

COMUNE DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA LITORANEA



VARIANTI INTEGRATIVE E DI AGGIORNAMENTO

ALLE NORME DI ATTUAZIONE APPROVATE DALLA G.R.T. IL 26-1-1978 CON

DELIBERA N. 590

ADOTTATE DAL C.C. CON DEL. N.233
DEL 15/4/1980

- PIANO REGOLATORE GENERALE - ZONA LITORANEA -

- VARIANTI INTEGRATIVE E DI AGGIORNAMENTO -

- Art.27 - ZONA E VERDE PRIVATO -

In queste zone è vietata qualsiasi alterazione della consistenza del verde; potrà tuttavia essere consentito il passaggio di accessi stradali per raggiungere i lotti adiacenti purché non occupino più di un ventesimo della superficie vincolata e si sviluppino in modo da non provocare l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti. In queste zone non sarà consentita la costruzione di nessun edificio e sarà ammesso solo il restauro di edifici esistenti o di parte di essi quando ne sia riconosciuta l'ammissibilità.

"Per la zona edificata di Tirrenia - come per il restante territorio comunale - sono da considerarsi inedificabili, le aree contraddistinte con il simbolo del "VERDE PRIVATO".-

- Art.34 - ZONA LITORANEA -

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 questa 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 L. 10.5.1976 n°319.-

Per Marina di Pisa, nella zona residenziale di tipo 4r, ad eccezione dell'isolato compreso fra la Via Dell'Ordine di S. STEFANO, la Via DIACONO, la Via MOSCA, e la Via VECCHIANI, la fabbricazione potrà essere di tipo continuo con una profondità massima dei copri 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.-
- Per la zona di Tirrenia, l'edificazione sulle aree indicate con la simbologia delle zone residenziali, dovrà avvenire nel rispetto delle alberature esistenti, sentito l'UPAFA.-
- Per gli edifici residenziali a Marina lungo la Via Maiorca e sul lungomare; a Tirrenia nella zona residenziale di tipo 4r, sono ammesse nei locali del piano terra le attività

commerciali, se compatibili con il "piano regolatore del commercio" e nel rispetto delle ulteriori previsioni dell'art.20.-

- Per gli edifici residenziali già realizzati a Marina e a Tirrenia, è ammesso, quando ciò non alteri le caratteristiche architettoniche dell'edificio, il taglio della falda di copertura al fine di ricavare una terrazza-solarium, alle seguenti condizioni:
 - 1) che il taglio della falda venga realizzato a non meno di m. 3,00 dai muri perimetrali del fabbricato.-
 - 2) che il piano di calpestio ottenuto (lastrico solare), non sia superiore ad 1/10 della superficie coperta del fabbricato.-
 - 3) che il volume degli ambienti al piano della terrazza, anche se non abitabili, venga conteggiato nel calcolo volumetrico dell'indice di zona.-
 - 4) che l'intervento non interessi comunque le falde di tetto relative agli affacciamenti sul lungomare e sulla strada litoranea.-

- Art. 35 - ZONA PER LE ATTREZZATURE BALNEARI -

Nella zona compresa tra l'Arno ed il Calambrone, limitata ad est dalla strada litoranea, nell'ambito delle aree date in concessioni, è consentita la realizzazione di strutture ricettive, correlate alle esigenze gestionali degli stabilimenti balneari, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla presente normativa.-

- 35-1 In tale zona è vietata la edificazione a destinazione residenziale anche in edifici precari e provvisori e la manutenzione straordinaria o trasformazione di qualsiasi tipo di quelli esistenti.-
E' vietata inoltre la costruzione di edifici turistico-residenziali (alberghi e pensioni) e quelli per colonie marine o simili.-
- 35-2 I concessionari delle aree in zona balneare dovranno per le parti relative alle attrezzature obbligatorie, anche adeguarsi alla presente normativa, entro il termine massimo di 3 anni dalla entrata in vigore delle norme stesse, per adeguarne la recettività sotto il profilo funzionale e qualitativo.-
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 suddetto di 3 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.-
- 35-3 Per le colonie esistenti valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 37.-

35-4 Le aree demaniali che all'entrata in vigore della presente normativa non risultino assegnate in concessione, dovranno rimanere disponibili per la libera balneazione gestita dal Comune o data in gestione dallo Stesso sulla base di specifica convenzione.-

L'attrezzatura di tali aree è disciplinata dal successivo art. 35-11.-

35-5 Gli stabilimenti balneari non devono interessare in alcun modo la pineta, della quale non sono ammessi nuovi attraversamenti, nonché nuove occupazioni per parcheggi ed altri usi.

I passaggi veicolari e pedonali e gli spazi interessati da parcheggi esistenti o da altre destinazioni d'uso devono essere convenientemente delimitati, a cura dei concessionari, con siepi o con elementi lignei d'altezza non superiore a cm. 60; le delimitazioni saranno preventivamente approvate ed autorizzate dal Comune di Pisa o dall'Ente Autonomo Tirrenia nell'ambito delle rispettive competenze.

