


ALLEGATO 5

COMUNE DI PISA

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**ZONA LITORANEA** 

**relazione**

**DEPOSITO**

P. R. G.

INTEGRAZIONI E MODIFICHE PER LA  
ZONA DEL LITORALE E LUNGOFIUME

RELAZIONE



Il Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delib.n°114 del 2 Agosto 1965 prima della definitiva approvazione avvenuta con Decreto Presidenziale del 13 giugno 1970 è stato oggetto d'esame da parte del Consiglio Superiore dei LL.PP. nelle adunanze del 15 novembre 1967 e del 22 novembre 1968.- I rispettivi voti n°1392 e n°1233 espressi dal Consiglio Superiore nelle suddette adunanze furono oggetto di discussione nel Consiglio Comunale che approvò con la deliberazione n°146 del 14 febbraio 1969 i perfezionamenti, le raccomandazioni e gli stralci indicati nei voti medesimi.-

Successivamente il Consiglio Comunale con la deliberazione n°316 del 3 maggio 1969 preso atto :

- che gli stralci da effettuare riguardavano l'area per gli insediamenti industriali nelle zone del Calambrone, la zona di Tirrenia destinata agli alberghi, le aree di proprietà della Soc.Cosmopolitan-Lamone-Livisa e della Soc.Imperiale Tirrenia, e
- che il Consiglio Superiore dei LL.PP. era del parere che la definizione delle relative soluzioni dovesse essere fatta contemporaneamente e armonizzandola all'insieme delle previsioni per l'intero territorio - fra il centro urbano ed il mare - il cui assetto avrebbe dovuto essere inquadrato per tenere conto

anche di eventuali ulteriori iniziative, quali ad esempio quella per un porto turistico a Bocca d'Arno,

- affidò ai Proff.ri Luigi Dodi e Luigi Piccinato l'incarico di provvedere allo studio delle zone stralciate dal P.R.G. secondo quanto stabilito dai voti del Consiglio Superiore dei LL.PP. e secondo quanto sarebbe risultato dal successivo Decreto Presidenziale di approvazione del piano.-

Lo studio avrebbe dovuto riguardare in modo particolare, i seguenti punti :

- a) un più puntuale assetto dell'abitato di Marina, con una maggiore qualificazione delle strutture e fra queste la previsione di un porto turistico;
- b) una razionale sistemazione del Viale D'Annunzio e delle sue adiacenze in relazione al paesaggio e a possibili destinazioni di ordine turistico;
- c) riesame della situazione di Tirrenia nello intento di conservare al massimo il patrimonio boschivo e l'utilizzazione della spiaggia;
- d) riesame e soluzione urbanistica della zona del Calambrone, allo scopo di contemplare le esigenze funzionali della località con la salvaguardia della pubblica igiene e delle ragioni paesaggistiche;
- e) l'adeguata sistemazione di attrezzature artigiane, cantieristiche e di diporto secondo una organica visione complessiva;
- f) integrazione della normativa del piano con particolare riguardo alla zona a mare e lungo le rive dell'Arno.-

I Proff.ri Piccinato e Dodi rimisero alla Amministrazione Comunale una prima bozza di studio il 18 luglio 1969, bozza che, esaminata dalla Giunta Municipale il 24 Luglio successivo, venne riconsegnata agli stessi professori con una serie di conside  
razioni emerse nella riunione medesima e sulle quali si richiamava la loro attenzio  
ne -

Una seconda bozza di studio con la relati-  
va normativa consegnata all'Amministrazione in data 1 dicembre 1969 venne  
portata a conoscenza del Consiglio Comuna-  
le nella seduta del 29 dicembre  
dello stesso anno.-

Nel febbraio del 1971 la Giunta dette infine incarico all'Ufficio Tecnico di predisporre gli elaborati tecnici relativi alle integra  
zioni e modifiche per la zona del litorale e lungofiume, tenendo a fondamento le diret  
trici tracciate dai Proff.Dodi e Piccinato.-  
La bozza di detti elaborati venne successi-  
vamente discussa in Consiglio Comunale il  
30 settembre 1971 e l'11 aprile 1972.-

Occorre, poi, ricordare come i problemi del litorale siano stati discussi dalla "Commis  
sione per il Litorale", nominata dal Consi-  
glio Comunale, mentre il problema più parti-  
colare dello studio del porticciolo di Mari-  
na è stato affrontato e risolto dall'apposi  
ta "Commissione per lo Studio del Porto".-  
In definitiva, la presente relazione illu-  
stra il Piano relativo all'assetto urbani-  
stico di Marina di Pisa, di Tirrenia, del  
Calambrone e del Lungofiume.-

MARINA DI PISA1-1 -Abitato esistente

- E' da rilevare come la normativa in atto per l'abitato di Marina di Pisa oltre a rendere praticamente impossibili interventi anche modesti (ad es. ampliamenti, sopraelevazioni, ecc.) di edifici esistenti condurrebbe con le nuove costruzioni e ricostruzioni ad alterare la caratteristica predominante della attuale edilizia che è quella della continuità dei fronti degli edifici lungo le strade; edilizia tipica delle città balneari fine ottocento.-

