



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 39.2</b> <b>variata</b>	<b>TIRRENIA – PARCO CENTRALE</b>
---	----------------------------------

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B - F**

**1. DESCRIZIONE**

Il litorale pisano fa parte di una zona di territorio di recente formazione, la cui conformazione geomorfologica deriva dall'accumulo di depositi alluvionali formatisi con una alternanza di zone dunose più asciutte, denominate cotoni o tomboli, e da zone depresse e paludose dette lame.

Tirrenia è una cittadina balneare nata intorno agli anni trenta, in base ad un regio decreto legge che istituiva l'Ente Autonomo Tirrenia, organismo incaricato di promuovere lo sviluppo urbanistico del litorale pisano.

Fino ad allora la fascia litoranea compresa tra l'Arno e lo scolmatore, ad eccezione di Marina, era coperta da una macchia inaccessibile di tipo mediterraneo formatasi in modo spontaneo, mentre la maggior parte della vegetazione è stata impiantata con le bonifiche granducali a scopo protettivo e produttivo. Ancora oggi è leggibile la suddivisione del territorio in "stacche", parti delimitate da strade tracciate parallelamente e longitudinalmente al vecchio corso del fiume, larghe cinquecento metri, in modo da definire il territorio per la produzione del legno e dei pinoli, sistema moderno di centuriazione che ha influito sui successivi assetti urbanistici.

Il piano di sviluppo di Tirrenia è stato oggetto di un concorso nazionale di idee vinto dal gruppo guidato da F. Severini nel 1933, ma l'assetto urbanistico attuale deriva da un piano di lottizzazione dell'E.A.T. degli anni '50 e dalla variante di p.r.g. del 1980.

L'intera area è compresa tra Viale Pisorno, via dell'Edera, Vione San Guido, Viale del Tirreno e comprende due aree inedificate, una parte di tessuto urbano.

L'utilizzo attuale dell'area inedificata, che ha una dimensione di circa 12 Ha, vede una serie di funzioni più o meno compatibili rispetto a quanto indicato negli indirizzi del Piano Strutturale: abbiamo attività artigianali, deposito di materiali edili e meccanico, il parco ciclabile per bambini denominato "Ciclandia", il Luna Park e il minigolf, la ex Stazione della Tramvia in parte adibita a bar e in parte residenza, il cinema all'aperto, il Fortino di Mezza Piaggia oggi residenza, inoltre la maggior parte del parco è in stato di abbandono e si presenta come una selva impenetrabile.

Tutti gli atti di pianificazione hanno confermato, per questa area libera la destinazione a verde pubblico attrezzato, considerando lo spazio aperto interno alla cittadina quale area utile a svolgere funzioni di carattere ambientale e ricreativo.

Nelle aree utilizzate la presenza di usi antropici ha modificato l'assetto naturale con effetti in contrasto rispetto alle caratteristiche funzionali del parco urbano, occorre pertanto uno studio di settore che salvaguardi l'aspetto vegetazionali e determini gli usi compatibili.

Le 5 zone descritte nella scheda vengono trattate secondo 5 comparti d'intervento, ognuno dei quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo

principale quello di riqualificare l'intera area con interventi di recupero delle parti fatiscenti, di nuova edificazione residenziale e servizi, per la ricucitura del tessuto insediativo esistente, e con la realizzazione di un Parco Urbano e di un sottopasso su Piazza Belvedere e Viale del Tirreno, per ricreare una centralità urbana interamente pedonale.

