

ALLEGATO 7

COMUNE DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA LITORANEA 

norme di attuazione

P. R. G. -

INTEGRAZIONI E MODIFICHE PER LA
ZONA DEL LITORALE E LUNGOFIUME

NORME DI ATTUAZIONE

=====

Gli Articoli delle presenti Norme aggiornano, integrano e
sostituiscono i corrispondenti Articoli delle Norme di
Attuazione del P.R.G., approvato con D.P.R. del 13.6.1970.-

Art.16 - CONVENZIONE

L'articolo viene così integrato :

I disposti di cui alle leggi n°765 del 6 agosto '67 e n°10 del 28 gennaio '77 si intendono integrativi - nonchè sostitutivi ove vi sia contrasto - con gli impegni e i contenuti di cui ai commi precedenti.-

Art.18 - L'articolo va integrato con la seguente zonizzazione :

- zona litoranea;
- porto turistico nell'entroterra;
- zona per le unità residenziali stagionali, per ristoranti, bar, negozi;
- zona per campeggi.-

Inoltre, il titolo "zone per colonie elioterapiche" va sostituito con il seguente :

- "zona per colonie, per attrezzature di interesse collettivo e per il turismo sociale".-

Art.25 - ZONE INDUSTRIALI e ARTIGIANALI -

L'articolo va così integrato :

Zona Sc (Stabilimenti cinematografici)

La zona definita Sc (Stab. " ") si intende destinata ad attività produttive cinematografiche o analoghe.- La volumetria ammessa è quella esistente e può essere incrementata "una tantum" nella misura max del 20%; l'eventuale edificazione aggiuntiva non potrà occupare comunque parte dello spazio libero a nord dell'attuale edificio e non potrà superare l'altezza dell'edificio esistente.-

Art.27 - VERDE PRIVATO -

L'articolo va così integrato :

"Per la zona edificata di Tirrenia, sono da considerarsi inedificabili, in quanto classificate come verde privato, tutte le aree libere residue dei lotti già utilizzati".-

Art.34- Zona Litoranea

L'articolo viene così proposto :

Per le zone residenziali di "Tipo B" e di "Tipo C" la edificazione avverrà in conformità a quanto previsto dall'art.20 delle Norme di Attuazione del P.R.G..-

In tutta la zona viene vietata l'apertura di nuovi pozzi e quelli esistenti saranno soggetti a graduale chiusura in base ad un programma sostitutivo da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale.-
Dovranno essere rispettate tutte le norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, di cui alla L.10.5.'76 n°319.-

Per Marina di Pisa, lungo le vie sotto-elencate, la fabbricazione potrà essere di tipo continuo con una profondità massima dei corpi di fabbrica di ml.12,00; dovranno inoltre essere rispettati i seguenti indici :
Iff max=2,5 mc/mq.; Ic max=1/3,5 ; H max = 10,00 ml. ;
(3 piani compreso il piano terra)

Eventuali arretramenti potranno essere previsti in sede di P.R.P..-

Le strade lungo le quali è prevista la fabbricazione di tipo continuo, sono :

- Via Maiorca (lato est)
- Piazza delle Baleari (lato est e sud)
- Via della Repubblica Pisana
- Piazza Sardegna (lato nord, est e sud)
- Via Padre Agostino da Montefeltro
- Via Diacono (lato est ed ovest) sino a Piazza Sardegna e per il tratto terminale tra Via Vecchiani e Via d'Arnino
- Via delle Ginestre (lato ovest)
- Via dell'Ordine di S.Stefano (lato ovest) sino al limite di intervento PEEP e compreso il tratto terminale fra Via Vecchiani e Via d'Arnino
- Via dell'Ordine di S.Stefano (lato est) per i tratti che vanno :

da Via D.Duodi a Via R.Francardi
da Via Gualducci a Via Cagliariitana
da Via E.Mosca a Via d'Arnino
da Via Cagliariitana a Via Mosca

