



COMUNE DI PISA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA D'AREA

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

**SINTESI DELLE OSSERVAZIONI**

**CONTRODEDUZIONI**

**E**

**PROPOSTE**

**febbraio 2015**

**Osservazione n. 1**

Prot. 49706 del 24 luglio 2014 – Noi adesso Pis@ (Maurizio Nerini)

**Sintesi osservazione:**

*Si evidenzia la retinatura diffusa su tutto il litorale uguale a quella usata per le “spiagge di ghiaia” che coinvolge cinque stabilimenti balneari con arenile naturale che non rende possibile la trasformazione in “spiagge di Ghiaia”*

**Controdeduzione:**

La retinatura non identifica il materiale ma solo il fatto che si tratta di un arenile. Le eventuali decisioni in merito agli interventi di difesa non sono di competenza del Comune ma della Provincia. Si evidenzia inoltre che il regime di utilizzazione non viene determinato dal piano urbanistico ma da altre norme.

**Proposta dell'ufficio:**

Per come presentata, l'osservazione non richiede variazioni al piano.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

## **Osservazione n. 2**

Prot. 53026 del 7 agosto 2014 – Soc. Alfa 123 (Alfredo Pacinotti)

### **Sintesi osservazione**

*Per la UMI 4 di Piazza Viviani, la scheda-norma 38/PS indica una consistenza di mq. 76 di superficie utile, mentre la superficie effettiva è di mq. 81,20, senza la presenza di superfici accessorie. Applicando l'indice della scheda, la superficie utile lorda realizzabile mq. 162,40. Vengono richiesti l'inserimento dei dati effettivi, una altezza massima di ml. 9,11 per consentire la realizzazione di due piani e soffitta e l'eliminazione dell'obbligo di destinazione commerciale del piano terra.*

### **Controdeduzione:**

La SLU attribuita a ciascuna UMI, da cui discende l'indice fondiario, non dipende dalla attuale consistenza edilizia ma dalla volumetria ritenuta necessaria a costituire un fronte il più possibile omogeneo verso la piazza. Analogamente si fa presente che la scheda-norma non indica una altezza massima espressa in metri, ma in piani fuori terra e che l'altezza richiesta (mt. 9,11) non contrasta con quanto previsto dalla scheda-norma (sopraelevazione dalla quota marciapiede, due piani abitabili, spessore dei solai, soffitta) senza un vincolo metrico. La scheda-norma infine non obbliga a realizzare fondi commerciali al piano terra, ma elenca tutte le destinazioni ammesse, tra le quali, appunto, quella commerciale.

### **Proposta dell'ufficio:**

L'osservazione può essere accolta per quanto riguarda il minimo incremento di superficie utile lorda richiesto, che consente il mantenimento della superficie edilizia esistente come superficie accessoria. Non può essere accolta per quanto riguarda l'altezza massima richiesta in quanto si produrrebbe una inutile limitazione rispetto a quanto già previsto e comunque in contrasto con le stesse intenzioni dell'osservante. Per quanto riguarda la destinazione del piano terra richiesta, frutto di una errata interpretazione della scheda-norma, l'osservazione non è da prendere in considerazione.

### **Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 3**

Prot. 53029 del 7 agosto 2014 – Andrea Pacinotti

**Sintesi osservazione**

*Osservazione in parte analoga alla precedente, riferita alla UMI 3 di Piazza Viviani. Si richiede l'incremento della superficie utile lorda di mq. 4,76 ed una altezza massima di mt. 9,11, ponendo riferimenti alla distanza tra pareti finestrate.*

**Controdeduzione:**

Il riferimento alla distanza tra pareti finestrate non è pertinente in quanto relativo ad edifici all'interno della medesima proprietà, di cui una parte accessori dell'edificio principale e ad esso legati da vincolo pertinenziale che ne impedirebbe il cambio di destinazione d'uso. Per quanto riguarda l'altezza si rimanda a quanto espresso nella controdeduzione alla osservazione n. 2.

**Proposta dell'ufficio:**

L'incremento di superficie utile lorda richiesto è minimo e se ne propone l'accoglimento. E' opportuno comunque ricordare che la superficie accessoria ha dei limiti generali definiti dalle NTA del Regolamento Urbanistico, alle quali si rimanda.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 4**

Prot. 54802 del 18 agosto 2014 – Movimento 5 Stelle (Valeria Antoni)

**Sintesi osservazione**

*Si richiede una realizzazione graduale del parcheggio scambiatore per una corretta valutazione dello spazio realmente necessario, l'alberatura nel parcheggio e la realizzazione di una fascia di rispetto al margine, con esclusione di qualsiasi nuovo parcheggio all'interno delle fasce boscate.*

*Si richiede che le opere di riqualificazione dell'esistente abbiano la precedenza rispetto alle nuove opere previste, che dovranno essere realizzate con finanziamenti non ordinari (pubblici) e preventiva discussione dei progetti con la cittadinanza.*

**Controdeduzione:**

Quanto richiesto, seppure logico e ragionevole, non attiene alla regolamentazione urbanistica propriamente detta, ad eccezione delle indicazioni relative al parcheggio, quanto piuttosto alla programmazione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Per quanto riguarda il parcheggio scambiatore ed eventuali nuovi parcheggi, lo strumento urbanistico di riferimento è il Piano di Gestione del Parco e l'indicazione cartografica riportata è solo indicativa e di inquadramento del piano in un contesto più generale. Gli accordi in corso di definizione con il Parco, prevedono una riduzione dell'area camper a 50 posti (circa la metà) ed il recupero di parte dell'area già stabilizzata come parcheggio scambiatore, rimandando ad una verifica successiva l'eventuale esigenza di ampliamento.

**Proposta dell'ufficio:**

Non si ritiene necessario apportare modifiche al piano. I contenuti dell'osservazione sarebbero meglio collocati all'interno di un Ordine del Giorno del Consiglio Comunale.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 5**

Prot. 55278 del 21 agosto 2014 – arch. Stefano Giovannoni

**Sintesi osservazione**

*Viene rilevato che la consistenza della superficie edilizia della UMI 8 di Piazza Viviani è di mq. 193, anziché di mq. 164, di cui mq. 169 di superficie utile lorda e mq. 24 di superficie accessoria. Viene richiesto l'adeguamento della scheda-norma alla consistenza effettiva.*

**Controdeduzione:**

Deve essere precisato che la consistenza attuale delle UMI di Piazza Viviani in termini di superficie edilizia è ricavata dalla cartografia e non costituisce elemento di base sul quale calcolare la SLU di progetto, dimensionata invece sull'obiettivo generale di consentire la realizzazione delle volumetrie necessarie a dotare la piazza di un contorno edificato omogeneo. La modifica del parametro relativo alla consistenza attuale non comporta perciò un automatico incremento della SLU di progetto.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone l'accoglimento, ai soli fini del raggiungimento degli obiettivi del piano.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 6**

Prot. 55280 del 21 agosto 2014 – arch. Stefano Giovannoni

**Sintesi osservazione**

*Viene rilevata la non corrispondenza tra quanto riportato nella tav. 4 del piano di riqualificazione rispetto alla delibera della Giunta Comunale n. 97/2010 di proposta di variante al Piano di Gestione del Parco ed alla variante al Piano di Gestione stesso che ha recepito la localizzazione dei parcheggi scambiatori del litorale. Inoltre si evidenzia al non corrispondenza tra la tavola allegato 6 e l'allegato 15.*

**Controdeduzione:**

Tutto quanto indicato nel piano di riqualificazione e relativo ad aree comprese nel territorio del Parco ha valore solo indicativo e non può costituire previsione del Regolamento Urbanistico. La stessa variante al Piano di Gestione non fissa dimensionamento e posizione precisa dei parcheggi scambiatori, che saranno valutati sulla base di progetti specifici, ma si limita a riportare la possibilità di realizzarli.