- **AREA TRA VIA DEGLI ONTANI E VIONE GUIDO** (Comparto 1)
- **PARCO URBANO** (Comparto 2)
- **AREA TRA VIA DELLE ROSE E VIALE DEL TIRRENO** (Comparto 3)
- **FABBRICATO SU PIAZZA BELVEDERE** (Comparto 4)
- **PIAZZA BELVEDERE** (Comparto 5)

## **2. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL TERRITORIO**

L'area, distante circa 400-450 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 prossimità delle dune litoranee più recenti. Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m. Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

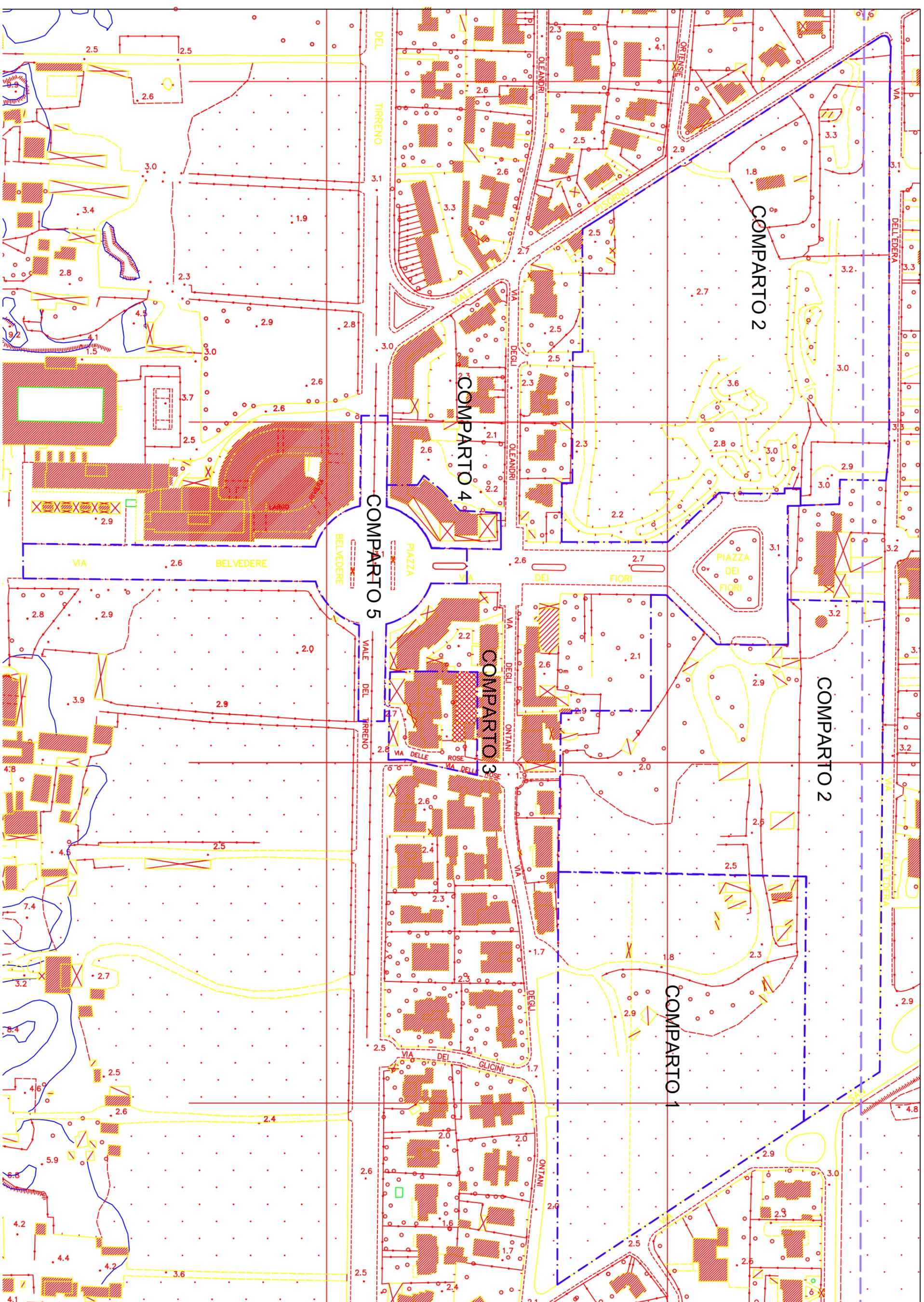
Tutta la zona è in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40".