- Via Barbolani, da Via Maiorca a Via delle Ginestre
- Via Conte Bonifazio (c.s.)
- Via Daiberto
- Via Ivizza (lato nord)
- Via Minorca
- Via D.Duodi (sino alla metà fra Via dell'Ordine di S.Stefano e Via Milazzo)
- Via R.Francardi (lato nord sino alla metà del tratto fra Via dell'Ordine di S.Stefano e Via Milazzo)
- Via R.Francardi (lato sud) sino alla Via dell'Ordine di S.Stefano
- Via Gualduccio (lato sud sino alla metà del tratto stradale fra Via dell'Ordine di S.Stefano e Via Milazzo)
- Piazza Gorgona (lato sud e nord)
- Via L.Orlandi (fra Via Moriconi e la metà del tratto stradale fra Via dell'Ordine di S. Stefano e Via Milazzo)
- Via Gusmari (sino a metà del tratto stradale compreso fra Via dell'Ordine di S.Stefano e Via Milazzo)
- Via Inghirami (c.s.)
- Via Lanfreducci (c.s.)
- Via Cagliariitana da P.zza Sardegna alla metà del tratto stradale (lato nord) dalla Via dell'Ordine di S.Stefano a Via Milazzo
- Via E.Masca (lato nord) tratto compreso fra la Via P.Agostino e Via Diacono
- Via E.Masca (lato sud) per la metà del fronte stradale compreso fra Via dell'Ordine di S.Stefano e Via F.Andò
- Via Vecchiani sino alla metà del tratto stradale compreso fra Via dell'Ordine di S.Stefano e Via F.Andò, escluso il tratto stradale, lato nord, fra Via Diacono e Via dell'Ordine di Santo Stefano
- Via d'Arnino fino alla metà del tratto stradale fra Via dell'Ordine di S.Stefano e Via F.Andò.-

Art. 34-bis- Porto Turistico nell'entroterra -

In questa zona ammesse le installazioni, gli impianti, le attrezzature, le residenze ed i servizi necessari alla vita del porto, come meglio precisato nelle voci che seguono, subordinatamente alla realizzazione e funzionalità del medesimo.-

a -Specchi d'acqua ed infrastrutture ad essi connessi -

Gli specchi d'acqua saranno attrezzati con banchine e pontili articolati in modo da garantire le funzioni di rimessaggio, attracco turistico-residenziale, attracco battelli in genere.-

Sulle banchine e sulle aree circostanti gli specchi di acqua dovranno essere previste le infrastrutture inerenti la vita del porto, quali :

- la torre di controllo-faro;
- la capitaneria destinata al controllo del traffico e alla sorveglianza delle imbarcazioni;
- posti di distribuzione del carburante e dei lubrificanti, esclusi depositi;
- i servizi amministrativi : dogana, iscrizione marittima, poste telegrafici, ecc.;
- servizi antincendio;
- impianti anti-inquinamento;
- box per deposito attrezzatura di bordo;
- impianti idrosanitari e cabine telefoniche;
- posti di parcheggio per autovetture;
- briccole d'ormeggio, insieme con paraurti e catene di ancoraggio, prese d'acqua, di elettricità, di telefono e televisione, ripartite lungo i moli.-

b -Attrezzature portuali :

Su questa area saranno ubicati :

- i laboratori di falegnameria, di carpenteria, di pittura, di meccanica ed elettricità, di velatura, di armamento, ecc.;

- 4
- derrick, gru, piani inclinati, ecc.;
 - parcheggi autoveicoli.-

L'altezza massima dei capannoni non dovrà superare i ml.6,00 dal piano di campagna; l'indice di copertura dovrà essere $1/2$ dell'area disponibile;

la distanza dai fabbricati dovrà essere pari alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospettanti;

la distanza dai confini di proprietà dovrà essere 5,00 ml.-

c - Zona mista di attrezzature e residenze :

In questa zona dovranno essere previsti :

- gli uffici turistici e postelegrafonici;
- le agenzie bancarie;
- negozi, bar, ristoranti;
- la stazione dei battelli pubblici;
- le residenze.-

