

COMUNE DI PISA

TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i>	
N. atto D-18 / 976	del 10/12/2008
Codice identificativo 509091	

PROPONENTE *URBANISTICA*

OGGETTO	RICONOSCIMENTO ERRORI MATERIALI NELLA CARTOGRAFIA ED IN UNA SCHEDA NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVI AD IMMOBILI IN PISA, VIA DI GELLO ANGOLO VIA GUIDO ROSSA, ORATOIO E CALAMBRONE
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<i>Arch. BERTI GABRIELE</i>



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

Oggetto: Riconoscimento errori materiali nella cartografia ed in una scheda-norma del Regolamento Urbanistico relativi ad immobili in Pisa, via di Gello angolo via Guido Rossa, Oratoio e Calambrone.

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta dell'ing. Benito Gabrielli, in qualità di proprietario, relativa alla classificazione dell'immobile posto in angolo tra via di Gello e via Guido Rossa, che risulta, nella cartografia del Regolamento Urbanistico, in parte in ambito Q3c ed in parte in ambito SQ1/AS;

Visti gli atti d'ufficio, in particolare la concessione edilizia n. 198/1991, rilasciata sulla totalità del lotto, all'epoca compreso in zona residenziale di completamento, disciplinata dall'art. 20 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'epoca vigente;

Considerato che la porzione inserita dal Regolamento Urbanistico all'interno dell'ambito SQ1/AS costituisce parte integrante del lotto edificato e unico accesso al fabbricato;

Considerato che la parte dell'area correttamente individuata è inserita all'interno dell'ambito Q3c;

Vista la richiesta della sig.ra Giuliana Chiosi, con la quale si segnala che il Regolamento Urbanistico ha ommesso di indicare in cartografia due edifici condominiali realizzati in forza di concessioni edilizie, rilasciate ai sensi dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'epoca vigente, all'interno di zona a destinazione residenziale;

Considerato che l'individuazione dell'ambito riportata nella cartografia del Regolamento Urbanistico per l'area in questione è riferita alle zone agricole e quindi non attinente alla reale utilizzazione;

Considerato che l'indicazione della destinazione d'uso agricola deriva dalla mancata indicazione cartografia degli edifici, per altro esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico;

Ritenuto opportuno inserire l'ambito oggetto della correzione nel contesto dell'unico ambito esistente nella zona (C1bB), caratterizzato dalla presenza di edificato storico e dalla compresenza di edifici recenti, in quanto con caratteristiche di analogia e complementarietà con l'area oggetto della correzione;

Vista la segnalazione dell'Ufficio Urbanistica di questa Direzione, con la quale si evidenzia che, a seguito della variante parziale al Regolamento Urbanistico, relativa alle UTOE n. 17, 36, 39 e 40, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 14.06.2007, l'area disciplinata dalla scheda-norma 40.5 ha destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale e l'area disciplinata dalla scheda norma 40.6 ha destinazione residenziale e per servizi privati;

Considerato che, all'interno delle schede-norma 40.5 e 40.6, non è stata correttamente riportata la classificazione relativa all'indicazione della zona omogenea ai sensi del D.M. 1444/68, riportando quella previgente alla variante che classificava l'area all'interno della zona omogenea F (attrezzature territoriali), anzichè B (zona di completamento);

Visti gli elaborati predisposti dall'ufficio a corredo della presente determinazione ed a correzione degli errori materiali contenuti negli elaborati del Regolamento Urbanistico e, più precisamente:

- Regolamento Urbanistico – “Correzione cartografica di destinazione d'uso dell'area posta in Pisa, via Rossa” – R.U. approvato e correzione (allegato 1);
- Regolamento Urbanistico – “Correzione di destinazione d'uso dell'area sita in località Oratoio da agricola a residenziale” - R.U. approvato e correzione (allegato 2);
- Scheda norma 40.5 corretta (allegato 3);
- Scheda norma 40.6 corretta (allegato 4);

Ritenuto opportuno procedere ad una corretta classificazione degli immobili segnalati al fine di rendere ammissibili le categorie di intervento idonee ed appropriate per il raggiungimento dei fini propri del Regolamento Urbanistico;

