (*Con la specifica disciplina costituisce elemento del piano paesaggistico.*) poiché non c'è alcuna "specifica disciplina" nel resto del provvedimento e che comunque dovrà necessariamente prendere in esame gli aspetti e gli elementi specifici del paesaggio (tra cui i colori, gli arredi, l'illuminazione, i materiali, ecc. ecc.)

- 7) **Art.5** - si propone la riformulazione del comma 2 togliendo e inserendo "La progettazione esecutiva della passeggiata dovrà essere orientata al raggiungimento del grado di unitarietà di materiali, forme e tecnologie di un livello di pavimentazioni per quanto possibile unitario e, in ogni caso, integrato e congruo tra le diverse aree e fasce funzionali di tutta la porzione territoriale oggetto del presente Piano. , dovrà prevedere l'inserimento degli elementi di arredo urbano e dovrà essere estesa alla progettazione del verde, di cui, nelle tavole di piano, si da una esemplificazione"
- 8) **Art.6** - pur ritenendo condivisibile l'obiettivo risulta difficilmente applicabile questa Norma all'attuale situazione del Lungomare poiché per i proprietari degli edifici che si affacciano risulta praticamente non sostenibile l'operazione se si impongono i requisiti descritti. Si ritiene che ci si debba limitare all'obbligo della presenza di servizi igienici aperti al pubblico (almeno tre di cui uno per diversamente abili) quindi eliminare interamente dal comma 2 le alinee 2, 3, 4, 5 e 6. La realizzazione, ove possibile, di altri servizi costituirà elemento di qualità dell'offerta data.
- 9) **Art.8** primo comma - invece che riformularlo interamente (troppo generico e incompleto) sarebbe opportuno aggiungere dopo il primo comma il seguente dispositivo: Come previsto all'art.2 comma 6 (da inserire!) tutti gli obiettivi che l'A.C. intende perseguire saranno comunque più dettagliatamente esplicitati nel bando di concorso per la progettazione architettonica che andrà a bandire.
- 10) **Art.9** comma 2 - si propone di inserire " Il progetto delle piazze dovrà tenere di conto dei riferimenti storici e potrà seguire i caratteri formali indicati dalla tavola di progetto.
- 11) **Art.9** comma 3 - si propone di aggiungere in conclusione "...concordata con l'Ente Parco Regionale S.R.M.M., per le zone ricadenti nell'ambito del Piano di Gestione, perseguendo l'obiettivo di una necessaria riqualificazione dell'ingresso sud al quartiere.
- 12) **Art.9** - Si propone di aggiungere subito dopo altro comma di questa natura: Il Comparto dovrà essere ampliato e integrare tutta l'area di proprietà pubblica posta sul lato est della via Litoranea al fine di riqualificare le funzioni e le valenze ambientali della zona ricercando un giusto equilibrio e un inserimento compatibile
- 13) **Art.10** - tenendo in considerazione che nella p.za Baleari esiste già un bar e nella p.za Gorgona una vendita di molluschi (oramai divenuti entrambi punti di riferimento e quasi "toponimi") il primo comma potrebbe essere specificato che prende in considerazione queste due piazze mentre per la p.za Sardegna, attualmente libera potrebbe essere aggiunto un terzo comma con la seguente dicitura: Per la piazza Sardegna sarà possibile, mediante evidenza pubblica, realizzare altro manufatto con le stesse caratteristiche del comma precedente.
- 14) **Art.11** - al termine del primo comma si riporta "fatte salve le verifiche di competenza con l'Ente Parco Regionale S.R.M.M." poiché questa precisazione risulta inutile in quanto implicita nello strumento urbanistico del P.d.G. è più opportuno inserendo al posto di questa la seguente puntualizzazione "la progettazione dovrà tenere di conto e affrontare gli aspetti funzionali, compositivi, ambientali e paesaggistici anche della zona est della via Litoranea al fine di armonizzare l'intervento e riqualificare tutta l'area che rappresenta l'ingresso sud al quartiere."
- 15) **Art.11** comma 3 - l'altezza prevista di ml.10 (potenzialmente tre piani) è sotto l'aspetto paesaggistico troppo invasiva, si chiede pertanto di "limitare l'altezza massima a ml.7 dal livello di calpestio del pontile. ed eliminare quanto resta dello stesso comma.

- 16) **Art. 12** - al termine del secondo comma si propone di aggiungere: ..e a doppio senso di marcia.
- 17) **Art.13** - si propone l'eliminazione del periodo conclusivo del primo comma poiché il "piano del colore" è argomento rilevante da trattare con apposito strumento urbanistico che può essere all'interno del Piano Paesaggistico oppure sostituire il termine "facoltà" con "entro 2 anni si doterà di apposito Piano del Colore ....."
- 18) **Art. 15** - al termine del primo periodo del comma 1 si propone l'inserimento: ") ad esclusione del Comparto 4." Come in effetti previsto nel terzo comma dello stesso articolo.
- 19) **Art.15** comma 3 - si propone di modificare, in conformità con quanto riportato nell'art.9 comma 4, che "Gli interventi di ampliamento delle piazze che comprendono potranno prendere in considerazione la realizzazione di parcheggi sotterranei e ..... per il progetto di finanza".

In riferimento poi agli **ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO** che sono allegati alla delibera intendiamo inoltre porre all'attenzione e dare **indicazioni** su alcune modifiche, correzioni e precisazioni di seguito esplicitate:

- 1) **allegati 6, 8 e 10** segnare e delimitare l'area delle piazze attuali con il possibile ampliamento ma senza alcuna previsione dei tappeti erbosi e della viabilità poiché sono argomento di progettazione (come riportato in vari passaggi delle NTA) che dovrà tenere di conto del segno storico, dell'evoluzione compositiva e di funzioni assolute e da assolvere
- 2) sempre sugli stessi allegati rappresentare con apposita retinatura il percorso che origina dall'ingresso sud pedonale del Porticciolo (via Maiorca) si sviluppa per via Barbolani, prosegue per via T. Crosio e termina all'incrocio con via Arnino (quest'ultimo tratto già segnalato come Comparto 1) poiché su questa fascia e per tutta la larghezza compresi i marciapiedi deve essere chiaro e perseguito quanto riportato nell'art. 5 comma 2 (stessa rappresentazione da riportare anche nell'allegato 12)
- 3) **nell'allegato 12** togliere la rappresentazione dei parcheggi in area Porticciolo (opere già previste a carico del privato) e in area GEA/Comune di Pisa
- 4) ampliare la zona di intervento del **Comparto 3D** (p.za dell'ELBA ??) che dovrà perimetrale non solo l'area della piazza ma anche l'area a est della Litoranea da via Arnino al parcheggio del Boboba e in profondità sino alla delimitazione dell'area esterna pertinenziale del complesso scolastico; comparto da sottoporre a unico intervento di progettazione unitaria, funzionale e armonizzata
- 5) **tav.2bis** intende dare una soluzione tipologica di accesso al mare però non risulta percorribile l'ipotesi di realizzare una "rampa di accesso" sulla ghiaia mediante opera ingegneristica (costi elevati per realizzarla, per mantenerla e per scongiurare che il mare arrivi sulla strada nell'occasione di mareggiate) meglio pensare a percorsi su tappeti con materiale semirigido da rimuovere a fine stagione. Trasferire comunque in altra zona a nord l'area presa in esame poiché nella fattispecie non ci sono le difese di ghiaia (e speriamo non ce ne sia mai il bisogno!) e non si chiama via della Repubblica Pisana ma via Padre Agostino.
- 6) **Comparto 2:** è da ritenere più che opportuno e urbanisticamente rilevante che la perimetrazione dell'area trattata comprenda l'intera proprietà del lotto (intera

particella catastale) che si trova compresa tra la via Sirenetta, via Ciurini e via Maiorca per mantenere integra e valorizzabile l'unica realtà di rilievo storico-immobiliare rimasta nel Comparto assoggettabile alla conservazione e limitare la previsione dell'ampliamento (come previsto nell'UMI 7) alle sole esigenze normative e funzionali. Questa perimetrazione è poi da riportare su tutti gli altri elaborati di progetto al fine di uniformare la rappresentazione.

- 7) **Allegato 15:** prevedere una sistemazione più opportuna per l'incrocio tra via Amino e via C.Guidi/F.Andò (prendere in considerazione la previsione di una rotatoria?) poiché il sistema viabilistico prospettato inviterà il maggior flusso di traffico, indirizzato a nord, a preferire questo percorso e quell'incrocio risulterà debole, poco funzionale e pericoloso.
- 8) **Allegato 27:** chiamarlo "proposta di sistemazione a verde" mi pare fuori luogo poiché trattasi esclusivamente di indicazione di essenze ritenute climaticamente sostenibili per l'ambiente dove si intende piantumarle. Meglio intestare l'elaborato con "tipologie essenze ammesse". Tra l'altro mi pare un enorme dimenticanza non considerare tra queste le palme che non solo sono state presenze storiche sul litorale e su Marina (qualcosa c'è sempre) ma rappresentano elemento floristico caratterizzante i litorali mediterranei (vedi Viareggio a nord o Livorno a sud).

I sottoscritti avanzano queste osservazioni e indicazioni, certi di ricevere una adeguata attenzione, al fine di dare il proprio positivo contributo (maturato in anni di attività professionale) al miglioramento di una previsione urbanistica che costituisce indirizzo determinante per l'assetto di un'area particolarmente importante per Marina di Pisa quale "balcone panoramico" per l'intera città di Pisa.

arch. Antonio Ghionzoli

arch. Marco Bottai

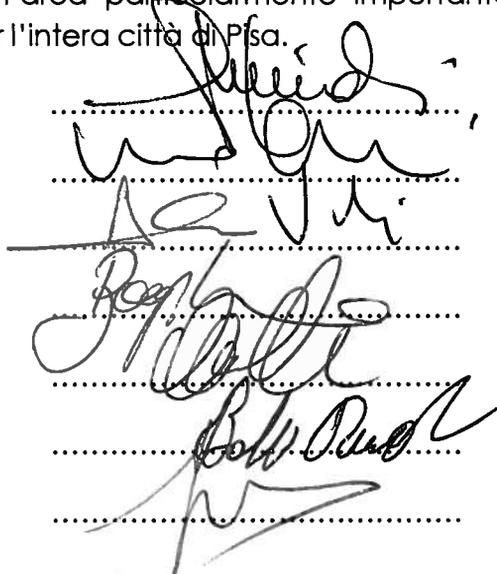
ing. Alessandro VIRGILI

geom. Massimo BONGIANNI

arch. Ornella D'ANIELLO

geom. Riccardo Botti

geom. Rolando Scarpellini



Marina di Pisa 20.08.2014

OSSERVAZIONE N. 11

AVV. VANESSA MANZETTI

56019 Migliarino Pisa - via G. Di Vittorio n.13

Tel 050 804394 – cel. 347/8570386

vanessa\_manzetti@hotmail.com

vanessa.manzetti@pecordineavvocatipisa.it

Pisa, 22 agosto 2014

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N. <b>PEC 55607</b>
DATA <b>25-08-2014</b>

Al **Sindaco del Comune di Pisa**  
Dott. Marco Filippeschi

**Dirigente della Direzione**  
**Pianificazione Urbanistica d'Area**  
Arch. Gabriele Berti

**Oggetto : Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014 - OSSERVAZIONI- Struttura “Il Barrino”.**

La sottoscritta Avvocato Vanessa Manzetti, domiciliata in Via G. di Vittorio 13, Vecchiano - Migliarino Pisano (PI) iscritto all'albo degli avvocati di Pisa, in nome e per conto del proprio assistito Brutti Splendor, come da delega in allegato,

premesso che l'art 17 della suddetta L.R contempla l'istituto dell'osservazione, primario strumento partecipativo alle decisioni concernenti l'interesse generale, meta prioritaria dell'attività di pianificazione urbanistica comunale, che consente a “*chiunque*”, la presentazione di integrazioni, modifiche, correzioni alle previsioni urbanistiche .

**FORMULA**

le seguenti OSSERVAZIONI al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014, ai sensi della L.R. 1 del 3 gennaio 2005 “Regione Toscana”.

### **OSSERVAZIONI INERENTI GLI ART 9 E 10 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRUTTURA “IL BARRINO”.**

La struttura di cui trattasi è ubicata in Piazza delle Baleari ed evidenziata nella Tav. 2 “planimetria generale di progetto” (All. 12 alla delibera in esame) con la simbologia corrispondente, secondo legenda, alle “Attività esistenti”, voce “Somministrazione Alimenti e bevande” - attualmente affidata in concessione a Splendore S.n.c. di Brutti Splendor & C.

Al riguardo, l'art 9 delle Norme tecniche di attuazione che disciplina gli interventi sulle piazze esistenti nonché in quelle di nuova realizzazione, prevede espressamente la realizzazione di nuovi manufatti ove ve ne sia l'assenza e la riqualificazione, anche con eventuale ricollocazione, di quelli esistenti, il tutto con le caratteristiche indicate al successivo art.10 delle medesime Norme tecniche di attuazione.

La lettura sistematica del progetto e dell'articolo in esame conduce a ritenere che la struttura di cui trattasi non vedrà modificata la propria ubicazione (in quanto prevista nella planimetria generale di progetto esattamente ove posta attualmente), lasciando pertanto presumere che la stessa non sarà oggetto di “eventuale ricollocazione”, scelta peraltro in linea con un disegno di valorizzazione del lungomare, trattandosi di struttura ormai “storica”, punto di ritrovo da quasi cinquant'anni.

Tenuto conto di tali considerazioni, cui non può essere attribuito un ruolo marginale, ove le finalità pubbliche sono rivolte al miglioramento dell'esistente, e pertanto alla conservazione di quelle attività, di quelle strutture che già oggi costituiscono polo di attrazione, circostanza inevitabilmente connessa alla gestione ottimale della struttura da parte degli attuali gestori, negli interessi degli stessi oltretutto dello stesso Comune, appare necessario che tra i criteri per l'affidamento in concessione della struttura sia riconosciuto un valore considerevole per ciascun anno di pregressa gestione della stessa, criteri usualmente applicati e sintetizzati nelle dicitura di gara nella voce “affidabilità della gestione”.

Per quanto concerne inoltre l'art 10 “ Manufatti ammessi nelle piazze” si osserva come, per consentire al concessionario di soddisfare nel migliore modo possibile le esigenze dei propri avventori è altresì necessario che le caratteristiche dei suddetti manufatti siano definite in dettaglio a seguito di un progetto di iniziativa privata, di modo che tali aspetti siano frutto di un percorso negoziato con il concessionario stesso.

Per quanto riguarda gli spazi esterni, come precisato al comma 3, si propone di poter utilizzare tende esterne con possibilità di chiusura laterale. Tale chiusura, provvisoria, sarà realizzata con materiale trasparente e non rigido e sarà a scomparsa. Verrà utilizzata solo durante le giornate ventose poichè il bar, avendo uno spazio interno ridotto, non è in grado di contenere molti avventori.

Si richiede pertanto

**- conferma che la struttura “il barrino” non sarà oggetto di ricollocazione;**

**- che tra i criteri per l'affidamento in concessione della struttura sia riconosciuto un valore considerevole per ciascun anno di pregressa gestione della stessa;**

**- che le caratteristiche dei suddetti manufatti siano definite in dettaglio a seguito di un progetto di iniziativa privata;**

**- proposta di chiusura provvisoria laterale a scomparsa della tenda posta sugli spazi esterni in concessione**

Avv. Vanessa Manzetti



OSSERVAZIONE N. 12

**AVV. VANESSA MANZETTI**

56019 Migliarino Pisa - via G. Di Vittorio n.13

Tel 050 804394 – cel. 347/8570386

vanessa\_manzetti@hotmail.com

vanessa.manzetti@pecordineavvocatipisa.it

Pisa, il 22 agosto 2014

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N. <b>PEC 55608</b>
DATA <b>25.08.2014</b>

Al **Sindaco del Comune di Pisa**

Dott. Marco Filippeschi

**Dirigente della Direzione  
Pianificazione Urbanistica d'Area**

Arch. Gabriele Berti

***Oggetto: Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014 - OSSERVAZIONI - “Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa”***

La sottoscritta Avvocato Vanessa Manzetti, domiciliata in Via G. di Vittorio 13, Vecchiano - Migliarino Pisano (PI) iscritto all'albo degli avvocati di Pisa, a rappresentare l'Associazione “Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa” in nome e per conto della suddetta associazione,

premesso che l'art 17 della suddetta L.R contempla l'istituto dell'osservazione, primario strumento

partecipativo alle decisioni concernenti l'interesse generale, meta prioritaria dell'attività di pianificazione urbanistica comunale, che consente a "chiunque", la presentazione di integrazioni, modifiche, correzioni alle previsioni urbanistiche .

## FORMULA

le seguenti OSSERVAZIONI al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014, ai sensi della L.R. 1 del 3 gennaio 2005 "Regione Toscana".

### **1) PROROGA DEI TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI.**

Si evidenzia come l'art 17 della L.R. 1/2005, espressamente richiamato a pagina 5 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014 con cui è stato formalmente adottato il progetto di riqualificazione in esame, e che, come tale, per espressa indicazione dello stesso Consiglio deve ritenersi la normativa di riferimento procedurale, prevede espressamente quale termine per la presentazione delle osservazioni un lasso temporale pari a sessanta giorni, ovvero un periodo più ampio rispetto ai quarantacinque giorni riconosciuti agli istanti in forza dell'avviso pubblicato sul BURT in data 9 luglio 2014 .

#### *Art 17 Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale*

*"1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 17 bis, il soggetto istituzionalmente competente provvede all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale e comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti di cui all'articolo 7, comma 1, e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre il termine di cui al comma 2, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato. Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune."*

In considerazione del vizio procedurale sopra evidenziato nonché delle molteplici problematiche sopravvenute rispetto alla data di adozione della deliberazione che hanno impegnato gli istanti, nella loro qualità di commercianti della zona interessata, ed in particolare le difficoltà connesse ai lavori

pubblici per la realizzazione delle nuove “Spiagge di Ghiaia”,

si richiede

**la Proroga del termine fissato per la presentazione delle osservazioni al 30 di settembre 2014.**

Si ricordano infatti i lavori pubblici intrapresi sul lungomare pisano avviati in piena stagione balneare, il periodo più delicato e convulso dell'anno, con enormi disagi a tutta la cittadinanza e gravi danni alle attività commerciali. Nel progetto iniziale dei lavori, questi sarebbero dovuti partire il 7 maggio, ma a causa di ritardi vari il cantiere è stato predisposto quasi due mesi dopo, partendo, pertanto, a luglio, in coincidenza con la pubblicazione sul BURT dell'Avviso dell'adozione della Delibera concernente il progetto di riqualificazione del lungomare, da cui decorrono i termini per la presentazione delle osservazioni.

L'avvio dei lavori in piena estate ha arrecato un forte malcontento nella cittadinanza e nei commercianti, in considerazione dell'irragionevole sacrificio da loro sofferto, aggravando la percezione negativa di un'opera già di per sé enormemente impattante da un punto di vista ambientale, paesaggistico e sociale.