Le altezze degli edifici dovranno essere contenute in ml.7,50 dal piano di campagna e la densità fondiaria non dovrà superare 1,5 mc/mq. con un rapporto : volume-residenze / volume-attrezzature di $1/3$.-

d - Residenze turistiche

Le altezze delle residenze saranno contenute in ml.8,50 dal piano di campagna (2 piani + 1 p.t.per servizi) e la densità fondiaria sarà non superiore ai 2 mc/mq.-

e - Indirizzi della progettazione

La progettazione nelle zone di cui alle lettere c) e d) dovrà articolarsi in tipi edilizi continui a schiera e tenere conto della molteplicità dei fronti in particolare attorno allo specchio d'acqua.-

La progettazione sull'area riservata alle attrezzature portuali dovrà interessare l'area nella sua interezza e proporre un tipo di capannone e di tettoia standards.-

Art.34 -tris- Porto Turistico a mare - STRALCIATO

In questa zona sono ammesse le installazioni, gli impianti, le attrezzature ed i servizi necessari alla vita del porto come meglio precisato di seguito e subordinate alla realizzazione e funzionalità del medesimo.-

a. -Specchio d'acqua ed infrastrutture ad esso connesse

Lo specchio d'acqua sarà attrezzato con tutte le strutture già richiamate per il porto turistico nell'entroterra.-

b. -Attrezzature portuali

Le eventuali attrezzature necessarie alla manutenzione dei natanti dovranno essere ricavate al di sotto del piazzale a mare.-

c. -Attrezzature commerciali

In questa zona dovranno essere previste le seguenti attrezzature :

- gli uffici turistici e postelegrafonici;
- le agenzie bancarie;
- negozi, bar, ristoranti;
- la stazione dei battelli pubblici.-

Le altezze degli edifici dovranno essere contenute in ml.7,50 dal piano di campagna e la densità fondiaria non dovrà superare i 2,5 mc/mq..-

are i
pertu

i fab
altez

i con

ute
ondia
to :

ml.8,50
izi) e
/mq..-

c) e d)
hiera e
articola

d - Zona Turistico-Residenziale-Commerciale

Questa zona, in rapporto alla previsione di soluzione del porto dovrà essere, comunque, ristrutturata attraverso un P.P. che potrà prevedere nell'ambito dei volumi esistenti nonché delle norme che saranno dettate in sede del P.P. medesimo la creazione di residenze, alberghi, pensioni, ristoranti, bar, uffici, boutiques, botteghe per artigiani, ecc..-

In attesa dello studio del P.P. sono ammesse quelle opere di manutenzione e migliorie igieniche atte a garantire la conservazione del patrimonio immobiliare.-

Art. 34 - quater - Zona per le unità residenziali stagionali, per ristoranti, bar, negozi.-

In questa zona, contraddistinta da apposito simbolo, sono ammesse solamente le residenze estive in quelle parti libere da dune **e alberature** che sono da salvaguardare.-

La zona è soggetta a P.P. che dovrà tenere conto di un Iff. = 0,5 mc/mq. comprendendovi anche la parte destinata a ristoranti, bar, negozi; l'altezza max raggiungibile non dovrà superare i ml.4,00.-

Della volumetria totale i 4/5 dovranno essere adibiti per le residenze stagionali, mentre la restante parte sarà destinata a ristoranti, ai bar, ai negozi.-

Art. 35 - Zone per attrezzature balneari - STRALCIATO

L'articolo viene così sostituito :

In detta zona compresa tra l'Arno ed il Calambrone e limitata ad est dalla strada litoranea è assolutamente vietata la edificazione a destinazione residenziale anche in edifici precari e provvisori e la manutenzione o trasformazione di quelli esistenti.-

Sono vietati, inoltre, gli edifici alberghieri e quelli per colonie marine o simili.-

Art.35-1 - Sono consentite solo le attrezzature afferenti gli stabilimenti balneari sul litorale, relativamente a tutte le attrezzature e sistemazioni comunque interessanti i terreni dati in concessione dagli Enti proprietari.-

