

## ALLEGATO A.1

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

#### Relazione Tecnica

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito dall'ex Presidio Ospedaliero denominato “Il Calambrone”.

L'ex struttura sanitaria è stata edificata negli anni '30 come edificio destinato a colonie estive pubbliche ed aziendali e si è sviluppato nel dopoguerra.

Proprio negli anni del dopoguerra l'edificio è stato riqualificato mediante l'insediamento di strutture sanitarie nel complesso, diventando dapprima “Istituto Cure Marine di Tirrenia Vittorio Putti” e successivamente presidio ospedaliero dagli anni '70, a seguito dell'acquisizione al patrimonio dell'USL di Pisa.

La località in cui sorge, Calambrone, ha subito un notevole sviluppo a partire dai primi anni del 2000, grazie alle scelte urbanistiche finalizzate al rilancio del turismo della zona.

La sua ubicazione lungo il litorale pisano risulta particolarmente favorevole: l'immobile, sito in prossimità della spiaggia sabbiosa e del mare, insiste in una località a vocazione turistico-balneare, ben fornita di mezzi pubblici e facilmente raggiungibile; dista circa venti chilometri dal centro della città di Pisa, e sorge su un'area estesa complessivamente per oltre 20.000 mq circa.

Detto complesso è 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 in €	
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		

#### A1 – Contesto urbano di riferimento

• DESCRIZIONE

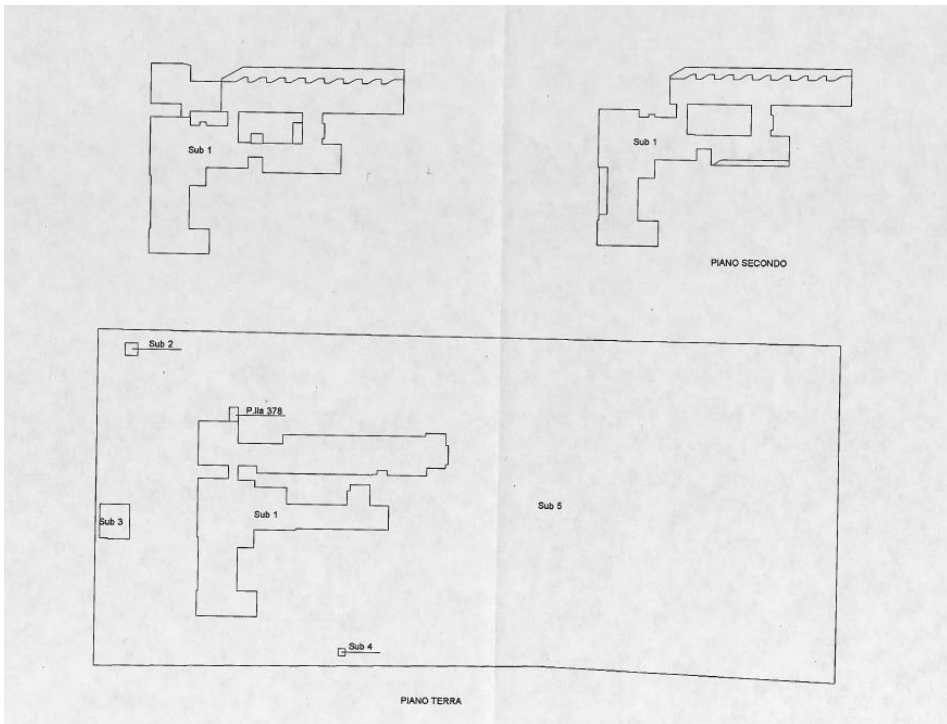
Il complesso sorge a 20 km dal centro di Pisa sul litorale a sud dell'abitato di Tirrenia, località a vocazione turistico-balneare, sviluppatasi negli anni 30. L'insediamento di Calambrone si forma in gran parte negli anni 30 come insieme di grandi complessi edilizi destinati a colonie estive pubbliche 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.