In concomitanza con l'attuazione di pubblici parcheggi, la Amministrazione Comunale potrà imporre ai concessionari degli stabilimenti balneari posti a non più di ml. 500 dal perimetro di parcheggio, l'eliminazione dei parcheggi interni agli stabilimenti.

Gli Enti proprietari cureranno il rimboschimento delle aree così recuperate. Gli stabilimenti, senza alterare l'andamento altimetrico del terreno naturale, devono inserirsi nel paesaggio naturale, con una ricerca architettonica che garantisca il decoro estetico e la salvaguardia ambientale.-

35-6 Ai fini della regolamentazione delle strutture funzionali all'interno degli stabilimenti balneari, sono state individuate due zone:

ZONA A - comprendente il tratto di litorale dall'abitato di MARINA al BAGNO LIDO compreso.-

ZONA B - comprendente il tratto di litorale di TIRRENIA e del CALAMBRONE, fra il BAGNO LA PACE e lo SCOLMATORE.-

La superficie utile (S) a disposizione degli stabilimenti alla quale sono applicabili gli indici edilizi, è determinata dalla superficie demaniale compresa tra la battigia e la linea dei GINEPRI.-

35-7 Nell'ambito della "ZONA A" e della "ZONA B" sono consentiti:

- Un numero di cabine rapportato: a) alla lunghezza del fronte a mare dello stabilimento nella misura di 2 cabi

ne ogni metro lineare;

b) alla superficie data in concessione dal DEMANIO MARITTIMO nella misura minima di mq. 30 cabina per la "ZONA A" e di mq. 50 cabina per la "ZONA B".- Il numero cabine consentito sarà pari al minore dei due valori sopra ottenuti, salvo che per i bagni mancanti di arenile naturale o con l'arenile in fase di avanzata erosione per i quali il numero delle cabine verrà definito in base alla reale superficie disponibile prescindendo dagli indici di cui sopra.-

- un numero di ombrelloni non superiore a quello delle cabine aumentato del 25%.-

In entrambe le "ZONE A e B" le cabine costruite in prossimità ai confini ortogonali dei lotti in concessione dovranno essere realizzate sui confini suddetti o a una distanza minima di m. 5,00, salvo gli arretramenti prescritti dalla CAPITANERIA DI PORTO - DEMANIO MARITTIMO e ciò al fine di garantire il libero accesso alla battigia.-

Le cabine non devono avere in pianta dimensione superiore a m. 1,60; superficie superiore a mq. 2,50 ed altezza non inferiore a m. 2,30 e non superiore a m. 2,50 misurata alla intersezione delle pareti verticali con i piani di falda; devono aver porte di larghezza non inferiore a cm. 60; del tipo a persiana; devono essere amovibili e realizzate in elementi prefabbricati di legno, di plastica o di materiale idoneo a sopportare l'aggressività e l'usura delle zone marine; 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. 2,80.-

35-8 Le strutture degli stabilimenti balneari, oltre alle cabine, sono costituite da attrezzature obbligatorie ed attrezzature facoltative.-

Le attrezzature obbligatorie comprendono:

- Atrio, direzione e cassa, locale pronto soccorso;
- Bar, deposito e servizi igienici annessi;
- Deposito attrezzi e materiale vario;
- Servizi igienici.-

I servizi igienici, conformi alle norme del vigente Regolamento di IGIENE, dovranno essere correlati alla capacità recettiva dello stabilimento e si dovranno prevedere al minimo:

- una doccia ogni 15 cabine. Un terzo del totale delle doccie dovrà essere realizzato in ambiente chiuso con erogazione di acqua calda e fredda;

- un gabinetto con vaso a turca ogni 10 cabine, divisi per sesso, con antigabinetto di lavabi.-

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.-

Le attrezzature facoltative comprendono:

- Servizio ristoro (ristorante, tavola calda, pizzeria ecc., con appositi annessi servizi);
- Spogliatoio comune;
- Locali di soggiorno vetrati e verande;
- Locali per il personale di gestione e di custodia della superficie complessiva utile massima di mq. 76;-
- Aree attrezzate per impianti ricreativi, il gioco e lo sport (piste, campi da gioco, piscine ecc.);
- Parcheggi coperti;
- I manufatti relativi alle attrezzature obbligatorie e facoltative, dovranno essere realizzate in materiale idoneo a sopportare l'aggressività e l'usura, caratteristiche della zona marina;
- Dovranno essere realizzate ad un solo piano fuori terra, della altezza massima di m. 3,50; e non sarà consentita la realizzazione di locali seminterrati od interrati anche se a solo uso di servizio;
- Dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dai limiti delle aree in concessione salvo maggiori distanze prescritte dagli Enti concessionari;