Ciò ha suggerito una normativa che permettesse anche di conservare questo carattere ambientale.- Si ammette, quindi, che lungo determinate strade (specificate nella normativa) la edificazione avvenga senza arretramenti dal filo strada e in aderenza, cioè senza soluzione di continuità tra edificio ed edificio.-

La profondità massima dei corpi di fabbrica sarà di ml.12 cosicchè gli isolati potranno conservare al centro, come già ora si verifica, una zona di verde privato protetto dalle mura perimetrali; il rapporto di copertura è stato portato a 1/3,5, il che facilita anche interventi di eventuali ampliamenti per gli edifici esistenti; l'altezza max consentita sarà di ml.10 (vale a dire 3 piani come di norma prescrive la Soprintendenza ai Monumenti), mentre è stato riconfermato l'indice di fabbricabilità in 2,5 mc/mq..-

Per tutte le altre aree residenziali di Marina sono confermati gli indici di edificabilità delle zone residenziali già previsti dal P.R.G..-

Esistono, poi, in particolare, dei nuclei residenziali, sorti negli ultimi anni, quali il "Villaggio FIAT", il "Villaggio del Pescatore", quello gravitante nei pressi della fabbrica Mo netti, quello formatosi sul prolungamento della Via Milazzo che vengono praticamente ignorati dall'attuale P.R.G. in quanto ad essi è attribuita la indicazione a verde.-

Si ritiene che, oltre ad essere indicati con la destinazione propria delle "zone residenziali" debbano essere riqualificati sia realizzandovi una viabilità di collegamento, sia aggiungendovi (ad eccezione dell'episodio delle abitazioni sorte ad ovest del prolungamento di Via Milazzo delle modeste frange di terreno per potervi permettere limitati insediamenti residenziali nonché la realizzazione di attrezzature di prima necessità.-

Viene riconfermata la zona per l'edilizia economica e popolare fra Via dell'Ordine di S. Stefano e Via Moriconi, mentre le zone limitrofe a questa, indicate attualmente dal piano con l'indice delle zone residenziali di tipo 6r sono state comprese fra quelle del tipo edilizio "case affiancate" e del tipo edilizio relativo alle aree residenziali "4r": ciò è conseguente l'aggiornamento cartografico che ha individuato delle situazioni di fatto (quale la caserma dei carabinieri e la presenza di nuclei di verde da conservare) che hanno portato ad una riduzione di quelle aree che il P.R.G. voleva differenziare con delle maggiori altezze e che in conseguenza di quanto detto, riducendosi a modesto episodio, ne fanno scartare la prima idea informatrice.-

Sono state poi indicate (oltre a quelle già inserite dal P.R.G.) 2 aree da destinare a scuola, opportunamente dislocate per tenere conto, per quanto possibile, della lunghezza dei percorsi; un'area si trova ad est della Via F.Andò fra la Via Masca e la Via Orlandi, un'altra alle spalle della Via Milazzo, fra la Via Gualduccio e la Via L.Orlandi; viene poi ampliata, sempre per esigenze scolastiche, l'area dell'attuale scuola Newbery.-

Si viene così ad ottenere un insieme di infrastrutture scolastiche abbastanza equilibrate e rispondente agli standards previsti per legge.-

Si ritiene, poi, che alcuni limitati interventi edilizi siano possibili sul retro della Via Milazzo in punti opportuni e a distanza di rispetto dalla ex tranvia Pisa-Tirrenia, come : tra la Via Duodi e la Via Gualduccio, nonché tra la Via Orlandi e la Via Gusmari ove non rechino, cioè disturbo all'ambiente.-

1 - 2- Nuove zone residenziali -

Sono state individuate nel quadro urbanistico generale del comprensorio riguardanti Marina di Pisa ed il Porto nell'entroterra e dimensionate in modo tale che il loro peso urbanistico non fosse un'alternativa all'abitato di Marina di Pisa, ma una integrazione del medesimo.- Poste alle spalle della pineta e tangenti al prolungamento del Vione d'Arnino usufruiranno di proprie infrastrutture secondarie (aree per le scuole, per il verde attrezzato, per lo sport).-

- La loro previsione in estensione è di mq. 50.000 circa in parte di proprietà comunale, suddivisi in nuclei che permettono di realizzare un volume residenziale di mq. 100.000 circa.-



**2 - Porti Turistici** -L'iniziativa di realizzare un porticciolo turistico-peschereccio a Marina di Pisa, e già stata esaminata dal Consiglio Superiore dei LL.PP. che ha invitato il Comune (come si legge nel Decreto di approvazione del P.R.G.) a proporla come variante al Piano Regolatore, qualora si fosse accertato il suo contributo migliorativo alle previsioni del piano medesimo.-

