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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

| scheda n° 40.3 | CALAMBRONE – EX OSPEDALE AMERICANO |
|---|---|

**Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 45 del 14.06.2007**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C e ZONA PEEP**

## 1. DESCRIZIONE

L'intervento proposto riguarda il recupero e la rifunzionalizzazione dell'edificio già destinato a collegio femminile facente parte del grande complesso architettonico denominato "F.I.E.", sorto negli anni 1933-35, su progetto degli architetti Paniconi e Pediconi. A partire dagli anni 1965-66 l'edificio è stato affittato, per un periodo di circa 10 anni, al Governo degli Stati Uniti ad uso ospedaliero. A seguito di tale utilizzazione si sono avute radicali trasformazioni della distribuzione interna, del taglio dei vani ed aggiunta di locali per impianti tecnologici.
L'intervento prevede altresì la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, di cui una quota destinata ad alloggi in affitto ed edilizia convenzionata.
L'area ha dimensioni di circa 3,4 ettari, ed è collocata tra il viale del Tirreno e l'ex tracciato della tramvia. Nell'area libera da costruzioni si trovano un teatro all'aperto per circa 1000 posti ed una lavanderia, entrambi compromessi nelle strutture per il lungo abbandono. Lo stesso edificio principale versa in pessime condizioni di conservazione.
In virtù delle particolari qualità ambientali e paesaggistiche dell'area questa è stata oggetto di vincolo diretto ai sensi dell'art.10 comma 1 D.Lgs del 22/01/2004, con decreto 146/2005.

## 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Restauro e ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per gli edifici esistenti e nuova edificazione con contestuale recupero del parco.

## 3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 40.428.

## 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo generale è quello di incrementare la residenza stabile e di creare/recuperare spazi di incontro e socializzazione. L'intervento dovrà essere finalizzato al recupero delle strutture esistenti nel mantenimento dei caratteri originari del complesso. E' prevista la realizzazione di nuovi edifici pluripiano, in linea, nell'area esterna all'impianto originario, oltre alla realizzazione di un edificio, nella posizione della vecchia lavanderia, che sarà demolita. Il parco ed il teatro all'aperto dovranno essere recuperati.
Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere la riqualificazione dell'assetto viario di viale Tirreno, compatibilmente con la posizione degli edifici esistenti da conservare, mediante la realizzazione di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera antivento) e parcheggi.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 "Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" e comunque dovranno essere rivolti all'applicazione di tecnologie volte a garantire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.
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

| Area residenziale | % | Verde pubblico, compreso | % | Parcheggi | % | Piazze, percorsi perdonali e strade | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| mq. 11.734 | 29 | Mq. .16.833 | 49 | mq. 2.090 | 6 | mq. 3.693 | 9 |
| totale aree a destinazione privata mq. 10.300 | 29 | totale aree a destinazione pubblica mq. | | | | | 64 |
| **totale sup. territoriale mq. 40.428** | | | | | | | **100** |

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)
Vedi elaborato grafico allegato. Sono ammesse variazioni a seguito di prescrizioni derivanti dall'autorizzazione paesaggistica.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| |
|---|
| **Its 0.30 (slu/superficie territoriale)** |

| |
|---|
| **Aree residenziali:** |
| Sf. mq.11.734 |
| Rc 30 % |
| Sup. utile lorda max – mq. 10.300 |
| Ifs 0.80 (slu/superficie fondiaria) |
| n° di piani max 4 piani fuori terra |
| H max ml. 14,00 |
| Tipologia: linea |
| Distanze minime dai confini ml. 5 |
| Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5 |

Sono ammesse variazioni ai suddetti parametri a seguito di prescrizioni derivanti dall'autorizzazione paesaggistica, ad esclusione della Slu massima ammissibile.

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale e la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione.

Le aree scoperte dovranno essere permeabili e comunque sistemate a giardino, con prato e/o ghiaietto, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte ad esclusione del parcheggio e della viabilità possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30%. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto dei caratteri storico - tipologici locali per il quale dovrà essere redatto apposito elaborato grafico.