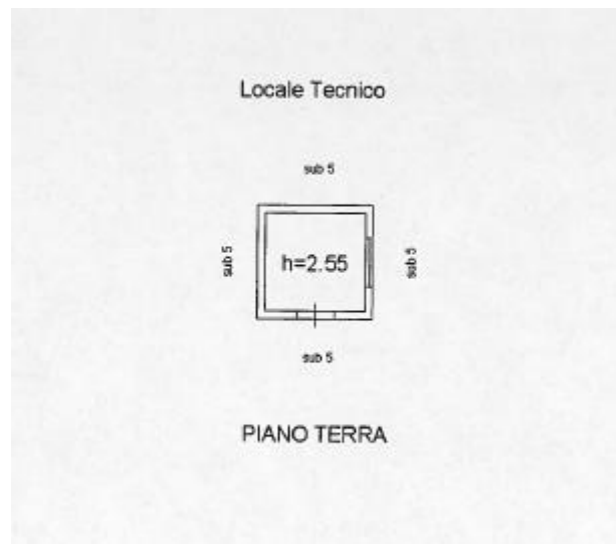
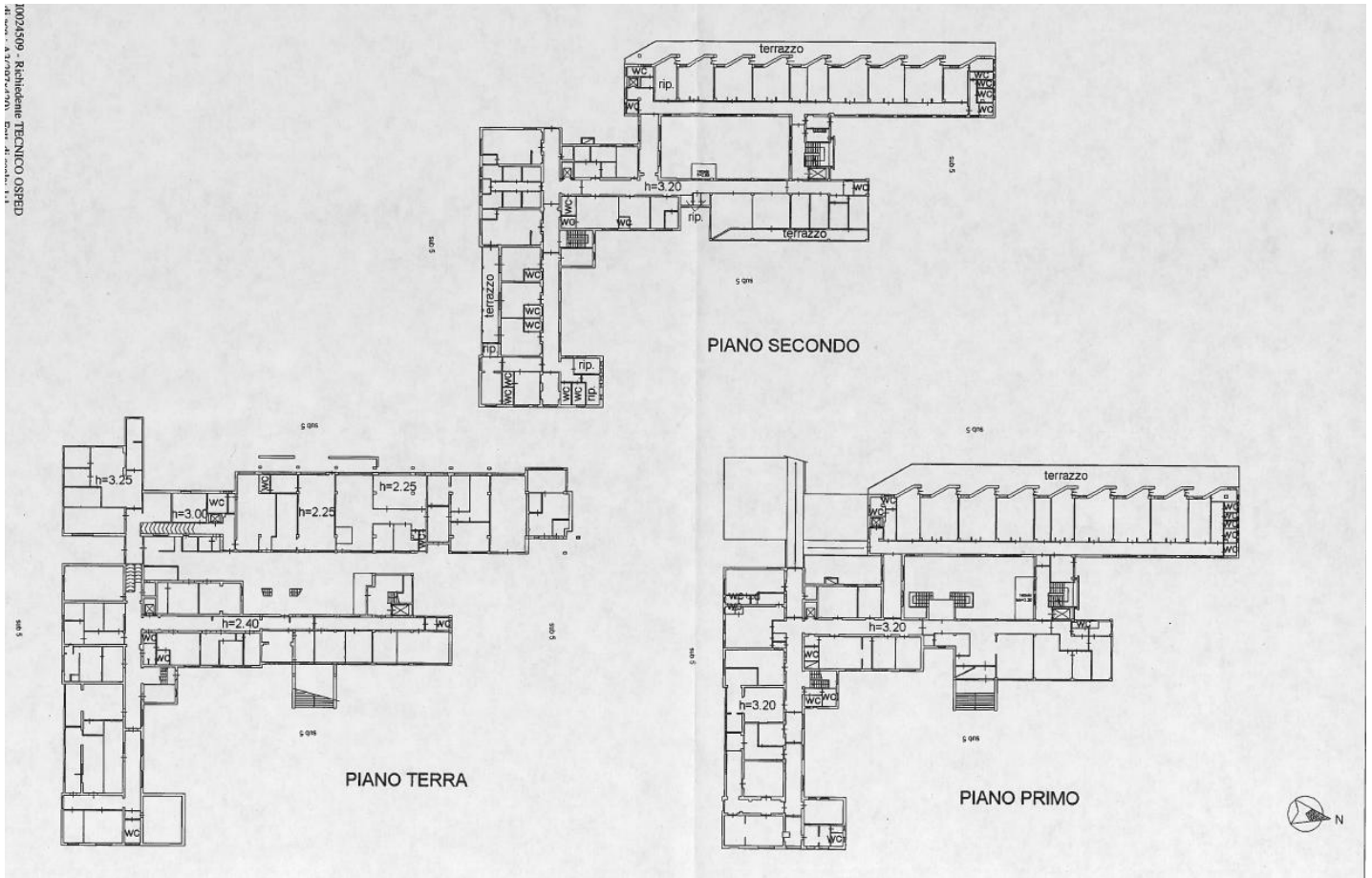