Non sussistendo dubbi circa il verificarsi di questa ipotesi, si è ritenuto opportuno di affrontare il problema nei suoi vari aspetti e con il contributo di un'apposita Commissione, le cui conclusioni di studio sono state raccolte in una relazione finale e dalla quale risultano accettabili e compatibili sia la soluzione del porto a mare sia quella del porto nell'entroterra.-

**2-1** La soluzione nell'entroterra verificata ai vari livelli interessanti gli aspetti fisico-ambientali, paesaggistici e forestali del territorio, si sviluppa tutta ad ovest del Canale del Lamone.-

E' stato risolto il problema del superamento del Canale all'incrocio con il Viale D'Annunzio (problema che si pensava in un primo momento di risolvere con due soluzioni: o ponte girevole, o strada in elevato su di una collinetta artificiale) prevedendo un raccordo stradale con il "Vione di Pineta" : questo ultimo, parte integrante del nuovo sistema viario, costituirà la variante della attuale S.S.224.-

Infatti, tutto il litorale verrà servito dal "Vione di Pineta" con strade a pettine, la prima della quale, a nord, tangente al porto.-

Questa nuova concezione della viabilità alle spalle dell'abitato, condurrà anche al recupero per l'uso pubblico di parte delle aree comprese fra il fiume e l'attuale sede della ex-ferrovia Pisa-Tirrenia, immediatamente ad est e ad ovest del Canale del Lamone; la zona liberata dal traffico di scorrimento potrà essere, quindi, goduta nei suoi aspetti naturalistico ed ambientale anche perchè la passeggiata lungo il fiume verrà garantita dalla previsione di una passerella pedonale sul Canale del Lamone snodandosi poi lungo la foce del fiume su terreno della proprietà FIAT per ricongiungersi con la Via T. Crosio.-

Il porto è stato studiato, inoltre in modo da poter permettere, una volta verificati i risultati, ulteriori ampliamenti del medesimo verso ovest.-

2 - 2 - Attorno ai 2 specchi d'acqua della superficie utile di mq. 107.000, si articolano le aree riservate :

- ai servizi tecnici, vale a dire ai laboratori di falegnameria, carpenteria, armamento, ecc. per la nautica; ad esse è riservata una superficie di mq. 55.000;

- alle attrezzature turistico-residenziali e commerciali, vale a dire : gli uffici, i negozi, i bar, i ristoranti, la stazione dei battelli pubblici, le residenze; ad esse è riservata una superficie di mq.40.000, ai quali corrisponde una volumetria di 80.000 mc., 1/3 dei quali viene destinato alle residenze e 2/3 alle attrezzature turistiche;
- alle specifiche residenze, cui è destinata una superficie di mq.20.000, cui corrispondono un volume di 40.000 mc..-

2 - 3 - La soluzione a mare dovrà costituire anche incentivo per una ristrutturazione degli isolati che dalla Via Maiorca si estendono sino alla Via T.Crosio.-

La ristrutturazione dovrebbe consentire la realizzazione di pensioni, alberghi, ristoranti, ritrovi e di tutte quelle attrezzature che vivificano e caratterizzano un porto turistico.-

Per non cristallizzare, comunque, l'attuale situazione edilizia di questi isolati, in attesa della realizzazione del porto, saranno consentiti i normali interventi che il piano indica per l'abitato di Marina di Pisa.-

2 -4 - Zona artigianale e per  
piccole industrie

- E' prevista allo scopo un'area articolata su di una estensione di 3,5 Ha, che offrirà una valida alternativa sia alle piccole industrie ed attività artigianali esistenti, sia a quelle che sorgeranno a Marina di Pisa.-

2 -5 - Zona compresa fra il  
Vione d'Arnino ed il Vio  
ne dell'Impalancato -

- 2 - 5- 1 La zona compresa fra le dette vie e che va dal Viale del Tirreno alla ex-ferrovia Pisa-Tirrenia è caratterizzata, ad eccezione della brulla area fronteggiante la colonia comunale :
- a) nella parte antistante il mare e per una profondità circa di 90,00 ml. da una vegetazione xerofila in equilibrio naturale, con evidenziate zone di degradazione;
  - b) nella parte immediatamente alle spalle della prima, da una fascia a pineta degradata da ricostituire a mezzo rimboschimento;
  - c) nella parte che va dal limite della precedente alla ferrovia, da una pineta in degradazione da rinnovare.-

L'intervento urbanistico proposto ha in nanzi tutto lo scopo di riqualificare la zona in esame conservando le caratteristiche di equilibrio proprie della stessa.-



Altro scopo, non meno importante del primo, è quello di offrire una valida, concreta alternativa alla degradata zona del Litorale, conseguenza sia della erosione del mare, sia del proliferare di iniziative private che si sono concretate in particolare nella costruzione dei cosiddetti "chalets".-

Non v'è dubbio che la parte del Litorale ad ovest del Viale del Tirreno debba essere restituita soltanto alla funzione di zona balneare con le sole attrezzature delle cabine e con l'indispensabile corredo per il funzionamento di queste.-

