

Complesso Immobiliare “Il Calambrone” sito in Comune di Pisa, Viale del Tirreno, località Calambrone.

Relazione Tecnica

Il complesso è costituito dall'ex Presidio Ospedaliero denominato “Il Calambrone” ed è ubicato lungo il litorale pisano. L'ex struttura sanitaria sorge a circa venti chilometri dal centro della città di Pisa, a sud dell'abitato di Tirrenia, in località a vocazione turistico-balneare.

L'insediamento residenziale di Tirrenia, sviluppatosi a partire dagli anni '30, mediante la lottizzazione e vendita di particelle di pineta rese edificabili da parte di un ente pubblico appositamente costituito (EAT), ha subito un notevole sviluppo negli anni '60 e '70. Il risultato è un insediamento-giardino con un reticolo viario ad andamento morbido, con strade di sezione ristretta che disimpegnano edilizia residenziale ed alberghiera.

L'edificio del Calambrone si è formato in gran parte negli anni '30 come insieme di grandi complessi edilizi destinati a colonie estive pubbliche ed aziendali e si è sviluppato nel dopoguerra, anche attraverso l'insediamento di strutture sanitarie.

Nella seconda metà del Novecento, con la lenta dismissione delle colonie, la zona, scarsamente popolata, è andata incontro ad un complessivo degrado, ma a partire dai primi anni del 2000, le scelte urbanistiche hanno portato ad un nuovo sviluppo della zona.

Il Presidio, già “Istituto Cure Marine di Tirrenia Vittorio Putti”, edificato negli anni '60 e trasformato, a seguito dell'acquisizione al patrimonio dell'USL di Pisa, nell'attuale destinazione ospedaliera già dagli anni '70, sorge su un'area estesa complessivamente per oltre 20.000 mq circa, in prossimità del mare ed ha una configurazione architettonica di insieme decisamente lineare ed austera in cui non si evidenziano elementi decorativi di particolare pregio.

A1 – Contesto urbano di riferimento

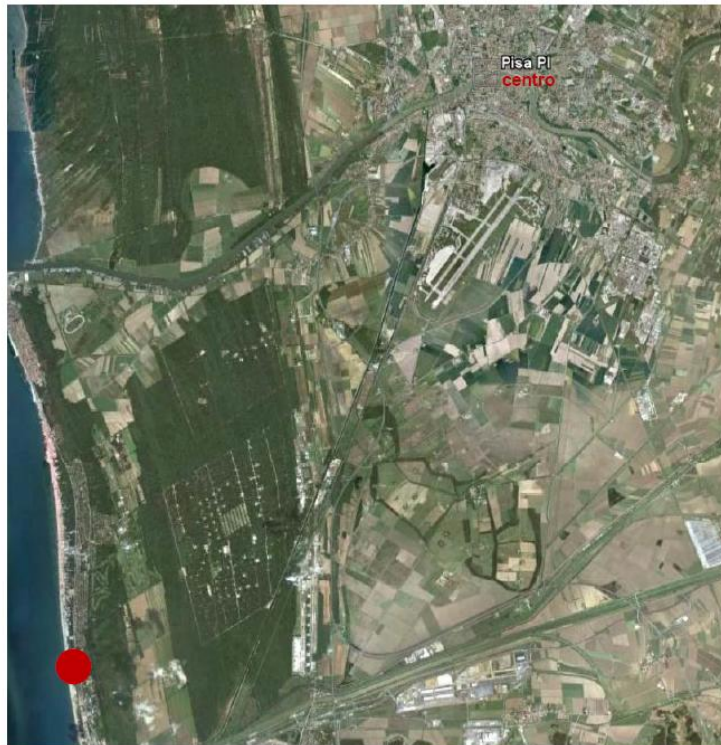
• UBICAZIONE



• ACCESSIBILITA'

Distanze

- distanza dal centro : 20.0 km
- distanza dall'autostrada A11: 15.0 km
- distanza dalla stazione FS: 18.0 km



A1 – Contesto urbano di riferimento

• DESCRIZIONE

Il complesso sorge a 20 km dal centro di Pisa sul litorale a sud dell'abitato di Tirrenia, località a vocazione turistico-balneare, sviluppatasi negli anni 30. L'insediamento di Calambrone si forma in gran parte negli anni 30 come insieme di grandi complessi edilizi destinati a colonie estive pubbliche ed aziendali. Si sviluppa nel dopoguerra con i medesimi connotati. L'edificio è circondato da un consistente spazio aperto che si spinge fino alla spiaggia.

Indirizzo	Viale Tirreno (loc. Calambrone)
Posizione	periferica
Epoca di costruzione	Anni 60
Utilizzo Precedente	ospedaliero
Utilizzo Corrente	/
Libero/occupato	libero
Previsione di liberazione	/



Il compendio confina a nord con mappale 121 ad est con Viale del Tirreno, a sud con mappale 28 ad ovest con beni demaniali (spiaggia)

Detto complesso risulta rappresentato all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, nel foglio 104, dalle particelle 2 e 378

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita €.	indirizzo
104	2 378	1	B/1	3	14.700	16.702,29	Viale del Tirreno, piano T-1 -2
104	2	2	C/2	U	10	51,65	Viale del Tirreno, piano T
104	2	3	C/2	U	76	392,51	Viale del Tirreno, piano T
104	2	4	C/2	U	4	20,66	Viale del Tirreno, piano T
104	2	5	Area urbana		17.834		Viale del Tirreno, piano T

al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 104, dalla particella 2 e 378

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Cons.	R.d.	R.a.
104	2	Ente urbano		19.779		
104	378	Ente urbano		10		