Tale sovrapposizione temporale ha pertanto generato una condizione eccezionale e straordinaria, che ha focalizzato l'attenzione e l'impegno dei cittadini, ed in particolare dei commercianti, nel tentativo di addivenire ad una risoluzione delle problematiche sorte con l'apertura dei cantieri, distogliendoli dal normale interesse alla partecipazione al progetto di riqualificazione del lungomare.

Considerato inoltre che più volte l'Amministrazione Comunale ha manifestato la sua volontà di favorire ed incentivare la partecipazione dei cittadini e dei commercianti alle scelte da essa intraprese, in conformità con il Protocollo di intesa sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Pisa in attuazione della Legge della Regione Toscana n.46/2013 “Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali”, si ritiene che la proroga richiesta risponda tra l'altro ai principi che ispirano l'attività del Comune di Pisa, anche in considerazione del fatto che il termine ultimo previsto per consentire la partecipazione (presentazione delle Osservazioni) ad un intervento estremamente incisivo per la cittadinanza scade il 23 agosto, in piena stagione balneare, con i commercianti impegnati ad assolvere al maggiore carico lavorativo ed i cittadini in ferie. Appare ovvio come tale scadenza riferita ad una frazione

balneare, di fatto si pone in contrasto con l'attività di promozione della partecipazione, rendendo difficoltosa la presentazione delle Osservazioni, suscitando la sensazione di allontanamento tra cittadini ed istituzioni, già di per sé, come è noto, caratteristica dell'odierna situazione politica. Partecipazione che è stata sollecitata anche sulla Cronaca Locale il 13 di agosto con il recente "Appello del Comune ai Cittadini" per la presentazione delle osservazioni, appello che inevitabilmente vista la data non può che aver perso di significato.

Vi è inoltre la necessità di superare la violazione del termine previsto per le osservazioni, che non può essere sanata prorogando il suddetto termine per il periodo necessario al raggiungimento dei sessanta giorni previsti dall'art 17 L.R. 1/2005 , poiché in tal caso rientrerebbero nel computo anche quei giorni compresi tra la scadenza del termine e la data della proroga di fatto non usufruibili dai cittadini.

---

## **2) PROGRAMMAZIONE TEMPORALE ED ORGANIZZATIVA DEI LAVORI PUBBLICI INERENTI IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LUNGOMARE.**

Secondo una consolidata giurisprudenza la Pubblica Amministrazione, nonostante la discrezionalità di cui gode circa i criteri e le modalità di esecuzione di un'opera pubblica, è anch'essa tenuta ad osservare le comuni norme di prudenza e di diligenza imposte dal principio del *neminem laedere*, che impone di non arrecare danno a terzi. Non può essere considerato fattore di esclusione della responsabilità dell'ente l'aver seguito l'iter procedimentale previsto dalla legge in materia di opere pubbliche, poiché oltre alle regole del diritto amministrativo, l'ente pubblico, nel realizzare un'opera, deve infatti rispettare anche le regole tecniche, le regole imposte dalla comune diligenza e prudenza, allo scopo, come già detto, di non arrecare danno a terzi.

Al riguardo appare opportuno, in questa sede, precisare alcune osservazioni afferenti la programmazione temporale ed organizzativa dei lavori. È indubbio che la realizzazione di qualsiasi intervento sulle aree pubbliche insistenti in una località turistico-balneare deve essere differito al periodo di c.d. bassa stagione, onde limitare danni alle attività commerciali interessate, che altrimenti troveranno il valore commerciale della loro attività notevolmente ridotto. Pare evidente che i rumori, la polvere e gli odori connessi alla realizzazione degli interventi previsti (realizzazione di pontili, raddoppio di piazze, demolizioni dei fabbricati minori, nuove edificazioni ecc) siano incompatibili con la vocazione turistica dell'area, dovrà quindi essere ricercato ogni

accorgimento idoneo a limitarne l'impatto. Si sottolinea come tali attività necessitano, al contrario, di un clima tranquillo e silenzioso, idoneo a favorire il benessere dei villeggianti, che altrimenti saranno indotti a ricercare altrove il luogo ove trascorrere le proprie vacanze.

Non potrà ritenersi una giustificazione sufficiente la presunta presenza di migliori condizioni meteorologiche nel periodo estivo, poiché, come da dati ormai consolidati, negli ultimi anni sono proprio i mesi più caldi quelli caratterizzati da un clima avverso e totalmente imprevedibile, mentre, vi è certezza del conseguente danno al commercio e al turismo, come provato dagli studi di settore dei comuni balneari che hanno visto realizzare opere pubbliche in estate, e dalle molteplici domande giudiziali di Risarcimento danni presentate in tali circostanze.

Onde contenere i danni conseguenti agli interventi programmati si ritiene inoltre indispensabile la previsione di cantieri per zone ben circostanziate, in modo da non bloccare l'intero tratto di lungomare (ai fini delle presenti osservazioni si intende per lungomare l'intera area cui è riferita la progettazione, ovvero l'insieme dei quattro comparti elencati nell'art.1 delle Norme Tecniche di Attuazione). In altre parole, è indispensabile evitare interventi contestuali nei diversi comparti, ed in ogni caso, procedere in zone ristrette frazionando i lavori previsti, poiché diversamente ne discenderebbe una situazione dissestata per il lungomare nella sua interezza. Al contempo, al fine di compensare nell'immediato, almeno parzialmente, i disagi al turismo, si richiede di realizzare con precedenza la manutenzione dell'esistente ed il miglioramento della pista ciclabile, del verde pubblico, della pavimentazione attualmente presente.

Ancor più occorre sottolineare che le finalità di "valorizzazione" di Marina "come centro di balneazione attrezzato", espressamente specificate all'art. 2 "Obiettivi del Piano" delle Norme Tecniche di attuazione, sono incompatibili con il danno all'immagine certo conseguente alla realizzazione di interventi, che creano naturalmente enormi disagi, nel periodo estivo: il turista affezionato al nostro litorale nel momento in cui si troverà accolto da un bar, ristorante, albergo, bagno suo malgrado ubicato nel bel mezzo di un cantiere non rinnoverà la prenotazione l'anno successivo, generando la perdita di una fetta di clientela, denominata e contabilizzata dagli economisti come il c.d. avviamento commerciale. Ancora di più, occorre tenere presente le caratteristiche del turismo del lungomare di Marina di Pisa, spesso frequentato da quei turisti c.d. "Mordi e Fuggi", in altre parole i vacanzieri della domenica proveniente dai comuni limitrofi dell'entroterra, che saranno portati a scegliere altre stazioni balneari confinanti ( es. Viareggio, Livorno). Quel tipo di clientela è considerata da sociologici ed economisti la più difficile da recuperare, poiché non legandosi al territorio in modo affettivo, si limita a dirigersi ove è più semplice e pratica la balneazione giornaliera. In considerazione di quanto sopra esposto,

si richiede pertanto che

**gli interventi del Progetto di Riqualificazione in esame siano posti in essere esclusivamente nel periodo dal 1 ottobre al 30 aprile, e che siano programmati per step di intervento ( ovvero cantieri il più circostanziati possibile), dando precedenza alle cd. Piccole opere volte alla manutenzione /miglioramento dell'esistente**

Si ricorda che tra i principi cardine dell'agire amministrativo si annoverano i principi di ragionevolezza e proporzionalità, principi che impongono alla pubblica amministrazione di porre in essere un processo decisionale caratterizzato da una successione di scelte, di verificarne la coerenza e la logicità (leggi ragionevolezza) e quindi l'“idoneità, la necessità e l'“adeguatezza (leggi proporzionalità).

Sebbene la pianificazione urbanistica sia caratterizzata da un alto grado di discrezionalità, in quanto il comune è chiamato a compiere le sue scelte in vista del migliore assetto da attribuire al proprio territorio, questo non significa che tali scelte non debbano pur sempre garantire una imparziale ponderazione degli interessi coinvolti, *dovendo* l'amministrazione valutare attentamente se l'astratto miglioramento della situazione urbanistica non contrasti invece con rilevanti sacrifici di interesse, anche privati, con la necessaria ponderazione degli interessi in gioco. Si ricorda che, come sottolineato in dottrina, “in nessuna materia, come quella relativa all'assetto del territorio, nella quale sono coinvolti gli interessi di tutta la società civile, il dibattito dovrebbe essere aperto ad ogni voce, pubblica e privata, interessata e disinteressata: gli interessi privati molte volte coincidono con quelli pubblici, e – quel che più conta - non di rado giovano a illuminarne certe recondite pieghe.”

Si ricorda altresì che la ragionevolezza costituisce la regola di fondo dell'attività amministrativa e la comune prospettiva cui sono riconducibile le numerose ipotesi di eccesso di potere elaborate dalla giurisprudenza amministrativa in quanto consente di verificare la completezza dell'istruttoria, l'adeguatezza tra essa e la decisione finale, la coerenza interna, la non arbitrarietà nella selezione degli interessi, la conformità alla natura delle cose e, dunque, la logicità e la coerenza del processo decisionale.

All'individuazione concreta del fine pubblico da perseguire deve necessariamente seguire la ricerca, l'acquisizione e l'approfondita valutazione di tutti gli interessi pubblici, collettivi e privati sussistenti nella situazione concreta, nella quale incide l' esercizio del potere (c.d. principio della necessaria acquisizione degli interessi) ed una valutazione comparativa di questi interessi (c.d. principio della valutazione comparativa degli interessi), in caso contrario l'agire amministrativo sarà viziato da

eccesso di potere.

---

### 3) CONCERTAZIONE DELLE PRESCRIZIONI INERENTI L'ARREDO URBANO

Considerato che gli interventi previsti nel progetto in esame si proiettano in un periodo di tempo medio-lungo, si chiede che le prescrizioni riguardanti gli arredi urbani, imposte al fine adeguare il volto del lungomare alla riqualificazione prospettata siano produttive di effetti solo a consumazione dell'esistente, evitando la sostituzione di allestimenti recentemente acquistati con notevole aggravio di spese.

Tale semplice accortezza consentirebbe infatti ai commercianti un contenimento delle spese a loro carico, garantendo al contempo l'effettivo miglioramento estetico del lungomare al termine dei lavori.

Infatti, senza ripetere quanto sopra illustrato, pare del tutto evidente che una modifica degli arredi "a lavori in corso" contrasta con il citato principio di ragionevolezza, non solo perchè non tiene in considerazione interessi privati e collettivi, ma anche perchè i suddetti arredi, fintanto che i lavori saranno *in itinere* sono inevitabilmente suscettibili di un deperimento maggiore rispetto a quanto avviene in condizioni ordinarie. In poche parole, pare evidente che sedie, tavoli, fioriere, tende di un locale ubicato in un'area che assiste al continuo sollevamento di polveri, scavi, passaggio di camion ecc. si deterioreranno in breve tempo, e in un tempo ancor più breve appariranno sporchi ed invecchiati.

Inoltre, si ritiene indispensabile che anche tali aspetti siano concertati con i commercianti, e non meramente imposti, poiché è loro primario interesse, anche economicamente quantificabile, esercitare in una zona esteticamente attrattiva per il turismo. A riguardo potrebbe attuarsi anche una differenziazione degli arredi per attività commerciale (ad esempio tende rosse per negozi di abbigliamento, beige/giallo ocra per bar, azzurro per ristoranti ecc. ).

Tale concertazione, oltre a porsi in conformità con quanto previsto nel Protocollo di intesa sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Pisa in attuazione della Legge della Regione Toscana n.46/2013 "Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali", è in grado di garantire soluzioni ottimali e condivise, ed evitare stravolgimenti del lungomare contraddistinto per il suo stile liberty.

Si richiede pertanto che

**le prescrizioni concernenti l'arredo urbano siano concertate con la popolazione e non**

**meramente imposte e che le stesse, per le attività commerciali esistenti, producano effetti solo a consumazione dell'esistente**

-----

#### **4) SOSTITUZIONE DELLE SPIAGGE DI GHIAIA CON INTERVENTI ALTERNATIVI**

L'art 7 “ *Comparto 1: lungomare , disciplina degli interventi a mare*” delle Norme Tecniche di attuazione prevede la creazione di nuove spiagge di ghiaia ed il loro possibile utilizzo ai fini della balneazione. Tale previsione, *in primis* non appare compatibile con l'aspetto che contraddistingue la costa del litorale della Provincia di Pisa, il quale si caratterizza da Marina di Vecchiano a Tirrenia per la presenza di spiagge in sabbia. Tali interventi, oltre ad essere di forte impatto visivo in quanto estremamente difforni rispetto al naturale aspetto dell'arenile, con conseguenti implicazioni paesaggistiche, sono altresì un deterrente per il turismo, che non riconosce in esse il naturale aspetto della costa Toscana , bensì artificiali depositi di materiale ghiaioso. Dal progetto, Tav. 2 planimetria generale di progetto (all.12 alla Delibera in esame) si evince una vera e propria trasformazione della parte di litorale prospiciente il mare, raffigurata chiaramente come una uniforme e continua fascia di ghiaie.

La soluzione prospettata, lungi dall'essere frutto di un percorso di partecipazione con la cittadinanza che più volte ha presentato lamentele in merito alle attuali spiagge di ghiaia, e pertanto in aperto contrasto con la Legge della Regione Toscana n.46/2013“Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali ” , non appare l'unica soluzione adottabile a fronte dei fenomeni erosivi della costa, pertanto sempre nell'ambito dei principi di buona amministrazione e ragionevolezza, cui è tenuta ad ispirarsi l'azione amministrativa, che impongono un contemperamento dei diversi interessi su cui incide il pubblico agire, pena l'insorgenza del vizio di eccesso di potere delle decisioni altrimenti assunte, appare necessario che questa Amministrazione proceda a valutare possibili interventi alternativi in un percorso di condivisione con la cittadinanza.

Ancora più viziata di illogicità appare tale progettazione nella parte di litorale caratterizzata dalla presenza degli stabilimenti balneari :

La Riva

L'Arsella

Circolo Arnino

Toto

Foresta

in quanto non si comprende come si concilia la presenza dei suddetti stabilimenti, che oggi si affacciano sul mare, con una vasta spiaggia di ghiaia al limite del bagno, sostituendo di fatto la "vista mare" con la "vista ghiaia". Le corrispondenti attività commerciali non sarebbero in alcun modo in grado di sopportare un simile stravolgimento se le ghiaie non fossero gestite dagli stessi bagni, poichè certo nessun bagnante noleggerrebbe lettino ed ombrellone a molti metri dal mare, lontano dalla brezza marina con la prospettiva di dover fare un percorso lungo e non certo agile per raggiungere la battigia, preferendo una soluzione più prossima alla riva. Ma perfino l'ipotesi della gestione delle spiagge di ghiaia agli stessi stabilimenti balneari andrebbe valutata con particolare attenzione, avviando tavoli di concertazione tra comuni e stabilimenti interessati, e soprattutto acquisendo pareri tecnici, in quanto, come dimostrato dalle foto di giornali e villeggianti le attuali spiagge di ghiaia sono peggiori rispetto a quanto inizialmente prospettato, (composte da ciottoli di ben 14 cm, sporche e spianate costantemente in ritardo) pertanto non vi è alcuna certezza, che le nuove, non seguano la medesima sorte, deturpando irrimediabilmente il lungomare. Si teme inoltre che l'opera prospettata, oltre a rendere irriconoscibile il lungomare, possa sostituire le acque del litorale con una "laguna", in quanto l'estrema estensione della spiaggia (che da progetto pare spingersi in prossimità degli scogli) sembra lasciare uno spazio meramente residuale al prospiciente mare, costretto in un a specie di "canale" tra ghiaie e scogliera.

L'operazione progettata, oltre ai descritti problemi per le attività commerciali avrebbe quindi anche notevoli ricadute sulla balneazione e si ritiene che debbano essere tenute anche in debita considerazione ricadute sul valore storico e artistico dell'area, si ricorda che Marina di Pisa è conosciuta per il volto conferitole dalle spiagge in sabbia e dai suoi scogli a bordo della passeggiata, ritratti nei quadri, immortalati in cartoline d'epoca e nei film realizzati sul nostro lungomare, proprio perchè caratteristico ed evocativo.

Si richiede pertanto,

**-di NON PROCEDERE ALLA REALIZZAZIONE di nuove "spiagge di ghiaia", in particolare di fronte agli stabilimenti balneari, valutando soluzioni alternative per contrastare**

## l'erosione

e nella denegata ipotesi in cui queste siano realizzate si chiede la **previa concertazione con le attività esistenti.**

-**Inoltre si ritiene necessario un monitoraggio ambientale dell'impatto delle spiagge di ghiaia esistenti, prima della prospettazione di "nuove" realizzazioni.**

-----

### **5) ATTIVAZIONE DI UN PROCESSO PARTECIPATIVO LOCALE PER IL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LUNGOMARE DI MARINA DI PISA.**

In considerazione di quanto disposto dall'art. 2 "Obiettivi del Piano" delle Norme di attuazione del Piano di riqualificazione del lungomare, secondo cui

"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."

Si ritiene che gli interventi programmati modificheranno in modo rilevante l'assetto del Lungomare di Marina di Pisa. In particolare, la scelta di raddoppiare le piazze, nonchè di crearne una nuova, determina una situazione particolare per le attività commerciali insistenti nelle piazze stesse e nelle zone limitrofe, tale da far ipotizzare uno stravolgimento delle medesime.

In una situazione di crisi economico e sociale, come quella che ormai patologicamente sta contraddistinguendo gli ultimi anni, ed ormai considerata di assetto fisiologico dagli economisti, almeno nel breve-medio periodo, occorre prestare particolare attenzione "alla vita" delle attività

commerciali, sempre più spesso colpite da crisi irreversibili e dall'impossibilità di sopportare spese eccessivamente onerose.

Si ritiene non sufficiente la partecipazione in seno al CTP 1, poichè se l'Amministrazione ritiene quella la sede prescelta per avviare procedure partecipative sarebbe fondamentale "dare voce" in quella sede ad un rappresentante dell'Associazione dei commercianti di Marina di Pisa.

Si ricorda che secondo quanto espressamente disposto nella Deliberazione CC n.8 del 23/02/2012 il Comune di Pisa dà attuazione al diritto di partecipazione dei cittadini, sia attraverso la promozione di organismi di partecipazione anche su base territoriale (tra cui i CTP, art. 25), sia attraverso le azioni/istituti previsti dal Regolamento per l'esercizio del diritto di partecipazione

In considerazione di quanto sopra esposto, si richiede pertanto che

**gli interventi del Progetto di Riqualificazione siano posti in essere secondo una logica collaborativa-partecipativa con i commercianti, avviando tavoli di concertazione, punti di incontro-informativi, momenti di riflessione con esperti. In particolare si richiede il coinvolgimento in primis dell'associazione dei commercianti presente sul territorio di Marina di Pisa – il CENTRO COMMERCIALE NATURALE DI MARINA DI PISA (CCN). Si ritiene necessario innanzitutto che il CCN sia informato tempestivamente, con un preavviso di almeno 60gg sull'avvio di qualsiasi lavoro da intraprendere in seno alla riqualificazione del lungomare. Si ritiene inoltre necessaria l'istituzionalizzazione di un rappresentante dei commercianti con funzioni di supporto al CTP (la sede prescelta dall'Amministrazione per avviare tali percorsi), in modo da tutelare gli esercenti in una fase così delicata.**

In tale ottica potrebbe essere opportuno un maggiore coinvolgimento delle Associazioni di categoria (Confesercenti, Confcommercio), che già attualmente collaborano in modo propositivo e di supporto al Centro Commerciale.

