



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

Variante parziale
al
Regolamento Urbanistico
a seguito dell'approvazione di variante parziale al Piano Strutturale
(delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 20 luglio 2006)

Schede – Norma
relative alle aree di trasformazione
soggette a piano attuativo
introdotte o modificate a seguito di variante parziale
al Piano Strutturale

emendate dal Consiglio Comunale in sede di adozione
8 novembre 2006

F2 – ambiti esterni al centro storico

Pisa, novembre 2006

**SCHEDE-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**
introdotte o modificate in variante al Regolamento Urbanistico

coordinamento generale:

arch. Gabriele Berti
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

a cura di:

arch. Fabrizio Cinquini
(Sargolini Associati)

arch. Riccardo Davini
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

arch. Claudia Salimbeni
(Sargolini Associati)

aspetti geologico-idraulici:

geol. Marco Redini
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

grafica informatizzata:

arch. Denise Cosci
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

geom. Marina Bonfanti
(Sistema Informativo Territoriale – Comune di Pisa)

geom. Paolo Sbrana
(Sistema Informativo Territoriale – Comune di Pisa)



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO
INTRODOTTE O MODIFICATE
IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

01	scheda n. 36.1	(m)	Ospedaletto – Via Emilia – 1
02	scheda n. 36.2	(n)	Ospedaletto – Via Emilia – 2
03	scheda n. 39.2	(m)	Tirrenia – Parco Urbano
04	scheda n. 40.1	(m)	Calambrone – v.le del Tirreno 1 (r)
05	scheda n. 40.3	(n)	Calambrone – Ospedale Americano (r e pz)
06	scheda n. 40.4	(n)	Calambrone – Stimmatine e Marina Azzurra (r)
07	scheda n. 40.5	(n)	Calambrone – Gruppo Servizi
08	scheda n. 40.6	(n)	Calambrone – G. Rosello(r)

- (m) schede già presenti nel R.U., modificate
- (n) nuove schede introdotte con la variante
- (r) interventi prevalentemente residenziali
- (pz) interventi peep



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

schema n. 36.1

OSPEDALETTO – VIA EMILIA - 3

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

La zona interessata dalla trasformazione urbana per servizi prevista nel Regolamento Urbanistico fa parte di quella ampia fascia di territorio a sud della via delle Rene, compresa tra la via Emilia e il tracciato della ferrovia Pisa-Volterra.

Questa fascia è una porzione di quel territorio agricolo, indicato genericamente come Coltano – Le Rene, che si estende dalla città verso sud, fino al confine comunale con Livorno, oggetto, nel passato di bonifica idraulica.

Lo sviluppo della zona artigianale e commerciale nell'area prospiciente, lato nord della via Emilia, e l'insediamento di alcune importanti strutture di servizio come l'inceneritore e il mercato ortofrutticolo hanno iniziato a trasformare questa fascia e a ridurne la funzione e il ruolo agricolo.

Tale aspetto si è ulteriormente accentuato con la recente approvazione del P.A. per attività produttive nella zona chiamata "Montacchiello" e con l'utilizzo sempre più frequente dell'area del mercato ortofrutticolo e di quelle limitrofe per gli spettacoli viaggianti e per l'Expo, la fiera di Pisa.

Nell'area, oggetto dell'intervento, oltre alle strutture per il mercato e per l'inceneritore e ai radi edifici rurali, troviamo solo alcuni modesti manufatti disposti, quasi tutti, lungo la via Emilia, destinati prevalentemente ad usi diversi da quello residenziale (ristorante, distributore).

La presenza dell'inceneritore e della collina dei rifiuti sono elementi di forte degrado che contribuiscono a deteriorare l'ambiente e l'immagine paesaggistica.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Ha. 56

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento di trasformazione ha come obiettivo principale quello di raccogliere in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi che per la loro dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano. In particolare esso consente di alleggerire alcune zone della città da strutture di rilevante impatto urbano, quali lo stadio, e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti (plateatico). Inoltre viene confermata la sua utilizzazione attuale come area per il mercato ortofrutticolo e soprattutto riconosciuta e meglio

definita come area per il quartiere fieristico, oggi lasciata “alla spontaneità e provvisorietà dell’evento”.

La concentrazione di questi servizi in un unico polo consente anche una razionalizzazione del sistema degli impianti e delle strutture di supporto come opere di urbanizzazione, parcheggi, verde che altrimenti sarebbe disperso nelle varie collocazioni dei servizi sul territorio comunale con un notevole consumo di suolo e di spazi, per di più con un utilizzo limitato al breve periodo dell’evento: partita, fiera, spettacolo.