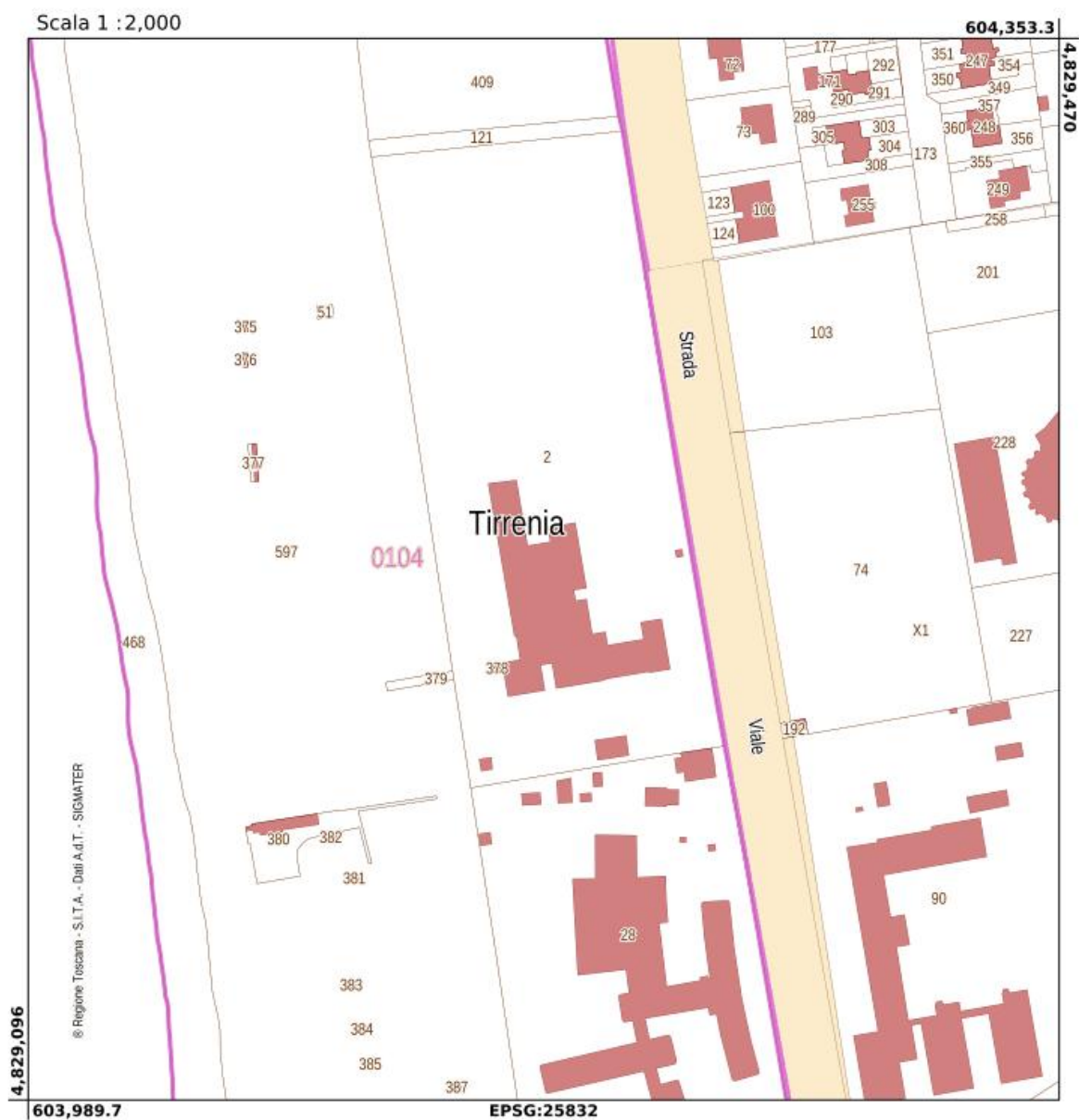
estratto di mappa – fuori scala



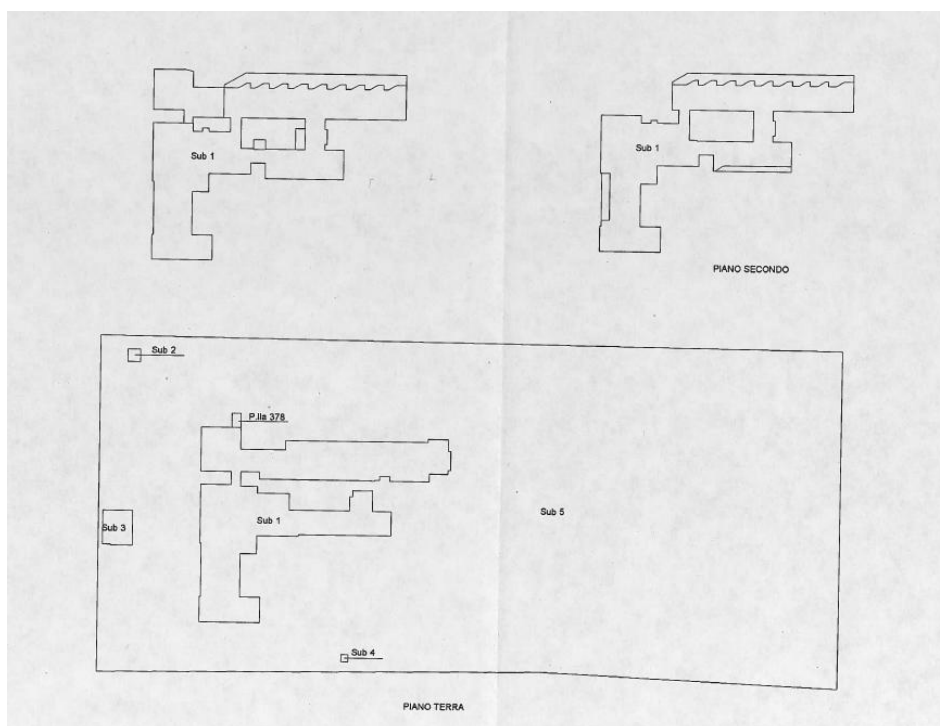
Regione Toscana



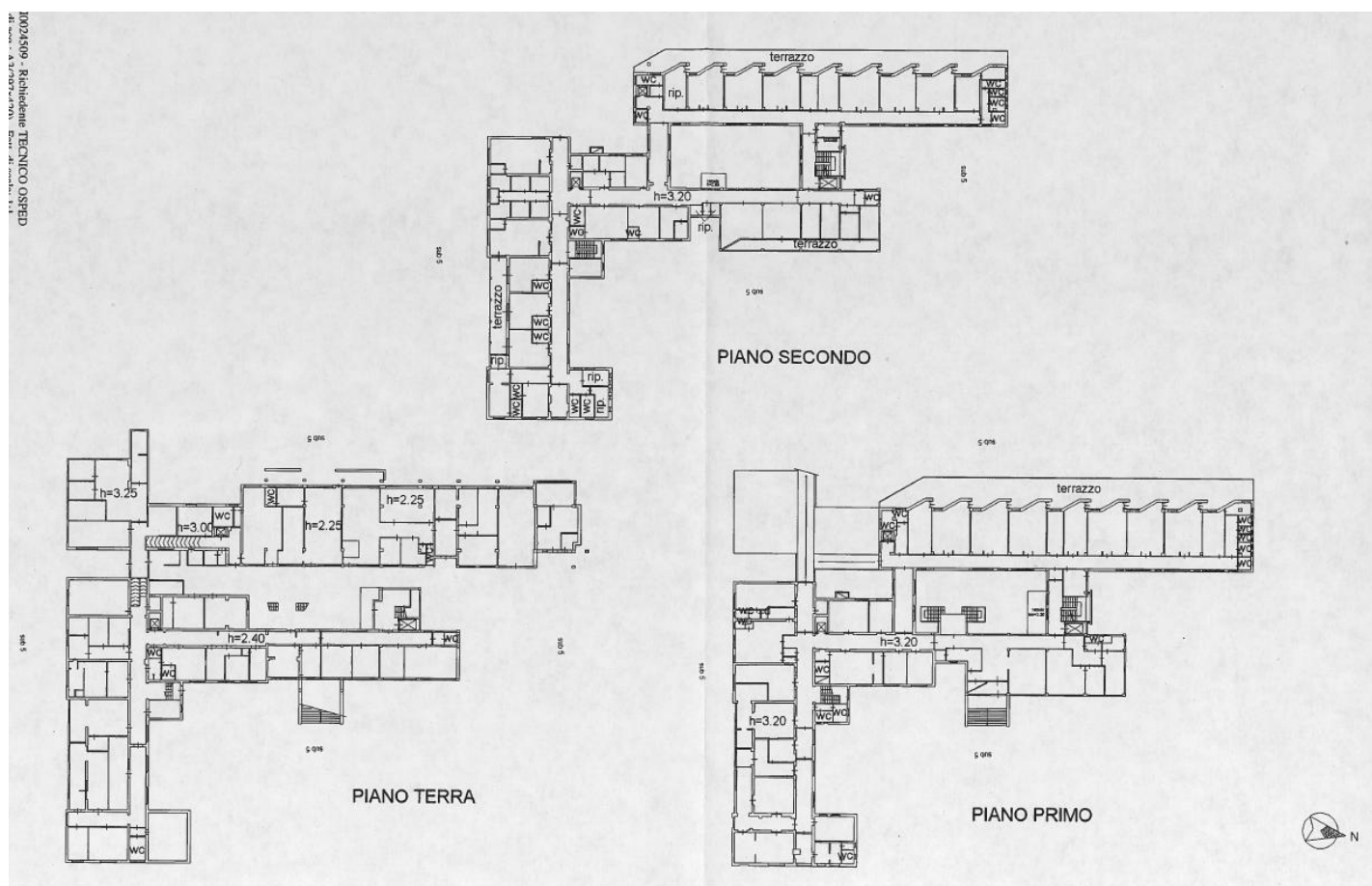
La Toscana attraverso le foto aeree



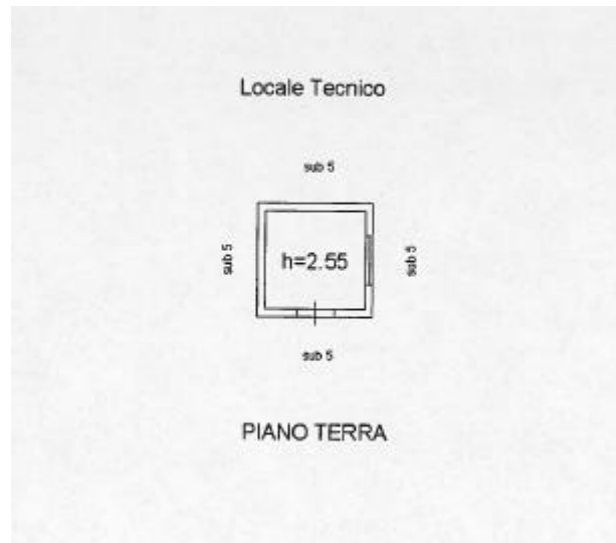
estratto di mappa – fuori scala



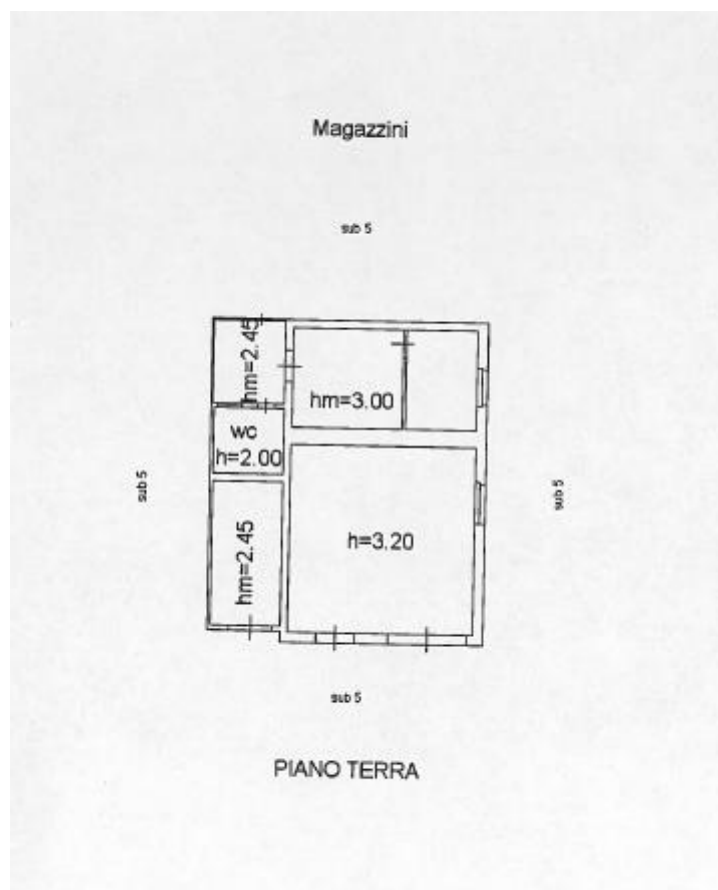
elaborato planimetrico – fuori scala



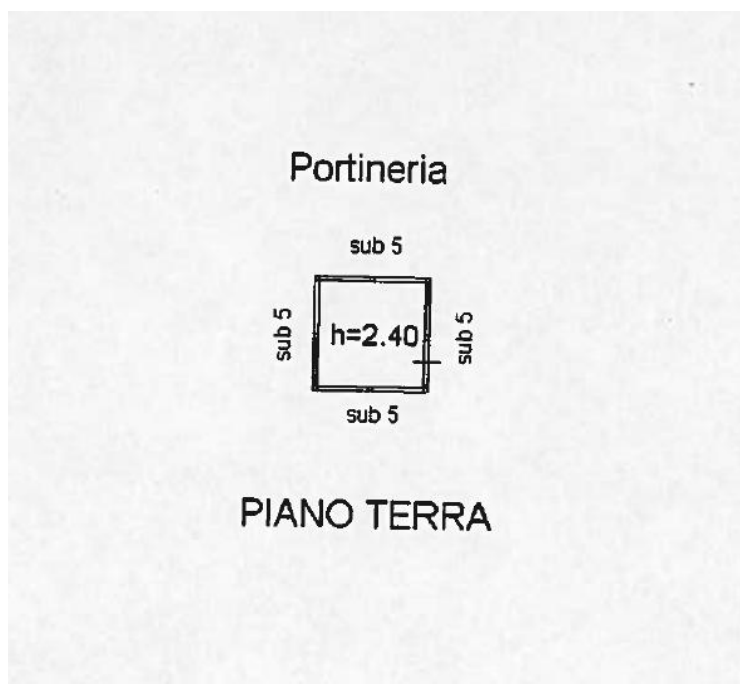
Planimetria di larga massima del mappale 2 subalterno 1 – fuori scala



Planimetria di larga massima del mappale 2 subalterno 2 – fuori scala



Planimetria di larga massima del mappale 2 subalterno 3 – fuori scala



Planimetria di larga massima del mappale 2 subalterno 4 – fuori scala



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2015

Data: 12/11/2015 - Ora: 07.22.25

Segue

Visura n.: T22678 Pag: 32