## **3. 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. Il piano attuativo normerà le varie attività esistenti interne al Parco (come Ciclilandia ed il Parco divertimenti).



## **(Comparto 1) AREA TRA VIA DEGLI ONTANI E VIONE SAN GUIDO**

### **1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**

L'intervento proposto riguarda un'area inedita delle dimensioni di tre ettari circa, collocata tra il viale degli Ontani, il tracciato dell'ex tramvia, il vione San Guido ed il Parco divertimenti esistente. L'area in oggetto risulta inoltre adiacente al nucleo urbano residenziale di Tirrenia, costituito da edifici condominiali di 3 o 4 piani fuori terra.

### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto a completamento

### **3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 27.400 privata in parte da cedere all'Amministrazione Comunale.

### **4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento, che si configura come un completamento ed un consolidamento del nucleo residenziale esistente, prevede la realizzazione di edifici residenziali in linea e/o isolati di 3 o 4 piani fuori terra, riproponendo le altezze e il numero dei piani degli fabbricati circostanti.

L'obiettivo è quello di chiudere l'edificato, ricucendo il tessuto urbano esistente, e di potenziare il Parco Urbano retrostante con l'acquisizione dell'area privata interna al comparto 1, di circa 17420 mq, contribuendo alla riqualificazione dell'intero nucleo di Tirrenia. Con la riqualificazione urbana verrà ceduta al patrimonio pubblico anche una vasta area di circa 22940 mq, esterna al comparto 1, sempre a destinazione parco pubblico, attualmente interessata da "Cicilandia".

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30% del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la concezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

### **5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq 10.000	36,5	mq 16.000	58,3	mq 1.420	5,2
totale aree a destinazione privata mq.10.000	36,5	totale aree a destinazione pubblica mq. 17420			63,5
<b>totale sup.territoriale mq. 27.420</b>					<b>100</b>

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Il progetto dovrà prevedere un collegamento pedonale pubblico tra la via degli Ontani ed il Parco Urbano retrostante.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI

**Its 0,22 (slu/superficie territoriale)**

### **Aree residenziali:**

Sf mq. 10.000

Rc 30%

Sup. utile lorda max mq. 6.000

Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 4 piani fuori terra con eccezione del tratto più vicino all'incrocio con Vione S. Guido, nel quale tratto non potranno essere superati i due piani.

H max ml. 12,50

Tipologia: blocco o linea

Distanze minime dai confini ml.5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5

Destinazione d'uso: residenziale



## **(comparto 2) PARCO URBANO**

### **1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**

Il Piano Strutturale conferma la destinazione a Parco Urbano a prevalente utilizzazione pubblica, articolato anche in vari ambiti funzionali purché vengano salvaguardate le componenti geomorfologiche e vegetazionali. Occorre il riequilibrio interno dei carichi antropici compatibili, mediante una redistribuzione delle attività, rilocalizzando quelle che producono inquinamento ambientale in zona adatta. L'obiettivo è quello di valorizzare la componente naturalistica, migliorando l'integrazione tra le funzioni ambientali e antropiche, reintegrando le specie vegetali dove si è verificata una insufficiente presenza.

Il Parco, al centro di Tirrenia, deve assumere un ruolo urbano prevalente nella funzione collettiva di socializzazione e fungere da polo attrattore alternativo all'arenile.

Dovrà inoltre essere migliorata la connettività interna della rete collegamenti pedonali permettendo una migliore accessibilità all'area mediante un sistema di parcheggi perimetrali in erba. Nel piano di riqualificazione ambientale e funzionale occorre tenere di conto delle varianti strutturali discendenti dal P.S., specificatamente indicate nell'edificato anteguerra, fortino di mezza spiaggia e stazione ex tramvia, nel sistema vegetazionale e dunale esistente, oltre al tracciato della ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, considerati come invariati morfologiche e funzionali.