Art.35-2 - Tipologia ammessa - STRALCIATO

Sono previsti tre tipi di stabilimento balneare :

- tipo A, con una lunghezza del fronte a mare superiore a ml.80;
- tipo B, con una lunghezza del fronte a mare non inferiore a ml.50 e non superiore a ml.80;
- tipo C, con una lunghezza del fronte a mare non inferiore a ml.30.-

Art.35-3 - Limiti e caratteristiche di insediamento - STRALCIATO

Gli stabilimenti balneari non devono interessare in alcun modo la pineta, della quale non sono ammessi

STRALCIATO

STRALCIATO

nuovi attraversamenti, occupazioni per destinazione a parcheggio e per qualsiasi altro scopo.-

I passaggi veicolari e pedonali e le zone interessate da parcheggi o da altre destinazioni del suolo devono essere convenientemente delimitati, a cura e spese dei concessionari, con siepi o con elementi lignei di altezza non inferiore a ml.0,60; le delimitazioni saranno preventivamente approvate ed autorizzate dal Comune di Pisa o dall'Ente Autonomo Tirrenia, nei limiti delle rispettive competenze.- Man mano che saranno istituiti pubblici parcheggi si provvederà ad eliminare quelli privati interni agli stabilimenti di cui al capoverso uno, e sarà dato luogo, da parte dell'ente proprietario, al rimboschimento dell'area così recuperata.-

Gli stabilimenti, senza alterare l'andamento altimetrico del terreno naturale, devono inserirsi nel paesaggio naturale con una ricerca architettonica e compositiva che garantisca il decoro estetico e la salvaguardia ambientale.-

Art.35-4 -Attrezzature balneari - STRALCIATO

Sono previste le seguenti attrezzature balneari :

- un numero massimo di cabine rapportato alla lunghezza del fronte a mare dello stabilimento nella misura di 1,5 cabine per metro lineare per la zona di Tirrenia e di 2 cabine per metro lineare per la zona di Marina di Pisa;
- un numero di ombrelloni non superiore a quello delle cabine aumentato del 25%;
- almeno una doccia per ogni 15 cabine;
- un w.c. con "vaso" o "turca" ogni 10 cabine, divisi per sesso con antilatrina e lavabi;
- un adeguato numero di orinatoi.-

Art. 35-5 -Attrezzature correlate - STRALCIATO

Tipo A -Attrezzature obbligatorie :

- atrio, direzione e cassa, locale pronto soccorso;
- bar, deposito e servizi igienici annessi;
- deposito attrezzi e materiale vario;
- cabina telefonica.-

Attrezzature facoltative :

- servizio ristoro (ristorante, tavola calda e servizi annessi);
- spogliatoio comune della superficie massima di mq.25;
- pista da ballo coperta;
- verande;
- locali per il personale di gestione e di custodia, della superficie utile complessiva non superiore a mq.60.-

Tipo B -Attrezzature obbligatorie :

- atrio, direzione e cassa, locale pronto soccorso;
- bar, deposito e servizi igienici annessi;
- deposito attrezzi e materiale vario;
- cabina telefonica.-

Attrezzature facoltative :

- servizio ristoro (ristorante, tavola calda e servizi annessi);
- spogliatoio comune della superficie massima di mq.15;
- pista da ballo coperta;
- verande;
- locali per il personale di gestione e di custodia della superficie utile complessiva non superiore a mq.60.-

Tipo C -Attrezzature obbligatorie :

- atrio, direzione e cassa, locale pronto soccorso;
- bar, deposito e servizi igienici annessi;
- deposito attrezzi e materiale vario.-

Attrezzature facoltative :

- servizio ristoro (tavola calda e servizi annessi);
- cabina telefonica;
- spogliatoio comune della superficie massima di mq.15;
- verande;
- locali per il personale di gestione e di custodia, della superficie utile complessiva non superiore a mq.60.-

