



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-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
<b>Totale sup. territoriale mq. 3.700</b>	<b>100</b>

**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

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

Sf. mq. 3.700
---------------

Sup. utile lorda $\leq 1.500$ mq
----------------------------------

Ifs. 0,40 mq/mq
-----------------

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

H. max $\leq$ ml. 7.50
------------------------

Distanza minima dai confini $\geq 5.00$ 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.**

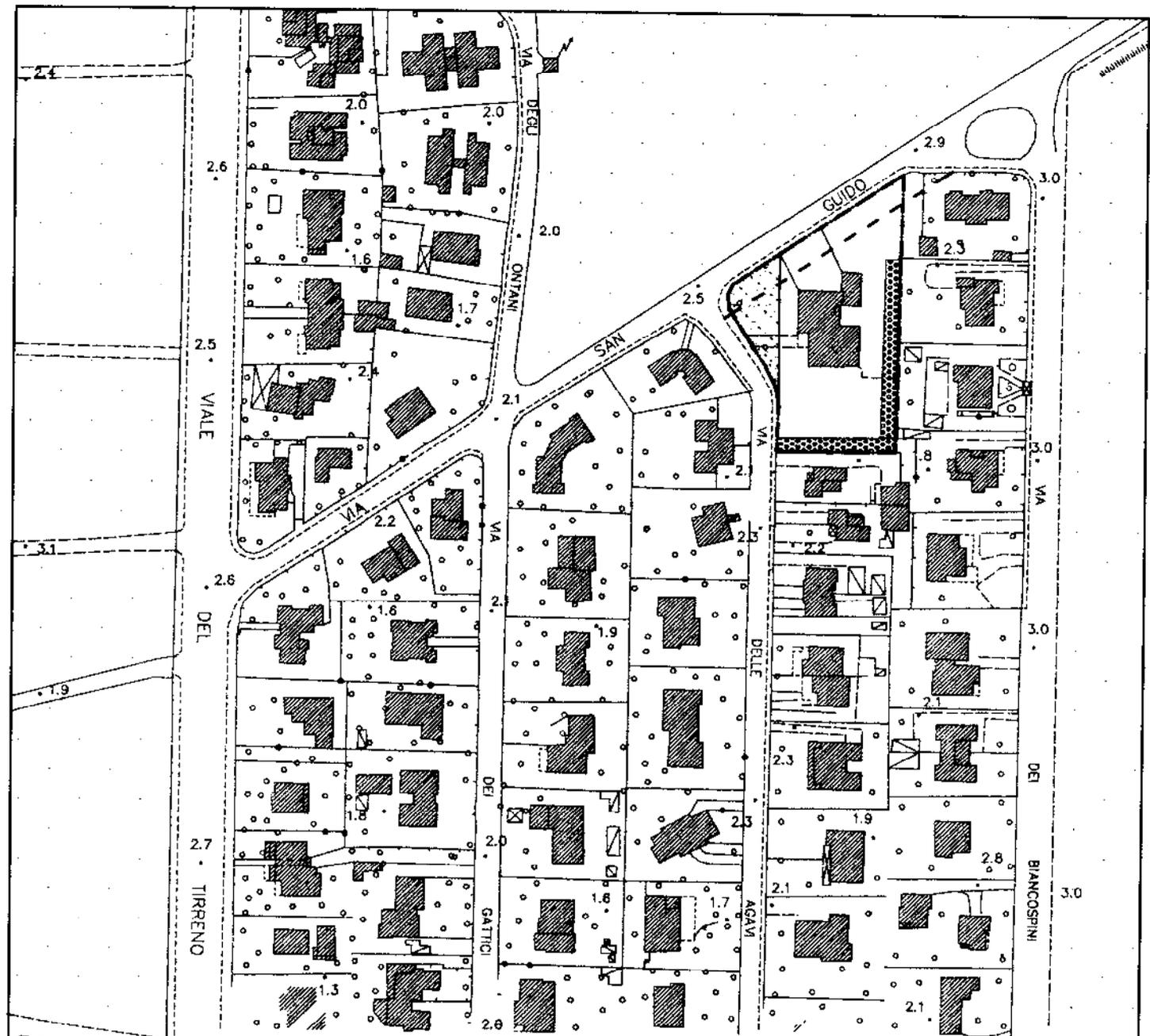
### CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

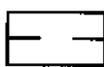
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche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

## 10. Modalità Attuative

L'intervento è soggetto a concessione diretta.



legenda

-  Delimitazione area di intervento
-  Allineamento obbligatorio
-  Area verde privato
-  parcheggio privato

scala 1:2000

1.5

1.3