Quanto indicato negli elaborati del piano di riqualificazione relativamente alle aree esterne all'abitato di Marina di Pisa è quindi solo l'espressione della volontà dell'amministrazione di inserire il piano nel più ampio contesto di previsioni fattibili, anche se non di dettaglio né prescrittive.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone il non accoglimento in quanto una diversa rappresentazione del parcheggio scambiatore non avrebbe in ogni caso alcuna efficacia, né potrebbe influire su strumenti di competenza di altro ente.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 7**

Prot. 55282 del 21 agosto 2014 – Area 51 s.r.l. (Giancarlo Freggia)

**Sintesi osservazione**

*L'osservazione è riferita al complesso "Boboba", per il quale si chiede il passaggio, nel Regolamento Urbanistico, dall'ambito SQ1 a quello SQ2.*

**Controdeduzione:**

L'argomento è estraneo al piano di riqualificazione del lungomare (vedi cartografia generale del Regolamento Urbanistico) e costituirebbe variante al Regolamento Urbanistico stesso, da effettuare con altra e specifica procedura. Si rammenta che l'ambito è stato già oggetto di deroghe per l'ampliamento dell'attività ricettiva e di variante per consentire la trasformazione parziale in residenza ordinaria.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto non pertinente rispetto alla perimetrazione ed ai contenuti del piano adottato.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**



**Osservazione n. 8**

Prot. 55423 del 2 agosto 2014 – Avv. Vanessa Manzetti per conto “Associazione Commerciale Naturale di Marina di Pisa”

**Sintesi osservazione**

*Richiesta di proroga dei termini di presentazione delle osservazioni, motivata dal riferimento all'art. 17 della L.R. 1/2005 ed agli impegni stagionali degli aderenti all'associazione.*

**Controdeduzione:**

Il riferimento all'art. 17 della L.R. 1/2005 è solo per gli obblighi di pubblicazione e non applicabile per quanto riguarda i termini di presentazione delle osservazioni, trattandosi di un piano attuativo del Regolamento Urbanistico e non di una variante allo stesso.

Per quanto riguarda le altre considerazioni, niente impedisce che l'amministrazione conceda termini più lunghi per la presentazione di osservazioni in quanto i 45 gg. sono termine prescrittivo solo per la durata minima ammessa e ben possono essere concessi tempi ulteriori. Tale scelta, alla quale l'ufficio non ha motivi di opposizione, è comunque di competenza dell'organo politico.

**Proposta dell'ufficio:**

Nulla osta all'accoglimento con fissazione dei nuovi termini e nuova pubblicazione. Si rinvia alla decisione degli organi politici.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

La Prima Commissione Consiliare permanente si è espressa a favore della proroga dei termini di presentazione delle osservazioni nella seduta del

I termini sono stati prorogati al 9 ottobre 2014 con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 09.09.2014.

**Osservazione n. 9**

Prot. 55485 del 22 agosto 2014 – Anna Carmignani (Bagno La Riva)

**Sintesi osservazione**

*Viene richiesta la possibilità di realizzare sulla diga una terrazza in legno stagionale e di modificare l'art. 12 delle NTA del piano, aggiungendo il prolungamento della pista ciclabile su via Padre Agostino con doppio senso di marcia e protezione per i ciclisti.*

**Controdeduzione:**

Gli stabilimenti balneari esistenti lungo l'estremità sud del lungomare (via Padre Agostino da Montefeltro) sono disciplinati in analogia a quelli posti all'interno del territorio del Parco, poiché il Regolamento Urbanistico, per esigenze di uniformità, ha condiviso le stesse norme del Piano di Gestione. Il Piano di Riqualificazione del Lungomare non ha interessato queste porzioni di territorio, né può interessarlo adesso in quanto ciò costituirebbe una variante al Regolamento Urbanistico, con nuovo avvio del procedimento, nuova specifica adozione e successiva approvazione. La pista ciclabile su via Padre Agostino da Montefeltro è prevista e rappresentata su tutti gli elaborati di piano.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto, in parte, inerente una diversa e specifica disciplina del Regolamento Urbanistico e, in parte, relativa ad argomento già contenuto dal piano.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

## **Osservazione n. 10**

Prot. 55487 del 22 agosto 2014 Arch. Antonio Ghionzoli ed altri.

### **Sintesi osservazione**

*L'osservazione è articolata per punti con riferimento agli articoli delle NTA del piano. In sintesi:*