L’intervento pur nella consapevolezza dell’insediamento di strutture di rilevanti dimensioni intende salvaguardare e valorizzare gli elementi ambientali e paesaggistici tramite la conservazione dei segni territoriali originari e dei manufatti segnalati come di interesse storico, creando corridoi di verde a filtro delle varie aree, inserendo opportunamente spazi di verde alberato e mantenendo visuali panoramiche secondo un rilievo accurato della zona.

In sintesi i principali servizi previsti per l’area sono: Impianti sportivi di interesse generale, compreso il nuovo stadio, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico per spettacoli viaggianti (circo, luna park, concerti), attrezzature varie di interesse generale di supporto al settore produttivo.

A corredo possono essere previste funzioni di supporto ed integrative come campi e percorsi di allenamento per lo sport, strutture ricettive, uffici amministrativi, ristorazione. I manufatti per le suddette funzioni possono essere previsti nella misura massima indicata nelle tabelle dimensionali. Per gli aspetti ambientali e paesaggistici l’area, interessata all’intervento, si segnala per la presenza di alcuni manufatti di interesse storico di origine rurale e per il suo carattere agricolo che, almeno fino agli inizi degli anni ottanta, aveva mantenuto in modo integro. Sono, altresì, da segnalare nell’area i canali come il fosso del Caligi, il fosso di Oratoio

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 fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi	%	Verde - Parco	%	Parcheggi	%
Ha 45	100	Ha 8	72	Ha 3	18
totale aree a destinazione a servizi Ha 45	75	totale aree a destinazione a standard Ha 11			25
totale sup.territoriale Ha 56					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Conservazione dei manufatti e dei segni territoriali originari segnalati di interesse storico, dei canali principali (fosso del Caligi e di Oratoio).

Zona di filtro verde boscata nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato di via delle Rene; corridoio di verde lungo i lati del fosso del Caligi e del fosso di Oratoio.

Predisposizione di uno studio specifico sull'assetto idraulico e geologico di tutta l'area.

Predisposizione di uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti nell'ambito delle dimensioni massime consentite nella tabella

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)
--

Aree a Servizi Generali: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf Ha 45
Rc 20%
Ifs 0,15 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e a locali deposito-magazzino.
H max ml.9,80
Distanze minime dai confini sarà definita dal P.P.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche sarà definita dal P.P.
Destinazione d'uso ammessa: servizi di interesse generale a scala urbana o sovracomunale: Fiera, Mercato ortofrutticolo all'ingrosso (già presente), Plateatico, Impianti pubblici e/o privati per lo sport e per lo spettacolo, Stadio.
E' ammesso destinare manufatti a funzioni integrative e di supporto a quelle definite nella precedente voce, nella misura massima del 5% della slu totale prevista dagli indici della presente tabella

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A – 3 a/b. Le aree scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree non adibite alla viabilità deve essere fatta con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

Lungo la viabilità esistente (la statale Emilia) e nuova devono essere messi a dimora filari di alberi.

La zona a verde deve essere sistemata a parco e può comprendere attrezzature sportive come campi sportivi, percorsi di allenamento ovvero senza impegno di suolo con nuovi manufatti.

Le aree verdi ed il parco devono avere una immagine sempre più naturale e paesaggistica tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante, in particolare potranno essere previsti, previo uno studio specifico di settore che dovrà essere redatto, movimenti di terra, zone boscate, filari di alberi, specchi d'acqua.

Sono prescritti corridoi di verde e fasce di filtro boscate in corrispondenza del Fosso del Caligi, dell'abitato di via delle Rene, del confine tra la zona a servizi e quella produttiva, in continuità con i corrispondenti corridoio di verde lungo la zona artigianale – industriale di Ospedaletto, lato nord della via Emilia

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità il variabile tra -3 e -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, tutta la zona fa parte della Bonifica dell'Arnaccio. La parte settentrionale, che rientra nel sottobacino a scolo naturale, recapita le sue acque nel Fosso Caligi che confluisce nella Fossa Chiara. La parte meridionale dell'area è invece compresa nel sottobacino a scolo meccanico in cui i vari fossi presenti convogliano le acque all'idrovora dell'Arnaccio, la quale le immette nella Fossa Chiara.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La massima parte della zona è inserita in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa, mentre una porzione meridionale dell'area è inserita in classe di pericolosità 3c - pericolosità medio elevata per implicazioni a carattere idraulico per insufficiente rete idraulica di smaltimento.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree a pericolosità 3a gli interventi edilizi a carattere ordinario solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2), mentre tutte le opere di interesse pubblico con destinazione speciale (stadio, palazzo dello sport ed impianti generali, attrezzature militari, quartiere fieristico, ecc) sono classificate a fattibilità condizionata (classe di fattibilità 3).

