



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<p><b>scheda n° 40.4 CALAMBRONE – EX SACRO CUORE O STIMMATINE ED EX MARINA AZZURRA</b></p>
--

#### **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 Stimmatine 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 Stimmatine 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 Stimmatine 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 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 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	
<b>totale sup. territoriale mq. 53.073</b>							<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

*Vedi elaborato grafico allegato.*

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

<b>Aree residenziali:</b>
Sf. mq 37.151
Rc 30 %
Sup. utile lorda max – mq. 18.575 (21.944 max)
I <sub>fs</sub> (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 (Ics 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.