35-9 Indice di fabbricabilità e di copertura;

L'insieme delle strutture recettive dello stabilimento balneare, anche se occupano aree in concessione ricadenti su varie concessioni (demanio marittimo, E.A.T. Comune), ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità e di copertura, va riferito alla sola superficie (S demaniale in concessione, compresa tra la battigia e la linea dei Ginepri.-

"ZONA A"

$$I_{ff} = 0,5 \text{ mc./mq.}$$

$$S_{CS} = 1/5$$

Salvo che per i bagni mancanti di arenile naturale o con l'arenile in fase di avanzata erosione, per i quali il rapporto di superficie coperta, verrà definito in base alla superficie disponibile al fine di consentire la realizzazione delle strutture obbligatorie.-

"ZONA B"

$$I_{ff} = 0,4 \text{ mc./mq.}$$

$$S_{CS} = 1/8$$

Detti indici non sono raggiungibili contemporaneamente.-

35-10 E' fatto obbligo agli stabilimenti balneari di conseguire l'allacciamento al civico acquedotto per soddisfare tutte le esigenze idriche.-

Non è consentita la escavazione di pozzi, nemmeno a bassa profondità, per l'attingimento di acqua dolce della falda fratica.-

Il concessionario, al termine della stagione estiva, 1° OTTOBRE per tutta la stagione autunnale ed invernale sino al 30 APRILE, deve collocare a dimora sull'arenile in concessione e per tutto il fronte dello stesso, almeno due idonee barriere frangivento di altezza non inferiore ml. 1,50.-

35-11 Le aree di cui all'art. 35.3, destinate alla libera balneazione, potranno disporre della seguente attrezzatura ricettiva:

- un ombrellone ogni 30 mq. di superficie (S) in concessione;
- locali per gli addetti alla gestione;
- locale di Pronto Soccorso;
- locale Bar con magazzino di deposito ed annessi servizi igienici;
- locale deposito attrezzi e materiale vario;
- cabina telefonica;
- spogliatoio comune;
- servizi igienici.-

Come le attrezzature degli stabilimenti balneari, l'altezza massima delle strutture non potrà superare ml. 3,50 ed i distacchi delle costruzioni dai confini del terreno in concessione dovranno risultare maggiori o uguali a ml. 5,00.-

L'indice di copertura Ic) è determinato in 1/30 di S.

Per quanto attiene i servizi igienici si dovranno prevedere al minimo:

- 1 doccia ogni 30 ombrelloni;
- un gabinetto con vaso o turca ogni 25 ombrelloni, divisi per sesso con antigabinetto dotato di lavabi.-

35-12 Le caratteristiche e le dimensioni unificate dei cartelli indicatori saranno fissate dagli Enti interessati.-

- Art.36 - ZONE ALBERGHIERE (TIRRENIA)-

In queste zone sono ammessi edifici ed attrezzature per l'attività alberghiera e simili ed attinenti (quali ristoranti, svago, ecc.). Sono vietati edifici a de

stinazione diversa ivi compresa quella residenziale anche stagionale.-

Tutti i progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Commissione per i Beni Amb. e preceduti da uno studio dettagliato delle alberature esistenti; studio che farà parte integrante del progetto e dovrà essere quindi presentato come allegato con la concessione della licenza edilizia. Gli edifici saranno ubicati e progettati in modo da consentire il maggiore rispetto possibile delle alberature esistenti.-

Le zone alberghiere esistenti e riconfermate e quelle previste saranno contraddistinte dagli indici la. 2a. 3a. 4a. e regolamentate come segue:

- 1a - Iff - 2,5 mc/mq. Ic - 1/7 H max - 18,00ml.
- 2a - Iff - 1,85mc/mq. Ic - 1/3/6 H max-13,00 ml.
- 3a - Iff - 2,5 mc/mq. Ic - 1/3 H max - 10,00ml.
(Piani 3 compreso il p.t.)
- 4a - Con questo indice vengono indicati i complessi a carattere ricettivo (alberghi, pensioni) nell'abitato di Tirrenia.-

Per detti complessi, sono ammessi, sempre con la salvaguardia delle albergature esistenti, i seguenti indici di edificabilità:

Iff - 2,5 mc/mq. Ic - 1/4 H max - 12,00 m.
(Compreso il p.t.)

- Dovrà essere rispettata una distanza minima dai confini di m. 4,00, salvo la possibilità della realizzazione al piano terreno di strutture e/o servizi di interesse collettivo attinenti l'attività alberghiera e simili, per i quali si applicheranno le norme del Codice Civile.-

./.

- I complessi ricettivi che usufruiranno della presente normativa, sono soggetti a vincolo registrato, al fine di confermarne la destinazione d'uso.-
- Gli indici delle zone sopra elencate non potranno essere raggiunti contemporaneamente.-



IL SINDACO