Per tutti i tipi, le attrezzature correlative, sia obbligatorie che facoltative, non potranno coprire una superficie superiore a mq.6, per ogni metro lineare del fronte a mare.-

E' d'obbligo per tutti gli stabilimenti balneari l'allacciamento al civico acquedotto, a prescindere dallo sfruttamento di risorse idriche locali per uso non potabile.-

E' assolutamente vietato, pena la decadenza della concessione, costruire, mantenere o destinare ad alloggio locali che non siano quelli per il personale di gestione e di custodia; i locali esistenti sono assoggettati alle prescrizioni di cui all'art.35 delle norme di attuazione del P.R.G..-

Il concessionario deve collocare a dimora al termine della stagione estiva e mantenere durante le stagioni autunnale ed invernale sull'arenile in concessione e per tutto il fronte della concessione stessa, almeno due idonee barriere frangivento di altezza non inferiore a ml.1,50.-

Tali barriere, ove occorra, dovranno estendersi oltre il fronte di arenile in concessione per una lunghezza pari alla metà del fronte di spiaggia libera non attrezzata esistente tra concessioni contigue, dimodochè tra una barriera e l'altra non vi siano soluzioni di continuità.-

Art. 35-6 - Dimensioni e caratteristiche delle attrezzature

balneari

- S T R A L C I A T O

Le cabine non devono avere in pianta dimensione superiore a ml.1,60, superficie superiore a ml.2,50 ed altezza superiore a ml.2,30, misurata dalla intersezione delle pareti verticali con i piani di falda; devono avere porte di larghezza non inferiore a cm.60; devono essere amovibili e realizzate in elementi prefabbricati di legno, di plastica o miste; devono comprendere una panchetta, uno specchio ed un attaccapanni.- Nelle cabine la installazione di una doccia e di un lavabo sono facoltativi; in tale ipotesi la superficie delle cabine non dovrà comunque superare i mq.2,50.-

I locali destinati ai servizi igienico-sanitari devono essere realizzati in muratura leggera o in elementi prefabbricati in cemento armato, dello spessore minimo di cm.8.-

Art. 35-7 - Presentazione dei progetti

- S T R A L C I A T O

I progetti di nuovi insediamenti, di variante e di ristrutturazione devono essere preventivamente approvati ed autorizzati; essi devono comprendere :

- una planimetria generale dello stabilimento in scala 1:200, con precisa indicazione della vegetazione esistente;
- piante, prospetti e sezioni quotati, in scala non minore da 1:100, di ogni struttura, sia fissa che mobile, con la indicazione dei materiali e delle relative colorazioni;
- lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami con l'indicazione dei dati di proporzionamento della fossa settica e del sistema di smaltimento;
- eventuali dettagli in scala 1:20;

- uno o più schizzi prospettici.-

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di trasformazione sono soggetti a preventiva approvazione ed autorizzazione.-

Art. 35-8 - Cartelli indicatori degli stabilimenti balneari

Le caratteristiche e le dimensioni unificate dei cartelli indicatori saranno fissate dagli Enti interessati.-

STRALCIATO

STRALCIATO

Art. 35-9 - Applicazione delle norme - STRALCIATO

Gli stabilimenti balneari devono adeguarsi alla presente normativa in sede di ristrutturazione o di rinnovo anche parziale degli impianti e comunque entro il termine massimo di anni 5 dall'entrata in vigore delle norme stesse.-

La lunghezza del fronte a mare per il tipo "C", può essere ammessa, in via transitoria, anche con lo sviluppo minimo di ml24.-

Il divieto di mantenere o destinare ad alloggi locali che non siano quelli per il personale di gestione e di custodia, pena la decadenza della concessione, deve avere attuazione entro il termine massimo di anni 5 per Marina di Pisa, e di anni 3 per Tirrenia e Calambrone, dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del "Piano del Litorale".-

I passaggi veicolari e pedonali esistenti e le zone già interessate da parcheggio o da altre sistemazioni del suolo devono essere rigorosamente individuati nelle loro caratteristiche e dimensioni attuali risultanti alla data del 31 marzo 1971.-