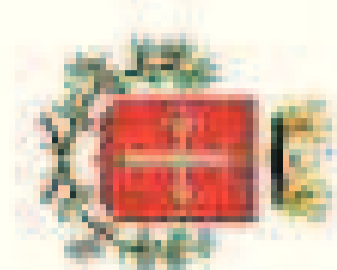
DETERMINA

- di prendere atto che, per errata indicazione cartografica, l'immobile in angolo tra via di Gello e via Guido Rossa, risulta, nella cartografia del Regolamento Urbanistico, in parte in ambito Q3c ed in parte in ambito SQ1/AS;
- di prendere atto che il Regolamento Urbanistico ha omissso di indicare in cartografia due edifici condominiali realizzati in forza di concessioni edilizie, rilasciate ai sensi dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'epoca vigente;
- di prendere atto che, a seguito della variante parziale al Regolamento Urbanistico, relativa alle UTOE n. 17, 36, 39 e 40, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 14.06.2007, l'area disciplinata dalla scheda-norma 40.5 ha destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale e quella disciplinata dalla scheda-norma 40.6 ha destinazione mista residenziale e per servizi privati, e che pertanto debbono essere classificate all'interno della zona omogenea B (zona di completamento) anzichè F (zona per attrezzature territoriali), come erroneamente indicato;
- di adottare, quindi, le seguenti correzioni cartografiche e normative:
 - inserimento dell'intero immobile (edificio ed area di pertinenza) posto in angolo tra via di Gello e via Guido Rossa all'interno dell'ambito Q3c;
 - inserimento dei due edifici condominiali posti in prossimità di via Maggiore di Oratoio e delle relative aree di pertinenza all'interno dell'ambito C1bB;
 - inserimento della scheda-norma 40.5 corretta all'interno dell'elaborato “f2” del Regolamento Urbanistico;
 - inserimento della scheda-norma 40.6 corretta all'interno dell'elaborato “f2” del Regolamento Urbanistico;
- di dare mandato al S.I.T. di procedere alle necessarie modifiche della cartografia del Regolamento Urbanistico ed al conseguente aggiornamento del sito web per la parte che riguarda gli strumenti urbanistici comunali;

- di partecipare la presente determinazione alla Direzione Area Qualità Edilizia e Trasformazione Urbana, alla Direzione Edilizia Privata ed all'Ufficio Urbanistica.

IL DIRETTORE
arch. Gabriele Berti

ALLEGATO 1



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
Ufficio Pianificazione
Elaborazione grafica: SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)

