



**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 B**

**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	
<b>totale sup. territoriale mq. 25.746</b>							

## 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%)**

<b>Aree residenziali:</b>
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.



