

PIANO ATTUATIVO -DI RECUPERO- RELATIVO ALLA EX COLONIA STELLA MARIS

CALAMBRONE PISA

Trattasi di insediamento, denominato Fondazione Stella Maris, posto sul viale del Tirreno all'intersezione con il viale del Casone, insediamento risalente agli anni '70, e realizzato in forza della Lic. Edilizia n°176 del 22 aprile 1972, e successiva variante n°522 del 17 novembre 1972; struttura resa abitabile con decreto n°101 del 20 gennaio 1975.

L'insediamento risulta così articolato; un edificio principale; un edificio annesso, di limitate dimensioni; un campo per il giuoco del tennis; spazi comuni a verde, in parte alberato, con pini di tipo domestico, spazi carenti di necessaria manutenzione:

L'area, all'origine, risulta di mq. 7038 così come è stata verificata con rilievo strumentale; il locale accessorio ha una superficie coperta di mq. 67,04; l'edificio principale ha una superficie coperta di mq. 732 per una superficie totale lorda, articolata su 5 orizzontamenti, di mq. 2333,20 (SLU più sup. accessoria).

Con atto notaio Napolitano in Pontedera, in data 29 dicembre 2005, la Fondazione Stella Maris ha ceduto alla Società EDILMASONI s.r.l. ed alla Società G.D.R. s.a.s. di Conticini Giuseppe & C.: l'insediamento; identificato nel N.C.E.U. nel Foglio 104 del Comune di Pisa con il mappale 125 (per le relative quote, 50% per ciascuna Società).

Il Regolamento Urbanistico riconosce la destinazione SQ1F (assetti specialistici di riconversione funzionale); ex colonie del Calambrone; mentre il "piano strutturale" riconosce l'insediamento compreso fra ambiti "prevalentemente residenziali".

Valutata l'opportunità di riconvertire in residenziale l'insediamento, in quanto ha da tempo perso le funzioni originali, d'impianto, Colonia Marina, si propone quindi un Piano Attuativo Convenzionato, ove si ritrovano gli standard urbanistici previsti dalla vigente legislazione, in materia, (Art. 3 D.M. 2 aprile 1968 n°1444;) in ragione di 18 mq./abitante; capacità insediabile.

DIMENSIONAMENTI DELLO STATO ATTUALE LEGITTIMO

- Sup. area interessata dal Piano Attuativo	mq. 7038,000
- Volume attuale	mc. 8040,062
- Volume di progetto (invariato)	mc. 8040,062

RIDISTRIBUZIONE SUPERFICI

DETERMINATA DALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

- Sup. area a standard ed in cessione e/o uso uso pubblico	mq. 1507,85	pari al 21,42 %
- Sede stradale in cessione	mq. 42,85	
- Parcheggio pubblico comprende: (verde di arredo P.pubb., P.pubb. in autobloccanti, P.pubb. con sup. asfaltata) Per	mq. 1065,00	pari al 15,13 %
- Verde pubblico comprende: (pista ciclabile e marciapiedi)	mq. 400,00	pari al 5,68 %
- Tot. Aree a standard (esclusa la sede viaria)	mq. 1465,00	pari al 20,82 %

Potenziabilità abitanti insediabili con il “piano di recupero” n°80 abitanti
Verifica sup. a standard; mq.1465,00 = 18,31mq. (>18,00 mq D.I.1444/68)

AREA FONDIARIA RISULTANTE

mq. 7038 – standard mq. 1507,85 = **mq. 5530,15**

RIDISTRIBUZIONE

Sup. Coperta	mq. 853	pari al 15,42 %
Sup. piscina	mq. 240	pari al 4,34 %
Sup. Parcheggi	mq. 820	pari al 14,83 % >(1mq./10mc.-L.122/89)
Verde condominiale	mq. 1887,15	pari al 34,12 %

Verde esclusivo	mq. 880	pari al 15,91 %
Vialini condominiali	mq. 850	pari al 15,37 %
Sup. permeabile		
Pertinenziali	mq. 4677,15	pari al 84,57 % > 25%

(verde condominiale + giardini esclusivi+piscina+parcheeggi in verde armato)

IL SISTEMA VEGETAZIONALE

Allo stato attuale (di abbandono e di degrado) l'area e l'insediamento denunciano ammaloramenti negli edifici, pavimentazioni esterne sconnesse, vegetazione d'impianto invasa dalla vegetazione spontanea.

In relazione all'impianto sportivo per il tennis il pavimentato è sconnesso.