39. Unità Immobiliari site nel Comune di PISA(Codice G702) - Catasto dei Fabbriati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	Urbana	104	2	1	2		B/1	3	14700 m²	Totale: 4837 m²	Euro 16.702,29	VIALE DEL TIRRENO piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		104	378	2	2		C/2	U	10 m²	Totale: 13 m²	Euro 51,65	VIALE DEL TIRRENO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		104	2	3	2		C/2	U	76 m²	Totale: 91 m²	Euro 392,51	VIALE DEL TIRRENO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		104	2	4	2		C/2	U	4 m²	Totale: 4 m²	Euro 20,66	VIALE DEL TIRRENO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		104	2	5			area urbana		17834 m²			VIALE DEL TIRRENO piano: T; DIVISIONE del 23/04/2008 a. 6010.1/2008 in atti dal 23/04/2008 (protocollo n. PI0136009) DIVISIONE	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 17924 m³ 14700 Rendita: Euro 17.167,11

Intestazione degli immobili indicati al n. 39

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PISANA con sede in PISA	01310860505*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Per una più esatta indicazione dei dati sopra riportati si rimanda alla documentazione di pertinenza.



Descrizione

L'ingresso principale al compendio è posto ad est, ed avviene dall'ampio piazzale interno, attestato sul viale del Tirreno.

Il Padiglione principale presenta una conformazione planimetrica che, seppur lineare, appare complessa ed asimmetrica. L'edificio è costituito essenzialmente da tre blocchi principali, due dei quali paralleli tra loro ed ortogonali al restante corpo, tutti reciprocamente collegati tra loro con una chiostra centrale, accessibile anche dal piano terra su due lati, rispettivamente a sud e a nord.