Si suggerisce all'Amministrazione di avviare un vero e proprio progetto partecipativo sulla "Riqualificazione del lungomare", tenuto conto della primaria importanza riconosciuta a tali processi dalla legislazione regionale. Si ricorda infatti che la legge regionale 46 del 2013 ("Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali"), riconosce il ruolo dell'Autorità regionale per la promozione e la garanzia della

partecipazione, organismo a cui è affidato il compito di promuovere la partecipazione dei cittadini nei processi di costruzione delle politiche regionali e locali, un aspetto dell'ordinamento toscano sancito dallo Statuto regionale.

Le finalità di tale azione sono richiamate dall'articolo 1 della legge: l'obiettivo è "contribuire a rinnovare la democrazia e le sue istituzioni integrando la loro azione con pratiche, processi e strumenti di democrazia partecipativa", e concorrere in tal modo alla creazione di "una più elevata coesione sociale, attraverso la diffusione della cultura della partecipazione e la valorizzazione di tutte le forme di impegno civico, dei saperi e delle competenze diffuse nella società".  
Tra gli altri obiettivi: rafforzare, attraverso la partecipazione, la capacità di costruzione, definizione ed elaborazione delle politiche pubbliche; **promuovere la partecipazione come forma ordinaria di amministrazione e di governo**; creare e favorire nuove forme di scambio e di comunicazione tra le istituzioni e la società; valorizzare i saperi diffusi e le competenze presenti nella società, anche dando voce a interessi diffusi e poco rappresentati; valorizzare e diffondere le nuove tecnologie dell'informazione e della comunicazione come strumenti al servizio della partecipazione democratica dei cittadini.

La Regione, secondo quanto stabilisce il capo III della legge regionale 46 del 2013, **sostiene anche economicamente lo svolgimento di processi partecipativi locali**, che abbiano un oggetto definito e circoscritto e che si svolgano con una durata massima di sei mesi. Metodi e strumenti devono assicurare la massima inclusività, in modo che tutti i punti di vista abbiano possibilità di espressione.

Avv. Vanessa Manzetti



OSSERVAZIONE N. 13

AVV. VANESSA MANZETTI

56019 Migliarino Pisa - via G. Di Vittorio n.13

Tel 050 804394 – cel. 347/8570386

vanessa\_manzetti@hotmail.com

vanessa.manzetti@pecordineavvocatipisa.it

Pisa, il 22 agosto 2014

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. PEC 55646
DATA 25-08-2014

Al Sindaco del Comune di Pisa

Dott. Marco Filippeschi

Dirigente della Direzione Pianificazione

Urbanistica d'Area

Arch. Gabriele Berti

**OGGETTO: RICHIESTA DI PROROGA del termine fissato per la presentazione delle osservazioni al piano di riqualificazione del lungomare di Marina di Pisa al 30 di settembre 2014.**

La sottoscritta Avvocato Vanessa Manzetti, domiciliata in Via G. di Vittorio 13, Vecchiano - Migliarino Pisano (PI) iscritto all'albo degli avvocati di Pisa, delegata a rappresentare l'Associazione "Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa" – Delega in Allegato,

premesso che l'art 17 della suddetta L.R contempla l'istituto dell'osservazione, primario strumento partecipativo alle decisioni concernenti l'interesse generale, meta prioritaria dell'attività di pianificazione urbanistica comunale, che consente a "chiunque", la presentazione di integrazioni, modifiche, correzioni alle previsioni urbanistiche .

**FORMULA** in nome e per conto della suddetta associazione,

le seguente Richiesta di Proroga del Termine di Scadenza per la presentazione delle Osservazioni al

Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014, ai sensi della L.R. 1 del 3 gennaio 2005 “Regione Toscana”.

Si evidenzia come l'art 17 della L.R. 1/2005, espressamente richiamato a pagina 5 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/ 2014 con cui è stato formalmente adottato il progetto di riqualificazione in esame, e che, come tale, per espressa indicazione dello stesso Consiglio deve ritenersi la normativa di riferimento procedurale, prevede espressamente quale termine per la presentazione delle osservazioni un lasso temporale pari a sessanta giorni, ovvero un periodo più ampio rispetto ai quarantacinque giorni riconosciuti agli istanti in forza dell'avviso pubblicato sul BURT in data 9 luglio 2014 .

*Art 17 Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale*

*“1.Fermo restando quanto previsto all’articolo 17 bis, il soggetto istituzionalmente competente provvede all’adozione dello strumento della pianificazione territoriale e comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti di cui all’articolo 7, comma 1, e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre il termine di cui al comma 2, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato. Il provvedimento adottato è depositato presso l’amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.”*

In considerazione del vizio procedurale sopra evidenziato nonché delle molteplici problematiche sopravvenute rispetto alla data di adozione della deliberazione che hanno impegnato gli istanti, nella loro qualità di commercianti della zona interessata, ed in particolare le difficoltà connesse ai lavori pubblici per la realizzazione delle nuove “Spiagge di Ghiaia”,

si richiede

**la Proroga del termine fissato per la presentazione delle osservazioni al 30 di settembre 2014.**

Si ricordano infatti i lavori pubblici intrapresi sul lungomare pisano avviati in piena stagione

balneare, il periodo più delicato e convulso dell'anno, con enormi disagi a tutta la cittadinanza e gravi danni alle attività commerciali. Nel progetto iniziale dei lavori, questi sarebbero dovuti partire il 7 maggio, ma a causa di ritardi vari il cantiere è stato predisposto quasi due mesi dopo, partendo, pertanto, a luglio, in coincidenza con la pubblicazione sul BURT dell'Avviso di adozione della Delibera concernente il progetto di riqualificazione del lungomare, da cui decorrono i termini per la presentazione delle osservazioni.

L'avvio dei lavori in piena estate ha arrecato un forte malcontento nella cittadinanza e nei commercianti, in considerazione dell'irragionevole sacrificio da loro sofferto, aggravando la percezione negativa di un'opera già di per sé enormemente impattante da un punto di vista ambientale, paesaggistico e sociale.

Tale sovrapposizione temporale ha pertanto generato una condizione eccezionale e straordinaria, che ha focalizzato l'attenzione e l'impegno dei cittadini, ed in particolare dei commercianti, nel tentativo di addivenire ad una risoluzione delle problematiche sorte con l'apertura dei cantieri, distogliendoli dal normale interesse alla partecipazione al progetto di riqualificazione del lungomare.

Considerato inoltre che più volte l'Amministrazione Comunale ha manifestato la sua volontà di favorire ed incentivare la partecipazione dei cittadini e dei commercianti alle scelte da essa intraprese, in conformità con il Protocollo di intesa sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Pisa in attuazione della Legge della Regione Toscana n.46/2013 "Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali", si ritiene che la proroga richiesta risponda tra l'altro ai principi che ispirano l'attività del Comune di Pisa, anche in considerazione del fatto che il termine ultimo previsto per consentire la partecipazione (presentazione delle Osservazioni) ad un intervento estremamente incisivo per la cittadinanza scade il 23 agosto, in piena stagione balneare, con i commercianti impegnati ad assolvere al maggiore carico lavorativo ed i cittadini in ferie. Appare ovvio come tale scadenza riferita ad una frazione balneare, di fatto si pone in contrasto con l'attività di promozione della partecipazione, rendendo difficoltosa la presentazione delle Osservazioni, suscitando la sensazione di allontanamento tra cittadini ed istituzioni, già di per sé, come è noto, caratteristica dell'odierna situazione politica. Partecipazione che è stata sollecitata anche sulla Cronaca Locale il 13 di agosto con il recente "Appello del Comune ai Cittadini" per la presentazione delle osservazioni, appello che inevitabilmente vista la data non può che aver perso di significato.

Vi è inoltre la necessità di superare la violazione del termine previsto per le osservazioni, che non può essere sanata prorogando il suddetto termine per il periodo necessario al raggiungimento dei

sessanta giorni previsti dall'art 17 L.R. 1/2005 , poiché in tal caso rientrerebbero nel computo anche quei giorni compresi tra la la scadenza del termine e la data della proroga di fatto non usufruibili dai cittadini.

**Avv. Vanessa Manzetti**

*Vanessa Manzetti*

Comune di Pisa



Ufficio Protocollo

Nr.0055652 Data 25/08/2014

Tit. 0000 Arrivo

**OSSERVAZIONE N. 14**

**Spett. Amministrazione Comunale di Pisa**

**Direzione urbanistica**

**Servizio Pianificazione**

**Osservazioni al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa, adottato con Delibera n. 21 del 05 giugno 2014 e pubblicato nel BURT del 09 luglio 2014**

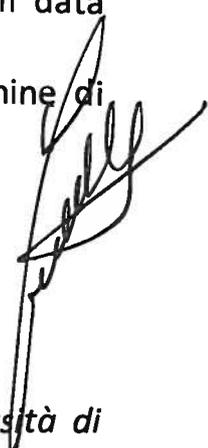
<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N.
DATA 25/08/2014

Il sottoscritto Pletchon John Anton, nato a Francoforte sul Meno il 23/08/1949, residente in Via Enrico Diacono n. 9 a Marina di Pisa, C.F. PLTJNN49M23Z112Q, nella sua qualità di proprietario della ditta individuale denominata "Gelateria Macumba", con sede in Marina di Pisa, Via Repubblica Pisana n. 1, nei fondi in locazione (fino al 31/05/17) dalla società COGEMA s.r.l., con annesso spazio pubblico in occupazione temporanea di mq 12,60 rilasciata con concessione n. 10952 del 13/06/14 da S.E.Pi., ove esercita la propria attività di bar gelateria con somministrazione

Premesso che

- il piano di cui all'oggetto risulta finalizzato a precedere alla redazione dei progetti preliminari definitivi ed esecutivi e nei procedimenti connessi alla loro realizzazione in attuazione del regolamento urbanistico
- nel piano sono previste indicazioni a proposito di:

- a) individuazione dei comparti (allegato 14)
  - b) proposta di sistemazione del verde (allegato 27)
  - c) nuova viabilità (allegato 15-16 )
  - d) Norme Tecniche di Attuazione (allegato 30)
- che a termini di legge il piano adottato e i relativi atti pubblicati in data 09/07/14, sono osservabili da parte dei soggetti interessati , a termine di legge entro il 23/08/14



considerato quante segue:

1. che nella delibera di adozione, l'Amministrazione riconosce la *"necessità di determinare la realizzazione di strutture per la balneazioni a servizio del litorale" e l'approvazione di una disciplina complessiva..... ai fini di un incremento dell'attrattiva turistica e balneare"*
2. che la crisi economica e l'andamento stagionale, che sta incidendo negativamente sulle attività imprenditoriali, prefigurando scenari catastrofici in tema di attività esistenti e posti di lavoro già entro l'anno corrente , impone scelte ed azioni di contrasto incisive e calibrate sulle nuove condizioni generali di sviluppo economico e gestionale
3. che il piano dovrebbe costituire uno di questi strumenti ,che pare si tiene di conto viceversa di punti di riferimento e di obiettivi , dichiarati dal R.U., che paiono superati nei fatti dalla dinamica socio- economica-produttiva attuale che ci mette di fronte una cruda realtà fatta di un contesto paesistico ed

ambientale sempre più degradato con tipologie e modelli di sviluppo della ricettività e dell'accoglienza che si orientano nell'utilizzo di questo tratto di costa, con criteri non più in grado di sostenere la domanda del mercato con doti di adattabilità e flessibilità.

Per tale motivo le scelte proposte dal piano potranno risultare in alcun modo incisive nel nuovo scenario sopradescritto in quanto pensate "vecchie".

4. che *A malato grave non si possono imporre come cura pannicelli caldi ! E* **'giunto il momento di esercitare tutta la fantasia e creatività possibile per individuare nuovi strumenti e nuove soluzioni, in modo di consentire all'impresa privata di utilizzare tutte le poche risorse rimaste per mettere i semi di una ripresa economico – produttiva occupazionale.**

5. che ,consapevoli di quanto sopra, ci piace suggerire l'esempio di molte parti della Toscana e dell'Italia costiera le quali pur colpite dalla crisi, non si sono ostinate nel vagheggiamento del "passato" ed hanno rapidamente cavalcato l'idea della rimozione di vecchi stereotipi per andare alla ricerca di nuove idee e soluzioni produttive. Vogliamo citare quanto sta avvenendo a questo proposito sulla riviera Romagnola e nella vicina Versilia.

6. Nello specifico, l'attività esercitata dal sottoscritto dal 2005 dapprima in via Maiorca e dal 2011 in ambedue i due locali , il primo posto in via Maiorca ed il secondo sul lungomare , rappresentano una realtà di n°2 posti di lavoro fissi e n°1 posti di lavoro stagionali, per ognuna delle due attività. La possibilità di una migliore e diversa utilizzazione delle aree pubbliche prospicienti

l'esercizio, con una possibile integrazione e comunicazione diretta ed esclusiva del luogo di somministrazione di alimenti e bevande, potrebbe favorire nuovi modi di ricettività ed accoglienza e i conseguenti investimenti per la realizzazione di specifiche strutture. (*giardini d'inverno, salette ombrate e climatizzate e così via dicendo , realizzabili con strutture di carattere temporaneo ma sicuramente vincolabili alla durata temporale dell'attività e non certamente solamente ad episodi stagionali.*)

In tal senso si allega a scopo esemplificativo una copia dell' ipotesi di razionalizzazione e sviluppo proposta da Borrello spa, con Ascom e CONFCOMMERCIO anni fa per via Maiorca che fornisce una idea di partenza delle potenzialità di possibile realizzazione da sviluppare in sinergia fra pubblico e privato per contemperare le esigenze di miglioramento dell'accoglienza e dei servizi, ma e soprattutto alla ricerca di risultati di qualità e d'immagine, per le quali l'immaginazione, la fantasia creativa prende il sopravvento sulla necessità di rigidità normative e quantitative. .

7. Nelle esemplificazioni contenute nella brochure che ha accompagnato la presentazione del Piano in consiglio comunale non si trova traccia invece per la soluzione delle succitate esigenze, anzi appaiono soluzioni di dubbia fattibilità soprattutto per quanto attiene i seguenti aspetti:

- ubicazione dimensione e tracciato della corsia di emergenza e carico scarico merci. ( la corsia di emergenza o meglio il rettilineo viario del lungomare costituisce nella sua anonimità il leit- motiv e l'immagine

principio del lungomare così come pensato dal Piano. ( quale stridore con il solo pensiero dei lungomare famosi di Barcellona e Capocabana!)

- obbligo di percorrenza pedonale di attraversamento delle aree di sviluppo ed integrazione delle attività e degli esercizi e strutture per il ristoro e l'accoglienza
- sotto dimensionamento e posizionamento delle piattaforme di sosta con particolare riferimento alla tav. 2 del PIANO. Il progetto di fatto non considera che i tratti di lungomare dei vari comparti sono caratterizzati da una morfologia con presenze non uniformemente distribuite delle varie attività . Al contrario ci si trova attualmente in presenza di piccoli poli ed altrettante aggregazioni o concentrazioni alternate da ampie zone vuote e deserte di vita e di servizi .

8. Nelle Norme di Attuazione (modalità attuative) si parla di comparti ove gli interventi con capitali privati, soggetti a Permesso di Costruire, sono subordinati a piani e progetti di opere pubbliche (piste ciclabili, arredi urbani, pavimentazioni) che ben difficilmente potranno essere finalizzabili nel breve periodo, di fatto rendendo inutili i tentativi del privato, costretto in margini operativi pieni di indeterminatezza e peggio ancora succubi di visioni superate e preconconcette ( in nome di assurdi vincolismi paesistici, sotrici e od ambientali ) del modo di assicurare qualità all'accoglienza e di dare una svolta ad un ordinato processo di riqualificazione e sviluppo.

***Tutto quanto sopra e considerato il sottoscritto intende osservare quanto***

***segue:***

a - nelle norme tecniche di attuazione non è chiara la priorità e la prevalenza fra l'art. 5 (Comparto 1-Lungomare ,disciplina degli interventi sulle aree pubbliche.)

ed il successivo art.15 ( modalità attuative ), questione assai rilevante in quanto va ad impegnare l'ampliamento e l'utilizzazione in are accessorio in concessione degli esercizi commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande.

Non è a questo punto chiaro come una richiesta da parte del privato possa essere accolta in assenza della progettazione esecutiva, delle zone all'intorno, da effettuarsi solo da parte del soggetto pubblico.

Sarà forse possibile attivarsi con piccoli progetti stralcio usando l'art. 71 e 72 , del vigente R.U. ?

Le parti in concessione se rese tali, sono intese come intervento Privato ? Il permesso di costruire sarà temporalmente legato alla durata dell'attività anziché alla stagionalità ?

Possono più privati , in special modo quelli già raggruppati in piccoli poli esistenti, ed aventi diritto presentare un progetto unitario il quale, interessando aree organicamente connesse, possa essere fatto proprio come piccolo progetto esecutivo/attuativo, da parte della pubblica amministrazione , facilitando quindi una reale ed immediata operatività finale.

b-ogni operatore esistente deve avere l'opportunità di realizzare aree di sosta di cui al comma 4 dell'art 7, in dimensione adeguata, ( è risibile sia la limitazione della superficie a 50 mq max. sia l'interdistanza di 200 ml.) promuovendo specifici progetti attuativi e/o semplice richiesta di ..... ?

Poichè risulta chiaro che la realizzazione di tali opere ricadrà in massima parte totalmente sull'iniziativa privata , la quale, dovrà attivarsi, con capitali propri ed adeguati finanziamenti in grado di coprire i costi per la realizzazione e la manutenzione delle opere risulta non accettabile e da rivedere la norma di cui al comma 4 dell'art.7., che descrive l'opportunità di procedere con il solo criterio distributivo legato ad una interdistanza. Tale criterio non tiene affatto di conto dell'esistenza di poli consolidati di diversi operatori contigui di cui uno solo probabilmente il primo richiedente ,potrebbe operare.

Come precedentemente descritto, sarebbe giusto e corretto pensare che il Piano consenta di operare, invece, dando la precedenza a realizzazioni in corrispondenza dei piccoli poli commerciali e di servizio esistenti, per creare zone adeguate per dimensione e caratterizzazione tipologica, in grado di costituire punti di interesse visivo, di aggregazione e di servizio per ogni tipo di utente residente o visitatore.

Per quanto sopraesposto risulta necessario assicurare flessibilità e possibilità di deroga alla prescrizione del succitato comma 4 dell'art.7.

*Per valutare il senso della presente osservazione si allegano i seguenti documenti:*

- Estratto proposta Borrello spa per via Maiorca.
- Tav.2 con identificata la morfologia policentrica del lungomare.
- Schizzi sulle tipologie dei punti di servizio e delle pedane in legno.