- 1. Art. 1 – Si suggerisce di aggiungere uno specifico comparto (5) per la viabilità;*
- 2. Art. 1 – comma 2 – Togliere una parte della descrizione attuale di Piazza Viviani perché ritenuta priva di senso;*
- 3. Art. 2 – Proposta di modifica della descrizione delle finalità descritte nel primo comma;*
- 4. Art. 2 – Eliminare la “possibilità” del raddoppio delle piazze, che deve essere preventivamente dimostrata;*
- 5. Art. 2 – Proposta di aggiungere un riferimento al bando di concorso per la progettazione di Piazza Viviani;*
- 6. Art. 4 – Eliminazione del periodo “con la specifica disciplina costituisce elemento del piano paesaggistico”, non rilevando la specifica disciplina nel resto del piano;*
- 7. Art. 5 – Riformulazione del secondo comma con puntuali aggiunte;*
- 8. Art. 6 – Limitare l’obbligo, per i cambi di destinazione degli edifici sul lungomare da destinare a servizi per la balneazione, alla presenza di servizi igienici aperti al pubblico;*
- 9. Art. 8 – comma 1 – A seguito dell’inserimento di un nuovo comma nell’art. 2, esplicitare che gli obiettivi per Piazza Viviani saranno contenuti nel bando di concorso che l’amministrazione andrà a bandire;*
- 10. Art. 9 – comma 2 – Proposta di inserimento che i progetti delle piazze dovranno tenere conto dei riferimenti storici;*
- 11. Art. 9 – comma 3 – Aggiungere ulteriore specificazione relativa alle zone ricadenti nella disciplina del Parco;*
- 12. Art. 9 – Estendere le previsioni a tutta la proprietà pubblica ad est della via litoranea.*
- 13. Art. 10 – Considerato che in Piazza delle Baleari ed in Piazza Gorgona esistono già due chioschi, considerare a parte Piazza Sardegna per prevedere un altro manufatto;*
- 14. Art. 11 – comma 1 – Togliere il riferimento al Parco ed aggiungere considerazioni sull’esigenza di armonizzazione dell’intervento nell’area di ingresso sud a Marina di Pisa;*
- 15. Art. 11 – comma 3 – Limitare l’altezza dei manufatti di testata dei pontili a ml. 7 anziché 10 ed eliminare il resto del comma;*
- 16. Art. 12 – Si propone di aggiungere al termine del secondo comma “a doppio senso di marcia”;*
- 17. Art. 13 – comma 1 – Proposta di eliminazione del periodo relativo al piano del colore, ovvero inserire un termine di due anni per la sua redazione;*
- 18. Art. 15 – comma 1 – Proposta di inserimento dell’esclusione del comparto 4, come in effetti previsto dal comma 3;*
- 19. Art. 15 – comma 3 – Aggiungere che i progetti di ampliamento delle piazze “potranno prendere in considerazione” la realizzazione di parcheggi sotterranei;*
- 20. Allegati 6, 8 e 10 – Togliere dalla rappresentazione grafica delle piazze il disegno del verde e della viabilità, soggetto a nuova progettazione;*
- 21. Allegati 6, 8 e 10 – Riportare con apposita retinatura il percorso che da via Maiorca prosegue su via Barbolani fino al lungomare e termina all’incrocio con via Arnino;*
- 22. Allegato 12 – Togliere la rappresentazione dei parcheggi in area porto da realizzare a carico dei privati;*
- 23. Comparto 3D - Ampliare l’area di intervento del comparto fino al complesso scolastico;*
- 24. Tav. 2bis – L’opera di accesso al mare è troppo impegnativa dal punto di vista*

*ingegneristico, da sostituire con la previsione di tappeti di materiale semirigido da rimuovere a fine stagione, e comunque trasferire a nord la previsione perché in quella zona non ci sono le difese in ghiaia;*

*25. Comparto 2 – Comprendere l'intera proprietà tra via Sirenetta, via Ciurini e via Maiorca per inserire una norma di tutela e consentire ampliamenti solo per rispondere ad esigenze normative;*

*26. Allegato 15 – Prevedere una sistemazione più opportuna per l'incrocio tra via Arnino e via Giudi/via Andò, con il possibile inserimento di una rotatoria;*

*27. Allegato 27 – Intestare l'elaborato "tipologia essenze ammesse" anziché "proposta di sistemazione a verde". Comprendere anche le palme.*

### **Controdeduzione:**

La maggior parte delle osservazioni hanno carattere descrittivo e, in qualche caso, puramente lessicale e non incidono sul contenuto normativo del piano.

Nel dettaglio e per punti:

1. La viabilità è regolamentata da specifici strumenti e non costituisce un "comparto" dal punto di vista territoriale ed operativo. Il piano, che è riferito al lungomare, riporta una ipotesi di circolazione solo come indicazione della possibilità di un diverso assetto conseguente la pedonalizzazione del lungomare stesso.
2. Non si comprende perché la descrizione dello stato attuale della piazza sia "privo di senso". In ogni caso l'osservazione è irrilevante ai fini della norma.
3. La modifica della descrizione della finalità della norma non introduce novità normative ma solo una diversa terminologia.
4. L'ampliamento delle piazze è soggetto a tutte le verifiche di ordine geologico, idraulico, paesaggistico, economico, ecc. Se viene eliminata dall'articolo la "possibilità", decadrebbe la previsione (pur soggetta alle verifiche sopra dette) e, quindi, la "possibilità" di realizzarlo.
5. La modalità di progettazione della sistemazione della piazza è elemento di carattere discrezionale dell'amministrazione e non può essere determinata da una norma urbanistica.
6. Il piano non costituisce ovviamente il "piano paesaggistico" di Marina di Pisa, ma, come indicato dall'articolo, solo un suo elemento, esclusivamente per quanto contenuto nel piano stesso e che può avere impatto paesaggistico.
7. Quanto proposto è una puntualizzazione dell'attività progettuale ritenuta necessaria per sistemazione del lungomare.
8. La limitazione alla sola realizzazione di servizi igienici toglierebbe al piano una delle principali finalità. La sola disponibilità di servizi igienici non contribuisce ad un efficace servizio alla fruizione del lido marino e sarebbe insostenibile anche dal punto vista economico. Le dimensioni minime indicate sono riferite alla possibilità di offrire un servizio che comprenda anche gli aspetti legati alla sicurezza della balneazione ed alla pulizia del tratto interessato.
9. Gli obiettivi non possono essere lasciati ad un successivo atto privo di vincoli urbanistici. Le finalità indicate derivano da un approfondito confronto con il CTP e con la commissione e sono cogenti anche ai fini del bando di concorso.
10. La precisazione, pur essendo generica, può generare un vincolo insuperabile per l'introduzione di qualsiasi innovazione. In ogni caso i cosiddetti "riferimenti storici" sono difficilmente codificabili: si intende la configurazione visibile nelle foto di fine ottocento, quando le piazze erano sterrate, o quella dell'immediato anteguerra, con la conformazione delle aiuole già definita e simile all'attuale?
11. Considerato che l'area cui ci si riferisce è posta all'interno del territorio di competenza del Parco, l'aggiunta richiesta appare superflua.