- 2 - 5- 2 La residenza dovrà trovare, quindi, posto ad est del Viale del Tirreno, interessando della zona in esame ed in modo opportuno, per non turbare l'equilibrio naturale che vi si è venuto a creare solamente quelle parti libere dalle dune che sono da salvaguardare; pertanto, la residenza è stata concepita come "unità residenziali-stagionali" costituite da unità-alloggi (2-3 vani),- da prevedere con piano terreno e primo per una cubatura max di 150 + 160 mc. ciascuno.-

Saranno dislocati, come già detto, nelle zone libere da dune e vi si accederà con soli passaggi pedonali dal Viale del Tirreno e dal Vione interno detto della Corazza anch'esso da usare solo pedonalmente; per le auto sono infatti previste apposite zone di parcheggio periferiche.-

- 2 - 5- 3 Il Viale del Tirreno, in corrispondenza della zona in esame, dovrà essere potenziato con un controviale in modo da poter realizzare sia spazi per il parcheggio sia - e soprattutto - spazi per il passeggio e la sosta; spazi che trovano la loro conclusione in tre nuclei di ristoranti, bar, negozi e servizi.-
- 2 - 5- 4 La recettività turistica viene potenziata con la previsione di un nucleo di pensioni ed alberghi corredati da negozi, in una parte dell'area antistante l'attuale colonia comunale.-  
Questa previsione sembra la più logica per concludere in maniera adeguata verso sud, l'abitato di Marina.-
- 2 - 5- 5 L'area retrostante, dal prolungamento di Via P.Moriconi al prolungamento della Via Milazzo è destinata ad accogliere i servizi di interesse pubblico, quali : il centro civico, le attrezzature commerciali, le attività culturali e per lo spettacolo - (l'attuale colonia potrà eventualmente essere ristrutturata per accogliere parte dei servizi suddetti).-
- 2 - 5- 6 Le previsioni volumetriche per la "zona residenziale stagionale" e per la "zona delle pensioni ed alberghi" sono :

a) "Zona residenziale stagionale"

area a disposizione: mq. 38.000 circa

Ift-indice di fabbricazione  
territoriale : 0,50 mc/mq.

volume realizzabile: 38.000 mq. x 0,50 mc/mq. =  
= 19.000 mc. circa

di questi : 15.200 mc. interesseranno le unità-  
alloggio-(essendo ognuna di tali  
unità pari a circa 150 + 160 mc.,  
si avranno in totale 100 unità);

3.800 mc. interesseranno, invece,  
i nuclei relativi ai ristoranti-  
bar-negozi.-

b) "Zona delle pensioni ed alberghi"

area a disposizione: mq. 8.500 circa

If-Indice di fabbricazione  
fondiario : 2,5 mc/mq.

Sc/St = rapporto di copertura 1/3

H max piano terra + 2 piani (max 10 ml.)

Volume realizzabile: 21.000 mc.circa.-

Per quanto riguarda le aree retrostanti la  
"zona residenziale stagionale, vi è previsto  
il rimboschimento di intesa con il "corpo fore-  
stale", per la parte che va dal Vione della Co-  
razza all'altro più ad est, mentre per l'ultima  
parte che arriva sino alla ex-ferrovia Pisa-Tir-  
renia, ove le radure lo consentano, verranno or-  
ganizzate delle aree per la sosta in modo da po-  
ter godere della pineta come "parco pubblico".-

2 - 6 - Bagni di scoglio - Si ammette di poter concedere a titolo precario un numero limitato di impianti balneari (4/5) lungo lo sviluppo della scogliera dal Paduletto alla colonia Municipale, con la esclusione dei tratti corrispondenti alle piazze o a particolari posizioni e ubicati in modo tale da non disturbare dalla passeggiata la visione del mare.-

2 - 7 - Ferrovia Pisa - Marina - Tirrenia - Un problema che apparentemente non sembra affrontato, in quanto la relativa soluzione non compare sugli elaborati del Piano del Litorale è quello del tracciato ferroviario Pisa-Marina-Tirrenia.-

E' un problema ancora aperto, non tanto per ciò che si riferisce alla utilità di una infrastruttura al servizio di un comprensorio più vasto di quello relativo al solo litorale, ma per ciò che riguarda invece il tipo di infrastruttura che si intende realizzare : metropolitana, monorotaia, ferrovia, ecc.; dall'una o dall'altra dipenderanno infatti le caratteristiche del tracciato.-

Non avendo ancora gli Organi Regionali operato una scelta definitiva si è preferito non anticipare i tempi con una soluzione limitata all'ambito comunale e che avrebbe condizionato oltrechè la definitiva risoluzione del problema anche le soluzioni delle restanti infrastrutture previste ed inserite nel Piano.-



### 3. TIBERINA

#### 3.1 - Abitato esistente e zone di saturazione

- E' stata ripresa in esame la situazione dell'abitato esistente anche alla luce delle richieste che a suo tempo l'E.A.T. presentò all'Amministrazione Comunale in sede di osservazione al P.R.G. e che poi furono accolte in sede ministeriale.-

Viene riconfermato sia l'indice di edificabilità del tipo 4r per la zona centrale che va dal Viale S. Guido al Vione di Pisorno, sia quello del tipo 1r per le restanti zone.