Per tutti gli interventi edilizi ricadenti nella la parte di territorio inserita in classe di pericolosità 3c medio-elevata la fattibilità è genericamente condizionata (classe di fattibilità 3). In questo caso la fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrate è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale. In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere eseguita una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico dell'ambiente circostante.

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 E PROGRAMMA ATTUATIVO

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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

schema n. 36.2

OSPEDALETTO – VIA EMILIA - 2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

1. DESCRIZIONE

L'area è delimitata a nord dalla via di Granuccio e dalla scheda 36.1 del Regolamento Urbanistico, ad est dal tracciato della via Emilia, a sud dal fosso di Titignano, oltre il quale è in via di completamento la lottizzazione dell'area produttiva di Montacchiello, ad ovest dalla linea ferroviaria Pisa – Collesalvetti, recentemente ristrutturata ed elettrificata per svolgere le funzioni del trasporto merci in alternativa alla linea tirrenica.

L'area è parzialmente utilizzata a fini agricoli estensivi e comprende una zona già destinata a discarica di rifiuti urbani ed oggi bonificata.

Sull'area insiste un vincolo idraulico di previsione del tracciato di un canale scolmatore dell'Arno e la previsione di un tracciato ferroviario di raccordo tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 588.000

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'area produttiva di Ospedaletto, prevedendone il collegamento con quella di Montacchiello. All'interno dell'area deve trovare collocazione la previsione di impianti a bassa densità di superficie coperta, volta a favorire il trasferimento delle aziende di stoccaggio e commercializzazione di inerti e similari.

Con l'urbanizzazione dell'area deve essere trovata soluzione al collegamento viario ad est della scheda 36.1 e dell'insediamento di Montacchiello, anche in relazione alle soluzioni individuate per l'area PQ3 sviluppata assieme al Comune di Cascina.

Deve essere inoltre prevista la possibilità di utilizzazione della ferrovia Pisa-Collesalvetti nel quadro di una visione di servizio intermodale della zona.

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

Attività produttive e servizi	%	Verde pubblico e di rispetto	%	Viabilità e parcheggi	%
mq. 352.800	60	mq 135.200	23	mq 100.000	17
totale aree a destinazione privata mq 352.800	60	totale aree a destinazione pubblica mq. 235.200			40
totale sup.territoriale mq. 588.000					100

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0,30

Aree a destinazione produttiva:
Sf mq. 142.800
Rc % 0,60
Sup. utile lorda max mq. 103.000
H max ml. 15 (ml. 20 solo per motivate esigenze produttive))
Tipologia: edifici a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5,00

Aree con destinazione a servizi (depositi all'aperto, scalo ferroviario):
Sf mq. 210.000
Rc % 0,10
Sup. utile lorda max mq. 21.000
H max ml. 10
Tipologia: edifici a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5,00

7. 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; così come la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione.

Le aree scoperte, nella misura minima del 25% della superficie fondiaria, per la zona destinata alla produzione, e del 5% per la zona destinata ai depositi all'aperto, dovranno essere permeabili e comunque sistemate a verde, con prato, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte pertinenti le attività produttive possono essere pavimentate ferma restando la quota del 25% da sistemare a verde. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto delle esigenze di uniformità, 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.

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, e alle relative visuali, favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante e la mitigazione visiva dell'insediamento nel suo insieme.

8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

- semplicità e essenzialità della composizione;
- riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
- composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
- 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.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area presenta un substrato costituito principalmente dal litotipo "at - depositi alluvionali prevalentemente argillosi, torbe palustri e depositi di colmata recenti (Olocene)". Verso Ovest questi depositi tendono a diventare leggermente più sabbiosi (litotipo "la - depositi alluvionali prevalentemente limosi e sabbiosi con intercalazioni argillose). L'area appare sub-pianeggiante, a quote medie di circa 2.0 m s.l.m. In corrispondenza del fosso di Oratoio è presente una previsione di nuovo scolmatore dell'Arno (Bocchette-Padule di Stagno) prevista dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nel Piano Stralcio rischio idraulico, D.P.C.M. 5/11/1999. Il Fosso Titignano ad est, risulta in salvaguardia idraulica in quanto ricade nell'ambito B art. 3.15 del R.U.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3 - pericolosità media**.

