

	COMUNE DI PISA DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA - MOBILITA' PROGRAMMAZIONE E MONITORAGGIO OOPP	Dirigente Segreteria 050-910273 Fax: 050 910456 Urbanistica Amministrativi 050-910303 / 628 / 339 Orario di apertura al pubblico Sportello e ritiro atti: Martedì ore 9,00 -13,00 Giovedì ore 15,00 -17,00 Tecnici: previo appuntamento
	Urbanistica Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 256125 Pisa	

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO EDIFICIO EX IPI A MARINA DI PISA IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione tecnica

Premessa

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della L.R 5/95, ha redatto ed approvato, alla fine degli anni novanta, il Piano Strutturale con delibera del Consiglio Comunale n.103 del 02.10.1998 pubblicata sul B.U.R.T del 05.01.1999. Successivamente, in conformità al suddetto atto della pianificazione territoriale, l'Amministrazione Comunale ha approvato, ai sensi della medesima legge regionale, il Regolamento Urbanistico con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2001, pubblicata sul B.U.R.T del 27.12.2001.

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, redatto dall'Amministrazione Comunale, ha suddiviso, il territorio comunale, non ricompreso nel Parco Naturale, in n. 40 unità territoriali organiche elementari (UTOE) e in macrozone così definite:

- *sistema insediativo* (aree in massima parte urbanizzate), suddiviso a sua volta in sub-sistemi a seconda della destinazione d'uso prevalente (residenziale, servizi ...);
- *sistema ambientale*, suddiviso a sua volta in sub-sistemi (agricolo, parchi ...);
- *sistema infrastrutturale* (aeroporto, ferrovia, direttrici viarie principali).

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, ha disciplinato il territorio non ricompreso nel Parco Naturale distinguendo quello extraurbano (prevalentemente agricolo) da quello urbano, e ha applicato a ciascuno di essi specifiche normative, derivate da analisi, svolte in fase di studio, relative alle trasformazioni fisiche ammissibili.

Il Regolamento Urbanistico, in riferimento ai diversi sistemi individuati dal PS nel sistema urbano (insediamenti a prevalente funzione residenziale, servizi urbani e territoriali, produzione di beni e

servizi) ha predisposto un progetto di qualificazione urbana complessiva, focalizzato in particolare su gli insediamenti d'interesse culturale e sulla qualità degli spazi scoperti.

In applicazione delle disposizioni del Piano Strutturale, il regolamento urbanistico affronta sistematicamente il tema delle trasformazioni fisiche ammesse, operando un'attenta classificazione dei tessuti edificati e delle unità di spazio presenti nell'intero territorio comunale. In particolare sono stati e sono criteri guida dello strumento urbanistico:

- favorire la conservazione e il recupero della qualità insediative (morfologiche-tipologiche-architettoniche) dei tessuti esistenti, anche con l'individuazione e il riconoscimento dei fattori storici caratterizzanti l'identità dei luoghi;
- favorire la produzione di nuove qualità insediative (pubbliche e private) in quei luoghi (quartieri, circoscrizioni, ambiti urbani) che non ne risultano sufficientemente dotati, cogliendo nelle domande insediative emergenti le occasioni per la riqualificazione.

Il Regolamento Urbanistico ha poi subordinato tutte le trasformazioni che implicano un riferimento progettuale ed un coordinamento degli interventi più ampio della singola unità di spazio, (quelli che determinano spostamento di pesi e valori fondiari, demolizioni e ricostruzioni, assunzione di vincoli pubblici, ecc.) alla preventiva formazione di un piano attuativo, di un programma complesso o comunque al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato.

La variante al Regolamento Urbanistico del 2009

L'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009, ha approvato la variante al regolamento urbanistico a seguito della decadenza (perdita di efficacia) delle previsioni delle aree interessate dalle schede norma non attuate. La variante ha interessato anche la revisione e l'aggiornamento della cartografia del piano.

In tale circostanza l'arch. Giovannoni ha presentato, per conto della proprietà, Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali, una osservazioni relativa all'ex complesso IPI (Istituto Provinciale per l'Infanzia) posto a Marina di Pisa in via Milazzo con la quale veniva richiesto la modifica della destinazione urbanistica da ambito SQ1 (servizi) ad ambito Q3c (residenziale). L'Amministrazione Comunale nella controdeduzione alla osservazione approvata con la variante del 2009 non accoglieva la richiesta, inserimento immediato in un ambito residenziale, ma riteneva opportuno il rinvio, al momento in cui le funzioni in essere (scuola per l'infanzia e negli anni più recenti anche come sede della circoscrizione e dell'ufficio anagrafe per il litorale) fossero state dismesse, alla redazione di uno specifico piano di recupero in variante al regolamento urbanistico

che disciplini la trasformazione dell'area, anche con la valutazione delle nuove quantità di standard necessarie e tenuto conto che al momento costituiva standard dell'UTOE.

