



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-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. 11.453

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 realizzazione 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	%	Parcheggi	%
mq. 6.872	100	mq 2.886	63	mq 1.695	37
totale aree a destinazione privata mq 6.872	60	totale aree a destinazione pubblica mq. 4.581			40
totale sup.territoriale mq. 11.453					100

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0,30

Aree a Servizi Privati:

Sf mq. 6.872

Rc % 0,30

Sup. utile lorda max mq. 3.436

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 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.