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."

10. VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine del Fosso di Titignano. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. L'incremento di carico urbanistico dovrà essere commisurato alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o soddisfacimento del fabbisogno con impianti alternativi. I siti inquinati bonificati dovranno assumere la funzione di elementi di mitigazione paesaggistica con sistemazione a verde e, ove possibile, piantumazione arborea. La presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999) è soggetta a verifica e potrà essere modificata. Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime

obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificatorie e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne. Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico.

11 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutiva e puntuale nel piano attuativo delle aree pubbliche di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 39.2 variata	TIRRENIA – PARCO CENTRALE
---	----------------------------------

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 ineditata, 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 "Ciclilandia", 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 "Cicililandia".

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
totale sup.territoriale mq. 27.420					100

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 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 insediare 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
n° di piani 2/3 fuori terra, con la possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H. max. ml 9
Destinazione : residenziale e commerciale

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

(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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 40.1 variata	CALAMBRONE – V.LE DEL TIRRENO
---	--------------------------------------

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è situata lungo il v.le del Tirreno, lato pineta, nella zona centrale del Calambrone, in prossimità dell'ex centro servizi. La superficie territoriale dell'area è di oltre un ettaro ed è adiacente ad un edificio adibito a in parte a panificio e in parte a residenza.

L'area è in massima parte priva di alberature; le aree della zona circostante sono tutte interessate dagli insediamenti delle colonie.

Dell'area fa parte una porzione di proprietà comunale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 11.150

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificazione dell'area, oggi in stato di abbandono, mediante la realizzazione di un complesso residenziale che sia di incentivo a una maggiore presenza urbana.

L'intervento prevede la realizzazioni di edifici fino a tre piani, in linea o isolati. E' ammessa la possibilità di un quarto piano, a servizio di eventuali tetti-giardino, per una superficie non eccedente il 25% della superficie coperta.

Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della specifica variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere la riqualificazione dell'assetto viario di viale Tirreno 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. Nella parte retrostante è prevista la fascia di connessione di connessione di cui alla tavola c.10. "Dettaglio degli elementi dello Statuto del Territorio di Calambrone" del Piano Strutturale, costituito da aree attrezzate a verde e percorso pedonale.

Gli interventi di nuova realizzazione 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 rinnovabili di energia.

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

Residenza	%	Verde pubblico	%	Parcheeggi	
mq. 6.690	100	mq 2.800	63	mq 1.660	37
totale aree a destinazione privata mq 6.000	60	totale aree a destinazione pubblica mq. 4.460			40
totale sup.territoriale mq. 11.150					100

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0,30

Aree a Servizi Privati:
Sf mq. 6.690
Rc % 0,30
Sup. utile lorda max mq. 3.345
Ifs (slu/superficie fondiaria) 0,50
N° di piani max: 3 piani fuori terra (max 4 piani f.t. sul 25% della superficie coperta)
H max ml. 14 (ml. 17 sul 25% della superficie coperta)
Tipologia: edifici in linea/schiera/blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml 5,00

7. 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; così come 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.

Gli interventi sul verde dovranno essere rivolti al ripristino dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo, coordinando gli interventi con l'Ente Parco e la 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, e alle relative visuali, favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

Lo spazio attrezzato prospiciente viale del Tirreno dovrà essere conforme allo schema tipologico e funzionale allegato.

8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

- semplicità e essenzialità della composizione;
- riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
- composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
- limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, ...)
- 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.

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. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde circa allo 0 s.l.m.

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."

10 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutivo e puntuale nel piano attuativo delle aree pubbliche di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n° 40.3 CALAMBRONE – EX OSPEDALE AMERICANO

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 pedonali 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

7. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

1. semplicità e essenzialità della composizione;
2. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
3. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
4. limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, ...)
5. 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. FATTIBILITÀ 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

**schema n° 40.4 CALAMBRONE – EX SACRO CUORE O STIMMATINE
ED EX MARINA AZZURRA**

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'intervento proposto riguarda due aree contigue ove sorgono la colonia denominata "Marina Azzurra" e quella denominata Stigmatine o del Sacro Cuore. L'area ove è ubicata la colonia "Marina Azzurra" ha dimensioni pari a 2,9 ettari. L'edificio esistente di 2 p.f.t a pianta rettangolare è posto all'interno della pineta del Calambrone, confinante a est con la vecchia tramvia e a sud con la strada via "Villa Rosa" che conduceva alla omonima stazione.