Lo stato attuale del complesso ex IPI

L'Amministrazione Comunale a seguito di programmi di razionalizzazione delle sedi comunali (circoscrizioni) e delle scuole comunali dell'infanzia, alla fine dello scorso decennio, ha lasciato la struttura in oggetto e l'ha restituita ai legittimi proprietari, da allora la struttura è in disuso e oggi presenta evidenti segni di degrado.

In data 10.06.2011 prot. 24505 l'arch. Giovannoni, per conto della proprietà, a seguito della dismissioni delle attività presenti nell'edificio, presenta una proposta di piano di recupero del complesso ex IPI (Istituto Provinciale per l'Infanzia) in variante al regolamento urbanistico, alla quale hanno fatto seguito le integrazioni presentate nello scorso mese di dicembre (prot. 84817 del 12.12.2014) e del mese di aprile di questo anno.

L'immobile in oggetto è identificato al Catasto del Comune di Pisa al Foglio n. 64, particelle n. 96 e 224 ed è stato acquistato dalla attuale proprietà, Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali con sede in Firenze, nel 1959 dal Commissariato Nazionale per la "Gioventù Italiana" (precedente proprietario).

Al tempo il complesso era denominato "Colonia Casalmare" e fino agli anni ottanta è stato utilizzato dal Clero per sviluppare il progetto "Città dei Ragazzi di Pisa". Nel 1987 viene locato al Comune di Pisa "per uso Scuola Materna, Asilo Nido e Consultorio Familiare Comunali".

Nel 2005 le funzioni di Asilo e Scuola Materna, date anche le precarie condizioni di sicurezza statica in cui versava l'immobile, vengono trasferite dal Comune di Pisa alle scuole Viviani mentre restano ancora per alcuni anni gli uffici comunali della circoscrizione e dell'anagrafe del litorale.

L'impianto dell'edificio risale agli anni trenta, ma la sua veste attuale è determinata dalle trasformazioni edilizie realizzate nel corso degli anni sessanta, che ne hanno fatto perdere le caratteristiche originarie.

L'immobile si presenta oggi costituito da un corpo di fabbrica così composto: sul lato ovest (fronte strada via Milazzo) e su porzione dei lati nord e sud, due piani fuori terra, sulla restante porzione dei lati nord e sud e sul lato est (lato pineta) un solo piano fuori terra. L'intero complesso, nel suo insieme, ha una configurazione planimetrica a quadrilatero con giardino interno in gran parte pavimentato e dove sono presenti alcune piante (due pini domestici ed un pioppo).

Il complesso sul lato strada della via Milazzo si presenta come un edificio uniforme, privo di elementi sporgenti ed articolati, con un fronte di circa ml. 40 ed altezza di ml 7,30 (H sul fronte interno della corte ml. 9,30), allineato a filo marciapiede con gli altri edifici principali posti nel medesimo isolato.

Nel suo insieme l'edificio ha una scadente qualità edilizia ed architettonica e non presenta oggi elementi esterni ed interni meritevoli di conservazione.

Il dimensionamento dello stato attuale dichiarato dai proponenti e di cui hanno allegato una ricostruzione storica risulta essere il seguente:

Superficie fondiaria	mq. 1.762,40
Superficie utile lorda	mq. 1.534,74
Superficie coperta	mq. 979,20
Superficie permeabile	mq. 574,86
H max	ml. 7,30 – 9,30

Al momento della presentazione della/e richieste dei titoli abilitativi il suddetto dimensionamento dovrà essere verificato e ne dovrà essere fornita idonea documentazione e/o richiamati gli estremi degli atti che ne attestano lo stato legittimo.

La proposta del Piano di Recupero

La proposta presentata consiste sostanzialmente in un intervento di sostituzione edilizia finalizzato a realizzare nuove residenze.

In sostituzione dell'edificio sopra descritto viene prevista la realizzazione di due distinti edifici di due piani fuori terra ciascuno oltre ad un piano interrato/seminterrato da adibire a posti auto, per un numero (indicativo) di 17 alloggi, corrispondente, così come prescrivono le norme vigenti del regolamento urbanistico, ad una superficie media per alloggio di mq. 66,54.

Il primo corpo di fabbrica è un edificio lineare, disposto sul fronte strada, con tetto piano, di altezza di ml. 8,25 (comprensiva della veletta di schermatura degli impianti, che riprende sostanzialmente lo stesso impianto morfologico e tipologico di quello attuale, così da non alterare l'immagine urbana consolidata. L'altro, speculare e parallelo al primo, secondo il medesimo orientamento nord-sud, collocato in corrispondenza del lato interno (lato est) del precedente edificio, quello rivolto verso la pineta e il tracciato della ex tramvia.

