



## Relazione tecnica esplicativa

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

### Stato dei luoghi

L'IMMOBILIARE CECILIA S.R.L. è proprietaria della ex colonia S.Stefano, inserita al n°22 nella tavola della "Descrizione delle consistenza edilizia degli insediamenti dell'UTOE n. 40".

Il Regolamento Urbanistico prevede la destinazione SQ1/f.

L'edificio originariamente destinato a colonia e caratterizzato nel suo interno da ampie sale destinate a cucina, mensa, attività ricreative, camerate e uffici, ed è attualmente in fase di trasformazione in Residenza Turistico Alberghiera come da permesso di costruzione n°74 del 14 luglio 2005.

Il fabbricato è inserito all'interno di un lotto di mq.11.086,50 in gran parte desinato a parco.

Il progetto prevede 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.

Nel permesso sono indicati i parcheggi per coprire gli standard stabiliti dagli articoli R.U. 1.7.1 (parcheggio di trasformazione) e 1-7-2 (parcheggio di utilizzazione).

Il parcheggio di trasformazione di superficie complessiva di mq.1524,53 è previsto in parte sul lato ovest del lotto e in parte in un parcheggio interrato accessibile da via del Casone, i parcheggi di utilizzazione interessano un'area mq.844,14 con fronte su via del Casone.

E stata inoltre prevista, come richiesto dal R.U., il progetto per la sistemazione delle aree a verde con l'inserimento di nuovi elementi vegetazionali in sostituzione di quelli di cui si dovrà procedere all'abbattimento.

## **Elenco catastale delle proprietà**

L'intervento di ristrutturazione attualmente in atto interessa le particelle F°104 mappali 109, 184, 185, 186, 187 e 188 di proprietà dell'immobiliare Cecilia S.r.l.

Il piano di recupero prevede la trasformazione di due particelle f°104 mappali 223 e 224 di proprietà del Comune di Pisa.

Elenco particelle:

<b>F°</b>	<b>mappale</b>	<b>proprietà</b>
104	109	Immobiliare Cecilia S.r.l.
104	184	Immobiliare Cecilia S.r.l.
104	185	Immobiliare Cecilia S.r.l.
104	186	Immobiliare Cecilia S.r.l.
104	187	Immobiliare Cecilia S.r.l.
104	188	Immobiliare Cecilia S.r.l.
104	223	Comune di Pisa
104	225	Comune di Pisa

## **Piano di Recupero.**

Il cambio della già prevista trasformazione della colonia in R.T.A. è pienamente compatibile con una sua futura destinazione residenziale.

La riconversione del parcheggio di utilizzo, in parte già realizzato, in parcheggio pubblico può essere adattata in modo da poter convenzionare la cessione di parte del lotto al fine di realizzare un'ampia zona di sosta pubblica di mq.840 comprensivi di marciapiede e spazi, a verde, capace di ben 29 posti auto di cui uno per handicappati.

La destinazione residenziale è certamente in linea con l'indicazione del piano che prevede la presenza di una residenza stabile, gli stessi tagli previsti per le unità abitative dell'R.T.A. compatibilmente con le difficoltà di una ristrutturazione e adeguamento alle norme igienico funzionali, consentono la realizzazione di appartamenti pienamente vivibili con ampi giardini al piano terra e terrazzi fruibili ai piani superiori.

Nel Piano di Recupero è stata inserita la viabilità ciclopedonale prevista dal Piano Strutturale prevedendola sulle particelle catastali F°104 mappali 223 e 225 di proprietà del Comune di Pisa e che verranno in parte pavimentate e in parte sistemate a verde.

L'inserimento in un parco attrezzato realizza le piene caratteristiche tali da attirare una nuova residenza capace di dare un volto diverso al litorale di Calambrone.