Per la pavimentazione delle aree esterne (compreso gli stalli dei parcheggi), escluse quelle carrabili, non è ammesso l'uso dell'asfalto.

L'intervento dovrà essere rivolto alla conservazione ed al ripristino dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo, coordinando gli interventi con Ente Parco e Provincia. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati esistenti, alle relative visuali favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

In ogni caso dovrà essere rispettato un indice di piantumazione non inferiore a 1 albero d'alto fusto ogni 150 mq. di superficie destinata a verde.

## 9. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

10. semplicità e essenzialità della composizione;
11. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
12. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
13. limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, …);
14. inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe).

Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale; i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo e rispettare le alberature esistenti di alto fusto avendo particolare cura di non intaccare gli apparati radicali.

## 10. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa ml 250 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 (di 2° generazione)

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

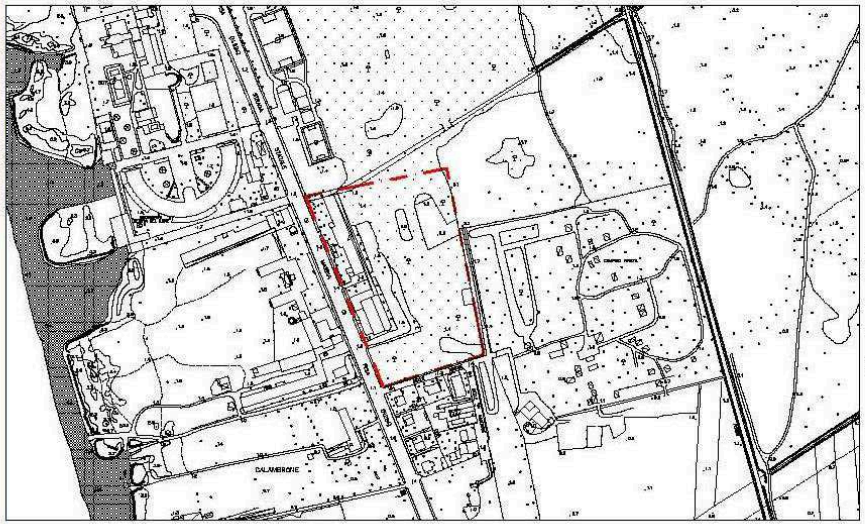
Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3,** risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale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

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE

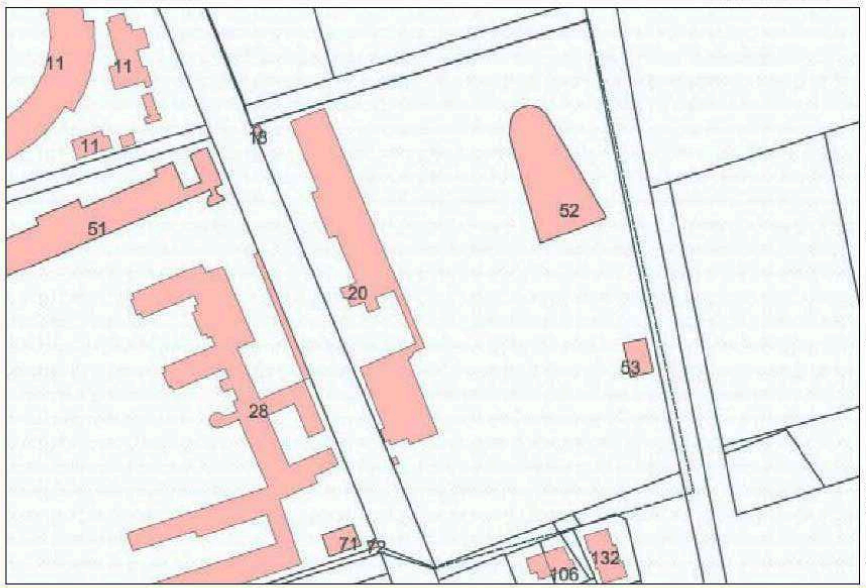
L'intervento è soggetto a permesso a costruire convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, con contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche sulla base di un progetto unitario che preveda la percentuale di aree di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.

