



COMUNE DI PISA

PIANO DI RECUPERO FABBRICATO in Marina di Pisa, Via Milazzo
Del. CC n. 73 – 11/12/2009

PROPRIETA': Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali

RICHIESTA PARERE DI FATTIBILITA' PER ALLACCIAMENTO FOGNARIO

RELAZIONE TECNICA

1. Caratteristiche fisiche

Il complesso in esame, di proprietà dell'Ordine dei Frati Francescani Minori Conventuali della Provincia Toscana, è situato nel Comune di Pisa, in località Marina di Pisa, e fa parte dell'isolato compreso tra la via Milazzo, la via Lanfreducci, la via Cagliariitana ed il sedime della ex ferrovia Pisa – Livorno.

Quale riferimento relazionato alla ex ferrovia, sull'angolo sud est dell'isolato al termine della via Cagliariitana, sorge infatti l'edificio della vecchia stazione di Marina di Pisa. Tale edificio, ai fini del presente Piano, rappresenta il caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello.

L'area compresa dall'isolato presenta le caratteristiche fisiche e geomorfologiche di tutto il territorio litoraneo, sul quale è preponderante il sistema sedimentario della pianura alluvionale, la cui linea di spiaggia, nella sua regolare falcatura, appare appena intaccata alla foce dei fiumi più importanti, in questo caso del fiume Arno.

L'isolato considerato si trova in un punto della fascia costiera edificata tra i più elevati di tutto il litorale, alla quota media di ml 4,00 sul livello del mare. Il caposaldo permanente è ubicato su uno dei punti più elevati, a circa quota ml 4,40 slm.



La quota media di livello del lotto interessato si attesta attorno ai ml 3,7 slm, senza variazioni di rilievo rispetto ai confini con le aree adiacenti.

2. Quadro storico

L'immobile in oggetto, meglio identificato al Catasto del Comune di Pisa al Foglio n. 64, particelle n. 96 e 224, risulta di proprietà della Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali con sede in Firenze, Piazza S. Croce 16, in virtù dell'atto del 3 giugno 1959, repertorio n. 26576, raccolta n. 2943, ai rogiti del Dr. Pietro Polidori Notaio in Roma; atto stilato a seguito dell'esito della Licitazione Privata Indetta dal Commissariato Nazionale per la "Gioventù Italiana" (precedente proprietario) in base alla delibera Commissariale 9 giugno 1958 n. 179 redatta ai sensi del DPCM 13 marzo 1958.

Al tempo denominato "Colonia Casalmare" l'immobile è stato utilizzato dal Clero per sviluppare il progetto "Città dei Ragazzi di Pisa" fino alla fine degli anni sessanta quando venne affittato alla Amministrazione Provinciale di Pisa che vi colloca l'Istituto Per l'Infanzia (IPI) fino agli anni ottanta quando, il 28 marzo 1987, con Scrittura Privata registrata a Pisa il 5 maggio 1987 al n. 2051, viene locato al Comune di Pisa "per uso Scuola Materna, Asilo Nido e Consultorio Familiare Comunali" con un contratto a rinnovo automatico ogni 6 anni, salvo disdetta da dare un anno prima della scadenza successiva e decorrenza 1 agosto 1986.

Nel 2005 le funzioni di Asilo e Scuola Materna vengono trasferite alle scuole Viviani, date anche le precarie condizioni di sicurezza statica in cui versava, e versa a tutt'oggi, l'edificio. Restano gli Uffici Comunali della Circostrizione e l'Anagrafe.

In data 24 Aprile 2009, ad un anno dalla 4° scadenza, la Proprietà, allora rappresentata da Padre Piergiorgio Borgogni, comunica al Sindaco la rescissione del contratto di locazione chiedendo di rientrare in possesso del fabbricato.

Il 26 Agosto 2009, a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 6 Maggio 2009 "Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni dei Piani Attuativi" viene proposta dalla Proprietà, l'Osservazione n. 72, prot. n. 36303, con la quale si veniva a chiedere la riclassificazione dell'area da SQ1 (servizi) a Q3c (residenziale).



Risponde il Consiglio Comunale, (l'AC ancora occupava il fabbricato), con deliberazione n. 73 dell'11 Dicembre 2009 (comunicazione della Direzione Urbanistica Prot. n. 53793) che "si ritiene più opportuno, invece di un inserimento immediato in ambito residenziale ed una volta dismesse le funzioni attuali, il rinvio ad uno specifico Piano di Recupero (in Variante al Regolamento Urbanistico) che disciplini, anche con la valutazione delle nuove quantità di standard necessarie, la trasformazione dell'area".

A fine 2010 l'Amministrazione Comunale lascia libero il fabbricato e gli uffici della Circoscrizione trovano temporanea ospitalità presso la locale scuola media, in attesa della fine dei lavori di ristrutturazione delle scuole Viviani a sud dell'abitato.