Gianni Pletchon

Marina di Pisa 12 agosto 2014

FILE: desktop\archiviotemporaneo/archivio bis/Macumba\Osservazioni



# SEZIONE FUNZIONALE DEL LUNGOMARE

le note dell'osservante)

*[Handwritten signature]*

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

LA CORSA DI EMERGENZA

obiettivi essere doppiata come area pedonale essendo la destinazione d'uso occasionale !!

PERGOLE ED ELEMENTI D'OMBRA DURANTO FAVORIRE LA SOSTA ED ESSERE ARRICCHITE DI ELEMENTI DI ARREDO

LAPEDANA IN LEGNO PER FUNZIONARE DURANTO DIVENIRE PUNTO AGGREGATIVO ATTREZZATO



In questo caso la pista ciclabile dovrebbe spostarsi più a ridosso ->

alle case ...

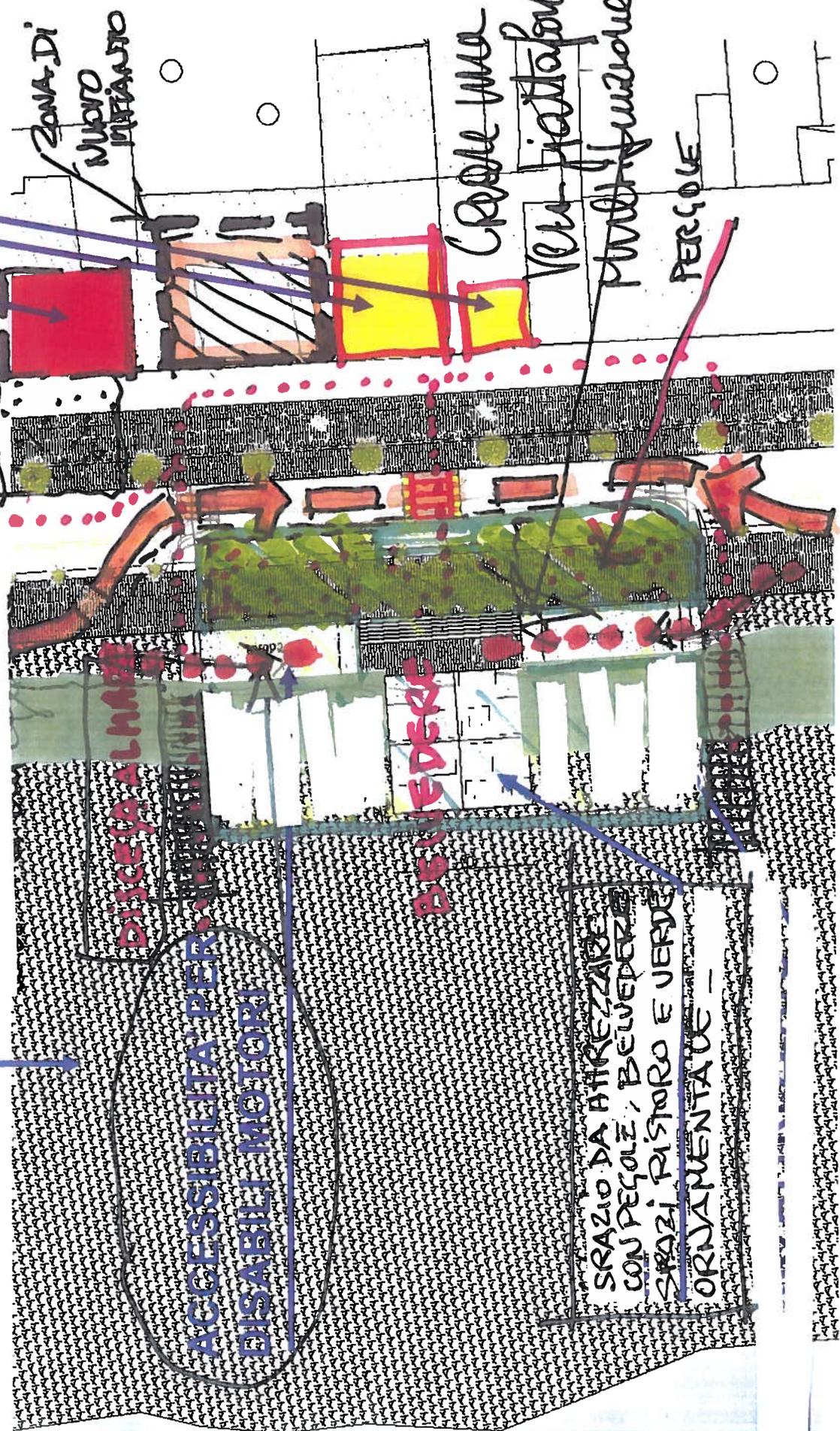
# UN BELVEDEKE ATTREZZATO

caul

BAR, RISTORANTI

UNA PIATTAFORMA ...  
IN CORRISPONDENZA  
DI UN POLO COMMERCIALE ...

SPAZIO COMMERCIALE



DISCIPLINARE

BELVEDERE

ACCESSIBILITÀ PER  
DISABILI MOTORI

SPAZIO DA ATTREZZARE  
CON PERGOLE, BELVEDERE  
SPAZI RISTORO E VERDE  
ORNAMENTALE

ZONA DI  
NUOVO  
IMPIANTO

CROCE UMBRA

Ved. piattaforma

PUBBLICAZIONE

PERCORSO

OSSERVAZIONE N. 15

**Natalini Cinzia**

COMUNE DI PISA

Direzione Pianificazione  
Urbanistica d'Area

PROT. N. 55691

DATA 25. 8. 2014

**Da:** "Fabio Gherardini" <Fabiogherardini@hotmail.com>  
**A:** <comune.pisa@postacert.toscana.it>  
**Data invio:** domenica 24 agosto 2014 11.08  
**Oggetto:** Riqualificazione Marina di Pisa.  
 All'Assessorato Urbanistica e Riqualificazione

Fino a quando i nostri progettisti e amministratori non si renderanno conto del **patrimonio** che hanno in mano e non smetteranno di mungerlo e inizieranno ad amarlo e valorizzarlo tutte le nostre parole saranno vane.

Infatti, non ho intravisto in questo progetto nessuna intenzione di rispettare e valorizzare la natura di particolare interesse architettonico di Marina, dove sono presenti edifici, ville e villini che si posizionano fra l'eclettismo storicistico e il liberty, questo rende Marina unica e particolare, da valorizzare e non da cambiare e snaturalizzare.

E' comunque mia intenzione farmi comprendere anche da chi non vuol capire o da chi ha tre narici.

Marina ha bisogno di poco, non di interventi faraonici, non c'e' bisogno di ulteriori colate di cemento, ricordate i lavori fatti in passato l'hanno solo peggiorata e non migliorata (guardate l'albergo San Rossore abbattuto per fare posto a quell'inguardabile edificio celeste, ora leggermente migliorato da una nuova pittura), le piazze con agavi, oleandri e giardini all'italiana distrutte per fare posto a pratini all'inglese mai mantenuti e non consoni, ripeto, alla natura di Marina. La balaustra che e' stata fatta in piazza Sardegna, oscena con corrimano in acciaio, non sarebbe stato meglio mettere colonnini in marmo o cemento? Marina ha bisogno di arredo urbano, lampioni in stile, panchine e fioriere, magari in ghisa e non in acciaio, le piazze dovrebbero essere riportate alla loro natura originale, non ampliate per fare improbabili parcheggi sotterranei, largo uso di Agavi, tamerici e oleandri si, oleandri a profusione... Capisco che piantare oleandri non sia buona cosa per le serre e per tutti coloro che ci lucrano perche' una volta messi a dimora non moriranno piu' e quindi finito il guadagno. Bastera' solo potarli ogni tanto. Ho sentito parlare di parcheggi negozi magari anche di centri commerciali ma non di bagni, non abbiamo bisogno di bagni pubblici? Credo siano indispensabili e per un decoro urbano consiglio di togliere quei cessi. Si, voglio essere volgare, cessi che ogni anno vengono posizionati nelle piazze e alla lunga spendiamo di piu' che costruirne di fissi e piu' decorosi, per i bagni puo' andare bene anche una struttura moderna in acciaio come ce ne sono sulla Costa Azzurra (sono sicura che i nostri amministratori ci sono stati anche se non sembra), una pista ciclabile meno pericolosa e fatta con piu' criterio credo sia indispensabile, indispensabile anche che arrivi fino a Pisa, e' impensabile che una cittadina balneare con pineta e tanto terreno a disposizione non sia collegata alla citta'. Per quanto riguarda l'area camper mi sembra un brutto biglietto da visita per Marina e per il Porto quell'accampamento simile a un campo rom, perche' non fare un'area camper in pineta dove i camperisti possono trovare un po' di refrigerio e non cuocere sotto il sole? Per la Piazza Viviani credo che sia stata una buona idea farvi un concerto e visto che la cosa e' riuscita cercherei di migliorarla e adibirla anche a questo uso, di certo non solo concerti metal rock, ma anche musica leggera o classica, montare un palco come a Lucca durante il Summer Festival. Di sicuro andra' una parte pavimentata e un'altra fatta con aiuole fiorite, oleandri, agavi e palmette. La piazza potrebbe ospitare il mercato settimanale, sicuramente non come quello di adesso ma un mercato con i banchi e non con i furgoni, forse qualcuno non capira' la differeza ma basta osservare il mercato del Forte (le mogli dei nostri amministratori da buone pisane ci andranno sicuramente il mercoledì). Una struttura in ghisa o in ferro stile liberty potrebbe ospitare un bar con tavolini e sedie rigorosamente in stile e non dell'Algida o della Sarmontana o plastica come usa averle nei nostri locali, anche l'arredo dei bar sarebbe un lungo capitolo da scrivere a parte. Anche uniformare i colori delle tende da sole dei negozi e' una buona idea direi indispensabile per dare piu' armonia, io opterei per un panna, sicuramente piu' facile da mantenere perche' non scolorisce, anche il bordeaux e' bello e si addice allo stile di Marina ma non il rosso che e' stato imposto. I parcheggi a lisca di pesce non vanno bene la bellezza di Marina sono anche le sue starde larghe con gli alberi come era state concepite da architetti di larghe vedute in tempi remoti. Ma i nostri architetti si rendono conto di quanto gradi e ammirevoli gli architetti gli ingegneri o coloro che anche senza grandi titoli hanno fatto il piano

regolatore di questo paese? Perche' rinnegare tale capacita? Perche' vogliamo rimpicciolire le strade con parcheggi a lisca? Togliamo l'area camper e facciamo dei parcheggi, consiglieri di nascondere le macchine facendo un muro di oleandri con un varco dove si accede al parcheggio. Anche per quanto riguarda i vari parcheggi che sono stati fatti fra Marina e Tirrenia ritengo che sia stata una scelta stupida e di cattivo gusto tagliare il sottobosco e fare quei brutti piazzali si doveva lasciare sulla strada il verde e disboscare dentro nascondendo cosi' le macchine , ma cio' puo' essere rimediabile piantando anche là oleandri dalla parte della strada e dietro allargarsi con il parcheggio. Tutte piccole cose di buon gusto e di buon senso cose che vedo carenti in questo faraonico progetto. Un piccolo appunto anche sulle spiagge di ghiaia e' stato semplicemente vergognoso che un progettista non sia stato attento alla conformita' del colore degli scogli, ma non vedete che e' un picchio negli occhi quel bianco fosforescente degli scogli e della ghiaia, ma non vi sentite degli inetti a combinare delle cose del genere a distruggere la nostra scogliera se pur artificiale ma di buon gusto, a distruggerci Marina cosi' bella cosi' romantica e un po' demode'.

Cercate di essere all'altezza di chi vi ha preceduto.

Cordiali saluti.

Fabio Gherardini

---

**Testo inserito da Panda IS 2013:**

Se si tratta di un messaggio non richiesto (SPAM), cliccate sul seguente link per riclassificarlo: [☐  
SPAM!](#)

---

OSSERVAZIONE N. 15

**Natalini Cinzia**

COMUNE DI PISA

Direzione Pianificazione  
Urbanistica d'Area

**Da:** "Fabio Gherardini" <fabighe@tin.it>  
**A:** <comune.pisa@postacert.toscana.it>  
**Data invio:** domenica 24 agosto 2014 11.36  
**Oggetto:** Riqualficazione Marina di Pisa

PROT. N. 55695

DATA 25-8-2014

Non ho intravisto in questo progetto nessuna intenzione di rispettare e valorizzare la natura di particolare interesse architettonico di Marina, dove sono presenti edifici, ville e villini che si posizionano fra l' eclettismo storicistico e il liberty, questo rende marina unica e particolare da valorizzare e non da cambiare e snaturalizzare. Fino a quando i nostri progettisti e amministratori non si renderanno conto del patrimonio che hanno in mano e non smetteranno di mungerlo e inizieranno ad amarlo e valorizzarlo tutte le nostre parole saranno vane. Comunque cerchero' di farmi comprendere anche da chi non vuol capire o da chi ha tre narici. marina ha bisogno di poco non di interventi faraonici, non c'e' bisogno di ulteriori colate di cemento, ricordate i lavori fatti in passato l'hanno solo peggiorata e non migliorata( guardate l'albergo San Rossore abbattuto per fare posto a quell'inguardabile edificio celeste, ora leggermente migliorato da una nuova pittura) le piazze con agavi, oleandri e girdini all'italiana distrutte per fare posto a pratini all'inglese mai mantenuti e non consoni ripeto alla natura di Marina. La balaustra che e' stata fatta in piazza sardegna oscena con corrimano in acciaio, non erano meglio dei colonnini in marmo o cemento? Marina ha bisogno di arredo urbano, lampioni in stile panchine fioriere, magari in ghisa e non in acciaio, le piazze dovrebbero essere riportate alla loro natura originale, non ampliate per fare improbabili parcheggi sotterranei, largo uso di Agavi, tamerici e oleandri. si oleandri a profusione... Capisco che piantare oleandri ecc.. non sia buona cosa per le serre e per tutti coloro che ci lucrano perche' una volta messi a dimora non moriranno piu' e quindi finito il guadagno... Bastera' solo potarli ogni tanto. Ho sentito parlare di parcheggi negozi magari anche centri commerciali e non di bagni, non abbiamo bisogno di bagni pubblici? Credo siano indispensabili e per un decoro urbano consiglio di togliere quei Cessi.. Si voglio essere volgare cessi che ogni anno vengono posizionati nelle piazze e alla lunga spendiamo di piu' che costruirne di fissi e piu' decorosi, per i bagni puo' andare bene anche una struttura moderna in acciaio come ce ne sono sulla Costa azzurra ( sono sicura che i nostri amministratori ci sono stati anche se non sembra) una pista ciclabile meno pericolosa e fatta con piu' criterio credo sia indispensabile, indispensabile anche che arrivi fino a Pisa, e' fuori dal mondo che una cittadina balneare con pineta e tanto terreno a disposizione non sia collegata alla citta'. Per quanto riguarda l'area camper mi sembra un brutto biglietto da visita per Marina e per il Porto quell'accampamento simile a un campo rom, perche' non fare un'area camper in pineta dove i camperisti possono trovare un po' di refrigerio e non cuocere sotto il sole? Per la Piazza Viviani credo che sia stata una buona idea farvi un concerto e visto che la cosa e' riuscita cercherei di migliorarla e adibirla anche a questo uso, di certo non solo concerti metal rock, ma anche musica leggera o classica, montare un palco come a Lucca durante il summer festival. Di sicuro andra' una parte pavimentata e un'altra fatta con aiuole florite Oleandri e agavi. La piazza potrebbe ospitare il mercato settimanale, sicuramente non come quello di adesso ma un mercato con i banchi e non con i furgoni, forse qualcuno non capira' la differeza ma basta osservare il mercato del Forte. ( le mogli dei nostri amministratori da buone pisane ci andranno sicuramente il mercoledi) Una struttura in ghisa o in ferro stile liberty potrebbe ospitare un bar con tavolini e sedie rigorosamente in stile e non dell'agida o della sammontana o plastica come usa averle nei nostri locali, anche l' arredo dei bar sarebbe un lungo Capitolo da scrivere a parte... Anche uniformare i colori delle tende da sole dei negozi e' una buona idea direi indispensabile per dare piu' armonia, io opterei per un panna, sicuramente piu' facile da mantenere perche' non scolorisce, anche il bordo' e' bello e si addice allo stile di Marina ma non il rosso che e' stato imposto. I parcheggi a lisca di pesce non vanno bene la bellezza di Marina sono anche le sue strde larghe con gli alberi come era state concepite da architetti di larghe vedute in tempi remoti. Ma i nostri architetti si rendono conto di quanto gradi e ammirevoli gli architetti gli ingegneri o coloro che anche senza grandi titoli hanno fatto il piano regolatore di questo paese? Perche' rinnegare tale capacita' Perche' vogliamo rimpicciolire le strade con parcheggi a lisca? Togliamo l'area camper e facciamo dei parcheggi, consiglierei di nascondere le macchine facendo un muro di oleandri con un varco doove si accede al parcheggio. Anche per quanto riguarda i vari parcheggi che sono stat fatti fra Marina e

Tirrenia ritengo che sia stata una scelta stupida e di cattivo gusto tagliare il sottobosco e fare quei brutti piazzali si doveva lasciare sulla strada il verde e disboscare dentro nascondendo così le macchine , ma ciò può essere rimediabile piantando anche li oleandri dalla parte della strada e dietro allargarsi con il parcheggio. Tutte piccole cose di buon gusto e di buon senso cose che vedo carenti in questo faraonico progetto . Un piccolo appunto anche sulle spiagge di ghiaia e' stato semplicemente vergognoso che un progettista non sia stato attento alla conformita' del colore degli scogli ,ma non vedete che e' un picchio negli occhi quel bianco fosforescente degli scogli e della ghiaia , ma non vi sentite degli inetti a combinare delle cose del genere a distruggere la nostra scogliera se pur artificiale ma di buon gusto, a distruggerci Marina così bella così romantica e un po' demode' . Cercate di essere all'altezza di chi vi ha preceduto.