Regolamento Urbanistico

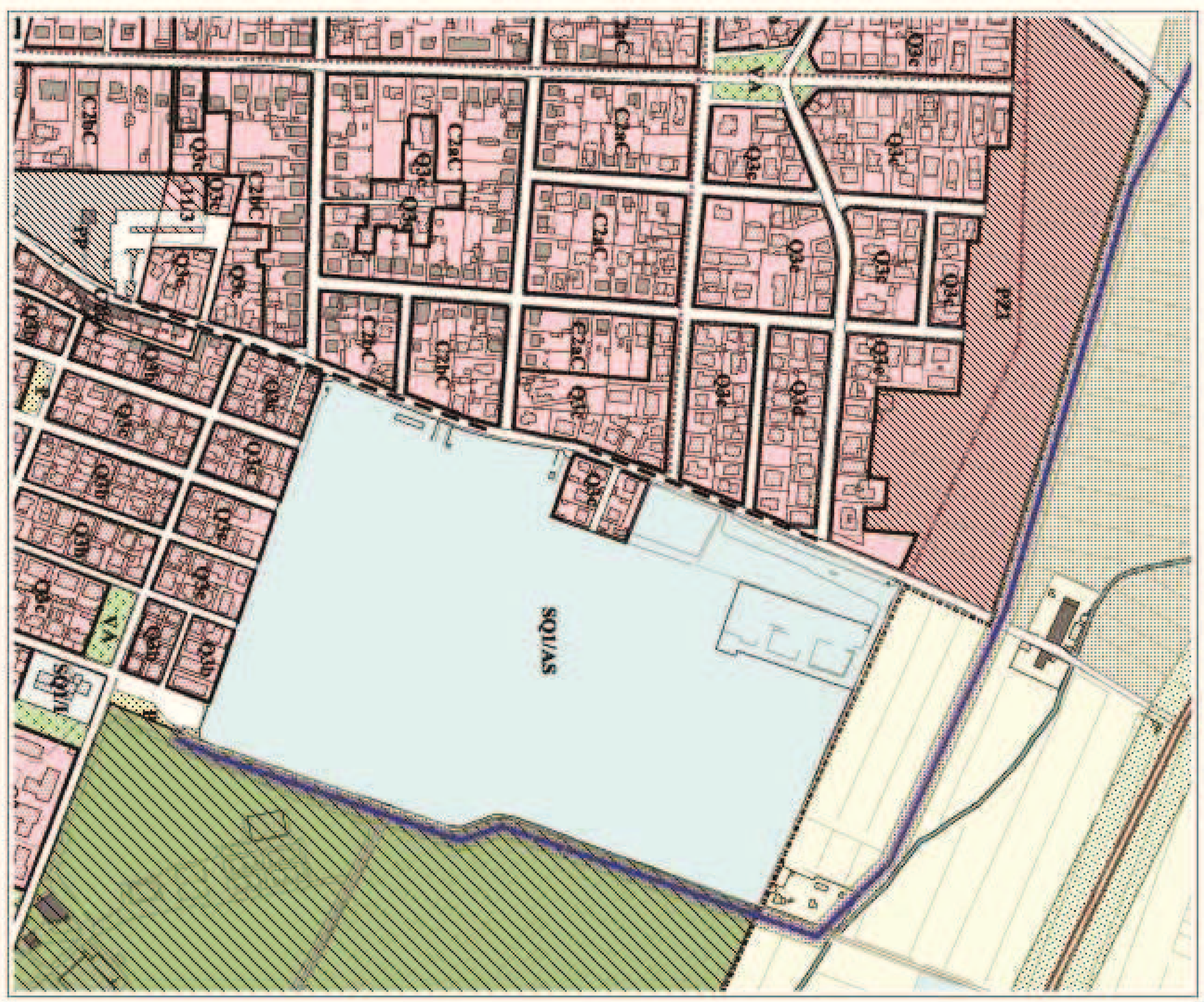
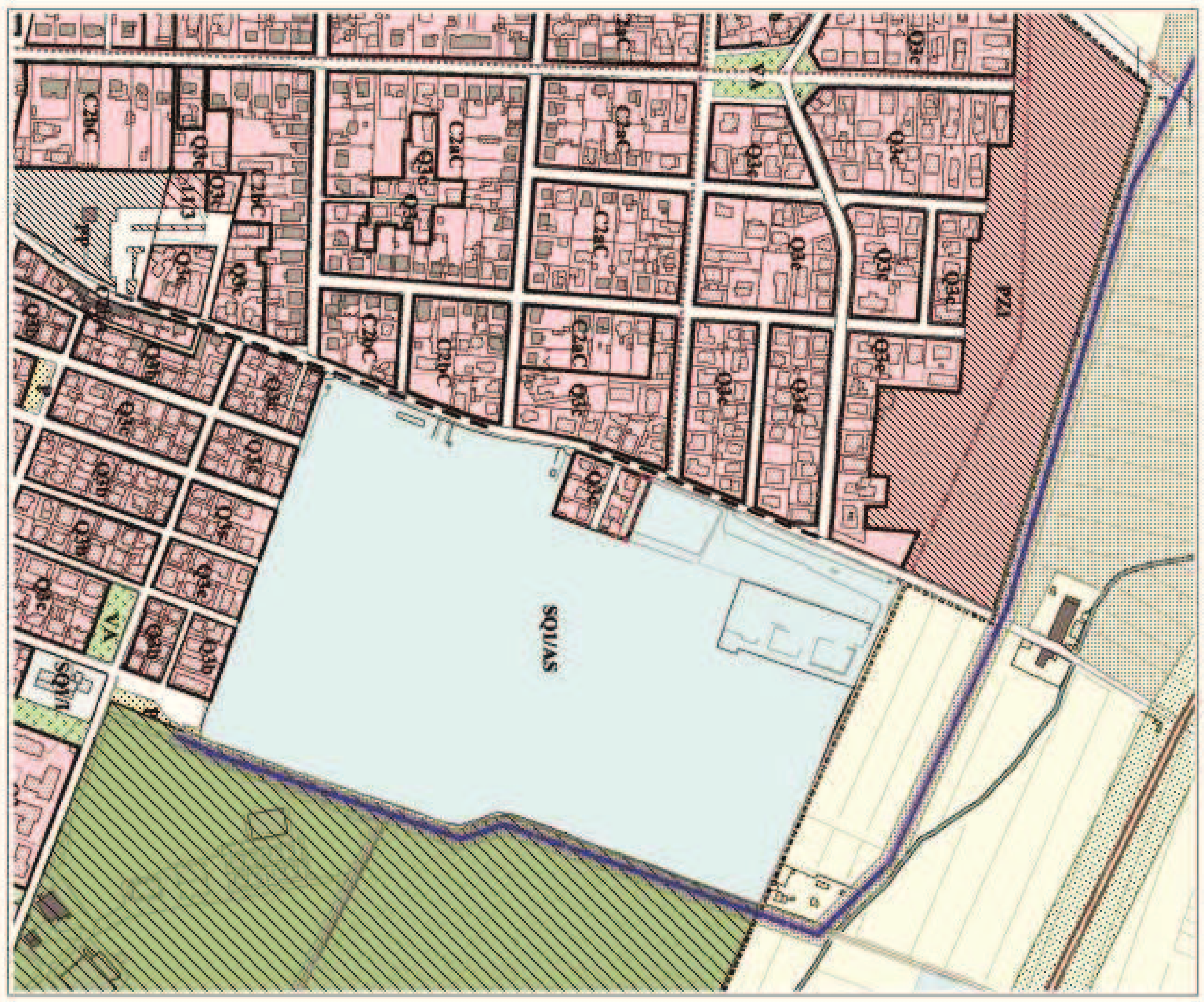
Correzione cartografica di destinazione d'uso dell'area sita in Pisa Via Rossa