### **2. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto del Parco Urbano di Tirrenia deve essere realizzato mediante lo strumento urbanistico del Piano Attuativo che comprenda l'intera area, per la fase operativa è possibile una suddivisione in unità minime d'intervento, purché sia mantenuta l'organicità funzionale del progetto. Le direttive progettuali, per la sistemazione dell'area a parco pubblico, devono tenere di conto di una serie combinata di operazioni destinate ad integrare tra loro le differenti zone nelle quali si articola lo spazio, esaltando il carattere di unitarietà già presente nella dimensione paesistica.

Punti principali ai quali la progettazione deve fare riferimento:

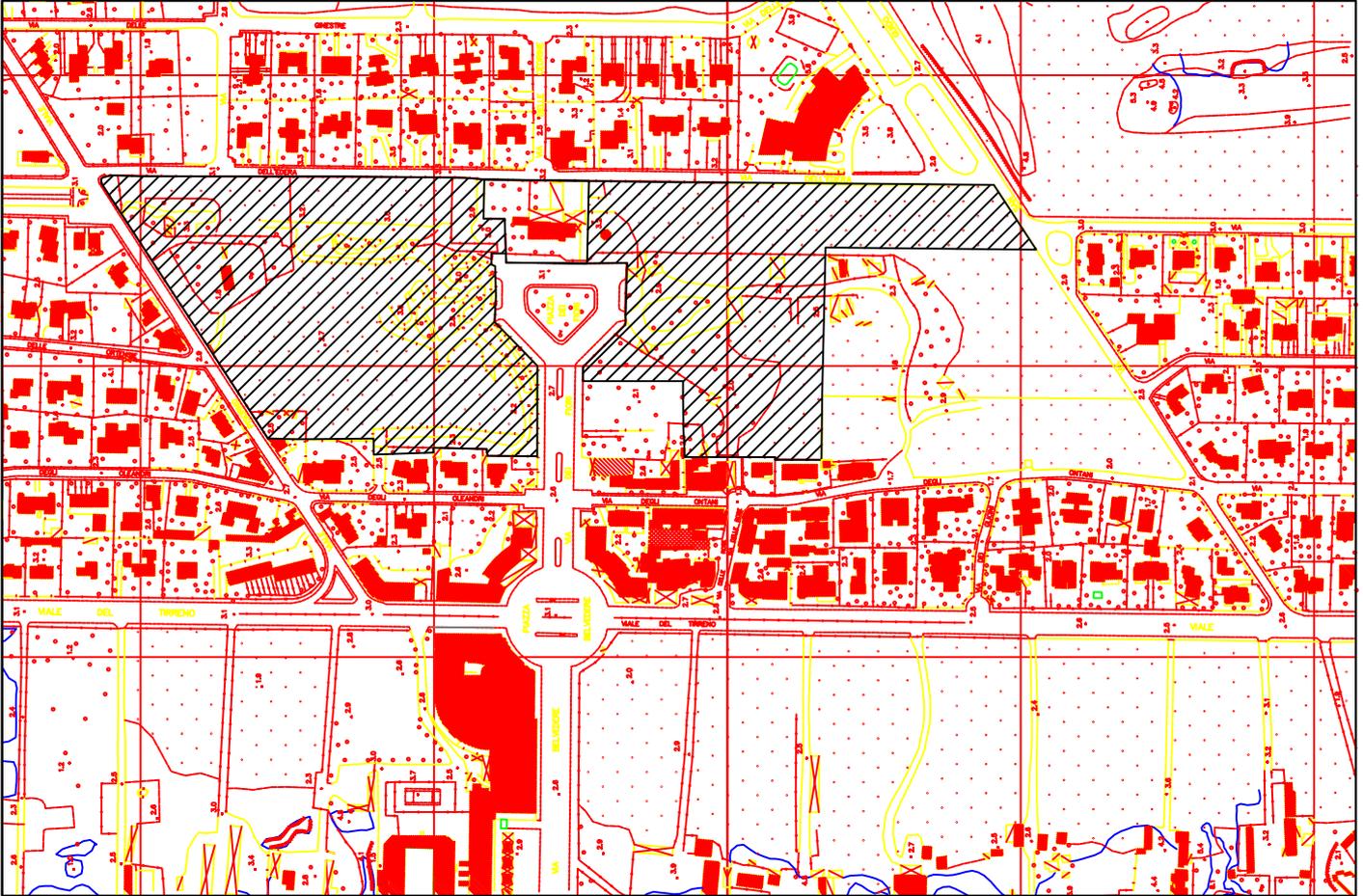
1. Conservazione e valorizzazione degli edifici storici all'interno del parco sia dal punto di vista formale che funzionale.
2. Riqualificazione di ambiti degradati attraverso il recupero (per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) di manufatti edilizi spesso inutilizzati, di scarsa qualità architettonica o con attività non compatibili con la destinazione dell'area a parco urbano.
3. Sulla base di studi di settore dovranno essere stabilite le funzioni compatibili con il sistema vegetazionale della zona.
4. Conservazione della morfologia del suolo e del carattere della pineta attraverso una sistemazione consapevole e rispettosa dei valori naturalistici ed ambientali presenti.
5. Realizzazione di spazi sosta per le auto lungo il perimetro dell'area, in prossimità delle zone di accesso al parco, utilizzando materiali che garantiscano la massima permeabilità del terreno e senza alterare la struttura arborea esistente.
6. Creazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili pubblici che colleghi gli spazi di sosta alle aree funzionali interne al parco.
7. Nuovi manufatti di servizio, oltre a quelli storici esistenti, possono essere previsti purché vengano realizzati in legno e siano di facile smontaggio, senza alterare la vegetazione esistente. La superficie coperta complessiva di tali manufatti non può superare comunque il 5% dell'area del parco urbano e l'altezza massima di ml 4,50.
8. Realizzazione di parcheggi ai margini del perimetro del Parco Urbano.
9. Riordino delle strutture ricreative, con previsione di un'area attrezzata riservata all'insediamento temporaneo, ma direttamente collegato all'esercizio dell'attività,