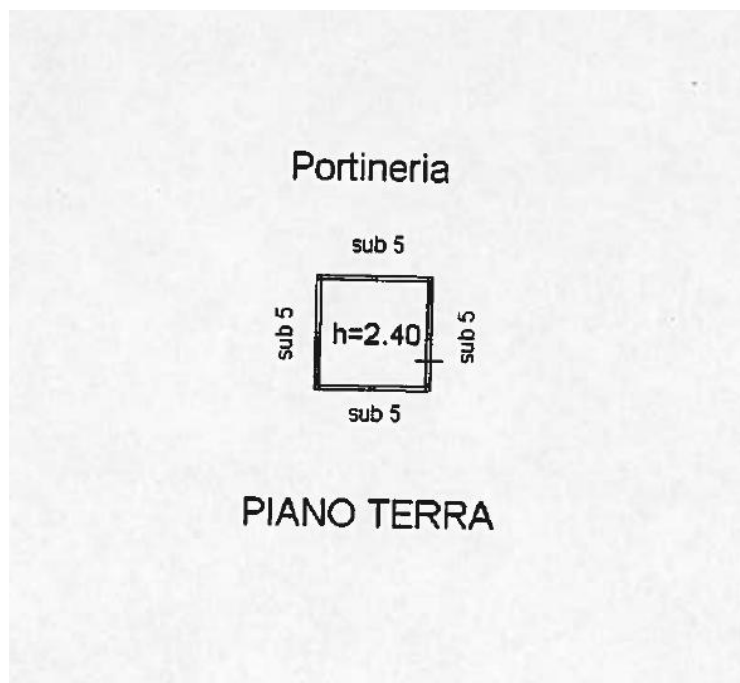
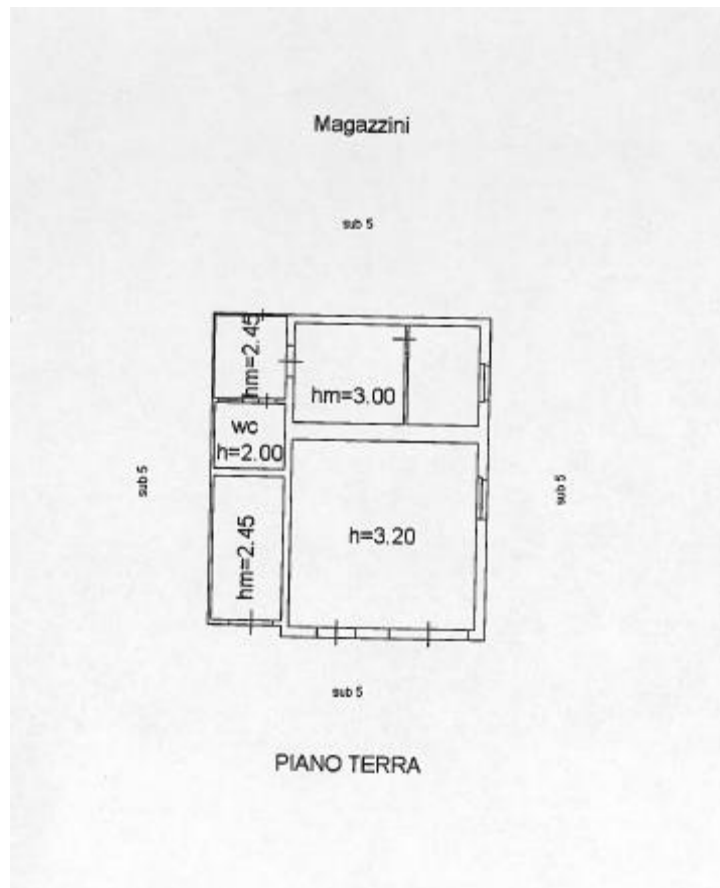
Indirizzo	Viale Tirreno (loc. Calambrone)
Posizione	periferica
Epoca di costruzione	Anni 60
Utilizzo Precedente	ospedaliero
Utilizzo Corrente	/
Libero/occupato	libero
Previsione di liberazione	/