Art. 36 - Zone Alberghiere

Rimangono inalterati i primi tre capoversi.-

La parte rimanente dell'articolo va sostituita come segue :

- 1a- gli edifici dovranno essere di tipo a blocco unico e le attrezzature ad un piano, non contenute nella proiezione del piano orizzontale dell'edificio, non potranno superare complessivamente il 10% del volume complessivo ammesso.- Da atto pubblico trascritto dovrà risultare che a cura delle gestioni alberghiere sarà conservato e curato il patrimonio forestale ad esse pertinente che dovrà essere inoltre interamente aperto al pubblico e non interrotto da alcuna recinzione.-

Gli indici consentiti (non contemporaneamente) sono :
 $I_{ff} = 1 \text{ mc/mq.}$; $I_c = 1/2$; $H_{\text{max}} = 15 \text{ ml.}$;

- 2a- valgono le stesse disposizioni della sottozona 1a), ma con i seguenti indici :
 $I_{ff} = 2,5 \text{ mc/mq.}$; $I_c = 1/7$; $H_{\text{max}} = 18,00 \text{ ml.}$.-

- 3a- gli indici previsti per questa sottozona sono :
 $I_{ff} = 1,85 \text{ mc/mq.}$; $I_c = 1/3,6$; $H_{\text{max}} = 13,00 \text{ ml.}$.-

- 4a- valgono le stesse disposizioni della sottozona 1a), con i seguenti indici (non raggiungibili contemporaneamente) :

$I_{ff} = 2,5 \text{ mc/mq.}$; $I_c = 1/3$; $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ ml.}$.-

(piani 3 compreso il piano terra).-

STRALCIATO

STRALCIATO

STRALCIATO

Art. 37 - Zona per le colonie e le attrezzature elioterapiche-

Il titolo viene sostituito con il seguente :

"Zona per le colonie, per attrezzature di interesse collettivo e per il turismo".-

L'articolo viene così modificato :

E' esclusa l'edificazione di nuove colonie nonché l'ampliamento di quelle esistenti.-

Le trasformazioni d'uso potranno essere consentite esclusivamente ai fini di estendere l'uso sociale delle attrezzature esistenti, ovvero :

- nella prospettiva di riforma dello stesso istituto della colonia;
- per vacanze di lavoratori singoli o nuclei familiari, a carattere convenzionato;
- case per anziani, di uso stagionale o permanente;
- per residenze occasionali per seminari, corsi di studio e simili indetti da enti pubblici;
- per sedi scolastiche,

il tutto soltanto se per ciascuno dei suddetti usi sia garantita la gestione pubblica.-

Le aree ancora libere all'interno delle rispettive proprietà debbono essere rigorosamente conservate nelle loro caratteristiche ambientali; la proprietà potrà essere anche incrementata, mediante acquisizioni o espropri ma in tal caso dovranno, comunque, essere rigidamente tutelati i caratteri della pineta.-

La demolizione totale e la riedificazione potranno essere consentite per lo stesso volume, ma senza spostamenti rispetto agli edifici attuali, se non su aree già prive di alberatura.-

Il Comune potrà riservarsi la parziale pubblicizzazione dell'arenile.-

Art. 37-bis - Lungofiume - ELIMINATO

La destinazione delle aree in riva sinistra del fiume Arco, comprese fra questo e il Viale d'Annunzio viene al momento riconfermata con la destinazione di verde pubblico.-

Art. 37-bis - Zone per campeggi

Nelle aree riservate ai "camping" (campeggi) sono vietate strutture di qualsiasi natura, anche a carattere stagionale, che non siano quelle strettamente necessarie al funzionamento dei medesimi (servizi igienici, locale custode, locale spaccio).-

Inoltre, i camping non dovranno occupare più del 50% dell'area di pertinenza e dovranno effettuare la "rotazione" ogni 5 anni, spostandosi sul terreno precedentemente rimasto libero : ciò ai fini della ricostituzione del soprassuolo vegetale.-

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^