Lo spazio interno tra i due edifici viene mantenuto a verde e le parti laterali (nord e sud) restano aperte. Nelle aree scoperte, in sostituzione delle piante esistenti, viene prevista la messa a dimora di nuove piante tipiche della macchia mediterranea.

I proponenti, congiuntamente all'intervento edilizio, si rendono disponibili altresì a recuperare l'area comunale libera confinante su lato nord, che in origine faceva parte del complesso, insieme ad una piccola porzione dell'area fondiaria da cedere, per la realizzazione di un parcheggio pubblico per complessivi mq. 500 circa (mq. 352 + mq. 149) a scomputo (a recupero parziale degli standard).

Il dimensionamento della proposta presentata

Superficie fondiaria	mq. 1.762,40
Superficie utile lorda	mq. 1.447,65
Superficie coperta	mq. 958,35 (mq. 756,35 + mq. 202)
Superficie permeabile	mq. 574,86
H max	ml. 8,25

L'ambito urbano di cui fa parte il complesso edilizio ex IPI, oggetto del piano di recupero, si attesta sulla via Milazzo e fa parte di quella fascia degli isolati dell'abitato consolidato di Marina di Pisa, formatisi nel periodo antecedente agli anni quaranta, che va da nord a sud lungo il margine est al confine con il tracciato della ex tramvia, oltre il quale inizia l'area del Parco Naturale.

L'isolato lungo circa ml. 150 e profondo circa ml. 35/40, è caratterizzato da singoli edifici di due/tre piani (di altezza minima di ml. 7,00) disposti e allineati sul fronte strada (via Milazzo) e sul lato sud, attestante la piazzetta della ex stazione della tramvia, da due palazzine di epoca più recente, circondate dal proprio resede.

Tra il margine consolidato dell'edificato e la ferrovia troviamo una fascia libera, non oggetto del piano di recupero, in parte impegnata dalla pineta e in parte utilizzata da modeste strutture (provvisorie) comunali di servizio. Le trasformazioni previste dal piano di recupero rimangono nell'ambito dell'area ove insiste l'attuale complesso ex IPI.

Il piano di recupero pertanto non va ad interessare aree che non siano già trasformate ed urbanizzate, non interessa e/o modifica il sistema dunale e costiero e l'ambito del vicino Parco Naturale, non interferisce con le panoramiche e i cannocchiali visivi di interesse paesaggistico, non altera la trama viaria e l'immagine consolidata dell'isolato dell'ambito urbano o limita/riduce l'accessibilità/fruizione di spazi ad uso collettivo o di interesse paesaggistico.

Il piano di recupero inoltre non interessa spazi e luoghi verdi e con vegetazione di interesse o i vuoti urbani storicizzati che connotano il paesaggio costiero.

Dell'impianto originario, antecedente agli anni 40, con le trasformazioni operate nel corso degli anni cinquanta, non rimane pressoché nulla, fatto salvo parte della sua collocazione planimetrica e il numero dei piani sul fronte strada.

Il piano di recupero ripropone un edificio lineare attestato sul fronte strada di due piani fuori terra, mantenendo perciò l'immagine consolidata del precedente edificio, affiancato da una analogo edificio collocato sul lato interno, sul sito dove attualmente corre la parte edificata più interna del complesso, lasciando i due lati nord e sud aperti e mantenendo uno spazio verde tra i due edifici.

La variante al regolamento urbanistico

L'area oggetto della variante fa parte della UTOE 38 e del sistema residenziale di cui all'art. 31 delle norme del Piano Strutturale.

La variante al regolamento urbanistico consiste nella modifica della previsione urbanistica da ambito SQ1 disciplinato dagli art. 1.2.2.8 e 1.2.2.9 delle vigenti norme tecniche di attuazione ad ambito residenziale soggetto a piano di recupero.

La struttura ha svolto una funzione di scuola per l'infanzia integrata, nei periodi estivi, con attività tipo campi solari. A questa funzione si è aggiunta negli anni più recenti, fino al suo abbandono, quella più propriamente istituzionale di sede della circoscrizione aperta anche alle attività e alle iniziative delle associazioni e dei cittadini presenti sul territorio del Litorale.