Cordiali saluti

Fabio Gherardini

---

**Testo inserito da Panda IS 2013:**

Se si tratta di un messaggio non richiesto (SPAM), cliccate sul seguente link per riclassificarlo: [☐  
SPAM!](#)

---

OSSERVAZIONE N. 15

**Natalini Cinzia**

COMUNE DI PISA

Direzione Pianificazione  
Urbanistica d'Area

PROT. N. 55703 PEC

DATA 25-8-2014

**Da:** "Fabio Gherardini" <fabio.gherardini-2117@postacertificata.gov.it>  
**A:** <comune.pisa@postacert.toscana.it>  
**Data invlo:** domenica 24 agosto 2014 13.05  
**Oggetto:** Riqualificazione Marina di Pisa  
 All'Assessorato Urbanistica e Riqualificazione

Non ho intravisto in questo progetto nessuna intenzione di rispettare e valorizzare la natura di particolare interesse architettonico di Marina, dove sono presenti edifici, ville e villini che si posizionano fra l' eclettismo storicistico e il liberty, questo rende marina unica e particolare da valorizzare e non da cambiare e snaturalizzare. Fino a quando i nostri progettisti e amministratori non si renderanno conto del patrimonio che hanno in mano e non smetteranno di mungerlo e inizieranno ad amarlo e valorizzarlo tutte le nostre parole saranno vane. Comunque cerchero' di farmi comprendere anche da chi non vuol capire o da chi ha tre narici. marina ha bisogno di poco non di interventi faraonici, non c'e' bisogno di ulteriori colate di cemento, ricordate i lavori fatti in passato l'hanno solo peggiorata e non migliorata( guardate l'albergo San Rossore abbattuto per fare posto a quell'inguardabile edificio celeste, ora leggermente migliorato da una nuova pittura) le piazze con agavi, oleandri e girdini all'italiana distrutte per fare posto a pratini all'inglese mai mantenuti e non consoni ripeto alla natura di Marina. La balaustra che e' stata fatta in piazza sardegna oscena con corrimano in acciaio, non erano meglio dei colonnini in marmo o cemento? Marina ha bisogno di arredo urbano, lampioni in stile panchine fioriere, magari in ghisa e non in acciaio, le piazze dovrebbero essere riportate alla loro natura originale, non ampliate per fare improbabili parcheggi sotterranei, largo uso di Agavi, tamerici e oleandri si oleandri a profusione... Capisco che piantare oleandri ecc.. non sia buona cosa per le serre e per tutti coloro che ci lucrano perche' una volta messi a dimora non moriranno piu' e quindi finito il guadagno... Bastera' solo potarli ogni tanto. Ho sentito parlare di parcheggi negozi magari anche centri commerciali e non di bagni, non abbiamo bisogno di bagni pubblici? Credo siano indispensabili e per un decoro urbano consiglio di togliere quei Cessi.. Si voglio essere volgare cessi che ogni anno vengono posizionati nelle piazze e alla lunga spendiamo di piu' che costruirne di fissi e piu' decorosi, per i bagni puo' andare bene anche una struttura moderna in acciaio come ce ne sono sulla Costa azzurra ( sono sicura che i nostri amministratori ci sono stati anche se non sembra) una pista ciclabile meno pericolosa e fatta con piu' criterio credo sia indispensabile, indispensabile anche che arrivi fino a Pisa, e' fuori dal mondo che una cittadina balneare con pineta e tanto terreno a disposizione non sia collegata alla citta'. Per quanto riguarda l'area camper mi sembra un brutto biglietto da visita per Marina e per il Porto quell'accampamento simile a un campo rom, perche' non fare un'area camper in pineta dove i camperisti possono trovare un po' di refrigerio e non cuocere sotto il sole? Per la Piazza Viviani credo che sia stata una buona idea farvi un concerto e visto che la cosa e' riuscita cercherei di migliorarla e adibirla anche a questo uso, di certo non solo concerti metal rock, ma anche musica leggera o classica, montare un palco come a Lucca durante il summer festival. Di sicuro andra' una parte pavimentata e un'altra fatta con aiuole fiorite Oleandri e agavi. La piazza potrebbe ospitare il mercato settimanale, sicuramente non come quello di adesso ma un mercato con i banchi e non con i furgoni, forse qualcuno non capira' la differeza ma basta osservare il mercato del Forte. ( le mogli dei nostri amministratori da buone pisane ci andranno sicuramente il mercoledi) Una struttura in ghisa o in ferro stile liberty potrebbe ospitare un bar con tavolini e sedie rigorosamente in stile e non dell'agida o della sammontana o plastica come usa averle nei nostri locali, anche l' arredo dei bar sarebbe un lungo Capitolo da scrivere a parte... Anche uniformare i colori delle tende da sole dei negozi e' una buona idea direi indispensabile per dare piu' armonia, io opterei per un panna, sicuramente piu' facile da mantenere perche' non scolorisce, anche il bordo' e' bello e si addice allo stile di Marina ma non il rosso che e' stato imposto. I parcheggi a lisca di pesce non vanno bene la bellezza di Marina sono anche le sue strade larghe con gli alberi come era state concepite da architetti di larghe vedute in tempi remoti. Ma i nostri architetti si rendono conto di quanto gradi e ammirevoli gli architetti gli ingegneri o coloro che anche senza grandi titoli hanno fatto il piano regolatore di questo paese? Perche' rinnegare tale capacita' Perche' vogliamo rimpicciolire le strade con parcheggi a lisca? Togliamo l'area camper e facciamo dei parcheggi, consiglierai di nascondere le macchine facendo un muro di oleandri con un varco doove si accede al

26/08/2014

parcheggio . Anche per quanto riguarda i vari parcheggi che sono stati fatti fra Marina e Tirrenia ritengo che sia stata una scelta stupida e di cattivo gusto tagliare il sottobosco e fare quei brutti piazzali si doveva lasciare sulla strada il verde e disboscare dentro nascondendo così le macchine , ma ciò può essere rimediabile piantando anche li oleandri dalla parte della strada e dietro allargarsi con il parcheggio. Tutte piccole cose di buon gusto e di buon senso cose che vedo carenti in questo faraonico progetto . Un piccolo appunto anche sulle spiagge di ghiaia e' stato semplicemente vergognoso che un progettista non sia stato attento alla conformita' del colore degli scogli ,ma non vedete che e' un picchio negli occhi quel bianco fosforescente degli scogli e della ghiaia , ma non vi sentite degli inetti a combinare delle cose del genere a distruggere la nostra scogliera se pur artificiale ma di buon gusto, a distruggerci Marina così bella così romantica e un po' demode' . Cercate di essere all'altezza di chi vi ha preceduto.  
Cordiali saluti.  
Fabio Gherardini

C

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N. PEC 55803
DATA 25-8-2014

OSSERVAZIONE N. 16

Stefano Giovannoni  
Architetto

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

OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI PISA N. 21 DEL 5 GIUGNO 2014 PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA DEL 9 LUGLIO 2014 AVENTE AD OGGETTO:

**“Attuazione dell’art. 1.2.2.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – Adozione”**

A PROPOSITO DELLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **Art. 5: Interventi su aree pubbliche**

La pedonalizzazione generalizzata lungo tutto l’arco dell’anno porterà sicuramente disagio a quelle attività del lungomare la cui collocazione non è ad angolo con una traversa. Un’applicazione graduale della norma (stagionalizzazione della pedonabilità almeno fino alla completa realizzazione di tutte le opere) potrebbe rivelarsi vincente.

La corsia carrabile dovrebbe essere stretta e tortuosa quel tanto da non permettere il raggiungimento di velocità sostenute, praticamente da costringere al “passo d’uomo”, ed aperta al traffico normale che, in presenza di un percorso “accidentato”, ne usufruirà esclusivamente per diletto, preferendo il percorso interno per l’attraversamento “veloce” della cittadina.

#### **Art. 6: Interventi su edifici privati**

Attenzione al ricrearsi di una situazione di “privatizzazione” delle spiagge di ghiaia.

Consentire ai nuovi operatori delle “strutture complementari la balneazione” di noleggiare sdraio e ombrelloni a chi li vuole ed offrire locali spogliatoio, magari in cambio della manutenzione e pulizia di un tratto di ghiaie, non significa negarne l’accesso a chi non vuole usufruire di dette strutture.

Le spiagge di ghiaia devono rimanere accessibili a tutti, non diventare “Bagni” nel senso comune della parola.

#### **Art. 7: Interventi a mare**

La parte di più immediata realizzazione e dal rapido riscontro economico è quella riguardante la possibilità di realizzazione delle pedane in legno adagiate sulla ghiaia (senza parapetto), sempre che la loro destinazione non venga limitata alla sorveglianza ed all’ospitalità dei portatori di handicap.

Per la sorveglianza, di competenza dell'Amministrazione Pubblica in quanto relativa ad aree a destinazione pubblica, sarebbero più idonee e certo più caratterizzanti delle torrette in legno stile "Bay Watch" poste a distanze regolari per l'estendersi di tutto il Lungomare.

In corrispondenza ad una riorganizzazione fisica e funzionale del Lungomare le pedane dovrebbero intendersi come possibilità aggiuntive per gli esercizi presenti e futuri di offrire un servizio in più al turismo ampliando gli spazi di somministrazione; per far ciò non ha senso una loro distanziamento "ex legem" ma una attenta valutazione da parte degli Uffici preposti in quanto sono molti i casi di esercizi posti a distanze inferiori ai 200 metri l'un l'altro.

E' da ritenersi più che probabile che gli operatori interessati alla realizzazione dei "servizi complementari alla balneazione", comunque realizzati, saranno interessati anche alla installazione ed uso di dette pedane.

Altrimenti, se l'uso di questi manufatti dovesse essere ritenuto pubblico, dovrebbe essere direttamente L'A.C. a provvedere alla loro realizzazione, manutenzione e controllo.

Pedane in legno, ultima osservazione: dal momento che sono una delle poche cose immediatamente realizzabili, ne dovrebbe essere prevista l'accessibilità non solo ed esclusivamente dai percorsi attrezzati ma anche dalla passeggiata lungomare, magari consentendo lo spostamento di alcuni massi della scogliera, il tutto in attesa della realizzazione dell'intero progetto (sicuramente più lungo e laborioso).

In sostanza si viene a suggerire lo stralcio della questione "pedane" dal completamento del progetto del lungomare ed una sua immediata (e pro tempore) regolamentarizzazione, in modo da consentirne la realizzazione già dalla prossima stagione ed offrire da "subito" un'immagine diversa del lungomare e anche come segno di una "operatività" reale dell'Amministrazione Pubblica Pisana.

Sarebbe auspicabile l'indizione di un Concorso di Idee per la realizzazione.

#### **Art. 8 Piazza Viviani**

Come per l'art. 7 si auspica l'indizione di un Concorso di Idee.

#### **Art. 9 Le Piazze**

Il solo immaginare le difficoltà di realizzazione, nonché di gestione di strutture interraste, dall'ampiezza vasta quanto quella ipotizzabile dalle previsioni di piano, in terreni sabbiosi accanto al mare, fa gelare le ossa.

Molto meglio allora la realizzazione di dighe di cemento al posto delle attuali scogliere lungo la passeggiata.

#### **Art. 12 Viabilità, parcheggi**

L'impianto originario dell'abitato di Marina di Pisa è tardo ottocentesco/primi novecento e caratterizzato da costruzioni in muratura mista pietrame e mattoni di varia tipologia e consistenza, con fondazioni praticamente inesistenti (è comune la fonazione "a sacco") e soffitti a volte.

Non a caso è posto sotto tutela.

Al tempo non esistevano i pulmann ed il traffico, oltre che naturalmente più limitato che adesso, era costituito da carrozza e poche, pochissime auto.

Prevedere il traffico pesante (mezzi pubblici di trasporto) concentrato su di una unica arteria, anche se di ampio respiro come Via Dell'Ordine, significa dover prevedere anche gli effetti che tale tipo di traffico sortirà sul costruito lungo il suo percorso: fessurazioni, crepe e cedimenti vari saranno all'ordine del giorno e probabilmente anche le richieste di danni.

Le case "Marinesi" non sono nate per sopportare il traffico pesante: ne risentiranno sicuramente.

Dato che non è eliminabile, il transito dei mezzi pubblici (ed i suoi effetti) dovrebbe essere almeno equamente ripartito sul territorio cittadino.

Si potrebbe suddividere il percorso dei mezzi pubblici su Via Moriconi e Via Milazzo, una a senso unico verso Sud e l'altra a senso unico verso Nord, e sfruttare l'ampiezza di Via dell'Ordine per lasciarla a doppio senso per il solo traffico "civile" che andrebbe rallentato mediante la realizzazione di rotonde o articolazioni varie del percorso.

#### Art. 14 Riqualficazione altri spazi pubblici

Tutti i marciapiedi di Marina "Rifatti" ultimamente dall'A.C. sono in betonelle o autobloccanti, alcuni addirittura asfaltati.

Questi materiali non sono più consentiti.

E' una bella contraddizione!!

In fede,



**COMUNE DI PISA**

Direzione Pianificazione  
Urbanistica d'Area

PROV. N. PEC 55845

DATA 25-8-2014

Al Sindaco del Comune di Pisa,  
**On. Marco Filippeschi;**  
All'Assessora all'Urbanistica del Comune di Pisa,  
**Sig.ra Ylenia Zambito;**  
Al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica  
del Comune di Pisa, **Arch. Gabriele Berti;**  
All'Assessore allo Sviluppo Economico del  
Comune di Pisa, **Sig. David Gay;**  
Al Dirigente del Settore Sviluppo Economico del  
Comune di Pisa, **Arch. Dario Franchini**

pc

Pisa li 22 agosto 2014

Prot. Gen. n. 124 gg

**Oggetto: Delibera CC n 21 del 5 giugno 2014 di adozione "progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa": OSSERVAZIONI.**

La Confesercenti Toscana Nord, Area Pisana, con sede in Pisa, via Catalani 8, intende, con la presente avanzare le seguenti osservazioni al progetto di cui all'oggetto:

La Confesercenti Area Pisana, già durante l'espressione del proprio parere circa la realizzazione del Porto Turistico ebbe modo di evidenziare come il Porto non poteva rimanere una entità fine a se stessa ma come fosse necessario che, almeno il Lungomare di Marina di Pisa, assumesse le caratteristiche di una passeggiata ricca di attività economiche e liberata del traffico veicolare e, pertanto, apprezziamo la proposta di riqualificazione nonostante si rilevino alcune debolezze.

In particolare, nel nostro, forse superficiale esame dei contenuti del "progetto", evidenziamo la carenza di strumenti (piano della mobilità, piano delle funzioni, piano del colore,...) la cui assenza rischia di ritardare la realizzazione degli interventi immediati di riqualificazione complessiva del "progetto". Ci pare inoltre, che il mantenimento di funzioni di mobilità ciclabile, potrebbe ridurre sensibilmente l'opportunità, per le attività economiche, di sviluppare una serie di occasioni e strutture in grado di attrarre e gestire, nella qualità, il turismo e l'accoglienza.

Noi vorremmo vedere, a breve e a medio termine, il lungomare non come strada ma come sede policentrica di luoghi di interesse e di servizio e, questo nostro obiettivo lo vediamo, nel progetto, se non proprio vanificato sicuramente sminuito dalle molteplici funzioni che si intende mantenere con la pista ciclabile e pedonale e con la corsia di emergenza che rappresentano, secondo la nostra interpretazione, un limite e una frattura tra l'abitato e il mare. Marina dovrebbe essere una terrazza panoramica sul Mare, uno spazio di vita e non un luogo degli attraversamenti.

Ovviamente queste nostre valutazioni non debbono assolutamente essere considerate critiche alla proposta in esame ma solo considerazioni su come, una Associazione di Categoria vorrebbe assistere alla "riconversione" di un luogo che non può più ritrovare e riproporre i propri connotati del passato, ma che potrebbe recuperare, in termini di qualità opportunità inimmaginabili.

**CONFESERCENTI D'AREA TOSCANA NORD**

LUCCA - Via delle Tagliate, 130 - 55100 Tel. 0583-43281 Fax 0583-494329 E-mail [info@confesercentilucca.it](mailto:info@confesercentilucca.it)  
MASSA CARRARA - Via Frassina, 71 - 54033, Carrara - Tel. 0585.83.801 - Fax 0585.83.80.32 - [direzione@confesercentims.it](mailto:direzione@confesercentims.it)  
PISA - Via Catalani, 8 - Tel. 888000 - Fax. 050.503119 - [confes-pl@confesercenti.pisa.it](mailto:confes-pl@confesercenti.pisa.it)  
VERSILIA - Via Matteotti, 180 - 55049 - Viareggio Tel. 0584.329511 - Fax. 0584.329523 - [segreteria@confesercentiversilia.it](mailto:segreteria@confesercentiversilia.it)

*Ylenia*

Nel particolare osserviamo che prescrizioni "rigide" (alinee 2-3-4-5-6 del 2° comma art. 6 NTA) in merito alla opportunità di gestire gli spazi a mare con servizi di "spiaggia" precludono, secondo noi, la possibilità di raggiungere l'obiettivo condiviso che il piano si prefigge. Si dovrebbero prevedere solo i servizi igienici aperti al pubblico di cui uno per i diversamente abili.

La categoricità delle distanze (duecento metri una dall'altra) prevista per l'istallazione delle pedane a mare crea problemi di non poco conto riguardo i criteri di scelta tra le varie domande delle attività contermini. Sarebbe opportuno dare a tutti la stessa opportunità vincolando la richiesta alla presentazione di un progetto unitario. Anche in questo caso è più che necessario che si proceda il più sollecitamente alla definizione delle caratteristiche delle pedane e delle strutture sovrastanti.

Le piazze, già così definite nei minimi particolari, rischiano di non poter essere utilizzate in modo polivalente. Si ritiene opportuno che ogni piazza possa consentire la realizzazione di manifestazioni commerciali e di spettacolo e a tale scopo essere provviste dell'impiantistica minima per la loro realizzazione. Si fa presente, inoltre, che a Marina di Pisa da maggio a settembre la domenica si svolge, sul lungomare, il Mercato settimanale estivo e, pertanto, dovrà essere garantita la sua continuità concordando soluzioni di comune condivisione.

La scrivente Associazione, pur ritenendo necessaria e irrinunciabile la difesa della costa attraverso le opere di sistemazione delle scogliere (soffolte) e del deposito di ghiaia lungo le coste erose, ritiene prematuro e "allarmistico" prevedere, fin da ora, depositi di ghiaia prospicienti gli stabilimenti balneari posti nell'ultimo tratto dell'abitato di Marina di Pisa dove si sono formate negli anni spiagge di rena consolidate.

La scrivente Associazione si augura che le osservazioni sopra esposte siano prese in considerazione e, comunque, chiede, prima della definitiva adozione del progetto, un incontro.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Coordinatore Area Pisana

Giulio Garzella





Area Pisana

Il Coordinatore

PROG.	57207
DATA	1/9/014

pc

Al Sindaco del Comune di Pisa,  
**On. Marco Filippeschi;**  
 All'Assessora all'Urbanistica del Comune di Pisa,  
**Sig.ra Ylenia Zambito;**  
 Al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica  
 del Comune di Pisa, **Arch. Gabriele Berti;**  
 All'Assessore allo Sviluppo Economico del  
 Comune di Pisa, **Sig. David Gay;**  
 Al Dirigente del Settore Sviluppo Economico del  
 Comune di Pisa, **Arch. Dario Franchini**

Pisa li 22 agosto 2014

Prot. Gen. n. 124 gg

Oggetto: **Delibera CC n 21 del 5 giugno 2014 di adozione "progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa": OSSERVAZIONI.**

La Confesercenti Toscana Nord, Area Pisana, con sede in Pisa, via Catalani 8, intende, con la presente avanzare le seguenti osservazioni al progetto di cui all'oggetto:

La Confesercenti Area Pisana, già durante l'espressione del proprio parere circa la realizzazione del Porto Turistico ebbe modo di evidenziare come il Porto non poteva rimanere una entità fine a se stessa ma come fosse necessario che, almeno il Lungomare di Marina di Pisa, assumesse le caratteristiche di una passeggiata ricca di attività economiche e liberata del traffico veicolare e, pertanto, apprezziamo la proposta di riqualificazione nonostante si rilevino alcune debolezze.