Sono riportati qui di seguito estratti di mappa catastale e la relativa visura:









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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		104	2	1	2		B/1	3	14700 m <sup>2</sup>	Totale: 4837 m <sup>2</sup>	Euro 16.702,29	VIALE DEL TIRRENO piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		104	378	2	2		C/2	U	10 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 51,65	VIALE DEL TIRRENO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		104	2	3	2		C/2	U	76 m <sup>2</sup>	Totale: 91 m <sup>2</sup>	Euro 392,51	VIALE DEL TIRRENO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		104	2	4	2		C/2	U	4 m <sup>2</sup>	Totale: 4 m <sup>2</sup>	Euro 20,66	VIALE DEL TIRRENO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		104	2	5			area urbana		17834 m <sup>2</sup>			VIALE DEL TIRRENO piano: T; DIVISIONE del 23/04/2008 n. 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: m<sup>2</sup> 17924 m<sup>3</sup> 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) Proprietà per 1000/1000



**Descrizione**

All'immobile si accede ad est, attraverso un ampio piazzale interno raggiungibile dal 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. Riguardo 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 mediocri 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, orientato a ovest, 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 piano terra 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, infissi interni in legno ed esterni in metallo.

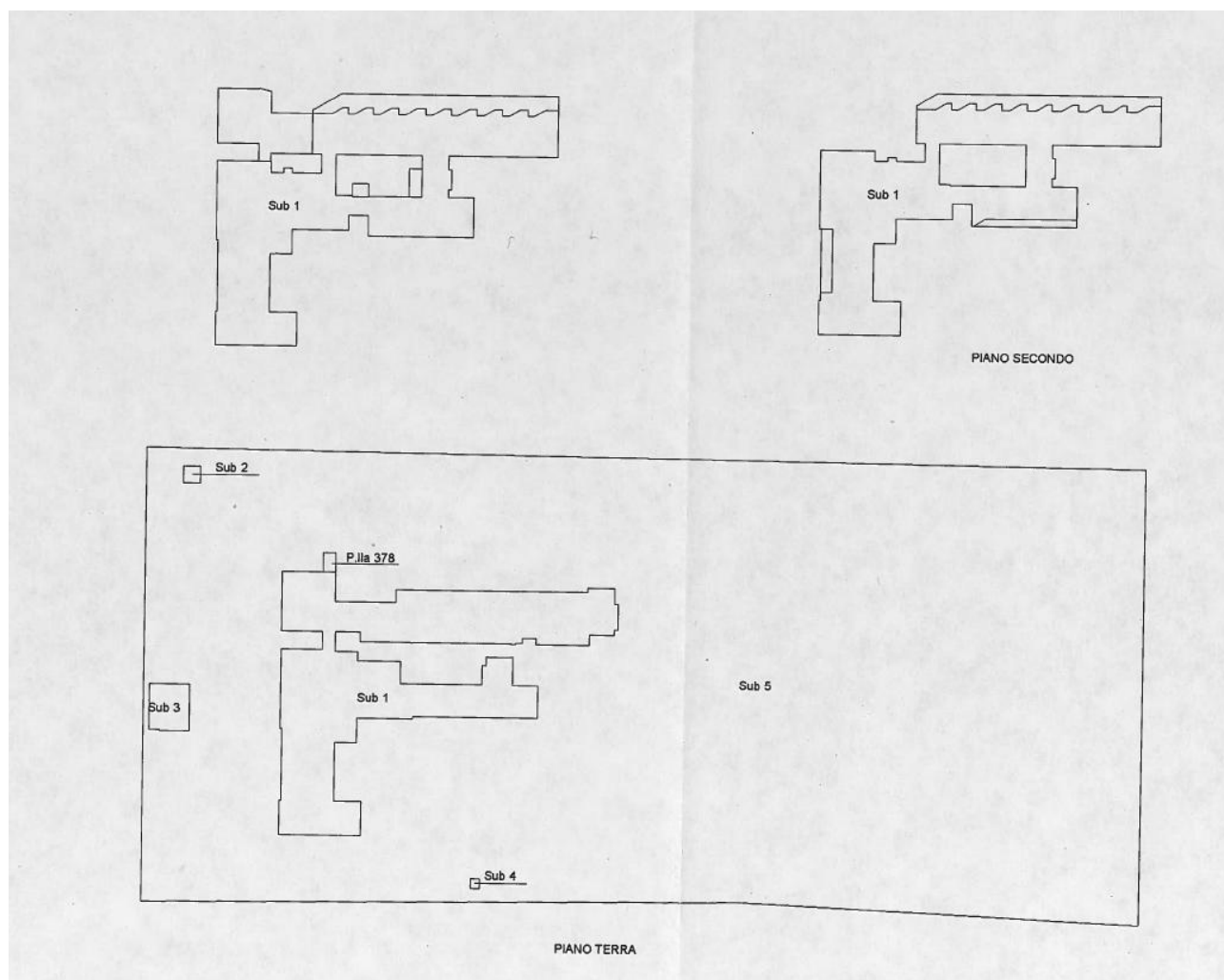
I restanti piani si presentano in condizioni un po' migliori, essendo stati oggetto, prima della dismissione e nella quasi totalità della loro estensione, di un intervento di manutenzione straordinaria che ha consentito la parziale sostituzione dei vecchi pavimenti in scaglia di marmo con piastrelle in grès porcellanato, la sostituzione degli infissi con serramenti in alluminio di colore bianco, il rifacimento dei bagni e degli impianti tecnologici, il rivestimento di pareti e parte dei vecchi pavimenti mediante la fornitura e collocazione di elementi in linoleum.

Con riferimento alla struttura portante dell'edificio, costituita, come detto, da telai in conglomerato cementizio armato ordinario, con solai di tipo misto latero-cementizio si ritiene opportuno precisare che, almeno a una sommaria indagine visiva, appare integra nei suoi elementi costitutivi, sia verticali che orizzontali, pur presentando 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.