Lo sviluppo altimetrico del "Calambrone", basato su un'unica quota di imposta delle fondazioni, è articolato su tre livelli fuori terra. La struttura portante del complesso è in conglomerato cementizio armato ordinario, con solai di tipo misto latero-cementizio; la copertura della struttura è piana; ad eccezione di una porzione che ha copertura a padiglioni. In quanto alle finiture interne si osserva una generale disuniformità, fondamentalmente legata ai parziali interventi di manutenzione che hanno interessato la struttura ospedaliera in epoche diverse.

Attualmente il complesso, inutilizzato da diversi anni, risulta in precarie condizioni di manutenzione.

Il maggior fabbricato (map. 2 sub. 1 graffata 378)

si sviluppa su tre piani fuori terra così distribuiti: il piano terra occupa circa 1.820 mq di superficie coperta, il piano rialzato occupa circa 1.560 mq di superficie coperta ed il piano primo ha una consistenza di circa 1.450 mq.

L'edificio si eleva per un'altezza sottogronda pari a circa 9,00 ml, in parte con tetto a padiglione, gronda in aggetto realizzata in c.a. e manto di tegole del tipo marsigliesi, ed in parte con copertura a terrazza delimitata da un basso parapetto, che termina sulla sommità con una gronda in aggetto; in passato, dal complesso, per mezzo di un percorso su palafitta in c.a., era possibile raggiungere il litorale, attraversando perpendicolarmente la fascia costiera della pineta.

I prospetti, risultano semplici e lineari, con finestre di forma rettangolare, e seguono un modulo ben definito, ancorchè privo di richiami architettonici di rilievo; il corpo di fabbrica posto a sud, presenta nelle murature esterne, una finitura a intonaco di malta di calce, i restanti corpi posti a nord, sono rifiniti con mattoni di laterizio, murati a faccia vista, mentre i pilastri in c.a., sono stati lasciati a vista, e si alternano con il modulo delle finestre.

Lungo il prospetto a est, è presente un loggiato, mentre lungo tutto il lato orientato a ovest, sono presenti al piano primo ed al piano secondo due terrazze, entrambe comunicanti in modo diretto con le camere di degenza; le superfici vetrate sono molto sviluppate, su infissi in alluminio.

Internamente l'edificio, si presenta di semplice struttura, con corridoi che attraversano i corpi di fabbrica lungo la parte centrale e due ampi vani scala, per la comunicazione verticale dei piani.

Sul retro dell'ingresso principale, trova spazio una chiostra, raggiungibile sia dal piano terreno che dal piano primo per mezzo di una doppia rampa di scale, che funge in caso di necessità da via di fuga.

Al piano primo si trova l'ingresso principale alla struttura, posto nella parte centrale dell'edificio, che per mezzo di una ampia rampa di scale, consente di raggiungere il piano superiore; al piano terreno sono tuttavia presenti altri accessi alla struttura.

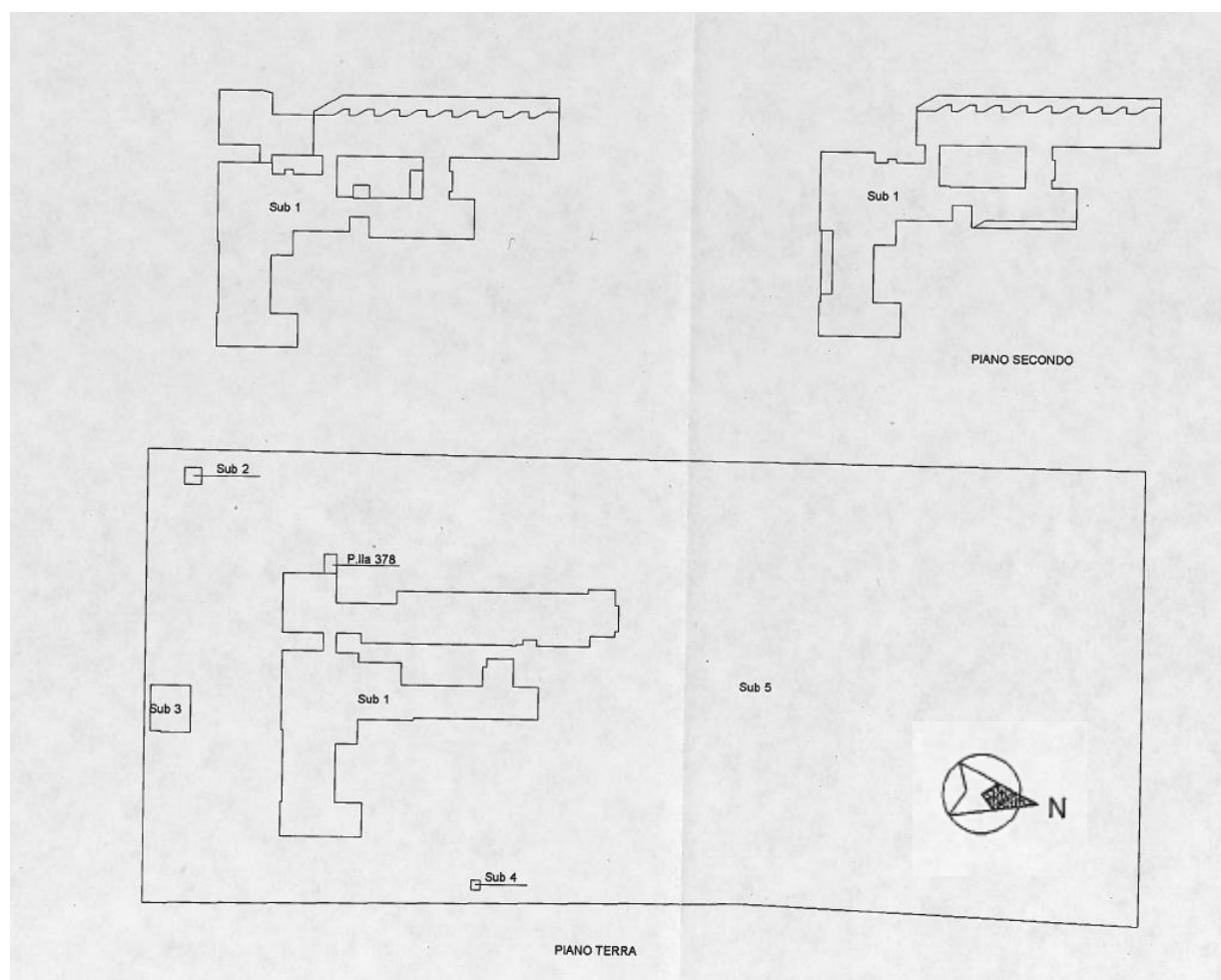
Ciascun piano ha altezza pari a circa ml 3,20, ad eccezione di una porzione del piano terra avente altezza inferiore.