12. L'area indicata è compresa nella previsioni del Regolamento Urbanistico con una apposita scheda-norma, di recente oggetto della variante relativa alle aree di proprietà pubblica. La sua nuova disciplina in questa sede, oltre a costituire variante al Regolamento Urbanistico, renderebbe necessaria una nuova adozione del piano, che appare inutile e non opportuna, proprio perché area già disciplinata specificatamente.
13. Occorre ricordare che stiamo esaminando uno strumento urbanistico. Il fatto che già esistano dei manufatti non significa che sia sottintesa la loro conferma. In ogni caso la norma vuole intendere che la disciplina è uniforme per tutte le piazze. Il ricorso o meno all'evidenza pubblica, infine, non dipende dalla previsione urbanistica, ma dalle norme che regolano la gestione del patrimonio comunale. Le aree, anche quelle già occupate, potrebbero infatti essere di nuovo messe a bando oppure assoggettate a "project financing", ad esempio.
14. Si rimanda a quanto già descritto al punto 12.
15. L'altezza massima (non è detto che sia poi raggiunta) di 10 metri permette la realizzazione di una superficie dell'attività che può consentire l'equilibrio di un eventuale "project financing". In ogni caso la valutazione sull'impatto della struttura, in assenza di un progetto del manufatto e della distanza dalla costa, che può giungere fino a 200 metri, è chiaramente soggettiva.
16. Si rimanda a quanto indicato al punto 1.
17. Non si comprende perché debba essere eliminata la facoltà dell'amministrazione di dotarsi di un piano del colore per il lungomare o per l'intero abitato di Marina di Pisa e sostituirla con un impegno temporale che potrebbe non essere rispettato e, in ogni caso, estraneo alle finalità di una norma urbanistica e più simile ad un testo legislativo.
18. Se il comparto 4 è già escluso dallo stesso articolo, non si vede la necessità di reiterare l'esclusione.
19. Trattandosi di un articolo che indica le modalità attuative delle previsioni e, nel caso specifico fanno riferimento alla possibilità di usufruire del "progetto di finanza", l'inserimento richiesto è del tutto fuori contesto. E' ovvio che la modalità attuativa si applica solo se è stata preventivamente "presa in considerazione" (e verificata) la possibilità e l'opportunità di realizzare parcheggi sotterranei.
20. Come indicato in riferimento al punto 1, l'ipotesi di circolazione sarà disciplinata da altri strumenti; si è però ritenuto necessario riportarla per non lasciare la proposta di pedonalizzazione del lungomare priva di soluzioni alternative di circolazione. Lo stesso vale per la rappresentazione del disegno delle piazze: siamo a livello di previsione urbanistica, non di indicazioni progettuali, e quindi il disegno riportato equivale ad una mera rappresentazione sintetica e simbolica del concetto "piazza".
21. Non si comprende a quale percorso ci si riferisca. Le tavole riportano nella sua interezza la pista ciclabile.
22. La rappresentazione, non solo dei parcheggi citati, ma dell'intero Piano di Recupero dell'area Motofides, rappresenta l'inquadramento urbanistico di piano e dell'intero abitato di Marina di Pisa. Perché dovrebbero essere eliminati dalle tavole i parcheggi e non il porto?
23. Si rimanda a quanto indicato al punto 12.
24. La tavola, ancora per le finalità urbanistiche, non rappresenta un progetto, né implica una struttura muraria o cementizia. E' la pura e semplice indicazione della necessità di prevedere percorsi accessibili sulle ghiaie. Per lo stesso motivo esemplificativo, la localizzazione in un punto o nell'altro del lungomare del particolare, non riveste carattere prescrittivo, essendo ovvio che il percorso non è necessario né di possibile realizzazione nei punti in cui non esistono le difese in ghiaia.
25. Non essendo possibili, né auspicabili, ampliamenti nell'area d'angolo della piazza, una specifica disciplina non potrebbe che confermare quella già vigente. Appare del tutto

inutile ampliare la UMI fino a comprendere il fabbricato su via Maiorca, già classificato come “storico novecentesco” dal Regolamento Urbanistico. Come affermato anche nell’osservazione, gli interventi nella UMI 7 sono infatti limitati ai soli ampliamenti determinati da esigenze normative e funzionali, applicabili, con la perimetrazione indicata dalla scheda-norma, solo ai fabbricati di più recente costruzione o di minor valore architettonico.

26. Il sistema viabilistico ipotizzato, con la previsione di sensi unici, dovrebbe comportare un alleggerimento del traffico nell’incrocio indicato. Non è comunque questa la sede per prescrivere la realizzazione di una rotatoria che potrebbe non essere necessaria.
27. Si tratta proprio di una “proposta”, mentre l’indicazione contenuta nell’osservazione (tipologia essenze ammesse) diverrebbe prescrizione, nel senso che altre essenze non potrebbero essere consentite. Per quanto riguarda le palme, da una prima verifica la loro sopravvivenza sul lungomare potrebbe essere problematica e, in ogni caso, da un punto di vista storico/ambientale, se è vero che alla fine dell’ottocento e nei primi anni del novecento sono state impiegate all’interno, soprattutto, di giardini privati, e quasi sempre come esemplari isolati, nel nostro paesaggio non costituiscono elementi utilizzati per viali ed in serie numerosa.

**Proposta dell’ufficio:**

Si propone il non accoglimento dell’osservazione per le motivazioni indicate in corrispondenza dei vari punti, sia perché in qualche caso inconferenti rispetto al piano, sia perché, in altri casi, estranee ai suoi contenuti ed alla sua definizione territoriale, sia, infine, perché, in altri casi ancora, inerenti ad aspetti soggetti a verifiche, valutazioni e progetti diversi da quelli urbanistici.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 11**

Prot. 55607 del 25 agosto 2014 – Avv. Vanessa Manzetti per conto “Il Barrino”

**Sintesi osservazione**

*Partendo dalla presunzione del mantenimento della collocazione attuale della struttura, si evidenzia la necessità di considerare la gestione pregressa nei criteri di affidamento in concessione. Viene pertanto richiesto che la struttura non sia oggetto di ricollocazione, che nei criteri per la concessione sia valutata la gestione pregressa, che le caratteristiche della struttura derivino da un progetto di iniziativa privata e che sia consentita la chiusura laterale provvisoria della tenda posta sugli spazi esterni.*

**Controdeduzione:**

La collocazione delle strutture nelle piazze è intimamente legata al progetto di riqualificazione delle piazze stesse, mentre gli aspetti collegati ai criteri per l'affidamento in concessione non possono essere disciplinati dallo strumento urbanistico, ma derivano da altre norme, relative alla gestione del patrimonio pubblico.

Il piano non prescrive altresì che la progettazione delle strutture previste nelle piazze debba essere di iniziativa pubblica, ma è evidente che la relativa decisione possa essere presa dall'amministrazione in modo del tutto autonomo, sia indicando, nel progetto di riqualificazione delle piazze, la tipologia o addirittura le caratteristiche esecutive delle strutture, ovvero richiedendo, nel bando per la concessione delle aree, la presentazione di un progetto della struttura prodotto dal privato. Per quanto riguarda la chiusura temporanea laterale degli spazi esterni, la disciplina del piano fornisce indicazioni puntuali, la cui finalità è quella di evitare la “crescita” smisurata delle strutture chiuse. L'intento è infatti quello di mantenere l'attività ed i suoi spazi accessori in un'unica ed organica struttura, lasciando all'esterno solo spazi, ovviamente da ombreggiare, destinati ad ospitare esclusivamente a tavoli e sedie. Prevedere la possibilità di chiudere lateralmente anche questo spazio comporta, di fatto, un raddoppio della volumetria ammessa. In tal caso l'osservazione avrebbe dovuto essere riferita alla dimensione prevista dal piano per le strutture, e non ad ampliamenti di fatto che producono effetti generalmente di scarsa qualità paesaggistica.