In particolare, nel nostro, forse superficiale esame dei contenuti del "progetto", evidenziamo la carenza di strumenti (piano della mobilità, piano delle funzioni, piano del colore,...) la cui assenza rischia di ritardare la realizzazione degli interventi immediati di riqualificazione complessiva del "progetto". Ci pare inoltre, che il mantenimento di funzioni di mobilità ciclabile, potrebbe ridurre sensibilmente l'opportunità, per le attività economiche, di sviluppare una serie di occasioni e strutture in grado di attrarre e gestire, nella qualità, il turismo e l'accoglienza.

Noi vorremmo vedere, a breve e a medio termine, il lungomare non come strada ma come sede policentrica di luoghi di interesse e di servizio e, questo nostro obiettivo lo vediamo, nel progetto, se non proprio vanificato sicuramente sminuito dalle molteplici funzioni che si intende mantenere con la pista ciclabile e pedonale e con la corsia di emergenza che rappresentano, secondo la nostra interpretazione, un limite e una frattura tra l'abitato e il mare. Marina dovrebbe essere una terrazza panoramica sul Mare, uno spazio di vita e non un luogo degli attraversamenti.

Ovviamente queste nostre valutazioni non debbono assolutamente essere considerate critiche alla proposta in esame ma solo considerazioni su come, una Associazione di Categoria vorrebbe assistere alla "riconversione" di un luogo che non può più ritrovare e riproporre i propri connotati del passato, ma che potrebbe recuperare, in termini di qualità opportunità inimmaginabili.

## CONFESERCENTI D'AREA TOSCANA NORD

LUCCA - Via delle Tagliate, 130 - 55100 Tel. 0583-43281 Fax 0583-494329 E-mail [info@confesercentilucca.it](mailto:info@confesercentilucca.it)  
 MASSA CARRARA - Via Frassina, 71 - 54033, Carrara - Tel. 0585.83.801 - Fax 0585.83.80.32 - [direzione@confesercentimss.it](mailto:direzione@confesercentimss.it)  
 PISA - Via Catalani, 8 - Tel. 888000 - Fax. 050.503119 - [confes-pl@confesercenti.pisa.it](mailto:confes-pl@confesercenti.pisa.it)  
 VERSILIA - Via Matteotti, 180 - 55049 - Viareggio Tel. 0584.329511 - Fax. 0584.329523 - [segreteria@confesercentiversilia.it](mailto:segreteria@confesercentiversilia.it)

Nel particolare osserviamo che prescrizioni "rigide" (alinee 2-3-4-5-6 del 2° comma art. 6 NTA) in merito alla opportunità di gestire gli spazi a mare con servizi di "spiaggia" precludono, secondo noi, la possibilità di raggiungere l'obiettivo condiviso che il piano si prefigge. Si dovrebbero prevedere solo i servizi igienici aperti al pubblico di cui uno per i diversamente abili.

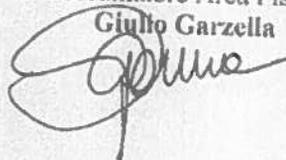
La categoricità delle distanze (duecento metri una dall'altra) prevista per l'installazione delle pedane a mare crea problemi di non poco conto riguardo i criteri di scelta tra le varie domande delle attività contermini. Sarebbe opportuno dare a tutti la stessa opportunità vincolando la richiesta alla presentazione di un progetto unitario. Anche in questo caso è più che necessario che si proceda il più sollecitamente alla definizione delle caratteristiche delle pedane e delle strutture sovrastanti.

Le piazze, già così definite nei minimi particolari, rischiano di non poter essere utilizzate in modo polivalente. Si ritiene opportuno che ogni piazza possa consentire la realizzazione di manifestazioni commerciali e di spettacolo e a tale scopo essere provviste dell'impiantistica minima per la loro realizzazione. Si fa presente, inoltre, che a Marina di Pisa da maggio a settembre la domenica si svolge, sul lungomare, il Mercato settimanale estivo e, pertanto, dovrà essere garantita la sua continuità concordando soluzioni di comune condivisione.

La scrivente Associazione, pur ritenendo necessaria e irrinunciabile la difesa della costa attraverso le opere di sistemazione delle scogliere (soffolte) e del deposito di ghiaia lungo le coste crose, ritiene prematuro e "allarmistico" prevedere, fin da ora, depositi di ghiaia prospicienti gli stabilimenti balneari posti nell'ultimo tratto dell'abitato di Marina di Pisa dove si sono formate negli anni spiagge di rena consolidate.

La scrivente Associazione si augura che le osservazioni sopra esposte siano prese in considerazione e, comunque, chiede, prima della definitiva adozione del progetto, un incontro. Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Coordinatore Area Pisana  
Giulio Garzella



Riservato all'Ufficio Protocollo

Riservato al Settore di  
Pianificazione Urbanistica d'Area

Osservazione n.....

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubblico  
Nr.0058690 Data 08/09/2014  
Tit. 0000 Arrivo

Al Responsabile del Settore  
Pianificazione Urbanistica d'Area  
**Arch. Gabriele Berti**

**Osservazione al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa**

**Le sottoscritte:**

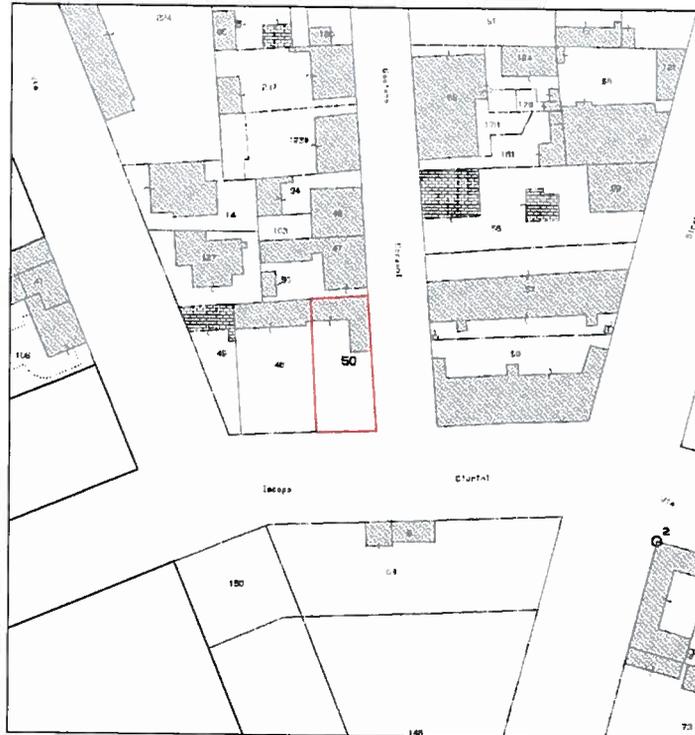
- PAMELA GAMBOGI, nata a Firenze il 13/04/1953, residente in viale Ugo Bassi n.15, 50137 Firenze,  
CF: GMBPML53D53D612A, in qualità di usufruttuaria;
- LIVIA SERAVALLI, nata a Firenze il 19/09/1975, residente in via Finlandia n.68, 50126 Firenze,  
CF: SRVLVI75P59D612N, in qualità di nuda proprietaria per 1/3;
- VIOLA SERAVALLI, nata a Firenze il 07/06/1981, residente in viale Ugo Bassi n.15, 50137 Firenze,  
CF: SRVVL181H47D612Y, in qualità di nuda proprietaria per 1/3;
- IRENE SERAVALLI, nata a Firenze il 15/05/1983, residente in via di Ripoli n.75, 50137 Firenze,  
CF: SRVRNI83E55D612B, in qualità di nuda proprietaria per 1/3.

presa visione del **Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa** adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 05.06.2014 al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Pisa, presentano le seguenti osservazioni:

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N.
DATA 10 - 9 - 2014

**Oggetto dell'osservazione:**

Edificio residenziale sito in **Via Iacopo Ciurini n. 20**, Loc. Marina di Pisa in Comune di Pisa, di cui al fg. 61 mapp.li 50 sub. 1,

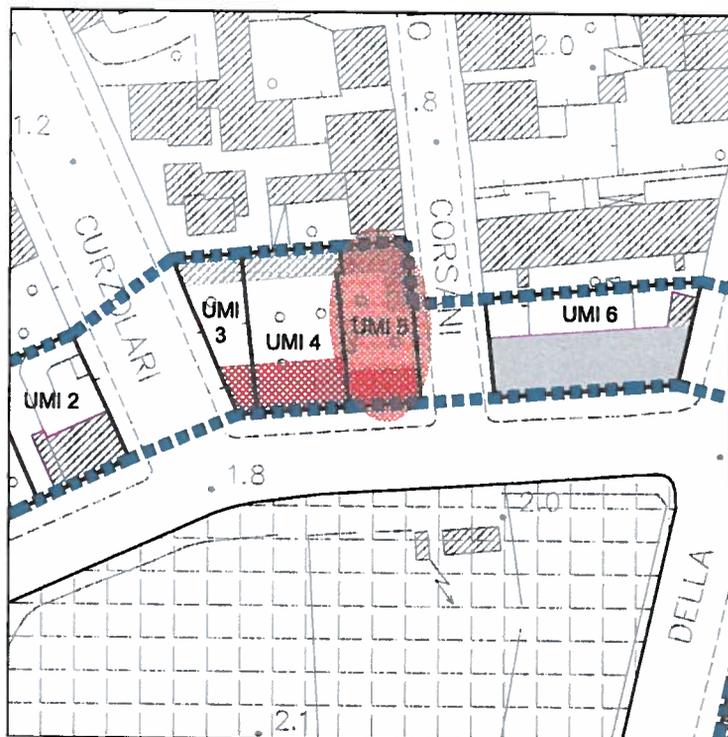


**- Estratto catastrale con individuazione della proprietà -**



**- Estratto da vista aerea con individuazione della proprietà -**

La proprietà è stata definita nel Piano di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa come UMI n° 5:



- Estratto Tav. 6: UMI scheda norma 38/PS Piazza Viviani – Individuazione UMI 5 in oggetto

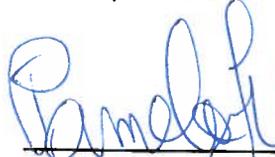
**Considerato che**

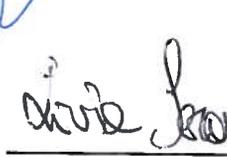
- Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, all'interno della Scheda norma n° 38.PS, richiamata nel Piano di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa, ha previsto per la proprietà in oggetto una superficie lorda utile massima ammissibile pari a 156 mq.;
- L'immobile in oggetto ha una superficie edilizia esistente pari a 78 mq., il che significa che è stata prevista una superficie aggiuntiva in ampliamento pari a 78 mq.;
- Tale potenzialità edificatoria permette di poter realizzare un nuovo edificio ad un solo piano sulla Piazza Viviani, mantenendo l'esistente;

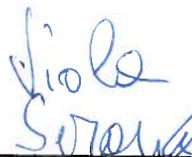
**Osservano che** per realizzare quanto previsto dal Piano di riqualificazione del Lungomare di Pisa, per poter migliorare i fronti che definiscono il perimetro di Piazza Viviani e quindi riqualificare la piazza stessa sarebbe necessario realizzare un edificio a due piani fuori terra sul fronte della piazza. Il che significa conseguentemente che per mantenere la sup. lorda utile max di 156 mq. sarà necessario demolire il fabbricato esistente.

Alla luce di quanto sopra esposto e a causa della crisi del settore edilizio, affinché l'operazione immobiliare sia effettuabile, proponiamo di poter realizzare l'edificio a due piani sulla Piazza Viviani mantenendo in essere l'edificato esistente portando così la s.u.l. max da 156 mq. a 234 mq.

Firenze, 20.08.2014

  
Pamela Gambogi

  
Livia Seravalli

  
Viola Seravalli

  
Irene Seravalli

OSSERVAZIONE N. 19

Rudi De Lorenzo Gardinal  
Vicolo delle Guglie, 22 - LIVORNO  
Tel. 393-2792803

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubblico  
Nr.0065191 Data 01/10/2014  
Tit. 0000 Arrivo

Ufficio Relazioni con il Pubblico del  
Comune di Pisa  
C/o Consiglio di Partecipazione 1  
56013 - Marina di Pisa (PI)

OGGETTO: Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa

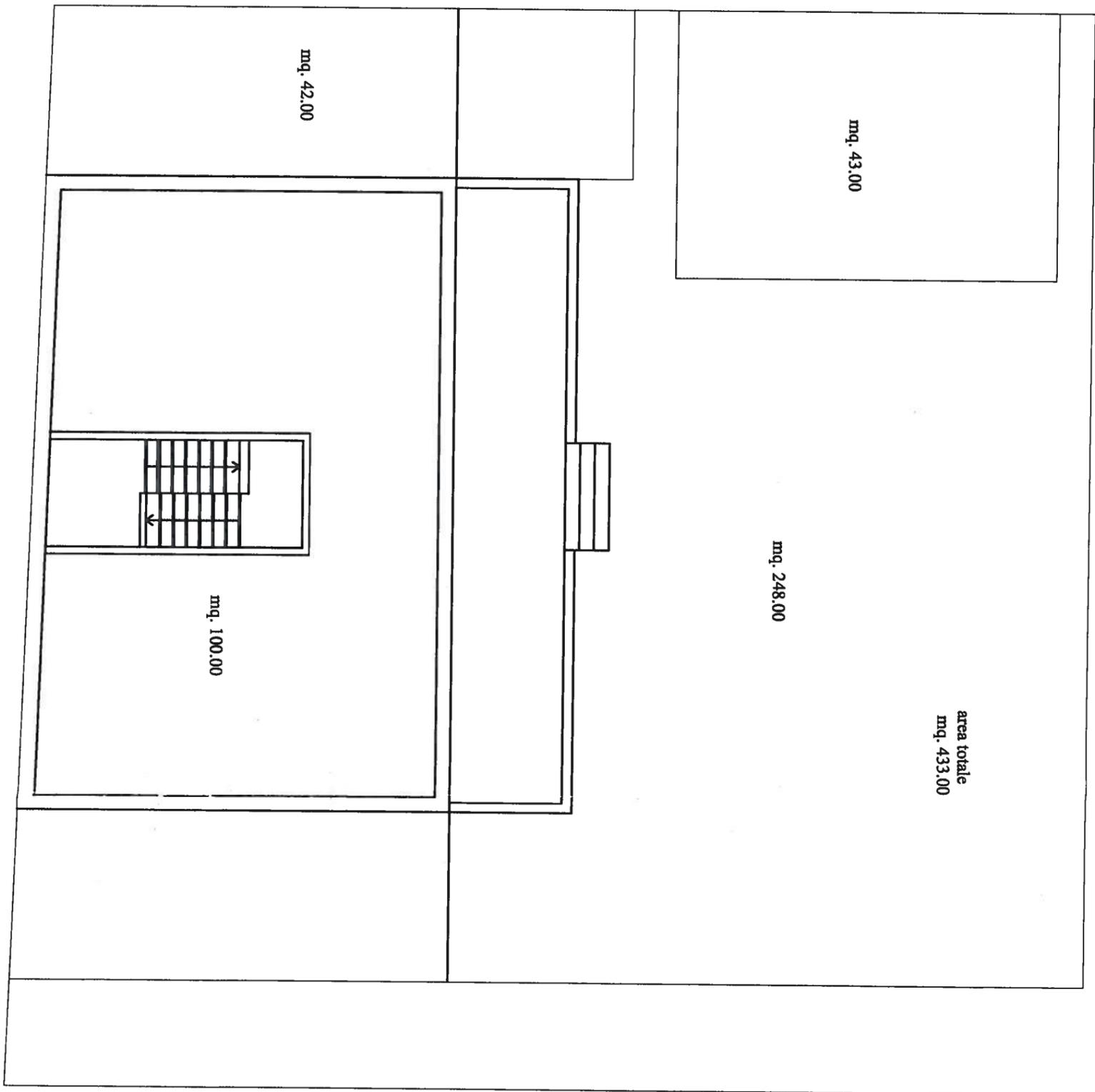
A seguito dell'iter di attuazione dell' art. 1.2.2.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico - Progetto di riqualificazione del lungomare di Marina di Pisa, con la presente intendo formulare un'osservazione circa gli indici di edificabilità della Particella 73 di Piazza Viviani, per cui richiedo l'innalzamento dell'indice. I presupposti suggeriti dal piano sono di edificare fondi commerciali e residenze abitative a tale scopo è stato eseguito uno studio di fattibilità cercando di inserire i fondi commerciali senza stravolgere la morfologia tipica degli edifici Marinesi. Da uno studio di fattibilità da me sviluppato, allegato alla presente, si evince che per rispettare quanto suggerito dai tecnici comunali sarebbero necessari 242,00 mq. di superficie in modo da poter inserire un fondo commerciale di circa 42,00 mq. e una palazzina di 200,00 mq. cercando di riempire in toto il fronte strada. Lo studio di fattibilità riprende pressoché la morfologia tipica riproponendo la veste della particella 58 con l'aggiunta di una terrazza / altana e inserendo il fondo commerciale nel contesto della palazzina.