Il fabbricato è in uno stato manutentivo mediocre, con un grado di finitura strettamente correlato alle caratteristiche dell'ultimo utilizzo dei locali. La maggior parte degli ambienti hanno pavimenti in mattonelle di grès o linoleum, infissi interni in legno ed

esterni in metallo, salvo una porzione del fabbricato ai piani superiori, che presenta serramenti in alluminio di colore bianco.

Con riferimento alla struttura portante dell'edificio, costituita, come detto, da telai in conglomerato cementizio armato ordinario, con solai di tipo misto latero-cementizio che presentano evidenti sintomi di degrado corticale dovuti all'azione erosiva dell'aria salmastra. Si rileva, in particolare, la presenza di tracce di interventi di eliminazione delle parti di calcestruzzo ammalorato e del successivo trattamento dei ferri d'armatura con inibitori di corrosione, senza tuttavia il necessario completamento degli stessi attraverso il ripristino dello strato copriferro.

Completano la volumetria complessiva dell'immobile alcuni locali tecnici ed accessori, oltre all' ampia resede di pertinenza, interamente recintata.



elaborato planimetrico fuori scala

Il vecchio percorso esterno su palafitta ((map. 378 - graffato con map 2 sub. 1)

fu realizzato con struttura portante in c.a., composto da un unico piano fuori terra, di forma rettangolare, si elevava per ml 3,50 circa, e risultava tamponato con elementi in

laterizio, per la parte in aderenza all'edificio, aveva una copertura piana, delimitata lungo il perimetro da parapetti in muratura.

In passato permetteva ai degenti, il raggiungimento della spiaggia, passando sopra la fascia vegetativa costiera.

Della parte terminale del manufatto invece, rimane soltanto l'ossatura portante, in stato di abbandono, visibilmente degradato dall'azione del salmastro.

La costruzione dell'opera è databile intorno al 1959, in contemporanea con la realizzazione della struttura sanitaria.

Il locale Portineria (map. 2 sub. 4)

è composto da un unico piano fuori terra, di forma quadrata, realizzato con struttura in alluminio e vetro, si eleva al sottogronda per ml 2,50 circa, ed ha una copertura piana, realizzata con pannelli isolanti del tipo sandwich.

Non presenta alcun tipo di richiamo architettonico degno di rilievo, considerando altresì la natura del manufatto; la sua realizzazione è databile intorno al 1969, a servizio della struttura sanitaria.

La centrale termica (map. 2 sub. 2)

è composta da un unico piano fuori terra, di forma pressochè quadrata ed è realizzato in muratura portante, con gronda in aggetto in c.a., copertura piana, in leggera pendenza verso il lato orientato a ovest.

La costruzione è databile intorno al 1960, in contemporanea con la realizzazione della struttura sanitaria. Il manufatto risulta ormai in disuso da molti anni.

La tettoia bilancia

è di forma rettangolare ed ha una struttura portante in elementi metallici, coperta da pannelli di onduline, si eleva per ml 3,00 circa.

La datazione risulta incerta, presumibilmente sul finire degli anni '70, pur subendo nel tempo drastici cambiamenti.

L' ex forno Inceneritore (map. 2 sub. 3)

è composto da un unico piano fuori terra, realizzato in muratura portante, con mattoni murati a faccia vista e gronda in aggetto in c.a., oltre vani accessori; si eleva al

sottogronda per oltre ml 3,00 circa; ha una copertura piana in leggera pendenza verso il lato orientato a ovest.

La costruzione della struttura originaria è databile intorno al 1959, in contemporanea con la realizzazione della struttura sanitaria. Il manufatto risulta ormai in disuso da molti anni.

La resede di pertinenza(map. 2 sub. 5)

è interamente recintata e svolge, in parte, la funzione di parcheggio scoperto ed in parte camminamenti, giardino, etc.

Consistenza

In base alle informazioni e alla documentazione disponibile, si riportano di seguito i dati dimensionali dell'intero Presidio ospedaliero, nel computo dei quali sono stati osservati i seguenti principi:

- le superfici sono calcolate al lordo di tamponature e tramezzature, in accordo alle disposizioni del D.P.R. n. 138/98;
- per ciascun piano le superfici sono state distinte in base alla destinazione d'uso attualmente rilevabile.

