



Oggetto: Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano, via del Casone, Calambrone, Pisa, all'interno dello sviluppo territoriale ed al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle UTOE n°17-36-39-40

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO

Norme Generali

Capitolo I – Obiettivi e contenuti del Piano

Art. 1 – Caratteri generali

La realizzazione del Piano di Recupero è finalizzato alla trasformazione in residenza della ex Colonia S. Stefano, Via del Casone, Calambrone, Pisa, all'interno dello sviluppo territoriale ed al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle UTOE n° 17 – 36 – 39 – 40; la stessa è inserita al N. 22 nella Tavola della “Descrizione della consistenza edilizia degli insediamenti dell’UTOE n. 40”.

L’edificio originariamente destinato a colonia, e l’area di pertinenza, sono attualmente in fase di trasformazione in Residenza Turistico Alberghiera come da Permesso di Costruire n° 74 del 14 luglio 2005. E’ prevista la ristrutturazione di una volumetria pari a mc 12.009,44 anche attraverso la demolizione e ricostruzione in un unico corpo di alcuni volumi accessori; gli standard stabiliti dal R.U. per i parcheggi sono previsti in parte sul lato ovest del lotto ed in parte in un parcheggio interrato accessibile da Via del Casone (parcheggio di trasformazione) e su di un’area di mq 844,14 con fronte su Via del Casone (parcheggio di uso pubblico).

Nel Permesso di Costruire sopra citato è inoltre prevista la sistemazione dell’ampio parco con l’inserimento di nuovi elementi vegetazionali in sostituzione di quelli di cui si dovrà procedere all’abbattimento vista la situazione molto critica della maggior parte dei pini marittimi.

L'obiettivo del Piano di Recupero è il cambio di destinazione da Residenza Turistico Alberghiera (Permesso di Costruire n° 74 del 14 luglio 2005) in residenza, in linea con l'indicazione dello strumento urbanistico che prevede la presenza di una residenza stabile.

Il Piano di Recupero prevede anche la sistemazione di un percorso pedonale – ciclabile in attuazione dello strumento urbanistico vigente; le particelle catastali interessate a tale sistemazione, Foglio 104 mappali 223 e 225, risultano di proprietà dello stesso Comune di Pisa. L'intervento prevede la pavimentazione del percorso a partire da Via del Casone, la sistemazione a verde e l'arredo con idonea illuminazione.

Il Piano di Recupero prevede, inoltre, la riconversione del parcheggio di utilizzazione con accesso a raso da via del Casone, in parte già realizzato secondo il sopra citato Permesso di Costruire, in parcheggio di uso pubblico realizzando così un'area di sosta di circa mq 840.

Art. 2 – Elementi costitutivi del piano

Il Piano di Recupero in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Mappa catastale: particelle interessate dall'intervento (Scala 1:1.000);
- Dettaglio degli elementi dello Statuto del Territorio di Calambrone (estratto Tavola 10-C Piano Strutturale);
- Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Tav. 0 – Planimetria generale – Stato di fatto (Scala 1:1.000);
- Tav. 1 – Planimetria generale – Stato di fatto (Scala 1:500);
- Tav. 2 – Piante piano terra e primo edificio in corso di ristrutturazione – Permesso di Costruire N° 74/2005 (Scala 1:200);
- Tav. 3 Piante piano secondo e terzo edificio in corso di ristrutturazione – Permesso di Costruire N° 74/2005 (Scala 1:200);
- Tav. 4 – Prospetti e sezioni edificio in corso di ristrutturazione – Permesso di Costruire N° 74/2005 (Scala 1:200);
- Tav. 5 – Planimetria generale progetto – Sistemazione esterna viabilità ciclo – pedonale e parcheggio pubblico (Scala 1:500);
- Tav. 6 – Planimetria quotata progetto – Sistemazione esterna viabilità ciclo – pedonale e parcheggio pubblico (Scala 1:500);
- Tav. 7 – Piante, prospetti e sezione edificio pluriuso accessorio già realizzato in corso di completamento – Permesso di Costruire N° 74/2005 (Scala 1:100);
- Relazione Tecnica;
- Proposta di scheda;

- Previsione di spesa per le sistemazioni generali per l'attuazione del piano;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Valutazione effetti ambientali;
- Perizia geologica;
- Schema di convezione.