**Proposta dell'ufficio:**

Per i motivi espressi, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

## **Osservazione n. 12**

Prot. 55608 del 25 agosto 2014 – Avv. Vanessa Manzetti per conto Associazione “Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa”

### **Sintesi osservazione**

*L'osservazione si articola su tre punti:*

- 1 - Proroga dei termini per la presentazione di osservazioni;*
- 2 – Si richiede che la programmazione dei lavori indicati dal piano sia articolata in modo da non ricadere negativamente sulle attività del lungomare e, più precisamente, con piccoli cantieri e nel periodo 1 ottobre – 30 aprile;*
- 3 – Si richiede che le prescrizioni inerenti l'arredo urbano (ma ci si riferisce essenzialmente alle strutture esterne private, accessorie delle attività commerciali) possano essere previste “a consumo dell'esistente” e concertate con i commercianti.*

### **Controdeduzione:**

1. Per quanto riguarda questo punto si rimanda all'osservazione n. 8 ed alle relative controdeduzione, proposta e parere della commissione.
2. Si può prendere atto della richiesta, che però non riguarda gli aspetti urbanistici e non è inseribile come norma del piano.
3. Anche in questo caso si tratta di argomento inerente principalmente la conduzione dei lavori di sistemazione del lungomare e, in secondo luogo, di aspetti di dettaglio dell'arredo urbano (di carattere privato) soggetti a pareri e nulla osta di carattere paesaggistico di competenza di altri organi ed enti. La richiesta è da tenere presente ove l'amministrazione decida di redigere un apposito piano dell'arredo urbano o del colore per Marina di Pisa.

### **Proposta dell'ufficio:**

Ad eccezione del punto 1, per il quale si rimanda a quanto già espresso in relazione all'osservazione n. 8, si propone il non accoglimento dell'osservazione poiché inconferente rispetto al piano ed alla sua disciplina. Si propone di prendere atto di quanto richiesto ai fini delle decisioni e dei progetti che l'amministrazione prenderà ed avvierà per l'attuazione del piano.

### **Parere Prima Commissione Consiliare:**



**Osservazione n. 13**

Prot. 55646 del 25 agosto 2014 – Avv. Vanessa Manzetti per conto Associazione “Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa”

***Sintesi osservazione***

*Osservazione del tutto analoga alla n. 8*

**Controdeduzione:**

Si rimanda all'osservazione n. 8 ed alle relative controdeduzione, proposta e parere della commissione.

**Proposta dell'ufficio:**

Si rimanda a quanto già espresso in relazione all'osservazione n. 8.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

## **Osservazione n. 14**

Prot. 55652 del 25 agosto 2014 – John Anton Pletchon (Gelateria Macumba)

### **Sintesi osservazione**

*Si esprimono una serie di considerazioni sulla crisi economica e sulle difficoltà degli imprenditori, nonché sulla inadeguatezza del piano come strumento di rilancio.*

*Nello specifico del piano si osserva che:*

- 1. La corsia veicolare prevista sul lungomare è anonima;*
- 2. E' previsto il passaggio dei pedoni sulle aree esterne a servizio delle attività commerciali;*
- 3. Le piattaforme di sosta sono sottodimensionate e non tengono conto delle aggregazioni di attività presenti sul lungomare;*
- 4. In alcuni casi gli interventi privati sono subordinati a quelli pubblici;*
- 5. Si chiede che più privati possano presentare congiuntamente progetti di riqualificazione/sistemazione parziali per tratti del lungomare;*
- 6. Si chiede che ciascun operatore possa realizzare piattaforme di sosta, escludendo la dimensione massima e la distanza minima tra una e l'altra.*

### **Controdeduzione:**

Procedendo per punti:

1. La corsia veicolare è necessaria in ogni caso, sia di chiusura al traffico, sia di mantenimento della libertà di circolazione. Non si comprende la differenza di anonimità tra la corsia veicolare prevista (che consente il miglioramento della qualità formale delle pavimentazioni) ed il tracciato stradale attuale.
2. Il passaggio dei pedoni deve essere garantito in adiacenza ai fabbricati e, comunque, non si ritiene opportuno né formalmente accettabile prevedere la “privatizzazione” di spazi pubblici con la realizzazione di “giardini d'inverno”, salette climatizzate, anche se a carattere temporaneo, né ci pare che ciò contribuirebbe a risolvere le condizioni di degrado paesaggistico lamentate nella prima parte dell'osservazione con l'utilizzazione di tipologie e modelli di sviluppo definiti moderni.
3. La dimensione delle piattaforme è limitata allo stretto necessario per il servizio alla balneazione. Non debbono essere considerate come “propaggini” esclusivamente commerciali delle attività esistenti o future, ma principalmente come servizi agli utenti delle spiagge di ghiaia e, pertanto, localizzate in funzione di una loro distribuzione abbastanza omogenea lungo il lungomare. Può essere valutata l'opportunità di inserire nelle NTA anche la possibilità di realizzare piattaforme, di dimensione maggiorata, a servizio delle “aggregazioni” di attività, anche se, a nostro avviso, dovrebbe essere salvaguardata la funzione di servizio alla balneazione ed agli utenti delle spiagge di ghiaia che la norma che la norma si proponeva.
4. Appare ovvio che gli interventi di arredo degli spazi in concessione siano subordinati alla preventiva realizzazione degli interventi di riqualificazione del lungomare, ma soltanto nella concezione espressa nella prima parte dell'osservazione, quando si fa riferimento ad interventi pesanti di privatizzazione dello spazio pubblico. Il caso e le problematiche non si presentano utilizzando i consueti arredi esterni a corredo delle attività di somministrazione.
5. La proposta, nei limiti delle NTA e di quanto indicato in risposta al punto 3, può essere valutata.
6. Si rimanda a quanto indicato al punto 3.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone il non accoglimento delle osservazioni di cui ai punti 1, 2 perché contrastanti con la concezione di spazio pubblico alla base del piano del lungomare.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione di cui al punto 4 perché, in ogni caso, attinenti la programmazione dei lavori piuttosto che la norma urbanistica.

Fermo restando che la funzione prioritaria assegnata alle piattaforme non è quella di mero ampliamento delle superfici commerciali, si propone il parziale accoglimento delle osservazioni di cui ai punti 3, 5 e 6 con la modifica della norma come di seguito indicato:

“

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

## **Osservazione n. 15**

Prot. 55691 e prot. 55695 del 25 agosto 2014 – Fabio Gherardini (mail non certificate)

Prot. 55703 del 25 agosto 2014 – Fabio Gherardini (PEC)

### **Sintesi osservazione**

*Si tratta di una serie di considerazioni e critiche sulle capacità progettuali e sulla gestione del litorale da parte dell'amministrazione. Può essere considerata osservazione al piano per i seguenti aspetti:*

- 1. Necessità di servizi igienici pubblici fissi;*
- 2. Pista ciclabile meno pericolosa ed estesa fino a Pisa;*
- 3. Eliminazione dell'area camper attuale e suo ricollocamento nella pineta;*
- 4. Funzioni e sistemazione di Piazza Viviani (concerti, mercato, pavimentazione parziale, verde);*
- 5. Arredi esterni dei bar e colori delle tende;*
- 6. Esclusione dei parcheggi a lisca di pesce;*