Sono state individuate, poi, le aree del comprensorio delimitato dalla Via dei Castagni, dalla Via delle Abetelle, dal prolungamento di Via della Selva e sulle quali sarà possibile l'edificazione per un totale di circa 12.000 mc., nonché quelle sul prolungamento di Via dei Gattici.-

Anche per quanto riguarda le aree da destinare alla costruzione di edifici scolastici, si è tenuto conto della osservazione a suo tempo presentata dall'E.A.T.; pertanto, è prevista un'area per la costruzione di un complesso asilo-scuola materna ed un'area per la costruzione della scuola media.-

3 - 2 - Zone Alberghiere - Lo stralcio dal P.R.G., da parte del Consiglio Superiore dei LL.PP., delle tre zone alberghiere previste originariamente dal piano a sud del Vione del Vannini, ha portato a riconfermare la previsione di un primo centro alberghiero da localizzare nel comprensorio delimitato dal prolungamento del Vione di S. Guido, dalla Via delle Ginestre, dalla Via del Bosso-lio e dal prolungamento della Via delle Eriche, in prossimità cioè dell'Hotel Golf.-

La volumetria totale si aggirerà intorno ai 120.000 mc. (è previsto infatti un Ift pari ad 1 mc/mq.) e sarà articolata in maniera da non danneggiare l'attuale pineta che dovrà divenire un parco pubblico.-

Un altro centro alberghiero è quello già in parte realizzato di fronte al Largo Belvedere.-

Se ne propone il completamento in maniera tale da assicurare una sistemazione definitiva alla piazza, onde vitalizzare Tirrenia anche nei periodi non propriamente estivi.-

Infatti, il completamento di questo centro comporterà la creazione di una serie di attrezzature di uso pubblico quali : passaggi coperti, uffici, negozi, sala cinema-teatro e per riunioni, uno spazio attrezzato per le rappresentazioni all'aperto e spazi liberi da destinare a parco pubblico.-

3.3 - Zona Artigianale - E' prevista un'area della estensione di 4 Ha circa da destinare a zona per attività artigianali, alle spalle di quella per i servizi di interesse pubblico attestante il Viale di Pisorno all'altezza dello stabilimento cinematografico della Cosmopolitan.-

3.4 - Nuove zone di espansione residenziale -

La proposta di utilizzare le aree a cavallo del Lamone era stata la soluzione alternativa del P.R.G. 1965 ad una operazione di privatizzazione della pineta, conseguenza di un tipo di lottizzazione che per giunta si era andato sviluppando parallelamente alla costa.-

Difatti, la visione settoriale con la quale si era sino ad allora operato, ignorava l'aspetto comprensoriale del problema che era quello della funzione che sia la pineta, sia il litorale avevano nei riguardi nello entroterra.-

L'alternativa a questo modo di operare veniva spontaneamente suggerita dai seguenti concetti :

- 1 - la conservazione integrale della pineta;
- 2 - impedire l'ulteriore sviluppo di una città lineare parallelamente alla costa;
- 3 - raggiungere il mare con strade a pettine per liberare il litorale dal traffico di scorrimento.-

Pertanto, il P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 2 agosto 1965 ubicava i nuovi insediamenti residenziali, relativamente lontani dalla costa e in aree libere da vegetazione: cioè nelle aree a cavallo del La mone.-

Una delle osservazioni mosse in sede Ministeriale alla utilizzazione a scopo turistico - residenziale di queste aree, fu quella della carenza di spazi da destinare ai servizi di interesse collettivo, cioè per la realizzazione di opere per l'urbanizzazione secondaria.-

In effetti, il P.R.G. faceva corrispondere ad un totale di 1.462.000 mc. circa di residenze (da realizzarsi su una estensione di aree pari a mq. 585.000 circa con un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq.) un complesso di aree per le opere di urbanizzazione secondaria pari a 22 mq/ab..-

La soluzione che ora si propone, inquadrata nell'assetto territoriale che va dalla foce dell'Arno al Calambrone, prevede una dotazione di urbanizzazione secondaria di 31 mq/ab..-

- 3 - 5 - Per quanto riguarda il rifornimento idrico, è stata verificata la possibilità del prelievo d'acqua - necessaria al fabbisogno della popolazione prevista nelle nuove zone di espansione - da nuovi pozzi da ricavarsi in zone già individuate.-



4 - CALAMERONE

Il P.R.G. indicava con la destinazione a "colonie", tutte le aree comprese fra il Viale del Tirreno e la ex-sede ferroviaria Pisa-Livorno; mentre al fine di recuperare il litorale non prevedeva interventi per le colonie ivi esistenti, in quanto queste avrebbero dovuto essere eliminate nel tempo.-