R.U. APPROVATO

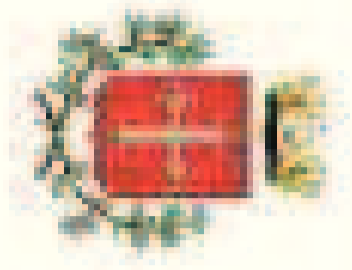
scala 1:5.000

CORREZIONE

scala 1:5.000



ALLEGATO 2

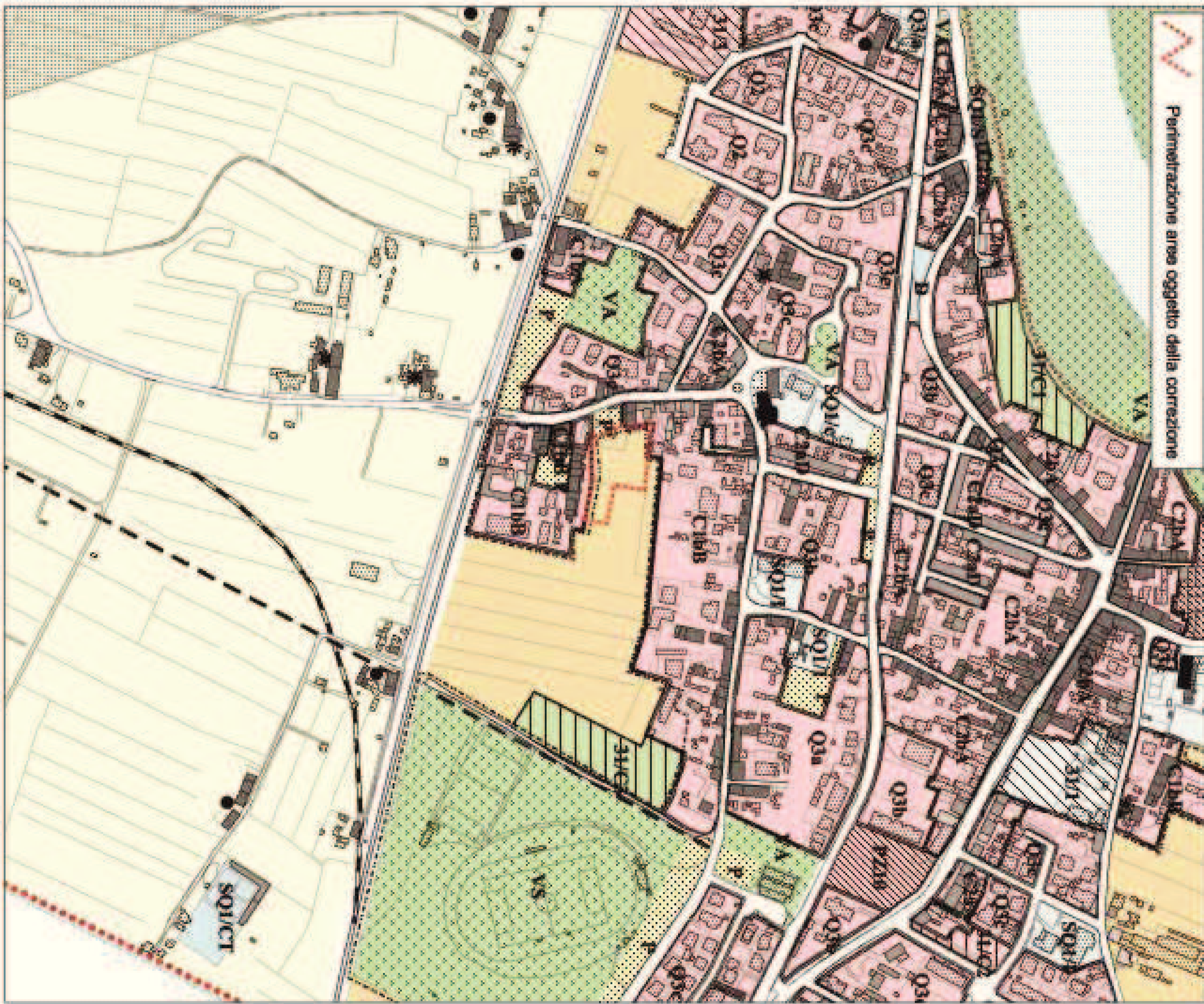


COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
Ufficio Pianificazione

Elaborazione grafica: SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)

R.U. APPROVATO

scala 1:5.000



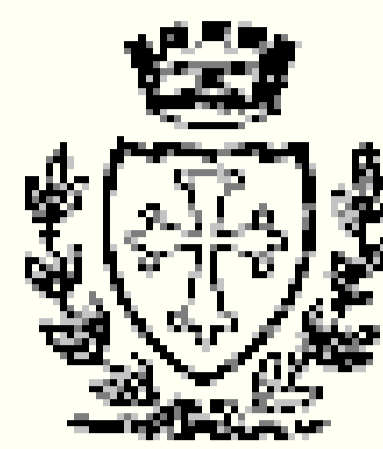
Regolamento Urbanistico
Correzione cartografica di destinazione d'uso dell'area
sita in località Oratoto: da agricola a residenziale

CORREZIONE

scala 1:5.000



ALLEGATO 3



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 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."

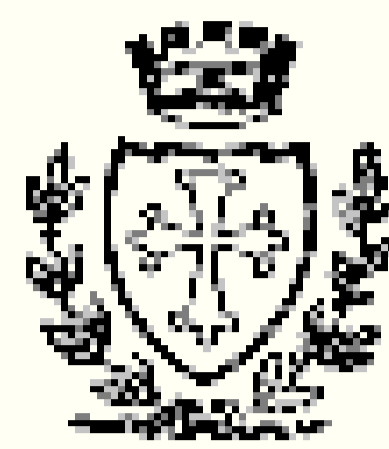
11. MODALITÀ ATTUATIVE

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.

ALLEGATO 4



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-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 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 antiventivo) 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 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 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: completamento 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.

“Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art.20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.