### **Controdeduzione:**

1. Condividendo la necessità della dotazione di servizi igienici pubblici (non solo per Marina di Pisa), si rammenta, in primo luogo, che il Regolamento Edilizio prescriveva l'obbligo, per i pubblici esercizi che intendevano disporre tavoli e sedie all'esterno, di essere dotati di servizi igienici per il pubblico, proprio al fine di incrementarne la dotazione, specie nel centro storico. Il piano cerca di rispondere a questa esigenza con la dotazione prevista per i punti di servizio alla balneazione da realizzare sul lungomare. Una ulteriore dotazione può essere prevista all'interno dell'arredo delle piazze, come già disciplinata dall'art. 1.4.8 del Regolamento Urbanistico, che consente la realizzazione di "edicole, chioschi, strutture temporanee e simili". In tale sede e con tale norma, già oggi è possibile la realizzazione di strutture da destinare a servizio igienico, fatte salve le competenze paesaggistiche di altri organi ed enti. Non si ravvisa l'opportunità di prevedere servizi igienici sul lungomare o al di là della passeggiata, sul fronte mare.
2. No si comprende quale sia la pericolosità della pista ciclabile prevista, tra l'altro in sede propria. L'estensione della previsione della pista ciclabile fino a Pisa non compete al Piano del Lungomare ed è comunque già contenuta negli atti di programmazione o di pianificazione del Comune e del Parco.
3. L'area camper non è compresa nel Piano del Lungomare ma all'interno del territorio del Parco. La sua localizzazione viene comunque mantenuta (seppure con dimensioni ridotte) dov'è attualmente, sia perché non è funzionale prevedere un'area camper distante dal mare o dal centro abitato, sia perché le norme del Parco non consentono l'utilizzazione delle aree boscate per insediamenti di qualsiasi genere.
4. Le indicazioni emerse dal confronto con la popolazione, il CTP1 e la Commissione Consiliare hanno già definito le funzioni che dovrà/potrà ospitare Piazza Viviani. La progettazione scaturirà dagli esiti del concorso di idee bandito dall'amministrazione.
5. L'argomento non compete al piano urbanistico ma ad altri strumenti (Regolamento Edilizio o eventuale Piano del Colore) ed è vincolato, in ogni caso e caso per caso, ai pareri del Collegio del Paesaggio e della Soprintendenza.
6. Sulla disposizione dei parcheggi, che non fanno parte del piano se non come ipotesi di lavoro, la competenza è dell'ufficio mobilità e deriva dalle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento Attuativo.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto in parte estranea alla competenza disciplinare e territoriale dello strumento urbanistico, in parte perché già disciplinata da altre leggi, norme e regolamenti, in questa sede non oggetto di valutazione.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

## Osservazione n. 16

Prot. 55803 del 25 agosto 2014 – Arch. Stefano Giovannoni

### **Sintesi osservazione**

*L'osservazione è riferita ad aspetti puntuali delle NTA:*

- 1. Art. 5 – Si ritiene auspicabile una applicazione graduale o stagionale della pedonalizzazione del lungomare; la corsia carrabile dovrebbe avere percorso tortuoso per diminuire la velocità.*
- 2. Art. 6 – Garantire a tutti, anche con la realizzazione delle “strutture complementari alla balneazione”, l'accessibilità alle “spiagge di ghiaia”.*
- 3. Art. 7 – Le pedane a mare dovrebbero essere viste come possibilità aggiuntive per gli spazi di somministrazione. Per questo non ha senso limitare la distanza a ml. 200 minimi l'una dall'altra. Facilitare la loro accessibilità con lo spostamento dei massi lato strada. Stralciare l'argomento “pedane” dal piano per sottoporle ad una immediata regolamentazione, in attesa dell'attuazione dell'intero piano. Si propone un concorso di idee per la loro realizzazione.*
- 4. Art. 8 – Si propone un concorso di idee per la progettazione di Piazza Viviani.*
- 5. Art. 9 – Si propone la realizzazione di dighe in cemento lungo la passeggiata in luogo delle scogliere attuali.*
- 6. Art. 12 – A tutela dei fabbricati, si propone la diversificazione del percorso dei mezzi pubblici su due strade diverse (una verso nord, l'altra in direzione sud).*
- 7. Art. 14 – Si stigmatizza che i materiali finora impiegati per la pavimentazione dei marciapiedi di Marina di Pisa, con il nuovo piano non sia più consentita.*

### **Controdeduzione:**

1. La tempistica della pedonalizzazione del lungomare non dipende dal piano. La tortuosità del percorso dovrà essere valutata nella fase attuativa in funzione delle norme che regolano la sicurezza della circolazione (Codice della Strada e Regolamento di Attuazione) e degli aspetti paesaggistici. L'osservazione non è quindi pertinente il piano urbanistico.
2. Il piano non si propone certo la “privatizzazione” del litorale, ma, in ogni caso, l'argomento non è parte della disciplina urbanistica, che può solo auspicare l'uso libero e pubblico, bensì da riferire ad altre regolamentazioni.
3. Il piano individua le pedane a mare come attrezzature per facilitare l'accessibilità pubblica alle “spiagge di ghiaia” e la sorveglianza, e non come elementi prioritariamente a servizio delle attività di somministrazione. La distanza indicata tra una e l'altra deriva da questa concezione. Se debbono essere intese come elementi “privati” allora appare logico prevedere una loro localizzazione diversa. Bandire un concorso per la progettazione di strutture temporanee e minimali come quelle previste appare infine incongruo.
4. L'amministrazione ha già bandito il concorso.
5. La progettazione degli ampliamenti delle piazze è soggetta a tutte le verifiche preliminari. Non si ritiene che le “dighe in cemento” lungo il lungomare possano essere paesaggisticamente accettabili, non migliori certamente degli scogli attuali. Il piano prevede la loro sostituzione con un muretto/seduta esclusivamente se compatibile con la sicurezza dalle mareggiate e come contenimento della ghiaia.
6. La proposta iniziale prevedeva la diversificazione dei tracciati. L'Ufficio Mobilità, al quale poi spetterà di definire, in concorso con l'azienda di trasporto, i percorsi effettivi, ha segnalato che, per agevolare l'utenza, non è corretto prevedere percorsi diversi per andata e ritorno, in modo da mantenere le fermate sulla stessa strada ed in punti contrapposti.