Al momento del rilascio l'immobile risultava in precarie condizioni manutentive (specialmente la zona una volta destinata ad Asilo e Scuola Materna), con impianti non a norma ed una configurazione planimetrica del tutto differente da quella originaria. In virtù di quanto previsto nella delibera di cui al paragrafo precedente, la proprietà rinunciò a qualsiasi diritto di rivalsa nei confronti del locatario, nella consapevolezza della vacuità di tale pretesa quando il destino del fabbricato fosse stato la demolizione.

In accordo con la Delibera del dicembre 2009 la Proprietà presenta, in data 9 Giugno 2011, la documentazione necessaria all'approvazione del Piano di Recupero in variante e seguenti integrazioni, di cui l'ultima il 4 novembre 2014.

3. Quadro normativo

Il Piano di Recupero, previsto in attuazione della Delibera n. 73 dell'11/12/2009 (in risposta alla osservazione del 27/08/2009 n. 36303 con la quale veniva richiesta la variazione di destinazione d'uso del fabbricato da quella attuale di "Servizi Pubblici" a quella "Residenziale") è redatto ai sensi dell'art. 2.1 del Regolamento Urbanistico, e si attua attraverso un contestuale Piano Attuativo secondo i disposti e le procedure previste dall'art. 65 della LRT 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, con i contenuti e l'efficacia del piano particolareggiato.

Il P.R. recepisce ed attua gli obiettivi, indirizzi, parametri, regole insediative e prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale.

L'unità territoriale in esame, oggetto del Piano, rientra nella Zona Omogenea F (art. 04.14



RU) e classificata SQ1, relativa agli insediamenti specialistici saturi, disciplinati all'art. 1.2.2.8 del Regolamento Urbanistico.

In base al D.L. 29 ottobre 1999, n. 490, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352, vige su tutto l'abitato il Vincolo Paesaggistico, L. n. 1497/39 e L. n.431/85, in materia di protezione delle bellezze naturali.

La delibera n. 73/2009 del CC subordina la variazione di destinazione d'uso dell'area ad un Piano Attuativo al fine di garantire l'omogeneità e la coerenza dell'assetto urbano generale, tramite una riorganizzazione complessiva che definisca regole insediative ordinarie atte a migliorare la qualità urbana dell'insieme.

4. Area dell'intervento

L'area interessata dal Progetto risulta delimitata dall'area di pertinenza della ex ferrovia Pisa – Livorno nella parte a est, da proprietà private a sud, dalla via Milazzo ad ovest e dalla proprietà del Comune di Pisa a nord e occupa una superficie di circa 1.762 mq.

L'edificio presenta forti elementi di degrado dovuti sia ad una manutenzione approssimativa che a vari cedimenti delle strutture portanti, il tutto si configura come una situazione di precarietà statica che ne impone la totale demolizione pena l'esecuzione di interventi di ristrutturazione ed adeguamento strutturale di notevole entità e non risolutivi.

L'area sarà a destinazione residenziale, con indice di utilizzazione fondiaria U_f di 0,82 mq/mq, e rapporto di copertura R_c di 0,43 mq/mq. a fronte degli attuali U_f 0,87 e R_c 0,55, con un miglioramento medio del 14%.

5. Conclusioni

Come esposto precedentemente (vedi punto 2.) in situ è presente dagli anni '30 del secolo scorso un fabbricato che è sempre stato destinato a Servizi, in origine era una Colonia Marittima e successivamente ha ospitato Istituti, Uffici e Scuole Pubbliche: sempre con una o più forniture idriche e scarichi fognari.

Al momento non è possibile risalire ai numeri delle utenze ed alle pratiche per lo scarico in fognatura in quanto non rintracciabili negli archivi del Comune o della Provincia di Pisa (ultimi inquilini ad aver operato modifiche alla struttura).



Si viene ad esporre pertanto un quadro sintetico delle caratteristiche del futuro immobile, il più possibile attinente alle richieste di Acque spa per l'ottenimento del parere di fattibilità richiesto dal Comune di Pisa.

- Il nuovo fabbricato verrà a sostituire l'edificio esistente, storicamente ad uso Colonia, Uffici e Scuole;
- L'edificio esistente è già allacciato alla rete idrica e fognaria dell'abitato di Marina di Pisa;
- Il nuovo fabbricato avrà destinazione d'uso Residenziale;
- Verranno realizzate n. 18 u.i. per una media di 3 abitanti ad u.i.;
- Il carico Urbanistico verrà quindi ridotto (residenziale max. 54 abitanti) rispetto alle centinaia di presenze tipiche delle precedenti destinazioni d'uso (Colonia, Uffici Pubblici, Scuole);
- Quota altimetrica s.l.m. : Terreno m. 3,70 – Sottogronda m. 12,70;
- Altezza massima misurata in gronda ml. 9,00;
- Utenze ad uso civile n. 18;

Pisa 09 luglio 2015

Dott. Arch. Stefano Giovannoni