La sua trasformazione in residenza, fermo restando la necessaria verifica degli standard e fermo restando l'acquisizione dei necessari pareri degli Enti preposti alla gestione delle reti dei sottoservizi (fognatura, acquedotto, energia ...), è da ritenersi compatibile a fronte del carico urbanistico originario prodotto dalla scuola materna (poteva contenere oltre 50 bambini insieme agli insegnanti, maestranze), al quale, nel corso degli ultimi anni, si è aggiunto quello prodotto dalla funzione di sede delle attività della circoscrizione e dell'ufficio anagrafe del comune per il litorale. Tali attività inoltre venivano svolte nella totale assenza di parcheggi propri ma utilizzando esclusivamente gli spazi di sosta sul sedime stradale.

Il Piano di recupero propone in variante anche di destinare un striscia di terreno posta sul lato nord del complesso ex IPI, di proprietà comunale, a parcheggio pubblico da realizzarsi a loro carico a scomputo degli oneri. Attualmente la suddetta striscia di terreno rientra in un ambito residenziale classificato Q3c.

Gli Standard

Come rilevato la destinazione attuale, anche se indicata genericamente come ambito a servizi SQ1 è stata fatta rientrare tra le aree a standard¹, pertanto la sua modifica comporta per un verso una riduzione delle dotazioni e per un altro un aumento del fabbisogno dovuto alla nuova previsione residenziale che si può quantificare nel modo seguente:

- superficie a standard in riduzione mq. 1.760
- fabbisogno nuovi standard per la residenza mq. 972
*(1447,65 x 3)/80 mc/ab = 54 ab. insediabili,
n. 54 ab x 18 = mq. 972*
- totale fabbisogno di standard mq. 2.732

La dotazione di standard previsti per il litorale dal Piano Strutturale per l'UTOE 38 Marina di Pisa è di mq.18/ab. Il Regolamento Urbanistico vigente prevede una dotazione di standard per l'abitato di Marina stimata di mq. 175.830 circa.

Per effetto della sottrazione dell'area in oggetto la previsione complessiva di aree a standard del regolamento urbanistico per l'abitato di Marina risulta la seguente:

- mq. 175.830 – 1.760 = mq. 174.070

Alla data del 31.12.2013 risultano residenti a Marina di Pisa n. 3.611 ab., dalle previsioni ancora da attuare del vigente regolamento urbanistico l'incremento potenziale di residenti è stimato in n. 375 abitanti presunti, per l'effetto della variante in oggetto l'ulteriore incremento potenziale di residenti è stimato in n. 54 abitanti presunti. Complessivamente la previsione di abitanti risulta essere la seguente:

- ab. 3.611 + 457 + 54 = ab. 4.122

dalla quale si ricava che la dotazione media di standard per abitanti risulta essere la seguente:

- mq. 174.070/ab. 4.122 = 42,22 mq/ab

le previsioni attuali di standard sono in grado di compensare la detrazione dell'area a standard (mq. 1.760) e l'incremento del fabbisogno di standard (mq. 972) per effetto dei nuovi abitanti residenti previsti con la variante.

¹ Occorre rilevare che l'area è di proprietà privata e, in conformità al RU vigente, sono ammesse negli ambiti SQ1 destinazioni d'uso (diverse dalla residenza) quali a titoli esemplificativo servizi privati, attività turistico-ricettive, attività commerciali ... che non sono standard e per le quali non occorre variante.

Norme integrative al Piano di Recupero

Dimensionamento:

- la nuova edificazione non potrà prevedere una superficie utile lorda superiore a quella attualmente esistente e legittima documentata e verificata in fase di rilascio dei titoli abilitativi;
- sono ammessi piani interrati e/o seminterrati da destinare a posti auto e a locali per gli impianti tecnologici e cantine;

Distanze dai confini e dai fabbricati non inferiori a quelle preesistenti. Per la distanza tra i fabbricati è ammessa la deroga di cui all'art. 140 della L.R. 65/14.

Condizioni:

- in fase di redazione del progetto dovranno essere proposte finiture, cromie ed elementi architettonici coerenti con il contesto e con le consuetudini dell'abitato di Marina;
- in fase di redazione del progetto dovrà essere verificata la consistenza delle alberature presenti all'interno dell'area di resede dell'attuale complesso o comunque riproposta anche incrementando la messa a dimora di vegetazione tipica del luogo e di ridurre la superficie pavimentata esterna, aumentando la permeabilità;
- ulteriori prescrizioni e/o condizioni potranno essere previste a seguito della acquisizione dei pareri degli uffici ed Enti competenti, anche tramite specifica conferenza dei servizi.

Classificazione di ambito:

- Le aree fondiarie interessate del P.R., fermo restando gli eventuali aspetti convenzionali, sono riclassificate, al totale completamento degli interventi e collaudo delle eventuali opere pubbliche come "ambito Q2".

Il Responsabile P.O. Urbanistica

Geom. Francesco Biondi

Il Dirigente

Dott. arch. Dario Franchini