4 - 1- Colonie -

Case - albergo,

Villeggi Turistici -

-La nuova proposta, mentre riconferma la medesima previsione per le aree ad est del Viale, con indici di edificabilità più appropriati, indica con apposito simbolo le colonie esistenti sul lato mare, intendendo così che per le medesime sono ammesse solo opere di manutenzione, ma non di ampliamento o di trasformazione.-

Occorre, comunque, rilevare come la istituzione delle colonie si vada evolvendo verso la forma di casa-famiglia, casa-albergo o di strutture similari; pertanto, onde favorire il processo di recupero del litorale alla collettività, si ammette che tali trasformazioni possano essere consentite a condizione che di volta in volta si possa recuperare all'uso pubblico parte dell'arenile con una contemporanea riduzione della volumetria esistente per eliminare la trasformazione degli attuali immobili in massicci complessi alberghieri sul mare.-

Due ampie aree, una in vicinanza di Tirrenia, l'altra in prossimità del Calambrone sul mare, vengono destinate ai villaggi turistici.-

Il piano riconferma inoltre la presenza dei due attuali camping.-

4 - 2 - Attrezzature diinteresse pubblico -

Si ritiene, inoltre, che in questa zona particolari attrezzature di interesse pubblico (quali: negozi, bar, ecc.) debbono essere concentrati in un'unica area, onde costituire un centro di vita per lo stesso Calambrone; - si è scelta allo scopo un'area di proprietà dell'E.A.T. in modo che lo stesso Ente vi possa o direttamente o sotto il proprio controllo organizzare iniziative appropriate. -

Un'area con caratteristiche simili ma più vasta, è prevista al limite del Calambrone verso Livorno, in funzione della zona portuale - commerciale, che è stata ridimensionata (nel senso che ne è stata ridotta la originaria superficie) inserendo nell'attuale studio la proposta presentata all'Amministrazione Comunale e già adottata dal Consiglio Comunale. -

3 - Zona portuale -Commerciale

-Il decreto di approvazione del P.R.G. prevede fra le zone stralciate anche quelle ad est del Lamone, originariamente destinate a zona industriale. -

L'invito rivolto al Comune era quello di predisporre delle attrezzature di tipo cantieristico-navale, onde garantire efficacemente la tutela del paesaggio e del patrimonio forestale delle località circostanti. -

Avendo l'Amministrazione già adottato una variante al P.R.G. che prevede insediamenti di tale tipo lungo il Canale dei Navicelli ed in particolare in prossimità del Calambrone, si è ritenuto opportuno non appesantire il territorio con altri simili interventi e, pertanto, si propone di conservare la zona stralciata con le proprie caratteristiche naturali: pineta e verde agricolo. -

5 - LUNGOFIUME,Golena in riva sinistra del fiume Arno

-Il tratto di Golena che va dal ponte della Aurelia alla foce del fiume Arno e che è delimitato dal fiume e dal Viale D'Annunzio consta di una striscia costeggiante il fiume che è del Demanio dello Stato, mentre la restante parte è di proprietà del Comune, di privati e dello stesso Demanio.-

L'attuale stato di fatto è caratterizzato da una serie di iniziative concretizzatesi nella costruzione di impianti più o meno regolari (conseguenza ciò anche della scarsa ed a volte difficoltosa collaborazione esistente fra gli Enti interessati all'argomento : Comune, Demanio, Soprintendenza), quali : chalets, baracche da pesca, abitazioni stagionali o per residenza stabile, circoli ricreativi, attrezzature ed infrastrutture varie per i natanti, ecc., che hanno portato mano mano non solo alla impossibilità di raggiungere la riva del fiume, ma di impedirne addirittura la suggestiva vista dal Viale G.D'Annunzio.-

La Golena deve essere, invece, considerata con quest'ultimo un lungo fiume che la comunità tutta deve godere liberamente pur trovandovi particolari attrezzature che ne completino la funzione ricreativa e che vanno, comunque, regolamentate o disciplinate sia per quanto si riferisce alla loro dimensione, sia per quanto riguarda la loro ubicazione.-

E' una zona necessaria alla città e che, quindi, le va restituita, con particolari funzioni, per completarne l'organizzazione del verde.-

Questo recupero dovrà avvenire nel tempo e per renderlo possibile dovrà essere articolato in interventi che l'Amministrazione Comunale affronterà mano mano che si verranno a verificare situazioni adatte per poter realizzare il programma fissato.-

Pertanto, per tutta la golena è stato predisposto un piano ed una normativa che tendono a disciplinarla con specifiche strutture e con lo scopo precipuo di organizzare ampi spazi liberi fra le installazioni fisse consentite.-

Il piano prevede :