7. Il piano si è proposto di dare indicazioni volte a migliorare la qualità degli interventi futuri.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone il non accoglimento delle osservazioni poiché generalmente non conferenti con i contenuti del piano; l'accoglimento delle osservazioni di cui ai punti 5 e 7 sarebbe invece causa di una consistente modifica rispetto agli indirizzi di riqualificazione e di uso pubblico che il piano si propone.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

## **Osservazione n. 17**

Prot. 55845 del 25 agosto 2014 – Confesercenti Toscana Nord

### **Sintesi osservazione**

*Oltre a considerazioni di carattere generale, ma con particolare riferimento alla viabilità veicolare e ciclabile, vista come “ostacolo” all’espansione delle attività di somministrazione sul suolo pubblico, si osserva nello specifico che la distanza minima tra le piattaforme lungomare è troppo rigida e non consente il soddisfacimento delle esigenze delle attività presenti e future; si richiede inoltre una sollecita definizione delle caratteristiche delle pedane e delle strutture sovrastanti.*

*Si chiede che sia consentita, anche con il progetto di sistemazione, la polifunzionalità delle piazze, con una dotazione impiantistica di base.*

*Si rileva infine che la previsione di difese in ghiaia nell’ultimo tratto del lungomare sia prematura ed allarmistica.*

### **Controdeduzione:**

La pista ciclabile e la corsia di emergenza e carico/scarico sono elementi ineliminabili, anche per garantire una, seppure regolamentata, accessibilità ai residenti sul lungomare. Tra l’altro la richiesta appare in contrasto con quanto riportato da altre osservazioni avanzate dagli esercenti delle attività presenti sul lungomare, con le quali si richiede il mantenimento della libera circolazione veicolare attuale.

Per le valutazioni relative alle piattaforme si ribadisce che la loro funzione, specificata dalle NTA del piano, è prioritariamente pubblica ed a servizio degli utenti della balneazione. L’accoglimento dell’osservazione comporta una radicale inversione rispetto alle finalità originali del piano.

La polifunzionalità delle piazze è garantita nei limiti di una sistemazione che privilegi il verde e l’inserimento paesaggistico. Prevedere un eccesso di spazi pavimentati renderebbe le piazze luoghi dequalificati ed inospitali per la gran parte del tempo. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, tale aspetto è demandato alla progettazione esecutiva.

L’indicazione delle difese in ghiaia non è una prescrizione del piano urbanistico ma dipenderà dalle esigenze di difesa del litorale che potranno manifestarsi nel tempo, e le decisioni relative spettano ad altri organi. Il piano ha rappresentato soltanto la peggiore ipotesi che potrebbe configurarsi.

### **Proposta dell’ufficio:**

Si propone il non accoglimento dell’osservazione per i motivi indicati nella controdeduzione.

### **Parere Prima Commissione Consiliare:**



## **Osservazione n. 18**

Prot. 58690 del 8 settembre 2014 – Pamela Gambogi ed altri

### **Sintesi osservazione**

*L'osservazione è riferita alla UMI 5 di Piazza Viviani. Facendo presente che l'intervento di riqualificazione previsto consente la realizzazione di 156 mq. di SLU, rendendo obbligatoria la demolizione del fabbricato esistente per recuperarne la volumetria. Al fine di poter meglio raggiungere le finalità del piano, anche dal punto di vista economico, si richiede la possibilità di mantenere l'edificio esistente sul fondo della particella e di costruire un nuovo edificio di 156 mq. di SLU sul fronte verso la piazza.*

### **Controdeduzione:**

Nell'osservazione non si tiene conto che i limiti di edificabilità previsti sono riferiti alla superficie utile lorda, che non comprende eventuali ulteriori superfici accessorie, mentre la consistenza attuale è riferita alla superficie edilizia totale, comprensiva sia di SLU che di superfici accessorie. Il piano pertanto già consente il mantenimento dell'edificio esistente purché, con il progetto di riqualificazione, tale edificio sia classificabile come superficie accessoria (autorimessa, locali tecnici, ecc. come previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico). L'accoglimento dell'osservazione così come posta comporterebbe l'edificazione di mq. 234 di SLU, con una potenzialità di ulteriore superficie accessoria fino ad un massimo di mq. 117 (ed anche oltre, in relazione alle autorimesse necessarie in rapporto al numero di alloggi), con un totale, quindi di mq. 351, ben oltre i 156 mq. di SLU e mq. 78 di superficie accessoria oggi possibili (anche questi incrementabili in relazione alle superfici di autorimessa necessarie in rapporto al numero degli alloggi). Considerato che il lotto ha fronte piazza di circa ml. 12 e che, per ottenere una razionale distribuzione interna, si rende necessaria una profondità del corpo di fabbrica di almeno 8 ml., si condivide la considerazione che 156 mq. di SLU, anche concentrati sul fronte verso la piazza, consentono la realizzazione di un edificio di modeste dimensioni e non del tutto adeguato alla finalità della scheda-norma di costituire un fronte edificato di alta qualità formale.

### **Proposta dell'ufficio:**

Per i motivi espressi nella controdeduzione, si propone l'accoglimento parziale, con innalzamento della potenzialità edificatoria, espressa in termini di SLU, fino a mq. 192.

### **Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 19**

Prot. 65191 del 1 ottobre 2014 – Rudi De Lorenzo Gardinal

**Sintesi osservazione**

*Si richiede l'innalzamento dell'indice, supportando la richiesta con uno schema volumetrico, al fine di poter meglio raggiungere le finalità della scheda-norma.*

**Controdeduzione:**

Quanto richiesto comporta un incremento di SLU da mq. 160 a mq. 242 al fine di ottenere due piani ad uso residenziale di mq. 100 ciascuno ed un fondo commerciale di mq. 42. La richiesta appare coerente con le finalità della scheda-norma, anche considerando che la quota ammissibile di superficie accessoria, secondo lo schema presentato, sarà compresa all'interno del corpo di fabbrica principale. A questo proposito, anche per salvaguardare un'area ad oggi libera, si ritiene necessario che tale prescrizione sia riportata nella scheda-norma.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone l'accoglimento dell'osservazione con la prescrizione che le superfici accessorie siano contenute dal corpo di fabbrica unico.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 20**

Prot. 65445 del 6 ottobre 2014 – Arch. Roberto Galiberti

**Sintesi osservazione**

*Considerando aleatoria la possibilità che i privati proprietari degli immobili circostanti Piazza Viviani possano intervenire con nuove costruzioni, e contestando l'impostazione funzionale data alla piazza, l'osservazione propone di prevedere la costruzione di un complesso a destinazione commerciale e per lo spettacolo, corredato da portici, da attuare con un progetto di finanza.*

**Controdeduzione:**

Quanto proposto collide con tutte le indicazioni emerse nel lungo confronto pubblico ed all'interno delle istituzioni che ha preceduto l'adozione del piano, e non pare ammissibile anche in rapporto alle esigenze paesaggistiche descritte nelle schede di paesaggio del PIT in via di approvazione.