Il tecnico

Pisa, lì 14 ottobre 2008

## **Proposta di Scheda      Calambrone – ex colonia S.Stefano**

L'area oggetto dell'intervento è situata in via del Casone, una traversa lato pineta di viale del Tirreno, vicino alla zona centrale di Calambrone. La superficie territoriale è di circa un ettaro (Mq.11.000) al cui interno si trova l'edificio realizzato a metà degli anni 60"originariamente destinato a colonia e dove si svolgevano tutte le attività quali quelle della mensa, ricreative, dormitorio ecc.ecc. e che attualmente in fase di trasformazione in R.T.A.

L'area è caratterizzata da un'ampia alberatura.

L'intervento è finalizzato al recupero dell'edificio attraverso la sua ristrutturazione e trasformazione in residenza.

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.

# Piano di Recupero

<b>Oggetto:</b>	<b>Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano, via del Casone, Calabrone, Pisa, all'interno dello sviluppo territoriale ed al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle UTOE n°17-36-39-40</b>
<b>Proposta di scheda</b>	<b>CALAMBRONE – EX COLONIA S.STEFANO</b>

## D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

### 1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è situata lungo via del Casone, che è una diramazione interna, lato pineta, del viale del Tirreno a nord della zona centrale di Calabrone. La superficie territoriale è di circa un ettaro. Su questa area è presente un edificio una volta adibito a colonia e attualmente in ristrutturazione in base al Permesso di Costruzione n°74 del 14 luglio 2005 che ne prevede la trasformazione in Residenza Turistico Alberghiera.

L'area è caratterizzata da un ampio parco alberato di cui se ne prevede il mantenimento compatibilmente con gli standard di parcheggio richiesti dal R.U.

### 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione con cambio di destinazione a residenza.

### 3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 11.000 circa

### 4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo principale dell'intervento è l'incremento della dotazione di residenze collocate nell'ambito urbano attraverso la ristrutturazione dell'edificio il tutto senza incrementi di volume, conservandone, compatibilmente con gli standard urbanistico-progettuali, le caratteristiche di superficie destinata a parco alberato.

### 5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area residenze e a servizi privati	%	parcheggi	%	Viabilità pedonale	%
Mq.10.090	92	Mq.730	7	Mq 110	1
Totale aree a destinazione privata mq.10.090		Totale aree a destinazione pubblica mq.840			8
<b>Totale superficie territoriale Mq.11.000</b>					<b>100</b>

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

(invarianti di progetto)

vedi elaborato grafico allegato.

## **7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare un carattere unitario e armonico dell'intero intervento.

Dovrà essere rispettato un indice di piantumazione non inferiore a 1 albero d'alto fusto ogni 150 mq. Di superficie destinata a verde.

L'intervento dovrà essere rivolto alla conservazione ed al ripristino dell'assetto vegetazionale, le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati fra loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto al fabbricato esistente, alle relative visuali favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio esistente.

## **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area, distante circa ml.300 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.

L'area , secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità **2 - pericolosità bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## **9. 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.

**OGGETTO:**

PIANO DI RECUPERO PER LA TRASFORMAZIONE IN  
RESIDENZA DELLA EX COLONIA S. STEFANO IN  
LOCALITA' CALAMBRONE - COMUNE DI PISA