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>H (ml)</i>	<i>Superficie lorda circa (mq)</i>
Terra	Locali principali	3,20	640,00
	Locali accessori	2,30	1.180,00
	Locali magazzini	2,40	17,00
	Locale magazzini	3,00	91,00
Rialzato/Primo	Locali principali	3,20	1.554,00
	Terrazze	-	440,00
Secondo	Locali principali	3,20	1.408,00
	Terrazze	-	214,00

L' immobile è pervenuto nel patrimonio dell' alienante, Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana, in virtù della Legge Regionale Toscana n. 40 del 24.02.2005, ss.mm.ii, giusta pubblicazione B.U.R.T. del 07.03.2005 n. 19 supplemento n. 40,

ed Atto Ricognitivo Notaio Barbara Bartolini in Pisa del 13 gennaio 2017, rep. n. 21.635/10.747, registrato a Pisa il 19.01.2017 al n. 379, serie 1T.

In precedenza detto complesso era intestato al conto dell' Azienda Ospedaliera Pisana a cui pervenne dal Comune di Pisa, proprietario, con vincolo di destinazione in favore dell' USL 12 – Unità Sanitaria Locale Area Pisana Zona 12, il quale lo ricevette dall' Ente Ospedaliero di Pisa a cui era pervenuto dagli Spedali Riuniti Santa Chiara in Pisa.

Detto complesso non risulta direttamente vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 giusta nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana Prot. n. 9968 del 05.08.2008 con la quale si dichiarava che “non presentando interesse artistico, storico, archeologico, per le motivazioni riportate nel capo “valutazione” visibile nel sistema, non rientra tra i beni di cui all' articolo 10 comma 1 del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.”



RACCOMANDATA A.R.

Mod. 300

Ministero

per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
della Toscana
Lungarno A. M. Luisa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE
Cent. 055 27189750 - Fax 055 27189700
e-mail: dr-tos@beniculturali.it



All Azienda Ospedaliero Universitaria
Pisana
Via Roma, 67
56126 - PISA

20

Prot. N. _____ Allegati _____
N. 9968 05 AGO. 2008

Risposta al Foglio del _____
Div. _____ Sez. _____ N. _____

U.O. DIR. AMM. M.P. ARBA TEL.
DIP. ARBA TEL.

DIR. AMM.

DIR. GEN.

DIP. STAFF

A.D.U.P. Protocollo n. 46205 del 08/08/2008



p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici,
Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici
delle province di Pisa e Livorno
Lungarno Pacinotti, 46 - 56100 PISA

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della
Toscana
Via della Pergola, 65 - 50121 FIRENZE

OGGETTO: PROPRIETÀ: AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA PISANA - Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico - art. 12 D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni - COMUNICAZIONE RELATIVA ELENCO BENI (data di avvio del procedimento 07/05/2008).

In riferimento alla nota n. 26008 del 29/04/2008, pervenuta in data 07/05/2008 e acquisita al ns. prot. n. 6167 del 07/05/2008 con la quale Codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso un elenco di n. 1 beni immobili da sottoporre al procedimento di verifica indicato in oggetto, questa Direzione Regionale, acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici delle province di Pisa e Livorno con nota n. 1478 del 28/05/2008 e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana con nota n. 12106 del 03/07/2008 comunica che il seguente immobile:

- **Comune di Pisa**, immobile denominato **"Presidio Ospedaliero Calambrone"**, sito in Viale Tirreno 64, loc. Marina di Pisa-Tirrenia-Calambrone, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 104 part. 2 subb. 1, 2, 3, 4 e 5 e part. 378;

non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per le motivazioni riportate nel campo "valutazione" visibile nel sistema, non rientra tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Sull'immobile in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto. In tal caso fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore al Soprintendente per i Beni Archeologici della Toscana, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Per i beni di cui all'art. 11 comma 1 lettera a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e, in particolare per quanto attiene a eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art.16 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971 n. 1034 e successive modifiche, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199.

IL DIRETTORE REGIONALE
Mario Lolli Ghetti

MT/AM/lus

Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è essenzialmente rappresentato dalla Legge Regionale 65 del 2014 e dallo strumento urbanistico vigente approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017, pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017 e aggiornato con la variante denominata *"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016"* pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017 e successiva variante di integrazione alle disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019.

L'immobile è inserito nella Scheda Norma n. 40.12 "Calambrone – Istituto di Cure Marine" di cui si riporta un estratto in cui è evidenziata con tratteggio l'area di intervento:



In base alla Variante, sinteticamente, è previsto un intervento di recupero all'interno della volumetria esistente in cui sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenziale, servizi, turistico-ricettivo e commerciale di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq 250.

Parametri urbanistico-edilizi:

superficie territoriale: mq 20.130

superficie coperta: mq 1.980 (non superiore a quella esistente)

superficie edilizia totale: mq 5.303 (non superiore a quella esistente)

volumetria: mc 17.057 (non superiore a quella esistente)

n. piani: 3 p.f.t. oltre seminterrato/interrato destinato a parcheggi e locali accessori

rapporto di copertura: non superiore a quello esistente

rapporto di fabbricabilità: non superiore a quello esistente

Per quanto sopra un' intervento è ammesso all'interno della sagoma e nei limiti dimensionali della superficie totale e della volumetria esistente dell'edificio.

La superficie utile lorda ammessa è pari o inferiore a quella esistente.

I parcheggi previsti dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la superficie attualmente impermeabilizzata, il tutto salvo se altro o meglio in atti comunali.