Il sistema vegetazionale esistente risulta formato da n°36 di pini domestici, bisognosi tutti di interventi di potature e cure; il resto della vegetazione spontanea dovrà essere selezionata e/o rimossa.

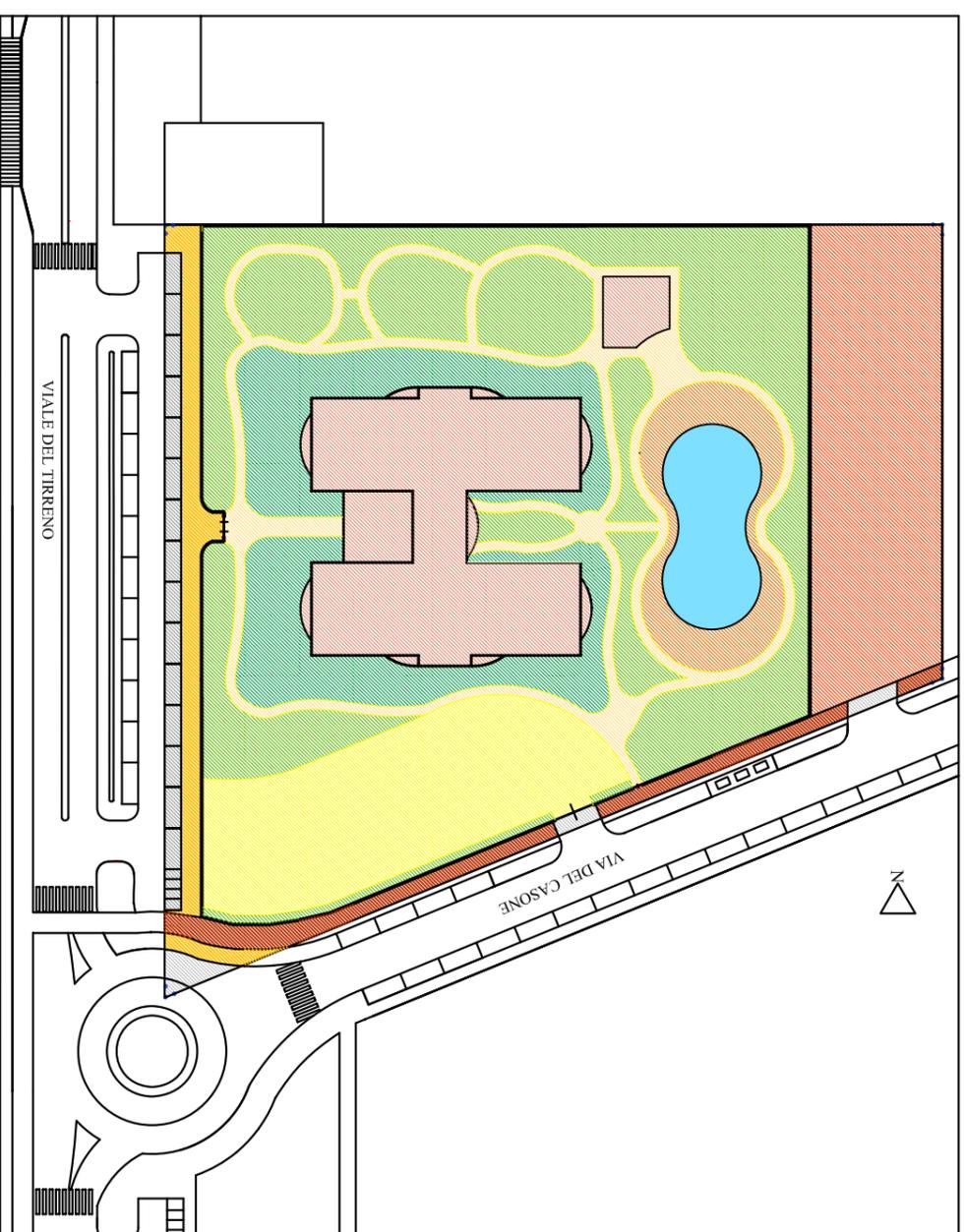
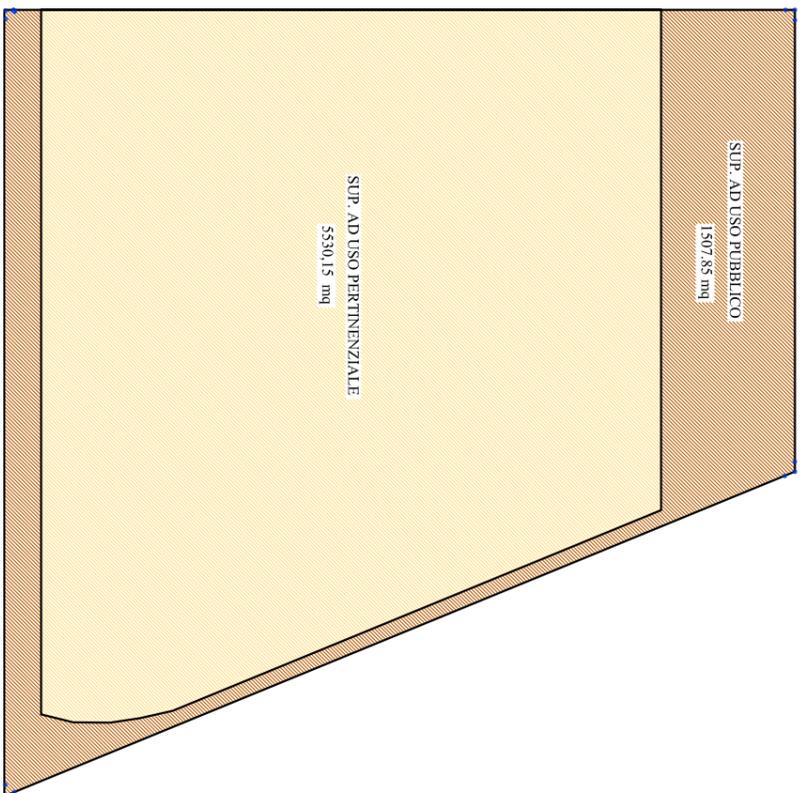
Con l'intervento si propone la rimozione dei pini (*pinus pinea*) posizionati in luogo della piscina e dei parcheggi e comunque che ostacolano la razionale redistribuzione di impianti e/o funzioni.