Previsione di spesa per le sistemazioni generali per  
l'attuazione del piano

**PROPRIETA':**

IMMOBILIARE CECILIA SRL

	DESCRIZIONE	Un. Mis.	Quantità	Prezzo Unit.	IMPORTO
<b>SISTEMAZIONE PERCORSO CICLO-PEDONALE</b>					
1.01	Pavimentazione esterna in masselli autobloccanti di calcestruzzo vibrocompresso spessore cm 6 da posarsi manualmente, compreso tagli e compattazione; compreso lo scotico e lo scavo fino al piano di posa della sottostruttura; compreso pertanto : - sottofondo in misto granulometrico di fiume o di cava calcarea, pezzatura 50/70 mm spessore cm 30 perfettamente compattato, privo di impurità nocive, provvisto dei necessari dispositivi di drenaggio; - piano di finitura del sottofondo in stabilizzante di cava pezzatura 10/40 mm spessore cm 10 perfettamente compattato; - geotessuto in tessuto-non-tessuto realizzato in materiale inorganico imputrescibile; - riporto di posa in sabbia granita contenente non oltre il 3% in peso di limo, argilla o residui di frantumazione, con granulometria non superiore ai 7 mm e con almeno l'80% contenuto sotto i 4 mm, dello spessore, a compattazione avvenuta, di 30/50 mm; - sigillatura a finire mediante stesura di strato di sabbia fine vagliata, compreso distribuzione uniforme sulla pavimentazione e successiva rimozione di quella in eccesso.	Mq.	750,00	€ 45,00	€ 33.750,00
1.02	Cordoli al quarzo in elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, in pezzi dritti e/o curvi; compreso lo scavo a sezione obbligata eseguito con mezzi manuali o con l'ausilio di piccoli mezzi meccanici in terreno di media consistenza, compreso i relitti di murature e conglomerato cementizio, la movimentazione fino al mezzo di trasporto del materiale di risulta; compreso il trasporto a pubblica discarica; compreso altresì manovalanza, fondazione in calcestruzzo cementizio armato e stuccatura dei giunti.	Ml.	300,00	€ 20,00	€ 6.000,00
1.03	Sistemazione di tappeto erboso, con spianamento del fondo, compreso riporto di terreno vegetale nello spessore minimo di cm 40, compreso lavorazione e semina di essenza .	Mq.	530,00	€ 8,00	€ 4.240,00
1.04	Messa a dimora di Tamarix gallica ai lati del percorso ciclo-pedonale .	Nr.	22	€ 100,00	€ 2.200,00

### SISTEMAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO

2.01	Pavimentazione in masselli autobloccanti di calcestruzzo vibrocompresso sottoposti a fagliatura nella serie Monostrato spessore cm 6, forma a doppio T, colorazione grigia, compreso sottofondo e relativo materiale, formazione di tagli, sigillatura dei giunti e pulizia finale.	Mq.	840,00 €	25,00 €	21.000,00
2.02	Messa a dimora di Siepe di Alnus glutinosa in corrispondenza dell'area a parcheggio pubblico lungo Via del Casone.	MI.	30 €	30,00 €	900,00
<b>3 IMPIANTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE</b>					
3.01	CENTRO LUMINOSO su PALO conico diritto con altezza fuori terra di m 8,00, posto su basamento in c.l.s. di opportune dimensioni, provvisto di apparecchiatura illuminante con lampada al sodio alta pressione da 100 W, linea di alimentazione interrata, con condutture di qualsiasi sezione ed in generale completo di ogni accessorio per darlo funzionante in opera, compresa linea di terra. Altresi compreso gruppo quadri di misura, comando, telecontrollo e riduzione di flusso .	Nr.	10 €	2.500,00 €	25.000,00
					<b>SOMMANO € 93.090,00</b>



# mappa catastale

## foglio 104 allegato D particelle interessate dall'intervento

Autore: DR. ING. RODOLFO SCHREIBER

Per VIABRO

- legenda:**
- lotto
  - proprietà Comune di Pisa
  - area a parcheggio al cui prevede la gestione (mq, dato)
  - percorso pedonale-ciclabile





Foto 01 – accesso alla ex-Colonia S.Stefano



Foto 02 – via del Casone

Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano

Foto 03 – viale del Tirreno – a sud di via del Casone



Foto 04 – viale del Tirreno – a nord di via del Casone

Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano

Foto 05 – accesso alla ex-Colonia S.Stefano



Foto 06 – accesso alla ex-Colonia S.Stefano

Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano

**Foto 07 – parcheggio pubblico in corso di realizzazione**



**Foto 08 – edificio accessorio**

**Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano**

Foto 09 – ex-colonia S.Stefano in corso di ristrutturazione



Foto 10 – via del Casone

Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano

**Foto 11 – terreno confinante con la ex-colonia di proprietà del Comune di Pisa**



**Foto 12 – ex-colonia S.Stefano in corso di ristrutturazione**

**Piano di Recupero finalizzato alla trasformazione in residenza della ex-Colonia S.Stefano**