



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

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

**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
<b>totale sup. territoriale mq. 14.000</b>			

**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)**

<b>Area residenziale e direzionale/commerciale/artigianale</b>
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.

