



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 39.5

TIRRENIA – VIA DELLE AGAVI

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. DESCRIZIONE

La Scuola Maddalena, a Tirrenia in Via delle Agavi, è stata costruita negli anni '50.
Per la diminuzione della popolazione scolare le funzioni sono state assunte, per il territorio litoraneo, al Calambrone, quindi risulta dismessa.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Demolizione e ricostruzione.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 3.700.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Ridestinare l'area a funzione abitativa con il trasferimento della funzione pubblica (istruzione) al Calambrone.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

	%
Residenze	
mq. 3.700	100
Totale sup. territoriale mq. 3.700	100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Conservazione della recinzione e degli accessi attuali (tre).

Recupero e riutilizzo del pietrame esistente per ricostruire idonea zoccolatura, almeno sui fronti strada.

Formazione di parcheggio sul retro dell'area con superfici drenanti e con nuovo accesso veicolare sul limite di proprietà, lato sud (Via delle Agavi).

Conservazione ed integrazione del sistema vegetazionale, siepi ed alberature, con essenze autoctone.

7. ELEMENTI INDICATIVI

Numero 2 piani fuori terra più un piano seminterrato per locali annessi.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Ifs.0,40 (slu/superficie fondiaria)
--

Sf. mq. 3.700

Sup. utile lorda ≤ 1.500 mq

Ifs. 0,40 mq/mq

Rc. $\leq 25\% \leq 925$ mq

H. max $\leq$ ml. 7.50

Distanza minima dai confini ≥ 5.00 ml
--

9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa 400 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in corrispondenza delle dune litoranee più recenti.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

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 senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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 a concessione diretta.