Sicuro di un equilibrato riscontro cordialmente saluto.-

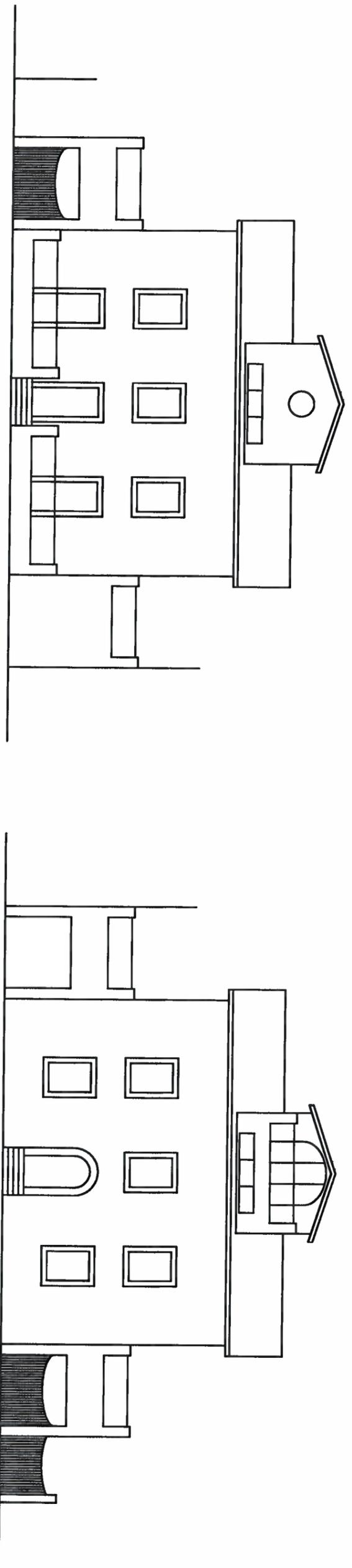
Livorno, li 30 settembre 2014

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N.
DATA 6 - 10 - 2014

Rudi De Lorenzo Gardinal

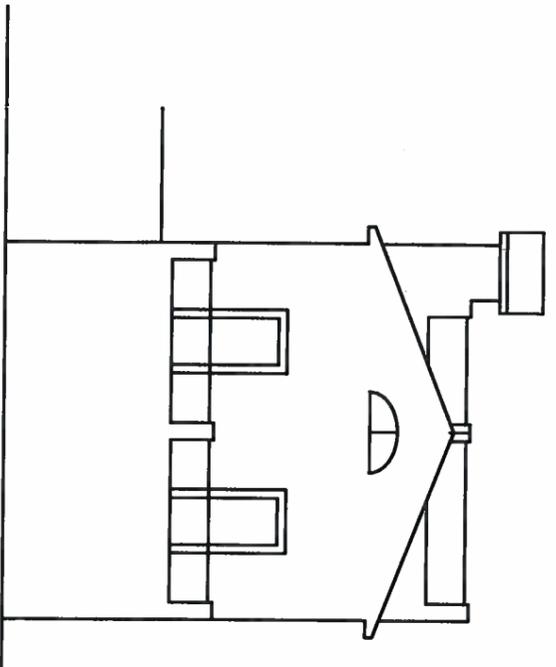


LEGENDA	
Superficie esistente	mq. 85,00
Superficie da scheda 38PS nuove costruzioni	mq. 160,00
Superficie totale area	mq. 433,00
Superficie richiesta in più	mq. 82,00
Superficie rimanente e verde	mq. 248,00
Superficie utile nuova costruzione	mq. 242,00

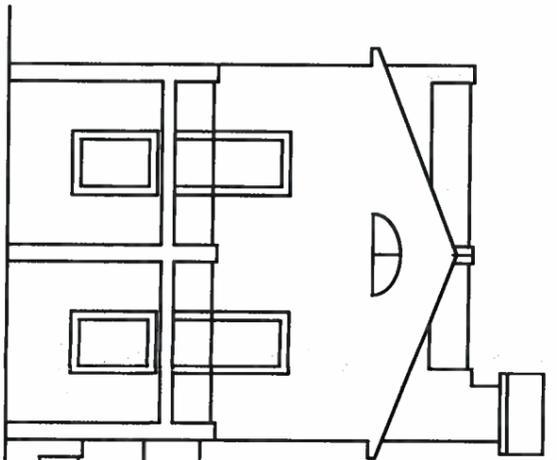


PROSPETTO INTERNO

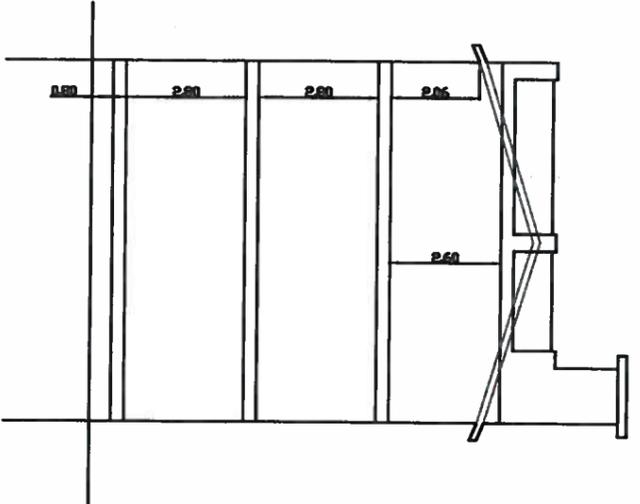
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



SEZIONE

STUDIO DI FATTIBILITA'

Palazzina civile abitazione  
Piazza Viviani, 11a  
Marina di Pisa (PISA)

Attuazione dell'art. 1.2.2.11 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico:  
Progetto di riqualificazione del lungomare di Marina di Pisa.

Osservazione alla Scheda Norma n.38 PS Variata, adottata con deliberazione  
del Consiglio Comunale n.21 del 05/06/2014, secondo l'art.17 comma 2 L.R.  
1/2005,

**Proposta per la riqualificazione di Piazza Viviani a Marina di Pisa**

Proponente: Arch. Roberto Galiberti via Ivizza 2 Marina di Pisa.



Il progetto per la riqualificazione di Piazza Viviani non può essere relegato a mero esercizio formale per l'attribuzione del suo spazio a funzioni fini a se stesse scollegate dalle problematiche e dalle caratteristiche del contesto urbano in cui si trova.

Deve essere caratterizzato da una visione urbanistica e socio economica più ampia pensando

alla sinergia che può avere con il porto e con il flusso turistico che quest'ultimo sta generando. La riqualificazione della piazza può diventare lo strumento fondamentale per una crescita economica e sociale di Marina di Pisa se le funzioni che le saranno attribuite consentiranno una vita urbana piena per tutto l'arco dell'anno e non limitata al solo periodo estivo. Questo obiettivo certo non si raggiunge pavimentando una parte della piazza per manifestazioni estemporanee e destinando a verde pubblico la restante parte. Avremmo ancora una volta una piazza saltuariamente frequentata nei mesi estivi e nuovamente abbandonata nella stagione invernale. Quindi un costo per l'Amministrazione e nessun

vantaggio sull'economia locale. Niente cambierebbe rispetto ad ora e sarebbe un'occasione sprecata. Va fatta prima di tutto una scelta politica . Manca una visione realistica del problema . Sperare di dare una nuova immagine alla piazza attraverso la riqualificazione ed il riordino dell'edificato perimetrale è un sogno che non ha nessuna possibilità di realizzarsi. La frammentazione delle proprietà specialmente sul lato lungo, fronte mare, ma anche sul lato sud della piazza, dove la maggior parte dell'edificato è rappresentato da modeste costruzioni ad un piano, fanno supporre (e le voci raccolte vanno in questa direzione) che i rispettivi proprietari, con i tempi che corrono, non avranno la possibilità di operare le trasformazioni auspiccate dai pianificatori per ricreare un fondale alla piazza utile alla riqualificazione della piazza stessa. Salvo tre o quattro episodi tutto il resto resterà invariato. Bisogna quindi creare un fondale ex novo edificando una fascia perimetrale sui lati nord, est e ovest non profonda più di 13 metri e con un'altezza massima di due piani fuori terra sul lato est e ad un piano sui

COMUNE DI PISA	Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area	PROF. N.	DATA 6 10 2014
----------------	---	----------	----------------

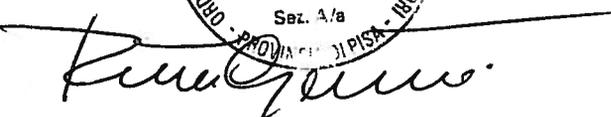
lati nord e sud dove l'edificazione potrebbe essere rappresentata solo da un porticato raccordato, a destra e a sinistra, all'edificato centrale a due piani, senza residenze, costituito e da negozi, bar, ristoranti panoramici, spazi per la cultura e lo spettacolo, terrazza belvedere e passeggiata panoramica sopra i porticati di destra e sinistra, come quella realizzata al porto. Lo spazio esterno centrale per manifestazioni pubbliche e nel porticato-passeggiata sui lati nord e sud saltuariamente potrebbero ordinatamente trovare accoglienza i mercatini. La restante parte, più consistente, a ovest a verde, mentre su tutto il perimetro una fila di tamerici. Solo in quest'ottica urbanistica piazza Viviani può contribuire veramente alla crescita economica di Marina e sarà viva e vitale tutto l'anno. Il concorso di idee che è stato annunciato, dovrà aprire il confronto su questo tema: integrazione del verde con strutture che caratterizzino la piazza capaci di attivare interessi economici in sinergia con il porto e le altre attività.

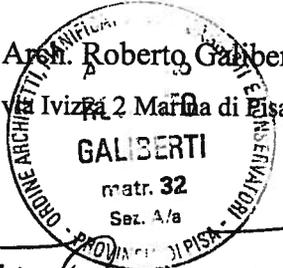
Il concorso potrà dare decisivi risultati per una reale riqualificazione della piazza, purché l'Amministrazione Comunale non imponga vincoli che limitino il progetto al disegno di giardinetti, piazzole e tavoli con panche incorporate a disposizione di chi si porta il cibo da casa e non spende un euro a Marina. Se l'ottica politica è questa diventa inutile promuovere un concorso di idee. Il disegno del verde e della pavimentazione può essere fatto dagli uffici tecnici preposti. Si perde meno tempo e si sprecano meno energie.

Vale la pena ricordare che in periodo di crisi come quello che stiamo vivendo, in mancanza di risorse pubbliche tutti gli interventi che saranno decisi si potranno attuare a costo zero per l'Amministrazione Comunale adoperando lo strumento del "Project Financing".

Il che vuol dire realizzazione certa degli interventi in tempi definiti con benefici per l'economia, per i cittadini e quindi con l'allargamento del consenso sul piano politico.

**In qualità di proprietario, dichiaro fino da ora, di mettere a disposizione gratuitamente gli spazi di Villa Bondi in Piazza delle Baleari per una mostra dei progetti che parteciperanno al concorso.**

Arch. Roberto Galiberti  
Via Iivizza 2 Marina di Pisa  
GALIBERTI  
matr. 32  
Sez. A/a  






<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PROT. N.
DATA 6-10-2014

**AL SINDACO DEL COMUNE DI PISA**  
**ALL'ASS. RE ALL'URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA**  
**AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE**  
**DEL COMUNE DI PISA**

**OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI DI AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA E DI INTERESSE PUBBLICO - SCHEDE NORMA 38.3 MARINA DI PISA VIA ARNINO PUBBLICATA SUL BURT N. 50 DEL 12.12**

Il sottoscritto **Marco BOTTAI**, quale tecnico e cittadino residente sul litorale pisano, sensibile ai cambiamenti ed alle trasformazioni dello stesso proposte dall'Amministrazione Comunale, con l'occasione della presentazione del Piano di Riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa, intende formulare Osservazione al fine di offrire un contributo alla redazione finale delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si propone l'inserimento di un articolo che consideri gli interventi da poter realizzare sugli stabilimenti balneari esistenti: Bagno Gorgona, Bagno La Riva, Bagno Alberto, Bagno Grecale, Bagno Toto e Bagno Foresta.

Il Regolamento Urbanistico all'art. 1.2.2.11 al comma n. 2 descrive che agli stabilimenti balneari suddetti si applica la norma e gli indirizzi concordati tra Ente Parco e Comune di Pisa per il recupero e la riqualificazione degli stabilimenti balneari compresi all'interno del territorio del Parco, fino alla predisposizione di un piano unitario. Di seguito si propone una traccia per l'inserimento di un nuovo articolo specifico.

**Art. 7a**

Le volumetrie oggetto di intervento di riqualificazione e/o di ristrutturazione sono quelle legittimamente esistenti o legittimate o legittimabili ex L.47/85 e L. 724/94.

Nell'ambito della riqualificazione e/o ristrutturazione sono possibili anche la demolizione e la ricostruzione con eventuali accorpamenti di edifici, sono possibili anche incrementi di volume e superficie quando questi risultino indispensabili per l'adeguamento alle normative igienico - sanitarie, di regolamento edilizio ed a leggi nazionali.

Visto il numero esiguo di cabine esistenti e la totale assenza di chalet, si propone la realizzazione, dove possibile, di nuove cabine in legno e la possibilità di realizzazione di terrazze in legno a carattere stagionale ad uso solarium.

Si propone, nell'ambito del progetto di difesa a mare del lungomare mediante l'uso della ghiaia, che gli arenili prospicienti i suddetti stabilimenti balneari rimangano con i materiali naturali.

I materiali da usare nella riqualificazione e/o ristrutturazione dovranno avere le seguenti caratteristiche: per gli edifici esistenti in muratura si prevede l'intonaco tinteggiato con il colore tipico di ogni bagno si propone inoltre l'alternativa con rivestimento in tavolato di legno maschiate o a battente, trattate con opportune verniciature protettive e all'acqua con colore tipico del bagno.

Marina di Pisa li 02.10.2014

M. Bottai

**OSSERVAZIONI AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LUNGOMARE DI  
MARINA DI PISA – ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N. 21 DEL 05/06/2014- STRUTTURA RICETTIVA “HOTEL MANZI”**

Pisa, il 8 Ottobre 2014

<b>COMUNE DI PISA</b>
Direzione Pianificazione Urbanistica d'Area
PEC PROT. N. 67847
DATA 8-10-2014

Al **Sindaco del Comune di Pisa**  
Dott. Marco Filippeschi**Dirigente della Direzione  
Pianificazione Urbanistica d'Area**  
Arch. Gabriele Berti

**Oggetto : Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014 - struttura ricettiva “HOTEL MANZI”.**

La sottoscritta Avvocato Vanessa Manzetti, domiciliata in Via G. di Vittorio 13, Vecchiano - Migliarino Pisano (PI) iscritto all'albo degli avvocati di Pisa, in nome e per conto dei suoi assistiti Manzi Vittorio e Manzi Ferruccio, come da delega in allegato

premesso che l'art 17 della suddetta L.R contempla l'istituto dell'osservazione, primario strumento partecipativo alle decisioni concernenti l'interesse generale, meta prioritaria dell'attività di pianificazione urbanistica comunale, che consente a “chiunque”, la presentazione di integrazioni, modifiche, correzioni alle previsioni urbanistiche

## FORMULA

le seguenti OSSERVAZIONI al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014, ai sensi della L.R. 1 del 3 gennaio 2005 “Regione Toscana”.

### 1) OSSERVAZIONE INERENTE L' ART 6 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRUTTURA RICETTIVA “HOTEL MANZI” -

L'art. 6 delle Norme tecniche di attuazione “ **Comparto 1: Lungomare, disciplina degli interventi sugli edifici privati**” al fine di migliorare l'offerta di servizi al turismo balneare prevede espressamente la possibilità di variare la destinazione d'uso degli edifici aventi accesso sul lungomare, consentendo negli stessi edifici la prestazione di servizi complementari alla balneazione:

*“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.”*

Pare evidente che il miglioramento dei servizi balneari potrà avvenire, *in primis*, consentendo la variazione della suddetta destinazione d'uso in favore di quelle attività che negli anni hanno dato prova di raggiungere alti livelli di qualità e affidabilità. La struttura in esame

ubicata in Via Repubblica Pisana (Lungomare) 25, di Marina di Pisa, fornisce un alloggio previo pagamento, servizio utilizzato solitamente dai turisti, costituiti per larga parte da una clientela affezionata, che vi si reca ogni anno, certi di trovare cortesia ed efficienza.

La stessa lettura sistematica del progetto e dell'articolo in esame conduce a ritenere che l'attività di cui trattasi sia particolarmente adatta alla stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale, trattandosi una scelta che senza alcun dubbio si pone in linea con un disegno di valorizzazione del lungomare di cui all'art. 2 delle "Norme tecniche di attuazione", in quanto rivolta verso una struttura ormai "storica", che come sottolineato ha negli anni coltivato la sua clientela e dimostrato affidabilità.

Del resto, comunemente gli alberghi forniscono ai propri ospiti anche un alto numero di servizi: ristoranti, piscine, e servizi di vario genere, tra cui senz'alcun dubbio, riveste un notevole interesse per la clientela, l'offerta di servizi di balneazione.

Tenuto conto di tali considerazioni, cui non può essere attribuito un ruolo marginale, ove le finalità pubbliche sono rivolte al miglioramento dell'esistente, e pertanto alla conservazione di quelle attività, di quelle strutture che già oggi costituiscono polo di attrazione, si presenta la suddetta osservazione per evidenziare la Manifestazione di interesse dei miei clienti, negli interessi degli stessi oltreché dello stesso Comune, a stipulare una convenzione per la gestione di un tratto di litorale balneabile.

Per quanto concerne le caratteristiche tecniche di tali strutture si ritiene necessario che queste siano definite in dettaglio a seguito di un progetto di iniziativa privata, di modo che tali aspetti siano frutto di un percorso negoziato con il concessionario stesso.

Si sottolinea inoltre che vista la collocazione dell'Hotel Manzi, in posizione d'angolo, è possibile ritenere auspicabile una concessione di un tratto di litorale anche maggiore della superficie della struttura, la mancanza di edifici confinanti consente infatti di escludere l'interesse su quel tratto di lungomare da parte di altri privati.

Si richiede pertanto

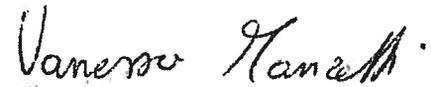
**- la conferma della possibilità di stipulare Convenzioni per la gestione di un tratto di litorale balneabile;**

**- che tra i criteri per la stipula delle convenzioni vi sia la necessaria delineazione delle caratteristiche delle strutture per servizi complementari alle balneazione e che queste**

**siano definite in dettaglio a seguito di un progetto di iniziativa privata;**

**- proposta di un affidamento superiore alla metratura dell'edificio Hotel Manzi, considerata la sua posizione d'angolo e la particolare attività svolta dalla struttura "attività alberghiera" che ordinariamente si accompagna alla prestazione di servizi balneari.**

Avv. Vanessa Manzetti



OSSERVAZIONE N. 23

**AVV. VANESSA MANZETTI**

56019 Migliarino Pisa - via G. Di Vittorio n.13

Tel 050 804394 – cel. 347/8570386

vanessa\_manzetti@hotmail.com

vanessa.manzetti@pecordineavvocatipisa.it

Pisa, 8 ottobre 2014

<b>COMUNE DI PISA</b>
Pianificazione Urbanistica d'Area
PEC PROG. N. 67963
DATA 10.10.2014

Al **Sindaco del Comune di Pisa**  
Dott. Marco Filippeschi

**Dirigente della Direzione**  
**Pianificazione Urbanistica d'Area**  
Arch. Gabriele Berti

***Oggetto : Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014 - OSSERVAZIONI***

La sottoscritta Avvocato Vanessa Manzetti, domiciliata in Via G. di Vittorio 13, Vecchiano - Migliarino Pisano (PI) iscritto all'albo degli avvocati di Pisa, in nome e per conto della Associazione "Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa", come da delega in allegato,

premesso che l'art 17 della suddetta L.R contempla l'istituto dell'osservazione, primario strumento partecipativo alle decisioni concernenti l'interesse generale, meta prioritaria dell'attività di pianificazione urbanistica comunale, che consente a "chiunque", la presentazione di integrazioni, modifiche, correzioni alle previsioni urbanistiche .

**FORMULA**

le seguenti OSSERVAZIONI al Progetto di riqualificazione del Lungomare di Marina di Pisa – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 05/06/2014, ai sensi della L.R. 1 del 3 gennaio 2005 “Regione Toscana”.

### **OSSERVAZIONI INERENTI L'ART. 5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

L'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione prevede espressamente *“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”*.

Preme sottolineare come la disposizione citata al fine di rispondere concretamente alle finalità di riqualificazione cui è volto il piano ai sensi dell'art 2 delle Norme in esame, debba necessariamente conformarsi al flusso pedonale e veicolare del lungomare. Pare infatti evidente che, mentre la chiusura al traffico appare una misura utile nei periodo in cui il lungomare è frequentato da abitanti e turisti (fine settimana, giorni festivi e periodo balneare), diventa al contrario un misura del tutto deleteria in periodi in cui la presenza di visitatori è scarsa, se non addirittura nulla, e l'unico passaggio sul lungomare è quello delle autovetture che attraversano il lungomare per recarsi presso destinazioni determinate.