Capitolo II – Prescrizioni di Piano – Destinazioni d'uso – Procedure e tipi di intervento

Art. 3 – Osservanza e applicazione delle norme

Qualunque intervento di carattere edilizio-urbanistico s'intenda attuare nell'ambito degli immobili e delle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di progetto di cui al precedente art. 2, dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto nelle presenti N.T.A. e nel rispetto delle più generali norme derivanti dal Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Per gli immobili di progetto, edificio principale in corso di ristrutturazione ed edificio già realizzato in corso di completamento, e per le aree libere, il Piano di Recupero prevede la destinazione d'uso residenziale.

L'intervento potrà consentire l'incrementato di unità abitative; si potranno, comunque, anche accorpate una o più unità abitative.

Art. 5 – Tipologia degli interventi edilizi

Gli interventi ammessi sugli edifici sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia.

Negli spazi scoperti dell'ampio parco pertinenziale sono ammesse le seguenti trasformazioni fisiche:

- di manutenzione e/o rifacimento dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione a giardino;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva ad uso esclusivo del complesso edilizio (per es. piscina), anche dotati di attrezzature complementari, di servizio, e di supporto, quindi piccoli spogliatoi, servizi igienici, depositi attrezzi, purchè ciò non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità spazio scoperto; nel caso siano interessate

aree con alberi di alto fusto, si procede contestualmente alla messa a dimora di un numero sufficiente di esemplari di specie coerenti con le caratteristiche del sistema vegetazionali già previsto nel Permesso di Costruire N° 74 del 14 luglio 2005;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte che non comportino l'abbattimento di alberi di alto fusto né l'impermeabilizzazione del suolo.

Art. 6 – Procedure d'intervento

Il presente piano si attuerà mediante la realizzazione delle opere previste per il complesso edilizio residenziale e la sistemazione dell'ampio parco, per il parcheggio pubblico e la pista pedonale-ciclabile.

Il Piano di Recupero dovrà essere attuato entro tre anni dalla sua approvazione.

Gli interventi, visto lo stato di ristrutturazione e completamento dell'intero complesso edilizio, potranno essere attuati con la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

TITOLO SECONDO

Norme Particolari

Capitolo I – Obiettivi e contenuti del Piano

Art. 7 – Caratteri generali e Norme Tecnico edilizie – Complesso edilizio esistente

Il Piano di recupero prefigura il mantenimento dei caratteri formali e volumetrici del complesso edilizio attraverso la salvaguardia dell'impianto architettonico e la salvaguardia degli spazi aperti sia condominiali che privati.

Gli interventi edilizi dovranno adeguarsi alle norme più generali del Regolamento Edilizio del Comune di Pisa, nonché delle norme del Regolamento d'Igiene e di tutte quelle norme e regolamenti previsti in materia da leggi dello Stato e della Regione Toscana.

In particolare, per le altezze, le dimensioni ed i rapporti illuminotecnici dei vani apertura esterni e orizzontamenti valgono le seguenti prescrizioni:

Altezza dei vani

- locali abitabili h minima di ml 2,70;
- locali di servizio o disimpegni h minima di ml 2,40;
- locali sottotetto abitabili h minima di ml 2,20 ed h media di ml 2,70;
- locali sottotetto adibiti a servizi o disimpegni h minima di ml 2,20 ed h media di ml 2,40.

Requisiti illuminotecnici

Per l'adeguamento alle norme igienico funzionali della nuova destinazione residenziale sono consentite variazioni sui prospetti e di conseguenza sulle aperture.

Requisiti dimensionali dei vani

I requisiti dimensionali dei vani ed i minimi di abitazione sono regolati dal Regolamento Edilizio vigente del Comune di Pisa.

Nuove aperture esterne

Nel rispetto dell'unitarietà del progetto è consentita la variazione delle aperture esterne.

Spostamento dei solai

Non è consentito lo spostamento degli orizzontamenti; è consentita la realizzazione di collegamenti verticali.

Locali interrati

All'interno degli edifici non è data la possibilità di realizzare locali interrati, tranne eventuali locali tecnici.

Art. 8 – Materiali impiegati

Fabbricato e materiali interni

- Copertura realizzata con tegole portoghesi.
- Discendenti, canali, pluviali, ecc. sono tutti realizzati in rame.
- Le scale in muratura avranno alzate e pedate rivestite in granito sardo tonalità grigia con ringhiera in ferro, anch'essa tinteggiata in colore chiaro, in disegno semplice. Tutti i piani del fabbricato sono serviti da tre ascensori ad azionamento elettrico a batteria "senza locale macchina".
- Portoni di sicurezza alle unità abitative realizzati con tonalità chiara per l'esterno e finitura interna laccato chiaro.
- Gli infissi esterni realizzati in profili estrusi in lega primaria di alluminio, verniciatura colore RAL 9001 GRINZ e vetrocamera 8/9+12+6/7 mm, dotati di avvolgibili in alluminio colore BI 170.
- Le pavimentazioni interne potranno essere realizzate in cotto, ceramica, Klinker porcellanato e/o legno.