dei gestori del parco giochi (roulotte, case mobili ecc.) nel rispetto degli aspetti vegetazionali.

I gestori possono essere autorizzati all'insediamento nell'area attrezzata previa dimostrazione di non possedere immobili ad uso abitativo nell'ambito comunale, né a nome proprio, né a nome di familiari conviventi.

# COMPARTO 2

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:5000



(comparto 3)

## **AREA TRA VIA DELLE ROSE E VIALE DEL TIRRENO**

### **1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**

L'intervento proposto riguarda una porzione di tessuto urbano, collocata tra il via del Tirreno e via delle Rose, caratterizzata dalla presenza di un distributore di benzina, da un garage e da altri edifici, che ospitano prevalentemente strutture commerciali ai piani terra e residenze ai piani superiori.

L'intera area si presenta caratterizzata da edifici di varia altezza che producono un'immagine degradata all'intero ambito urbano, il quale ospita per di più attività non compatibili con le residenze come un distributore di carburante e una officina attualmente in uso la cui altezza media raggiunge i 4,5 m.

Le varie e numerose attività concentrate in questa zona risultano essere un importante polo attrattivo per auto e persone la cui compresenza crea un ambiente affollato e promiscuo, non consono alla centralità urbana data dalla posizione.

### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Riqualificazione del tessuto urbano esistente

### **3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq 2850 circa

### **4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si pone come obiettivi la riqualificazione del tessuto urbano, dell'immagine architettonica complessiva e della riorganizzazione funzionale dell'intera area, prevedendo la realizzazione di un fronte strada omogeneo con gli edifici circostanti, il recupero della pensilina, risalente agli anni '30, del distributore di carburante, per insediarvi strutture commerciali, e l'eliminazione delle attività non compatibili quali officina meccanica, ecc.