**Proposta dell'ufficio:**

Per i motivi espressi nella controdeduzione, si propone il non accoglimento.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 21**

Prot. 65900 del 3 ottobre 2014 – Arch. Marco Bottai

**Sintesi osservazione**

*L'osservazione è riferita alle NTA del piano e richiede l'integrazione dell'art. 7 con l'aggiunta di un comma che consenta sostanzialmente incrementi di volumetria per gli stabilimenti balneari presenti nella porzione sud del lungomare. In particolare si richiede la possibilità di incrementare il numero delle cabine e la realizzazione di terrazze ad uso solarium.*

**Controdeduzione:**

Il Regolamento Urbanistico ha inteso regolamentare gli stabilimenti balneari presenti nel tratto litoraneo antistante Marina di Pisa in analogia con la disciplina prevista dal Piano di Gestione del Parco. Considerata inoltre l'esiguità dello spazio disponibile, nel quale si raggiungono elevatissimi indici di copertura, ben superiori a quelli presenti negli stabilimenti balneari più a sud, ulteriori incrementi volumetrici sarebbero causa di congestionamento e incrementerebbero l'effetto di barriera visiva verso il mare già presente.

**Proposta dell'ufficio:**

Si propone il non accoglimento per le motivazioni espresse nella controdeduzione.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 22 - osservazione fuori dai termini**

Prot. 67847 del 9 ottobre 2014 (ore 13,35) – Avvocato Manzetti per conto Hotel Manzi

**Sintesi osservazione**

*Si chiede la conferma della possibilità di stipulare convenzioni per la gestione di un tratto di litorale per la balneazione, che siano preventivamente delineate le strutture a servizio della balneazione e che queste siano definite sulla base di un progetto di iniziativa privata. Si chiede inoltre che il tratto da affidare in gestione sia di superficie superiore a quella interessata dall'attività alberghiera.*

**Controdeduzione:**

Quanto indicato nell'osservazione è estraneo alla disciplina urbanistica del piano, che non pone limiti dimensionali al tratto di litorale da "affidare" al titolare dei servizi di supporto alla balneazione. Tutti gli aspetti indicati sono riferibili alla gestione del litorale, anche se condivisibili.

**Proposta dell'ufficio:**

Ritenendo l'osservazione meritevole di considerazione in funzione delle finalità del piano, per maggiore chiarezza si propone l'inserimento di un ulteriore comma all'art. 6 delle NTA: "Possono altresì proporre la stipula della convenzione per la gestione di un tratto di litorale le attività ricettive esistenti o di nuova realizzazione, previa dimostrazione del possesso dei requisiti minimi richiesti che, in questo caso, sono comprensivi dei servizi già presenti a disposizione degli ospiti della struttura."

Per quanto riguarda la presentazione fuori dai termini (seppure per un'ora e mezza), si rimanda alla discrezionalità della commissione la sua ammissibilità.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**

### **Osservazione n. 23 – osservazione fuori dai termini**

Prot. 67963 del 9 ottobre 2014 (ore 20,59) – Avv. Manzetti per conto Associazione “Centro Commerciale Naturale di Marina di Pisa”

#### **Sintesi osservazione**

*Si chiede che la chiusura al traffico del lungomare sia limitata ai fine settimana, ai giorni festivi ed al periodo balneare e non estesa al periodo invernale. In subordine si chiede un periodo di sperimentazione della chiusura, per gli stessi periodi.*

*Si chiedono inoltre un monitoraggio dell'impatto della chiusura sulle attività, un sondaggio sui benefici per i residenti, la preventiva riqualificazione partecipata del lungomare, l'attivazione di tavoli di concertazione ed un ampio preavviso sulla futura chiusura.*

#### **Controdeduzione:**

Tutto quanto richiesto non è di competenza prettamente della previsione urbanistica, ma richiede l'attivazione esecutiva da parte di altri uffici (Opere Pubbliche e Mobilità in primo luogo). Si ritiene condivisibile la necessità di periodi di sperimentazione, che potrebbero essere giustificati, però, solo dopo l'esecuzione delle opere di sistemazione, per poter giudicare l'impatto complessivo. Non è infatti dirimente la verifica solo attuando la chiusura al traffico con il lungomare nello stato attuale e, d'altronde, la realizzazione di quanto previsto, con la corsia unica veicolare, avrebbe comunque un impatto sulle attività, impedendo, di fatto, la sosta. Si segnala all'amministrazione l'opportunità di attivarsi per quanto riguarda le altre richieste inserite nell'osservazione.

#### **Proposta dell'ufficio:**

L'osservazione è inconferente rispetto alla disciplina del piano, salvo stralciare del tutto la previsione di sistemazione del lungomare, e se ne propone il non accoglimento, fatte salve le segnalazioni e le opportunità indicate nella controdeduzione, alla cui eventuali adesione si rimanda ad altre ed indipendenti decisioni dell'amministrazione.

Per quanto riguarda la presentazione fuori dai termini (seppure per nove ore), si rimanda alla discrezionalità della commissione la sua ammissibilità.

#### **Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 24**

Osservazione pervenuta per mail del 13 agosto 2014 tramite il CTP1 – non protocollata.  
Alessandro Scotti

**Sintesi osservazione**

*L'osservazione propone di prevedere la realizzazione di piscine con acqua di mare, similmente a quanto realizzato nell'isola di Tenerife.*

**Controdeduzione:**

Anche se l'ipotesi è suggestiva, appare poco adatta alle condizioni del nostro litorale, le cui caratteristiche sono quelle di una costa piatta. Trattandosi poi di opere che dovrebbero essere realizzate in mare, non paiono compatibili con le difficoltà create dai fenomeni erosivi, salvo realizzare un'ingente opera di difesa in cemento armato, su fondali sabbiosi (quindi soggetti a scalzamento per opera delle correnti) di circa 4 metri di profondità.

Non secondario anche l'impatto paesaggistico che tali opere comporterebbero, oltre al non indifferente impegno economico per la loro realizzazione e gestione durante le stagioni e nel tempo.

**Proposta dell'ufficio:****Parere Prima Commissione Consiliare:**

**Osservazione n. 25**

Osservazione pervenuta per mail tramite il CTP1 – non protocollata.

Mail originale del 22 agosto 2014 – anonima.

***Sintesi osservazione***

*La mail espone una serie di problemi e considerazioni, senza entrare nel merito del piano.*

**Controdeduzione:**

Non contenendo considerazioni né sulla cartografia, né sulle NTA non può essere considerata una osservazione al piano.

**Proposta dell'ufficio:**

Inconferente rispetto al piano del lungomare.

**Parere Prima Commissione Consiliare:**



## **NOTE**

### **OSSERVAZIONI PERVENUTE TRAMITE CTP 1**

Le osservazioni n. 15, 24 e 25 sono state trasmesse per mail dalla presidentessa del CTP1 in data 29 agosto 2014.

Le mail allegate, relative a tre osservazioni, riportano rispettivamente le date di invio del 13, 17 e 22 agosto. Non risultano protocolli, salvo che per la n. 15, pervenuta anche tramite posta certificata.

Due riportano l'intestazione completa del mittente, mentre la terza (n. 25) riporta solo nome ed iniziale del cognome.

Senza entrare nel merito delle osservazioni, si sottolinea l'irritualità del procedimento e l'eventuale opportunità di non valutarle.