Materiali esterni

- La struttura dei cancelli di ingresso sarà realizzata in metallo zincato verniciato in forma semplice;
- Cancelli in metallo zincato verniciato si troveranno agli accessi dei giardini delle abitazioni ubicate al piano terra, realizzati con disegno uguale a quello di ingresso;

- Le divisioni delle singole unità immobiliari ubicate al piano terra dovranno essere realizzate in rete metallica a maglia sciolta in colore verde a nascondere la quale si faranno crescere siepi nelle essenze di viburno (*Viburnum tinus*, *Viburnum tinus lucidum*), corbezzolo (*Arbustus unedo*), e osmanto (*Olea fragrans*);
- I materiali adottati per le pavimentazioni esterne della viabilità pedonale di ingresso alle abitazioni saranno in masselli autobloccanti montati su letto di sabbia.
- La pavimentazione dei parcheggi privati ubicati lungo il lato est saranno realizzati in masselli autobloccanti montati su letto di sabbia;
- I marciapiedi intorno alle costruzioni ed i terrazzi di accesso alle unità immobiliari saranno realizzati con pavimentazione di tipo klinker o similari.
- Gli spazi liberi privati non potranno essere pavimentati oltre a quelli inseriti negli elaborati del Permesso di Costruire N° 74 del 14 luglio 2005.
- Sistema del verde: è regolato dalla perizia della Dott.ssa Elisabetta Norci parte integrante del Permesso di Costruire N° 74 del 14 luglio 2005. L'intervento prevede la sostituzione della maggior parte dei pini marittimi esistenti, con problemi di instabilità, riconducendosi alla lecceta originaria autoctona (*Quercus ilex*); oltre al leccio sarà prevista la messa a dimora di ontano nero (*Alnus glutinosa*) e di tamerici (*Tamarix gallica*). Lungo via del Casone sarà messa a dimora una siepe di ontano nero (*Alnus glutinosa*); mentre lungo il perimetro dell'area ed i parcheggi privati sul lato ovest saranno messi a dimora siepi di oleandro (*Nerium oleander*) e di pitosforo (*Pittosporum tobira*).
- L'illuminazione esterna lungo la viabilità pedonale interna e nei giardini privati dovranno essere di altezza massima h cm 140 con schermatura superiore.

Art. 9 – Caratteri generali e Norme Tecniche – Pista pedonale-ciclabile e parcheggio pubblico

Il Piano di Recupero prevede la riconversione del parcheggio di utilizzo, di cui al Permesso di Costruire N° 74 del 14 luglio 2005, in parcheggio di uso pubblico. Il parcheggio è a livello con via del Casone con accesso a raso ed è ubicato al di sopra dei parcheggi di trasformazione interrati realizzati come da Permesso di Costruire N° 74/2005.

Il Piano di Recupero prevede, inoltre, l'attuazione ad opera della proprietà Richiedente, della pista pedonale-ciclabile di previsione dello Strumento Urbanistico vigente su di un'area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel Foglio 104 mappali 223 e 225, già di proprietà dello stesso Comune di Pisa.

Pista pedonale-ciclabile

Il percorso ciclo-pedonale sarà costituito da una pavimentazione in masselli autobloccanti posti su letto di sabbia dotati di idonea carrabilità. Infatti, tale sistemazione dovrà garantire l'accesso carrabile ai parcheggi privati di pertinenza del complesso edilizio. Le restanti aree scoperte saranno sistemate a giardino con la messa a dimora ai lati della pista ciclo-pedonale di piante di Tamarix gallica.

L'illuminazione esterna, lungo la nuova sistemazione, sarà di tipo radente con schermatura nella parte superiore per evitare inquinamento luminoso.

Parcheggio pubblico

La pavimentazione del parcheggio pubblico, sulla copertura dei parcheggi interrati di trasformazione (Permesso di Costruire N° 74/2005), sarà in masselli autobloccanti carrabili, forma a doppio "T" con colorazione grigia. Gli stalli dei posti auto saranno in masselli autobloccanti della stessa tipologia in colorazione rossa.

Il Tecnico