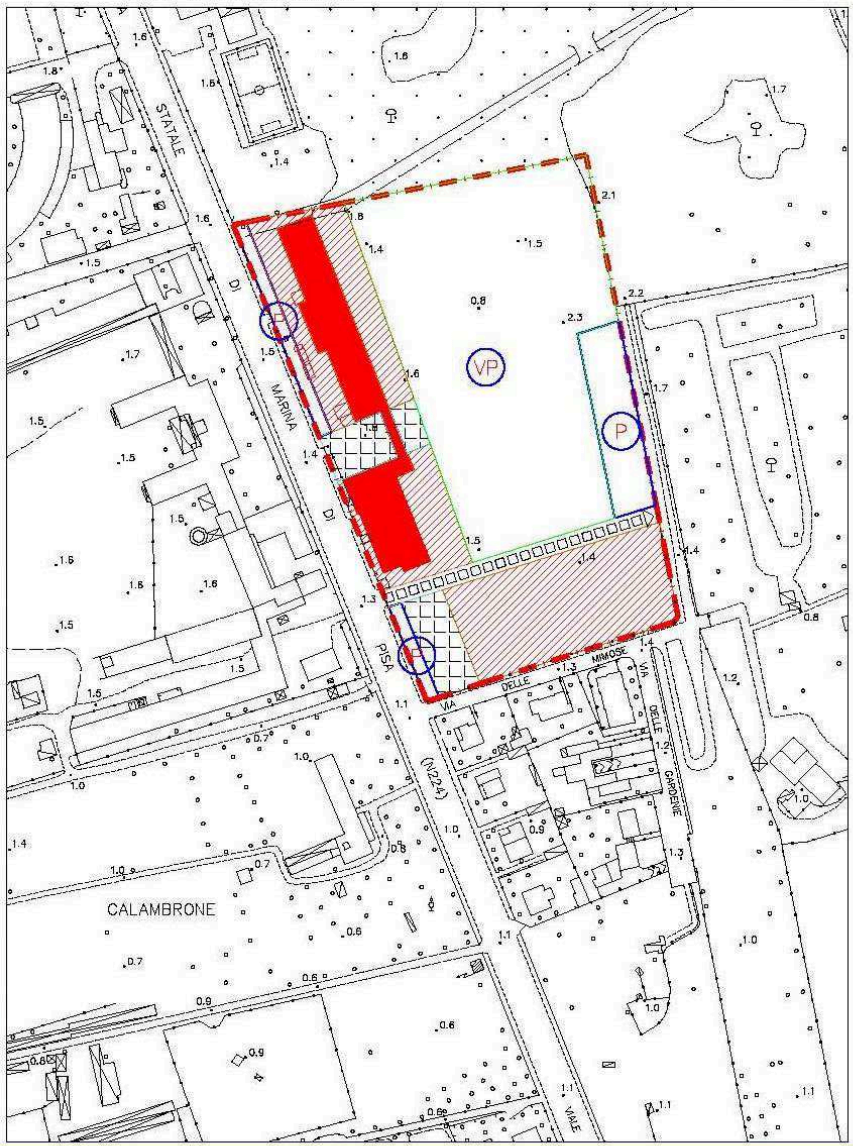
Gli incrementi di carico urbanistico eccedenti gli interventi convenzionati o agevolati di cui al Programma Integrato di Intervento approvato con Decreto Regionale, debbono essere finalizzati all'aumento di residenti stabili, garantito da presenza di percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE Scala 1:5000




CATASTO Scala 1:2000




SCHEMA DISTRIBUTIVO Scala 1:2000