#### **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. 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.”

COPIA

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. DIP. AREA TEC.  
DIP. AREA TEC.  
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 immobile 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 è 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 in base alla 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**

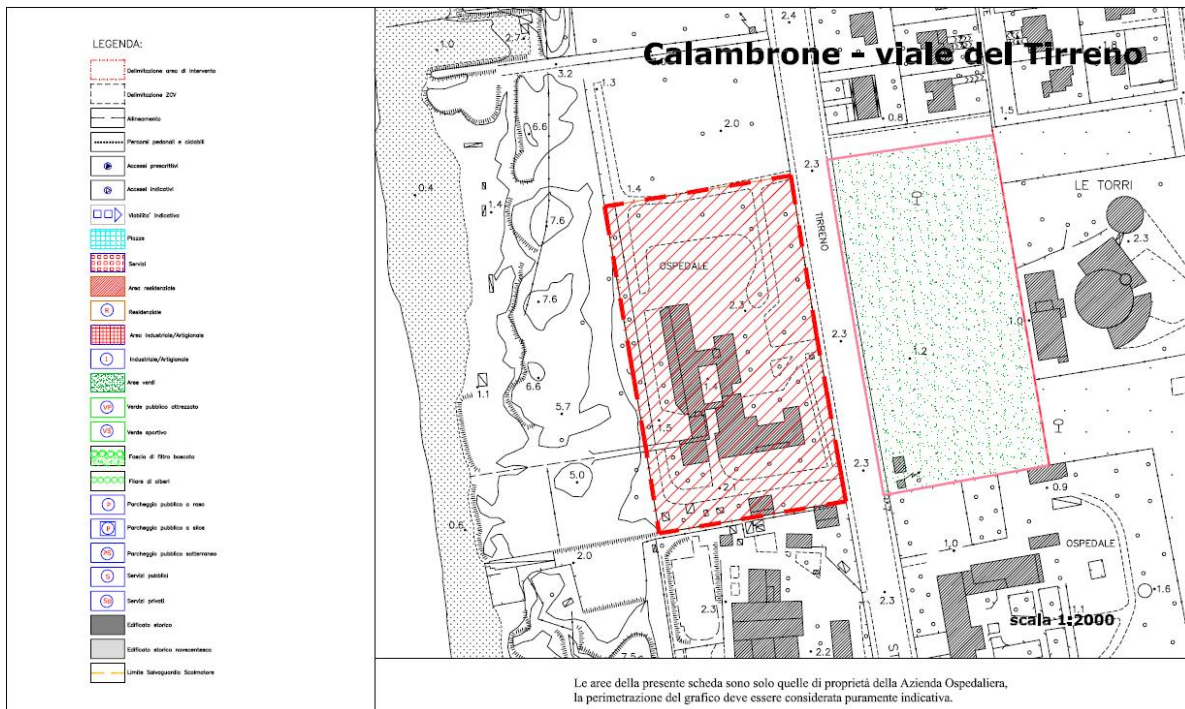


MT/AM/lus

### Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è essenzialmente rappresentato dalla Legge Regionale 65 del 2014 e dallo strumento urbanistico vigente che, nello specifico, è rappresentato dalla Variante al Regolamento Urbanistico Scheda Norma n. 40.12 "Calambrone – Istituto di cure marine". Tale variante è stata approvata e divenuta esecutiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 4 aprile 2013.

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.

Si applicano i seguenti 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

L.R. 1/05 e successive mm.ii., art. 15  
Adozione di variante al Regolamento Urbanistico  
finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni  
di aree pubbliche e di interesse pubblico,  
alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità  
ed all'adeguamento delle N.T.A.

**FASCICOLO SCHEDE NORMA  
IN VARIANTE**

Pisa, ottobre 2012



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

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 occupata 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.