L'area ove è ubicata la colonia Stigmatine o del Sacro Cuore confina con viale Tirreno, la superficie territoriale è di circa 2,1 ettari. L'area è adiacente ad un edificio adibito a residenza specialistica e verso sud confina con un piccolo agglomerato di abitazioni e con una struttura per la ristorazione.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica, anche mediante la demolizione dell'esistente.

Nuovo impianto e ristrutturazione dell'esistente.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 53.073

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo generale è quello di incrementare la residenza stabile e di creare/recuperare spazi di uso pubblico.

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 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. Nella parte antistante l'area ex Colonia Marina Azzurra, al confine con l'area Stigmatine è previsto una fascia di connessione verde con aree attrezzate e percorso pedonale, come indicato nell'elaborato c.10 della variante parziale al Piano Strutturale.

L'intervento prevede la realizzazione di nuovi edifici pluripiano in linea e/o isolati.

Gli interventi di nuova realizzazione 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'impiego 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 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

Area residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq 37.151	100	Mq 9.692		Mq 4.344		Mq 1.886	
totale aree a destinazione privata mq 37.151			70	totale aree a destinazione pubblica mq 15.921		30	
totale sup. territoriale mq. 53.073							100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0.35 (0,40 max)

Aree residenziali:
Sf. mq 37.151
Rc 30 %
Sup. utile lorda max – mq. 18.575 (21.944 max)
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) 0.50 (0,57 max)
n° di piani max 3 (ammessi 4 piani su max 25% della Sc)
H max ml. 14
Tipologia: mono/bifamiliari/schiera/blocco
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Destinazione d'uso residenziale

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 esistente, 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:

1. semplicità e essenzialità della composizione;
2. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
3. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
4. limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, ...)
5. 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. FATTIBILITÀ 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 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 deve prevedere 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 (Ifs e SLU) fino al raggiungimento dei valori massimi indicati al punto 7 sono ammessi solo se finalizzati all'aumento di residenti stabili, garantito da presenza di percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate (mq. 60 di SLU media su tutto l'intervento), di un prezzo di vendita dell'immobile concordato con l'Amministrazione Comunale e comunque concorrenziale rispetto ai valori di mercato (almeno 15% inferiore) e di vincolo alla cessione dell'alloggio non prima di cinque anni dal primo contratto di compravendita.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n° 40.5 CALAMBRONE – EX CENTRO SERVIZI

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'intervento riguarda un'area posta ad est del Viale del Tirreno delle dimensioni di circa 2,6 ettari. Su questa area insistono gli edifici che servivano il sistema delle colonie: la centrale termica, la lavanderia, l'autorimessa, la sede degli uffici del Consorzio Elioterapico, la palazzina del dirigente. Centralmente è ubicata la Chiesa è ad una sola navata con pianta a croce latina, con cupola a "balze" circolari concentriche decrescenti verso la lanterna. Gli edifici sono opera dell'Arch. Ghino Venturi, autore anche della ex Colonia Regina Elena e dell'Ospedale di Livorno. La posizione baricentrica rispetto alle altre colonie ne faceva il cuore stesso del Calambrone, sia per le funzioni di supporto dirigenziali, che per tutta una serie di servizi quali il teleriscaldamento che veniva distribuito a diverse colonie. Era inoltre il centro religioso dell'intero quartiere delle colonie. Oggi è in stato di avanzato degrado perché abbandonato da tempo.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Recupero dell'esistente e parziali interventi di nuova edificazione.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 25.746

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato al recupero delle strutture architettoniche esistenti con mantenimento dei caratteri originari del complesso. Il progetto si propone di rifunzionalizzare gli edifici anche per funzioni sociali e di aggregazione a servizio dell'intero agglomerato urbano del Calambrone.

E' prescritta la conservazione del patrimonio edilizio esistente, per il quale sono consentiti interventi di adeguamento igienico funzionale. I nuovi volumi dovranno essere allineati sulle strade laterali, come da schema grafico allegato. Sono ammesse variazioni solo conseguenti eventuali prescrizioni indicate nell'autorizzazione paesaggistica.

La progettazione dovrà realizzare l'integrazione tra l'edificato esistente ed i nuovi edifici con la creazione di uno spazio a verde e piazza che si affaccia sul Viale del Tirreno, in corrispondenza dell'edificio religioso esistente, da recuperare e riaprire al culto.

Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere, compatibilmente con la presenza degli edifici esistenti e con la funzione di "piazza", la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'assetto del viale del Tirreno mediante la realizzazione di una fascia di rispetto a verde (comprensiva di parte della stazione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato e parcheggi. Nella parte retrostante è previsto il percorso di connessione di cui alla

tavola c.10. “Dettaglio degli elementi dello Statuto del Territorio di Calambrone” del Piano Strutturale che, in questo caso, assume anche funzione di viabilità di servizio.

Gli interventi di nuova realizzazione 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’impiego 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 Commerciale direzionale	%	Piazze 7.536	%	Parcheggi	%	Verde pubblico	%
mq 5.900 / 7.700		Mq 9.636		Mq 2.120		mq.7.964	
totale aree a destinazione privata mq 5.900 / 7.700			23 30	totale aree a destinazione pubblica mq 19.720 / 17.620		77 70	
totale sup. territoriale mq. 25.746							

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 (slu/superficie territoriale) 35% (40%)

Aree residenziali:
Sf. mq. 5.900 / 7.700
Rc 30 %
Sup. utile lorda mq. 9.000 (10.300)
Ifs (slu/superficie fondiaria) 0,75 (1,3 in caso di incremento degli spazi pubblici)
n° di piani max 3 (max 4 piani sul 10% della Sc)
H max ml. 14 (max 17 sul 10% della Sc)
Tipologia: linea - blocco
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5 (esclusa piazza e percorsi pedonali)
Destinazione d’uso commerciale, direzionale e residenziale nelle seguenti percentuali: - residenziale max 70%; min. 30%.

E' prevista la possibilità di inserimento di attività commerciali, direzionali e di servizio compatibili con la previsione della residenza ai piani superiori.

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

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

Le aree scoperte, esclusi parcheggio e viabilità, possono essere pavimentate per una quota non superiore al 50%. 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.

9. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

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

Le realizzazioni di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica preesistente; 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.

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 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 deve prevedere 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 (Its e SLU) fino al raggiungimento dei valori massimi indicati al punto 7 sono ammessi solo se finalizzati all'incremento della sup. di cessione con riduzione della sup. fondiaria ,alla previsione di servizi di pubblica utilità (uff. postale, farmacia, sportello bancario, asilo nido, ecc.), al ripristino della funzione della chiesa, alla realizzazione di tutti gli spazi pubblici.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n° 40.6

CALAMBRONE – EX COLONIA G. ROSELLO
EX FONDAZIONE BARELLAI oggi CENTRO SERVIZI MONTEDOMINI

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è situata lungo il Viale del Tirreno, lato pineta, vicino alla zona centrale del Calambrone. La superficie territoriale dell'area è di circa un ettaro. Su questa area è presente un edificio adibito a servizi e soggiorno per portatori di handicap. La parte sud dell'area è in massima parte priva di alberature; l'edificio esistente è porzione di un edificio più grande, non completato.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ampliamento e ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 10.870.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato al recupero dell'edificio esistente ed al suo completamento secondo la forma originaria di progetto; una parte dell'edificio può essere destinato a residenza la nuova costruzione dovrà integrarsi con l'edificio preesistente creando una continuità formale, così da riconfigurare l'edificio nella sua originaria previsione.

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 mediante la realizzazione di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della stazione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera antivent) e parcheggi; mentre nella parte retrostante è previsto il percorso di connessione di cui alla tavola c.10. "Dettaglio degli elementi dello Statuto del Territorio di Calambrone" del Piano Strutturale.

Gli interventi di nuova realizzazione 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 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 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

Area residenziale e a servizi privati	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	%	Viabilità Veicolare e Ciclo pedonale	%
Mq 7.778	72	Mq 1.896	17	Mq 680	6	Mq 516	5
totale aree a destinazione privata mq 7.778				totale aree a destinazione pubblica mq 3.092			28
totale sup. territoriale mq.10.870							100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0,40

Aree residenziali e a Servizi:
Sf. mq 7.778
Rc
Sup. utile lorda max – mq 4.350
Ifs (slu/superficie fondiaria) 0,56
n° di piani max 3
H max ml. 11,00
Tipologia: completamente edificato esistente
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Destinazione d'uso residenziale/servizi privati

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti (limite tra le zone agricole e le zone residenziali) 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. 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

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, 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.

9. FATTIBILITÀ 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."

10. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto a permesso a costruire convenzionato che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche. Nella convenzione dovrà essere prevista 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 finalizzati alla realizzazione di residenza dovranno garantire percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate e cioè non inferiori mediamente a 60 mq di superficie utile.