La trasformazione comprende inoltre la riqualificazione di Via delle Rose lungo la quale è prevista la creazione di una fascia alberata, la realizzazione di una piazza, ricompresa tra via delle Rose e le nuove volumetrie edilizie, e la costruzione di altri piccoli spazi pubblici pavimentati, per rendere l'intera via pedonale.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30% del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la convezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

## **5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO / PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Sup utile lorda (esistente e di progetto) Mq 2600
<b>n° di piani 2/3 fuori terra, con la possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio</b>
<b>H. max. ml 9</b>
<b>Destinazione : residenziale e commerciale</b>

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Conservazione della pensilina che attualmente ospita il distributore di carburante.



(comparto 4)

## FABBRICATO SU PIAZZA BELVEDERE

### 1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

L'intervento proposto interessa un fabbricato prospiciente Piazza Belvedere, in località Tirrenia. Il tessuto urbano, circostante l'immobile in oggetto, è caratterizzato da edifici condominiali di max 4 piani fuori terra.

L'edificio attualmente ad un piano di altezza 4,00 ml, e destinato ad attività commerciali, si snoda ad arco di cerchio come la piazza antistante, racchiusa a sud da un palazzo degli anni '50-'60 che si sviluppa su 4 piani. In aderenza a nord si colloca un edificio degli anni '60/'70 di 4 piani fuori terra.

Il prospetto principale presenta un loggiato attualmente interessato da un progetto unitario che, approvato dall'Amministrazione Comunale, comprende anche tutti gli altri locali prospicienti la piazza.

### 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Sopraelevazione di edifici esistenti

### 3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 1500 circa

### 4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si pone come obiettivo il completamento della quinta edificata su piazza Belvedere. La trasformazione prevede la sopraelevazione del fabbricato per la realizzazione di un edificio residenziale in linea di max 4 piani fuori terra, riproponendo le altezze, il numero dei piani e le tipologie delle unità abitative dei fabbricati circostanti.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30% del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la concezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

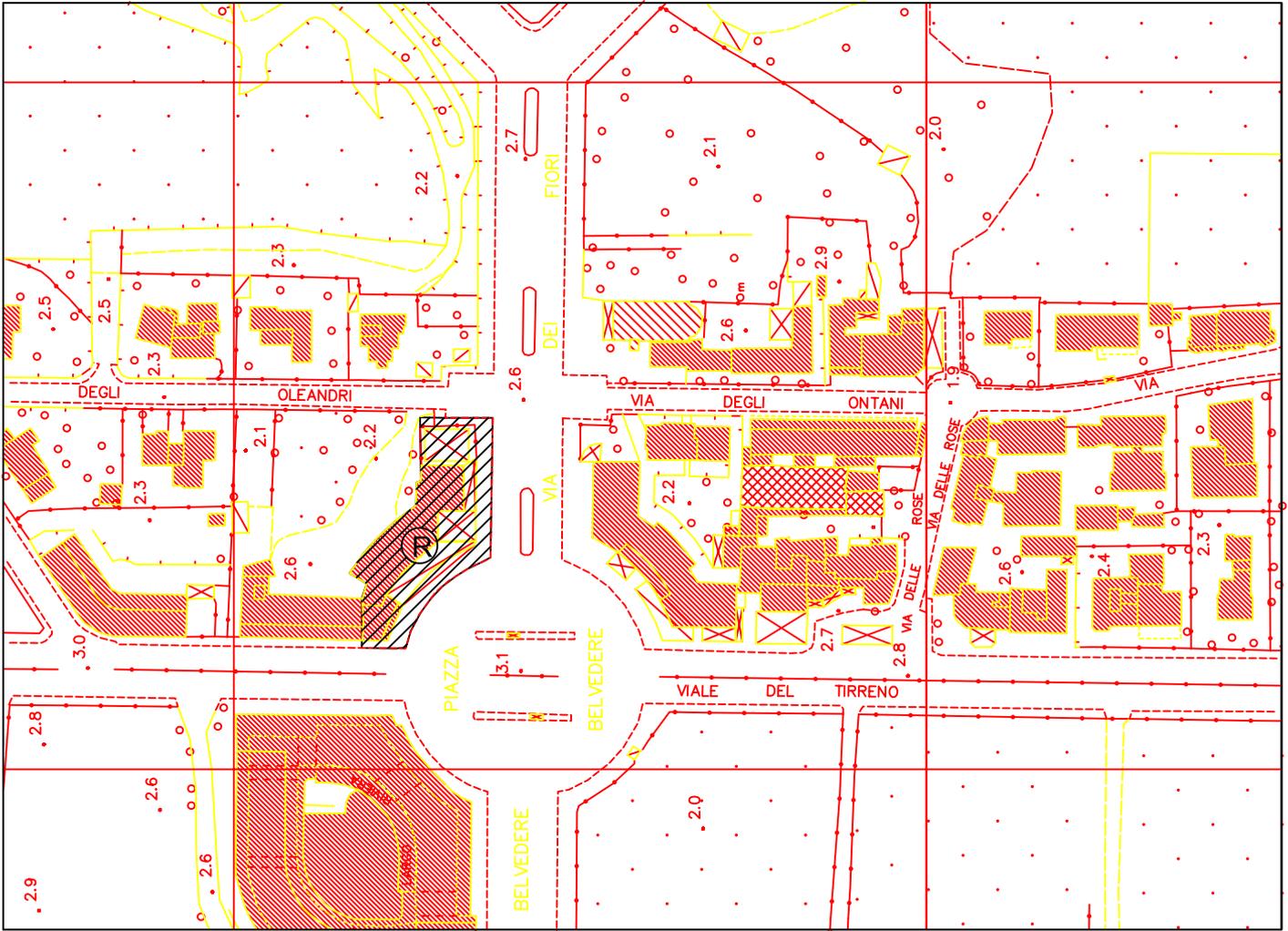
E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

