



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

schema n° 40.6

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

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

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.