- la conservazione della maggior parte degli attuali ristoranti che dovranno, comunque, adeguarsi alla normativa specifica;
- gli impianti relativi alle attività nautiche, intendendo per queste le operazioni di rimessaggio, le modeste operazioni di riparazione, nonché la esposizione di materiale nautico;
- la conservazione del cantiere navale Fontani;
- la destinazione a verde pubblico della proprietà comunale (verso la foce dell'Arno), nonché delle aree del Demanio;
- spazi per lo sport, il verde attrezzato, il verde pubblico, il verde privato, i parcheggi;
- un camping all'altezza della strada per S. Piero a Grado;
- la conservazione del nucleo abitato di "Luicchio", in quanto elemento caratteristico del lungofiume.-

## 6 - Standards Urbanistici -

### 6 - 1 - Zone territoriali omogenee

Per la verifica degli "standards urbanistici" sono state seguite le disposizioni di cui al D.I. n°1444 del 2.4.1968.-  
Nell'elaborato grafico in scala 1:5.000 indicato con la sigla "S 6" sono state individuate con contorno e con apposita lettera le zone territoriali omogenee definite dal D.I..-

#### -Zona omogenea "A"

Nella zona litoranea non viene individuata alcuna zona di interesse storico; pertanto viene a mancare la zona omogenea "A".-

#### -Zone omogenee "B"

Comprendono tutte le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona omogenea "A".-

Corrispondono in pratica all'abitato esistente per il quale il piano del litorale non prevede ampliamenti, ma solo interventi di completamento edilizio e il reperimento di aree pubbliche.-

Queste zone sono state indicate con la lettera "B" seguita da un numero : "B 7" - (Marina di Pisa)

"B 8" - (Tirrenia, - Calambrone).-

#### -Zona omogenea "C"

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che sono previsti per le frazioni di Marina di Pisa e di Tirrenia - Calambrone.-

#### -Zone omogenee "D"

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili.-

Il piano del litorale li prevede sia a Marina di Pisa che a Tirrenia.- Nelle zone omogenee di tipo "D" vengono comprese anche le "aree destinate agli impianti commerciali-direzionali" nonchè la "zona portuale-commerciale" al Calambrone.-

-Zone omogenee "E"

Comprendono le parti del territorio che già il P.R.G. ha definito come zone "agricole" e "agricole-panoramiche".-

-Zone omogenee "F"

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, che il piano del litorale identifica nelle zone alberghiere, nelle zone per le colonie, nelle attrezzature sanitarie ed ospedaliere, nei servizi generali, nelle residenze turistiche, nelle aree per l'istruzione professionale, nei parchi urbani e territoriali.-

6-2 - Verifica degli standards -

- Zona omogenea "A"

Come sopra detto, viene a mancare.-

- Zone omogenee "B"

Come già detto, queste sono state individuate per le zone pressochè edificate di Marina e di Tirrenia-Calambrone.-

6-2-1 - Per la zona di Marina, indicata con la sigla B7, ad una popolazione presunta di 8.744 ab., corrispondono :

- a) mq. 27.800 di aree per l'istruzione (asilo nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- b) mq. 41.800 di aree per attrezzature di interesse comune;
- c) mq. 84.500 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);
- d) mq. 31.500 di aree per parcheggi.-

Le aree suindicate sono state computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte per abitante in misura doppia di quella effettiva; ciò in base a quanto fissato dal 2° capoverso del paragrafo 2, dello art.4 del D.I. n°1444 del 2.4.1968.-

- a)  $\frac{2 \times 27.800 \text{ mq.}}{8.744 \text{ ab.}} = 6,34 \text{ mq/ab.}$       4,50 mq/ab. (min. prescritto)
- b)  $\frac{2 \times 41.800 \text{ mq.}}{8.744} = 9,56 \text{ mq/ab.}$       2,00 mq/ab. ( " " " )
- c)  $\frac{2 \times 84.500 \text{ mq.}}{8.744} = 19,32 \text{ mq/ab.}$       9,00 mq/ab. ( " " " )
- d)  $\frac{2 \times 31.500 \text{ mq.}}{8.744} = 7,20 \text{ mq/ab.}$       2,50 mq/ab. ( " " " )



5-2-2 - Per le zone di Tirrenia e Calambrone indicate con la sigla "B3", ad una popolazione totale presunta di 11.084 abitanti, corrispondono :

- a) mq. 25.000 di aree per l'istruzione (asilo nido, scuole materne, scuole d'obbligo);
- b) mq. 71.100 di aree per attrezzature di interesse comune;
- c) mq. 259.200 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);
- d) mq. 64.200 di aree per parcheggi.-

Computando queste aree ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte per abitante, in misura doppia di quella effettiva (art.4, punto 2 del D.I.n.1444 del 2 aprile 1968), abbiamo :

- a)  $\frac{2 \times 25.000 \text{ mq.}}{11.084} = 4,50 \text{ mq/ab.} = 4,50 \text{ mq/ab. (min. prescritto)}$
- b)  $\frac{2 \times 71.100 \text{ mq.}}{11.084} = 12,82 \text{ mq/ab.} \quad 2,00 \text{ mq/ab. (min. prescritto)}$
- c)  $\frac{2 \times 259.200 \text{ mq.}}{11.084} = 46,76 \text{ mq/ab.} \quad 9,00 \text{ mq/ab. ( " " " )}$
- d)  $\frac{2 \times 64.200 \text{ mq.}}{11.084} = 11,58 \text{ mq/ab.} \quad 2,50 \text{ mq/ab. ( " " " )}$