La vegetazione integrata proposta è di (n°15x3)=n°45, pini, che si intende ripiantumare, della stessa specie autoctona, sugli spazi pubblici, comuni ed esclusivi con tre alberi, ogni uno rimosso, oltre a quelli che a fini ambientali si intende piantumare (querce e lecci).

Il sistema vegetazionale riproposto è così articolato: prato sempre verde; siepi di "Lauro" e/o "Alloro", a divisione e coronamento; cespugli di oleandri e ginestre.

Gli spazi destinati alla sosta e manovra nei parcheggi di cui alla L. 122/89 sono previsti con la tecnica del "verde armato".

Le superfici pavimentate (vialini pedonali) sono previsti con autobloccanti policromatici su letto di sabbia, permeabili.



SUPERFICI AD USO PUBBLICO		
1	PARCHEGGIO PUBBLICO CON SUP. ASFALTATA	160,00 mq
2	VIABILITA' CARRABILE	42,85 mq
3	PARCHEGGIO PUBBLICO A VERDE ARMATO VERDE D'ARREDO mq. 181,00 = 20%	905,00 mq
4	PISTA CICLABILE	180,00 mq
5	MARCIAPIEDE	220,00 mq
* 1.507,85 > 1.8880 mq/ab=1440,00 mq		A 1.507,85 mq *
SUPERFICIE PERMEABILE PUBBLICA (3+4)		60,02%
		905,00 mq

SUPERFICI AD USO PERTINENZIALE		
6	SUPERFICIE COPERTA	853,00 mq
7	VERDE CONDOMINIALE	1887,15 mq
8	GIARDINI A VERDE ESCLUSIVO	880,00 mq
9	PISCINA (sup. acqua)	240,00 mq
10	PARCHEGGIO A VERDE ARMATO L. 12399 - ff. volume (0,32 p.a.) (SUP. VERDE D'ARREDO mq. 181,00 = 20%) con pediluvio	830,00 mq > 804,06 mq
11	VIALINI PEDONALI INTERNI e BORDO PISCINA IN TAVOLATO IN LEGNO	850,00 mq
SUP. PERMEABILE PERTINENZIALE (7+8+9+10+11)		B 5530,15 mq
		84,57%
		4677,15 mq

SUPERFICIE COMPLESSIVA D'INTERVENTO	
(A + B) tornano	7038,00 mq
*** LIMITE PROPRIETA'	
SUP. PERMEABILE TOT.	84,57% 5582,15 mq