### 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO/ PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Sup utile lorda Mq 3000</b>
<b>n° di piani max 4 fuori terra, con la possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio</b>
<b>H. max. ml 13</b>
<b>Destinazione : residenziale e commerciale</b>
Parcheggi: in area pubblica da convenzionare

# COMPARTO 4

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:2000



(comparto 5)

## **PIAZZA BELVEDERE**

### **1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**

Attualmente Tirrenia, quale cittadina balneare, si caratterizza per la presenza di vari insediamenti, relativamente concentrati, e da attività commerciali e di servizio che contribuiscono alla generazione di traffici veicolari privati, a livello locale, e da flussi turistici densificati su Piazza Belvedere e sull'asse viario principale, Viale del Tirreno. Quest'ultimo crea una netta spaccatura nel centro di Tirrenia producendo una situazione di cattiva connessione tra la zona dell'ex Stazione della Tramvia e l'arenile. Inoltre l'ambiente urbano risulta fortemente degradato a causa della presenza di numerose aree a parcheggio ricavate nella piazza principale.

### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Risoluzione del conflitto traffico veicolare- pedonale con eventuale sottopasso parcheggio interrato in largo Belvedere

### **3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq 9150 circa

### **4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La trasformazione mira alla riorganizzazione dei traffici veicolari e alla realizzazione di nuove opere che risolvano il conflitto determinato dalla viabilità e parcheggi interrati al fine di allontanare i flussi impropri di attraversamento del centro abitato, riqualificando gli spazi pubblici esistenti, e di ricreare una connessione tra l'arenile e la zona dell'ex Stazione della Tramvia.

L'obiettivo principale è riqualificare il paesaggio urbano, riconfigurando Piazza Belvedere con il fine di restituire alla cittadinanza questo spazio pubblico aperto, quale luogo di incontro collettivo, protetto dal traffico motorizzato.

### **6. MODALITÀ ATTUATIVE**

Particolare attenzione dovrà essere rivolta in sede di progettazione esecutiva alle interferenze con la viabilità locale, da confrontare con la Soprintendenza.

# COMPARTO 5

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:2000