Il compendio immobiliare ricade in parte in zona "boscata" regolamentata dal tit.III, cap. III delle N.T.A. del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale "Migliarino San Rossore Massaciuccoli", approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10.05.2002, il tutto salvo se altro o meglio in atti.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

VARIANTE DI ADEGUAMENTO
DELLE PREVISIONI DEL R.U.
DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI
IN CONFORMITA' AL R.U.
E CONTESTUALE ADEGUAMENTO DELLE NORME

FASCICOLO SCHEDE NORMA

maggio 2017

Estratto



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 40.12	CALAMBRONE – ISTITUTO DI CURE MARINE
------------------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 104 particelle 2, 5, 52, 74,103

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA:

mq 20.130 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella pubblica di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/turistico-ricettivo/commerciale di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250.

Categoria di intervento: intervento di recupero all'interno della volumetria esistente.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie territoriale:	mq. 20.130
Superficie coperta:	mq. 1.980 (non superiore a quella esistente)
Superficie edilizia totale:	mq. 5.303 (non superiore a quella esistente)
Volumetria:	mc. 17.057 (non superiore a quella esistente)
N. piani:	3 p.f.t. oltre seminterrato/interrato destinato a parcheggio e locali accessori
Rapporto di copertura:	non superiore a quello esistente
Rapporto di fabbricabilità:	non superiore a quello esistente

ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento è ammesso all'interno della sagoma e nei limiti dimensionali della superficie edilizia totale e della volumetria esistente dell'edificio. I trasferimenti di superficie e di volume sono consentiti esclusivamente all'interno della superficie già occupato dagli edifici esistenti ma possono, acquisiti i pareri/autorizzazioni favorevoli previsti per legge da parte degli Enti competenti, prevedere la realizzazione di un piano aggiuntivo a quelli esistenti.

La superficie utile lorda ammessa è pari o inferiore a quella esistente.

L'area posta sul lato pineta (lato nord del v.le del Tirreno) di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana è di cessione gratuita pubblica destinata a standard, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente Parco.

- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.

- I parcheggi previsti dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la superficie attualmente non impermeabilizzata.

- Le aree a verde dovranno prevedere il mantenimento delle componenti abiotiche e biotiche attualmente esistenti in modo da tutelare e conservare la naturalità dell'habitat. Non è consentito alcun tipo di intervento che interessi il suolo o il soprassuolo.

- E' possibile la deroga alle sopracitate prescrizioni se la compatibilità ambientale delle soluzioni progettuali individuate sarà comprovata da idonei studi e sarà condivisa dall'Ente Parco, gestore del SIR, SIC, ZPS "Selva Pisana", con espressione di formale parere.

- L'area boscata, i parcheggi non interferiscano con la superficie attualmente non impermeabilizzata e siano mantenute le componenti biotiche e abiotiche attuali, senza interventi che interessino il suolo o il soprassuolo. Pertanto l'area boscata dovrà rimanere tale nella sua integrità, ivi comprese le dinamiche successionali (libera evoluzione), confermando la previsione del vigente II Piano di gestione di Tombolo e Coltano. Non è ammessa la sua trasformazione in area non boscata né in parco attrezzato con panchine e percorsi perché ne altererebbe le funzioni attuali di filtro fra l'area urbanizzata e il SIR limitrofo e di area di rifugio per uccelli e piccoli mammiferi; si prescrive la delimitazione fisica dell'area rispetto alla strada e alla parte edificata/urbanizzata.

Tale prescrizione vale anche per le aree dunali nella parte ad ovest del viale del Tirreno e pertanto gli interventi ammessi sono consentiti esclusivamente all'interno del costruito esistente.

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente al Calambrone lato mare e rispettare il modello morfologico e tipologico d'impianto.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento con permesso a costruire convenzionato.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria se previste o necessarie sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolari e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



Ai fini della legge n. 47/85 e successive modificazioni, si segnala che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e che nell'anno 1986 fu presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della predetta legge ed al conto dell' allora U.S.L. 12, ottenendo il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14.858/2012.

Si precisa che gli impianti tecnici e tecnologici, parzialmente presenti nel complesso immobiliare, non risultano funzionanti e pertanto dovranno essere adeguati alla vigente normativa a cura e spese dell' offerente, che ne prende atto e dichiara di averne tenuto conto al momento della presentazione dell' offerta.

Il complesso immobiliare viene ceduto a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come posto in vendita e giudicati di gradimento ed adatto al soddisfacimento delle esigenze dell' offerente che, con la presentazione dell' offerta, dichiara di non aver nulla da eccepire in merito allo stato di conservazione e manutenzione, con tutti i diritti, ragioni ed azioni nonché con ogni suo relativo annesso e connesso, adiacenza, inerenza e pertinenza, accessorio, vincoli, pesi, uso e servitù attive e passive anche legalmente costituite, eventualmente presenti al momento dell'emissione del presente bando, condizioni che i soggetti interessati, al momento di presentazione dell'offerta, intendono recepite e accettate senza poter, successivamente all' aggiudicazione, presentare eccezioni o riverse sull' Amministrazione venditrice; verrà inoltre ceduto libero da persone, cose, arredi, al momento della stipula del contratto di compravendita.

Si precisa che le schede tecniche riportate ed allegate, hanno carattere meramente illustrativo, potranno subire modifiche e/o integrazioni e non sono da considerarsi in alcun modo impegnative per l' A.O.U.P.

Si precisa altresì che i grafici e le superfici hanno carattere meramente indicativo e sono state estratte dalle visure, planimetrie e stime catastali; è comunque fatta salva la facoltà da parte dell' A.O.U.P., di modificare ed integrare la presente documentazione nonché i dati e le rappresentazioni catastali, i dati relativi alla pubblicità immobiliare (Agenzia del Territorio - già Conservatoria dei Registri Immobiliari), la documentazione depositata presso il Comune di Pisa e quant' altro ritenuto utile e necessario dall' Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana.

Pisa li, 02 febbraio 2023

Direttore Dipartimento Area Tecnica
(Arch Filippo Terzaghi)