- Zone omogenee "C"

Come già detto, questa zona è stata individuata nelle nuove zone di espansione, sia di Marina che di Tirrenia.-

6-2-3 - Per la zona di espansione di Marina, indicata con la sigla "C1", ad una popolazione presumibile di 950 abitanti, corrispondono :

- a) mq. 8.000 di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- b) mq. 10.000 di aree per le attrezzature di interesse comune;
- c) mq. 58.000 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);
- d) mq. 24.000 di aree per parcheggi.-

Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte per abitante, avremo rispettivamente :

- a)  $\frac{8.000 \text{ mq.}}{950 \text{ ab.}} = 8,42 \text{ mq/ab.}$     4,50 mq/ab. (min.prescritto)
- b)  $\frac{10.000 \text{ mq.}}{950 \text{ ab.}} = 10,50 \text{ mq/ab.}$     2,00 mq/ab. ( " " " )
- c)  $\frac{58.000 \text{ mq.}}{950 \text{ ab.}} = 61,05 \text{ mq/ab.}$     9,00 mq/ab. ( " " " )
- d)  $\frac{24.000 \text{ mq.}}{950 \text{ ab.}} = 25,26 \text{ mq/ab.}$     2,50 mq/ab. ( " " " ).-

6-2-4 - Per la zona di espansione di Tirrenia indicata con la sigla "C2", ad una popolazione presunta di 1.950 abitanti, corrispondono :

- a) mq. 6.500 di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- b) mq. 35.000 di aree per le attrezzature di interesse comune;
- c) mq. 77.800 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);
- d) mq. 13.360 di aree per parcheggi.-

Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte per abitante, avremo rispettivamente :

- a)  $\frac{6.500 \text{ mq.}}{1.950 \text{ ab.}} = 6,50 \text{ mq/ab.}$     4,50 mq/ab. (min.prescritto)

- b)  $\frac{35.000 \text{ mq.}}{1.950 \text{ ab.}} = 35,00 \text{ mq/ab.}$       2,00 mq/ab. (min. prescritto)
- c)  $\frac{77.800 \text{ mq.}}{1.950 \text{ ab.}} = 77,80 \text{ mq/ab.}$       9,00 mq/ab. ( " " " )
- d)  $\frac{13.360 \text{ mq.}}{1.950 \text{ ab.}} = 13,36 \text{ mq/ab.}$       2,50 mq/ab. ( " " " )

6-2-5 - Per la zona di espansione di Tirrenia, indicata con la sigla "C3", ad una popolazione presunta di 4.500 residenti, corrispondono :

- a) mq. 25.000 di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- b) mq. 20.000 di aree per le attrezzature di interesse comune;
- c) mq. 66.600 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco ( con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);
- d) mq. 26.800 di aree per parcheggi.-

Ai fini delle adeterminazione delle quantità minime prescritte per abitante, avremo rispettivamente :

- a)  $\frac{25.000 \text{ mq.}}{4.500 \text{ ab.}} = 5,55 \text{ mq/ab.}$       4,50 mq/ab. (min. prescritto)
- b)  $\frac{20.000 \text{ mq.}}{4.500 \text{ ab.}} = 4,44 \text{ mq/ab.}$       2,00 mq/ab. ( " " " )
- c)  $\frac{66.600 \text{ mq.}}{4.500 \text{ ab.}} = 14,80 \text{ mq/ab.}$       9,00 mq/ab. ( " " " )
- d)  $\frac{26.800 \text{ mq.}}{4.500 \text{ ab.}} = 5,95 \text{ mq/ab.}$       2,50 mq/ab. ( " " " ).-

- Zone omogenee "D" -

Per gli insediamenti artigianali-industriali a Marina di Pisa e Tirrenia, la normativa prevista (art.25 delle Norme di Attuazione al P.R.G.) rinvia la regolamen

tazione degli stessi ad appositi P.P. nonché all'obbligo di destinare apposite aree per parcheggi all'interno dei lotti.-

E' in sede di P.P. che verranno previsti spazi pubblici per attività collettive e verde pubblico in ragione non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, come fissato dal D.I..-

Per gli insediamenti commerciali-direzionali, il P.P. prescriverà il rispetto degli standards per gli spazi pubblici previsti dal D.I.; analogamente dicasi per la "zona portuale-commerciale", regolamentata dall'art.33 delle Norme di Attuazione.-

- Zone omogenee "E" -

Queste zone comprendono le parti del territorio definite "agricole" e "agricole-panoramiche".-

Sono state considerate negli standards conteggiati per il restante territorio comunale.-

- Zone omogenee "F" -

Per quanto si riferisce a queste zone, si rimanda alla allegata tabella riassuntiva, date le caratteristiche particolari degli impianti cui si riferiscono.-