



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 39.4	TIRRENIA – VIA PISORNO/VIA CASTAGNI/ VIA GLADIOLI
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 57 del 27.10.2005

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'intervento riguarda un'area marginale rispetto all'abitato di Tirrenia, delimitata dal confine con il Parco Naturale, sul lato nord, dalla Via Pisorno e Via dei Gladioli.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 14.000.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Venuta meno l'iniziativa di localizzare una nuova caserma (stazione Caserma Carabinieri) nel territorio di Tirrenia a completamento dell'ambito urbano si propone con lo stesso fine la localizzazione di abitazioni e attività direzionali commerciali/artigianali.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree per residenze e attività direzionali commerciali/artigianali	%	Superficie a verde e parcheggio a destinazione pubblica	%
mq. 7.000	50	mq. 7.000	50
totale sup. territoriale mq. 14.000			

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

L'intervento dovrà, attraverso una accurata progettazione dei nuovi manufatti mantenere complessivamente un carattere unitario e inserirsi correttamente nel contesto ambientale in cui l'area ricade, con particolare riferimento al territorio del Parco Naturale.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,30 (slu/superficie territoriale) ≤ 4.200 mq
Ifs 0,60 ≤ 4.200 mq (700 mq direzionali/commerciali/artigianali)

Area residenziale e direzionale/commerciale/artigianale
Sf. mq. 7.000
Rc 40%
Sup. utile lorda max – mq 4.200 (SLU)
Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a superfici accessorie
H max ml.7,50
Distanze minime dai confini ml. 5

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Pavimentazione drenante delle superfici scoperte destinate a parcheggi.

E' prescritta l'alberatura delle aree a verde e delle aree a parcheggio oltre che delle fasce lungo la viabilità e la posa a dimora di siepi.

9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area fa parte di una zona morfologicamente depressa relativamente ai lidi e le dune litoranee tra cui è compresa. Il substrato è costituito prevalentemente da sabbie fini spesso limose talvolta con intercalazioni di limo o argilla o torba.

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde allo 0 s.l.m.

L'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente a cavallo tra il XVI e XVII sec. Da un punto di vista morfologico l'area corrisponde ad una "lama" depressa inserita tra dune rilevate. E' parallela al fosso Lamone ed è inserita nel comparto della bonifica artificiale del Lamone. Possono sussistere problemi legati a possibili ristagni e insufficienti smaltimenti delle acque meteoriche.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili a condizione che venga predisposta una indagine di dettaglio a livello di area complessiva volta a verificare la consistenza della rete di scolo e prevedere eventuali adeguamenti (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

10. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

