



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n° 39.1</b>	<b>TIRRENIA – VIA DELLE GIUNCHIGLIE</b>
-----------------------	---

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

**1. DESCRIZIONE**

L'intervento riguarda un'area, in parte già edificata, collocata in una posizione isolata e decentrata rispetto all'abitato di Tirrenia, delimitata su tre lati dai confini con il Parco Naturale e sul lato sud dalla via Pisorno.

All'area si accede dalla predetta via attraverso due strade private e non urbanizzate, la via delle Giunchiglie e la via Ligustri.

I manufatti presenti nella zona sono adibiti ad attività artigianali, discoteca (l'edificio di maggiori dimensioni posto sul lato della via Pisorno; due fabbricati minori, posti lungo la via Ligustri, dalla tipologia residenziale, sono da tempo non utilizzati.

L'area pur essendo limitrofa e contornata dal territorio del Parco è priva di alberature e non ha caratteri ambientali di rilievo, da tempo è stata indicata come area di trasformazione per la realizzazione di alcuni servizi e attività di tipo artigianale.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 14.240

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Con questo intervento, si vuole raggiungere l'obiettivo di dotare la località di Tirrenia di un'area, facilmente accessibile con l'auto, da destinare ad attività commerciali, per la media distribuzione e ad attività artigianali, di modesto impatto, che consenta anche il trasferimento di quegli insediamenti posti impropriamente nel tessuto residenziale e turistico di Tirrenia.

Congiuntamente a questo primo obiettivo, l'intervento intende, stante anche la particolare collocazione dell'area, riqualificare l'ambito sotto il profilo ambientale e riordinare gli insediamenti esistenti.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio, nella zona compresa tra l'attuale discoteca e il nuovo supermercato a servizio di ambedue l'attività, lo scopo è anche quello di togliere dalla via Pisorno le auto in sosta che sono un intralcio al traffico di accesso e di uscita da Tirrenia e impediscono la ricomposizione di un'immagine del sito più adeguata al contesto ambientale circostante.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree a servizi privati	%	Aree artigianali	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq. 3.200	35	mq. 6.000	65	mq. 2.160	43	mq. 2.880	57
totale aree a destinazione privata mq. 9.200			65	totale aree a destinazione pubblica		35	
				mq. 5.040			
<b>totale sup. territoriale mq. 14.240</b>							

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

L'intervento dovrà, attraverso una accurata progettazione dei nuovi manufatti e di quelli esistenti (materiali, forme) 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

**I<sub>ts</sub> 0,40 (slu/superficie territoriale) così ripartiti 35% per l'area commerciale, 65% per l'area artigianale**

<b>Area commerciale e per servizi privati :</b>
Sf. mq. 3.200
Rc 35%
Sup. utile lorda max – mq 1.900
I <sub>fs</sub> 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5
Servizi consentiti: supermercato di quartiere, attività commerciali (max 30% della slu)

<b>Area artigianale:</b>
Sf. mq. 6.000
Rc 50%
Sup. utile lorda max – mq 3.700
I <sub>fs</sub> 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5
Attività artigianali ammesse:

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

E' ammessa per un max del 35% la pavimentazione delle superfici scoperte dei singoli comparti non interessate dalle quote destinate per legge ai parcheggi.

Ad esclusione della viabilità le pavimentazioni esterne non possono essere realizzate in asfalto.

E' prescritta l'alberatura delle aree a verde, delle aree a parcheggio, delle fasce lungo la viabilità.

### **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.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000