#### **ELEMENTI INDICATIVI**

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

Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

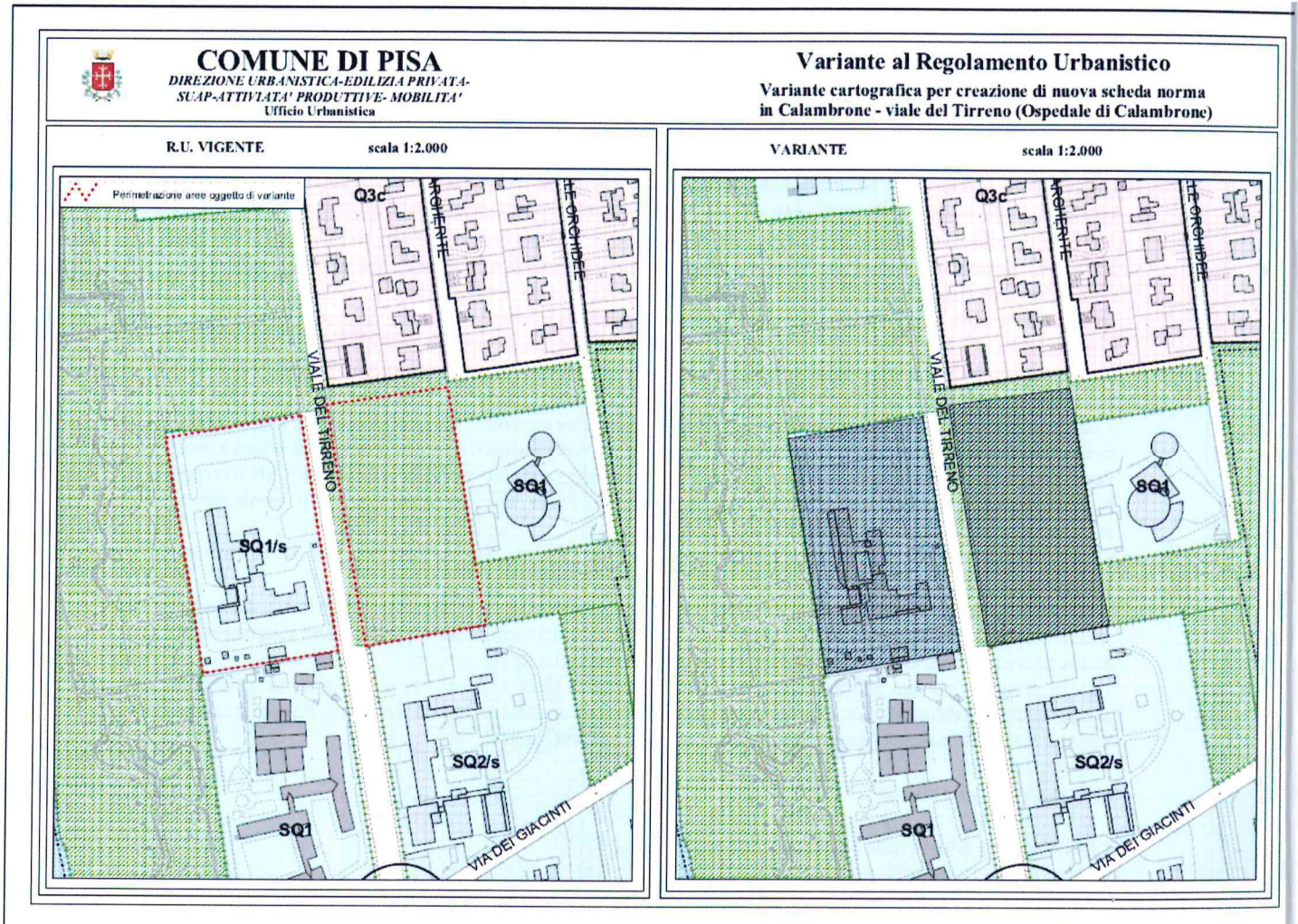
##### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- 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 scempra 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 titolati 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.



Allegato alla Delibera Consiglio Comunale di Pisa n. 49 del 08.11.2012;

Burt 12.12.2012 - Parte Seconda n. 50;

R.U. Vigente leggasi Precedente – R.U Variante leggasi Attuale/Vigente

Ing. Rinaldo Giambastiani

Direttore Dipartimento Area Tecnica

Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana

Dipartimento Area Tecnica

Il Responsabile

Ing. R. GIAMBASTIANI