Chiunque frequenti, anche occasionalmente, il lungomare, sa bene che nei giorni feriali durante i mesi invernali si potranno incrociare solo poche persone. In tali periodo non ha pertanto alcun senso bloccare il traffico, in quanto tale soluzione non potrà andare a vantaggio dei pedoni (praticamente assenti), mentre impatterà fortemente sulle attività commerciali le quali vedranno fortemente diminuire il numero dei clienti, in buona parte costituita da coloro che si trovano a “passare” casualmente sul viale per raggiungere la propria destinazione.

Quindi, onde evitare che l'atto di adozione del Piano in esame sia viziato da una motivazione contraddittoria,

#### **Si chiede che**

La chiusura al traffico del lungomare , di cui all'art 5 delle Norme tecniche di attuazione, sia limitata ai seguenti periodi:

- fine settimana,
- giorni festivi
- periodo balneare

Si ritiene inoltre necessario che preliminarmente sia avviato un “periodo di prova” per la chiusura del lungomare, preferibilmente nella stagione estiva, per valutarne l’effettiva convenienza per commercianti e residenti. Al fine di una valutazione effettiva, corredata da dati certi, si sottolinea la necessità di sondaggi tra i residenti e monitoraggi delle associazioni di categoria per le attività commerciali.

Si ricorda inoltre, che senza una Previa riqualificazione, realizzata in modo partecipativo, senza stravolgimenti alle caratteristiche liberty di Marina di Pisa, la chiusura del lungomare appare come una decisione irragionevole dell’amministrazione.

Il Lungomare di Marina di Pisa si caratterizza, a differenza di altre località turistiche, per una forte identità storico, culturale e sociale dei “marinesi”, coloro che vivono stabilmente la frazione e non esclusivamente nel periodo estivo da un lato e dall’altro per l’affluenza giornaliera degli abitanti delle limitrofe frazioni della Provincia che non si affacciano sul mare, ma che sanno di poter raggiungere in breve tempo il mare, e anche nei giorni invernali “attraversare il lungomare” in macchina osservando dal finestrino “le onde”. Pare, quindi, illogico il paragone con altre località balneari, che si contraddistinguono per essere meta di altro tipo di turismo.

Infine, si ritiene che visto che il Lungomare di Marina di Pisa è storicamente aperto al traffico, soprattutto nel periodo invernale, è necessario un ampio margine temporale di preavviso nel caso dell’Avvio della Chiusura del Lungomare, anche della ipotizzata Prova, in modo che commercianti e residenti abituati a tale situazione di fatto siano in grado di potersi organizzare ad una modificazione rilevante della circolazione.

**SI RICHIEDE** pertanto

- **LA “NON CHIUSURA” DEL LUNGOMARE NEI MESI INVERNALI**
- **IN SUBORDINE, UN “PERIODO DI PROVA” DELLA CHIUSURA DA SVOLGERSI LIMITATAMENTE AI SEGUENTI PERIODI :**
  - . **FINE SETTIMANA**
  - . **GIORNI FESTIVI**
  - . **PERIODO BALNEARE**
- **UN MONITORAGGIO DELL’IMPATTO DELLA CHIUSURA PER LE ATTIVITA’**

**COMMERCIALI E UN SONDAGGIO DEI BENEFICI PER I RESIDENTI**

- **LA PREVIA RIQUALIFICAZIONE "PARTECIPATA" DEL LUNGOMARE**
- **L'ATTIVAZIONE DI TAVOLI DI CONCERTAZIONE PER QUALSIASI SCELTA CHE POSSA IMPATTARE SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI**
- **UN AMPIO PREAVVISO DELLA COMUNICAZIONE DELLA FUTURA CHIUSURA DEL LUNGOMARE NEI CONFRONTI DEI COMMERCianti E RESIDENTI**

*Vanessa Manzetti*

Avv. Vanessa Manzetti

---

Date: Wed, 13 Aug 2014 22:33:06 +0200

From: ScottiA1960@libero.it

To: ctp1@comune.pisa.it

Subject: Idee , riqualificazione del lungomare , piano particolareggiato, Marina di Pisa

CC: annadida@hotmail.it

Salve , leggo su il Ttirreno quotidiano di incontri imminenti per proposte e idee per la riqualificazione del lungomare e piano particolareggiato di Marina di Pisa , rivolte a cittadini residenti sul litorale ;'alcune dibattute e gia' elencate come " pontili , ribaltamento delle piazze , prolungamento in avanti , abbattimento degli scogli prominenti la strada del Lungomare ecc. . La mia e' una proposta-idea documentata con alcune foto del luogo che ho visitato anni fa' , mi e' venuto in mente proprio questo luogo ideato a Puerto de la Cruz ( Tenerife , Spagna ) dove le barriere costruite con massi per far fronte alla furia del mare , hanno dato lo spunto per costruirvi all'interno delle piscine con all'interno l'acqua del mare . Un sistema di pompaggio con tubazione sommersa , aspira e ricambia l'acqua nelle piscine alimentandole , Piscine di proprieta' del Comune di Puerto de La Cruz ,vi lavorano ( Operai , impiegati , manutentori ecc. ) . Perche' questo e il motivo di questa idea ? ; " la zona adiacente al porto di Marina che confina a sud con il Bagno Gorgona ha uno spazio non consigliato per la balneazione e neppure acqua a sufficienza per creare un ambiente consono e fluibile. Si nota che l'ultima scogliera costruita dopo la tracimazione del mare , ha contribuito alla non visibilita' del mare e la sua linea di orizzonte , l'invaso spiaggiato e malridotto e malsano non favorisce nessuna attrattiva , anzi la snobba proprio per la sua conformazione .

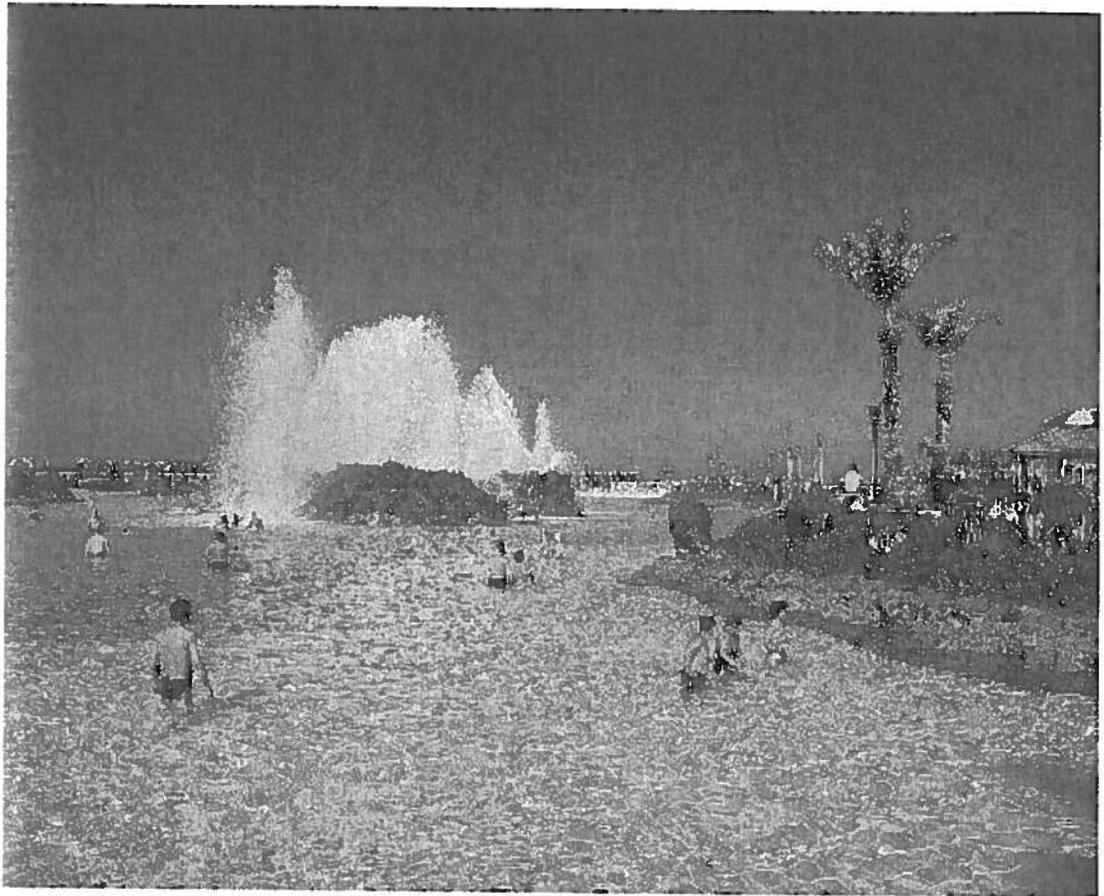
Allego le foto del luogo dove soggiornai anni fa' , per l'entrata si pagava un biglietto di modica cifra, all'interno punti di ristoro , spogliatoi , giardinetti con piante resistenti alla salsedine , sdraio , lettini , tende e pavimentazione adatta al luogo , piu' intrattenimenti serali e manifestazioni sportive .

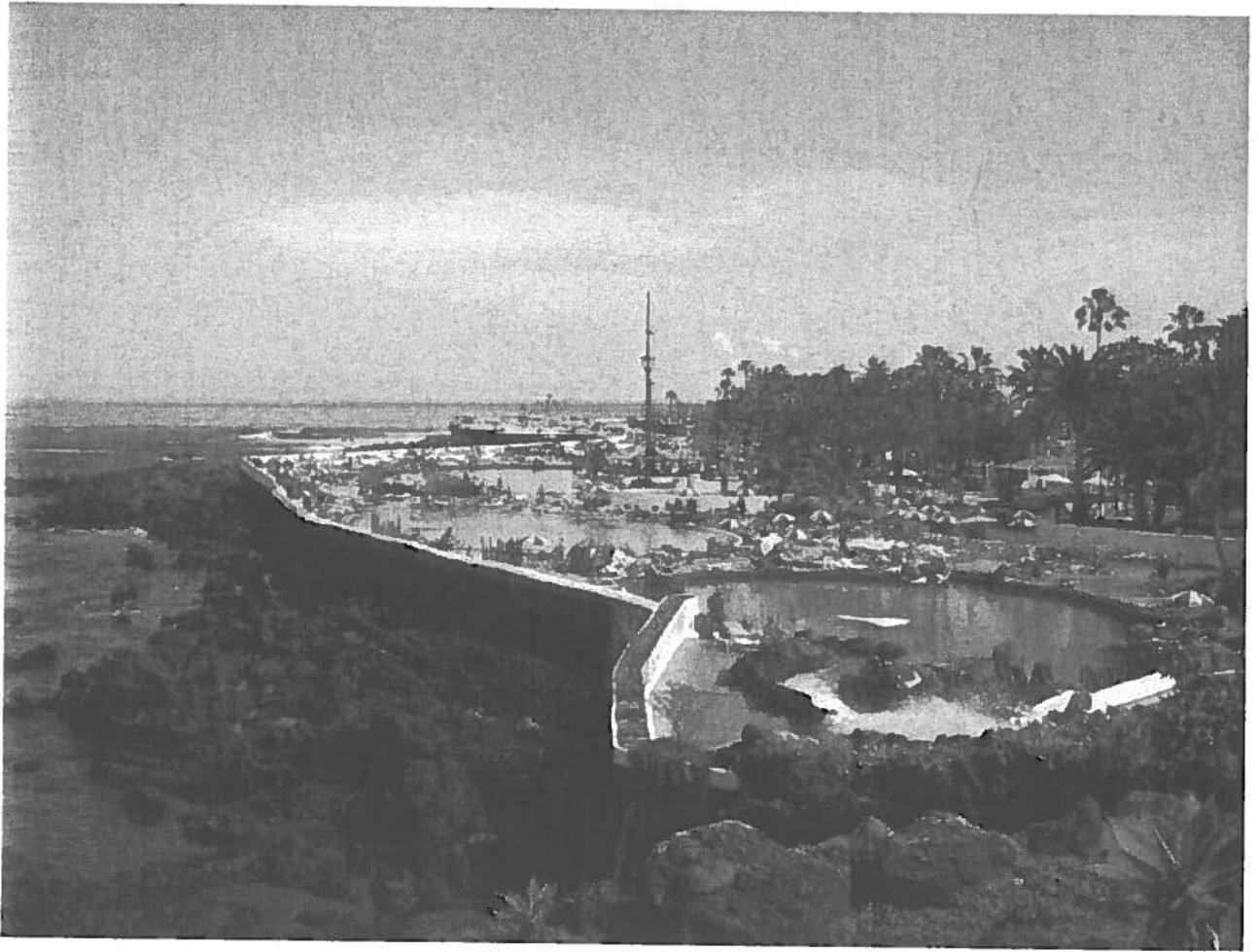
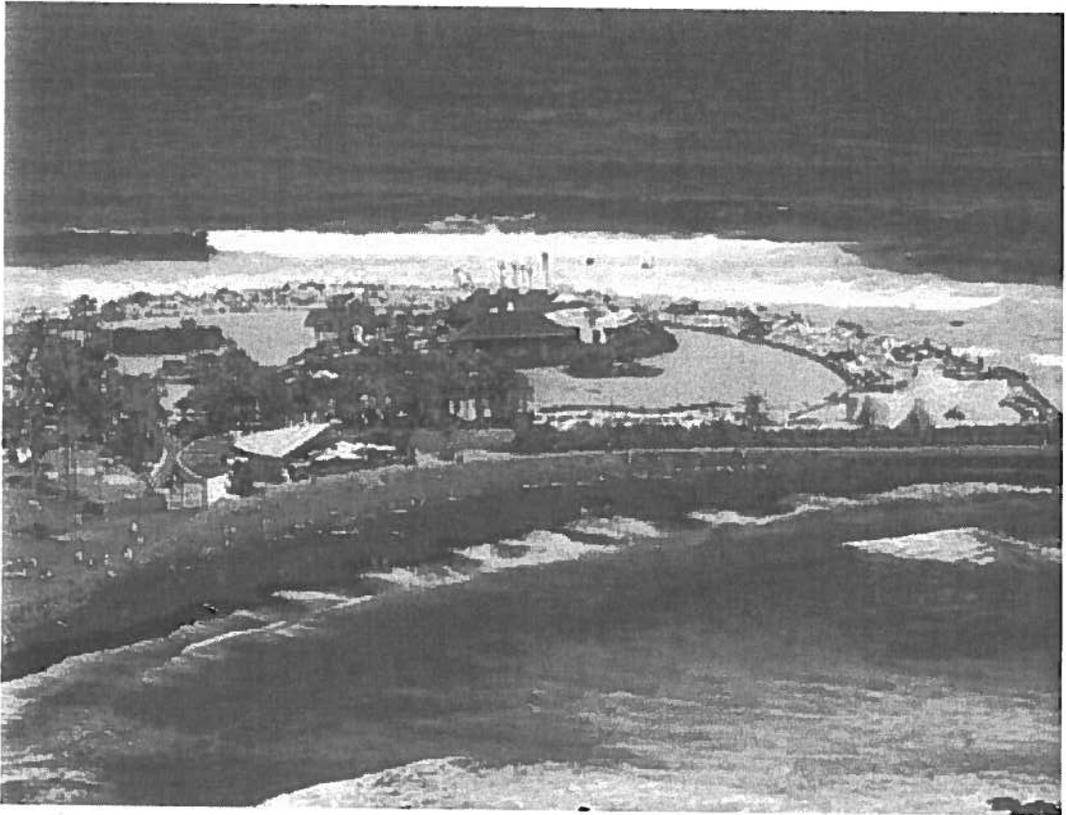
Saluti

Alessandro Scotti

Via Vivaldi . Marina di Pisa

---





Gentile Arch.Berti,

le inoltro, come concordato con L'Assessore Zambito che ci legge per conoscenza, le osservazioni al Piano di Riqualificazione del Lungomare. Questa è la prima.

Cordiali saluti

La Presidente del ctp1

Annalisa Bomba

---

Date: Fri, 22 Aug 2014 13:46:31 +0200

Subject: Riqualifica del Lungomare Marina di Pisa

From: francesca.nn88@gmail.com

To: ctp1@comune.pisa.it

Gentile Comune di Pisa,

da cittadina indignata di Marina vorrei far presente quanto sia urgente e necessaria una BUONA riqualifica del lungomare.

Come prima cosa, non è possibile che un tale splendore sia ancora aperto al traffico delle auto! Non solo perché pericoloso per i pedoni (mio padre ha rischiato la vita perché è stato schiacciato da un'auto sulle strisce davanti a Piazza Gorgona ---> la visibilità d'ingresso delle vie perpendicolari effettivamente è scarsa PERCHÈ OGNUNO PARCHEGGIA A CASO E DOVE VUOLE E SOPRATTUTTO IN CURVA), ma anche e soprattutto per lo smog. Quando si cammina, o si corre, o si va in bici su quel tratto l'aria dovrebbe essere pulita e fresca, il mare davanti è uno splendore e le auto rovinano solo il paesaggio. Inoltre vorrei far presente a TUTTI che Via Moriconi (la parallela) passa a meno di 50 mt...

Ora, quale altro stupido e incosciente continuerebbe a tenere un posto così bello con accesso al traffico? non solo, le attività potrebbero sfruttare le costruzioni mobili di fronte ai loro negozi per cercare di rendere fruibile il lungomare anche d'inverno (vedi San Vincenzo o altre piccole cittadine simili a Marina, che si sono adoperate per costruire dei piccoli chalet di fronte alla propria attività, a vetri ovviamente, dove è possibile godersi il mare anche d'inverno.)

è una vergogna, le strade e i marciapiedi sono dismessi, la segnaletica è pressochè inesistente... Però ad agosto, se lasci la macchina parcheggiata controsenso arriva la Municipale in bici e ti fa la multa!

Non c'è giustizia, d'inverno siamo abbandonati e rilegati all'oblio, mentre d'estate il litorale si trasforma per lo sfogo dei cittadini che sporcano (milioni di rifiuti sulle spiagge e DENTRO gli scogli).

Piazza Viviani che dire... la desolazione. Bocciata l'idea del parcheggio, credo che invece sia piaciuta l'idea di uso dello spazio per eventi e feste che potrebbero accrescere il valore del litorale. Sicuramente non può essere lasciata così. Un angolo di savana, o di steppa per meglio dire, davanti al mare poi... veramente brutta e fatiscente!

Di cose ce ne sarebbero parecchie da dire, vero è che con il nostro nuovo e lucente Porto di (Marina di) Pisa (?) il contorno è da urlo. Una differenza abissale, uno schiaffo nel viso, si trasale solo alla vista.

Caro Comune, sarà l'ora di fare qualcosa, invece di continuare a deturpare Marina con queste inutili spiagge di sassi? Ma l'avete visto cosa avete combinato di fronte a Piazza Gorgona? UNO SCempio! sono pure scomode! L'acqua sembra pulita, ovviamente, ma non lo è!

Di questo forse è bene non parlarne, ormai la foce dell' Arno è stata ben nascosta dietro la magnificenza del nostro bel Porto, al quale però manca d'intorno un centro turistico e all'avanguardia. Al momento si può notare solo la fatiscenza.

Forse è arrivato il momento di pensare davvero a Marina? a TUTTA Marina?  
Grazie, aspettiamo vivamente che facciate qualcosa!

Francesca N.