



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA – PATRIMONIO**

Tel: 050 / 910254  
Fax: 050 / 910945  
e-mail:  
g.ferri@comune.pisa.it

~  
Via San Martino, 108  
56100 - Pisa

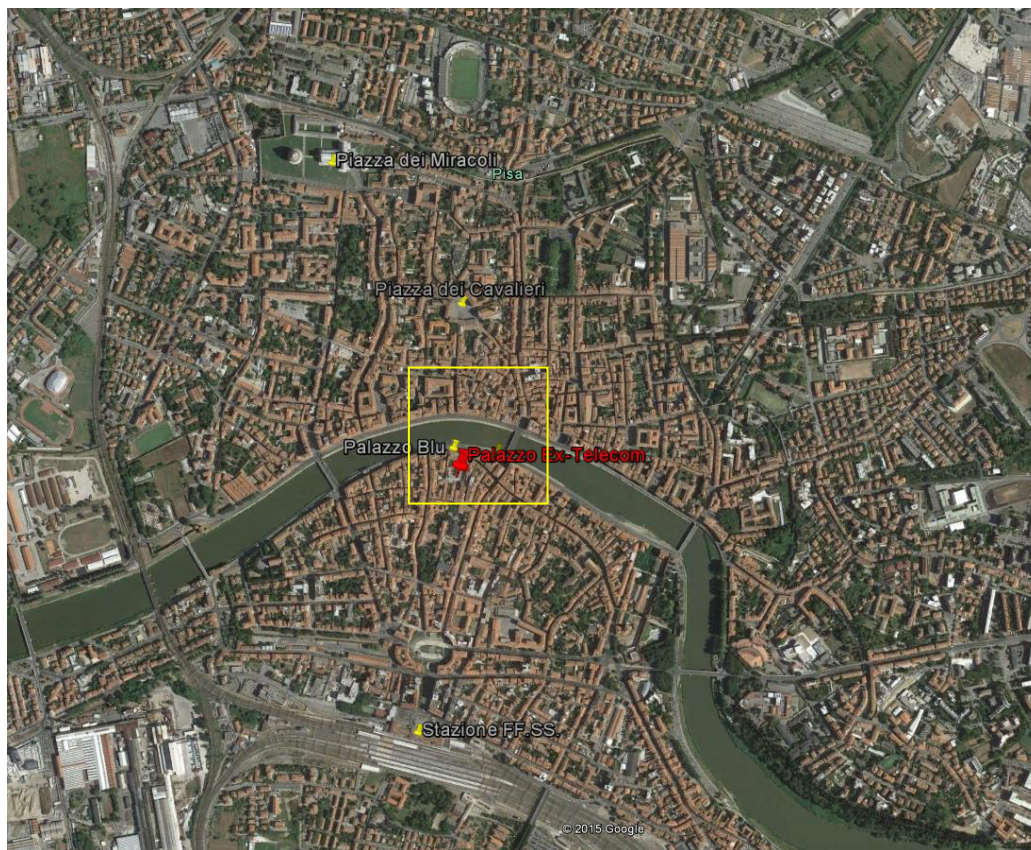
Orario di apertura:  
da lunedì a venerdì : 10 -12  
martedì e giovedì : 15 -16

Pisa, 01/09/2015

**OGGETTO: Fabbricato ubicato in Pisa, piazza dei Facchini n° 16, di proprietà comunale.**

**RELAZIONE DESCRITTIVA**

Il fabbricato in oggetto nel quartiere di S. Antonio (uno dei quattro storici della città), è prossimo al Palazzo Comunale, ai lungarni a diversi istituti universitari ed al principale asse commerciale cittadino; confina con aree pubbliche destinate alla circolazione stradale e Palazzo Blu (proprietà della Fondazione Pisa).





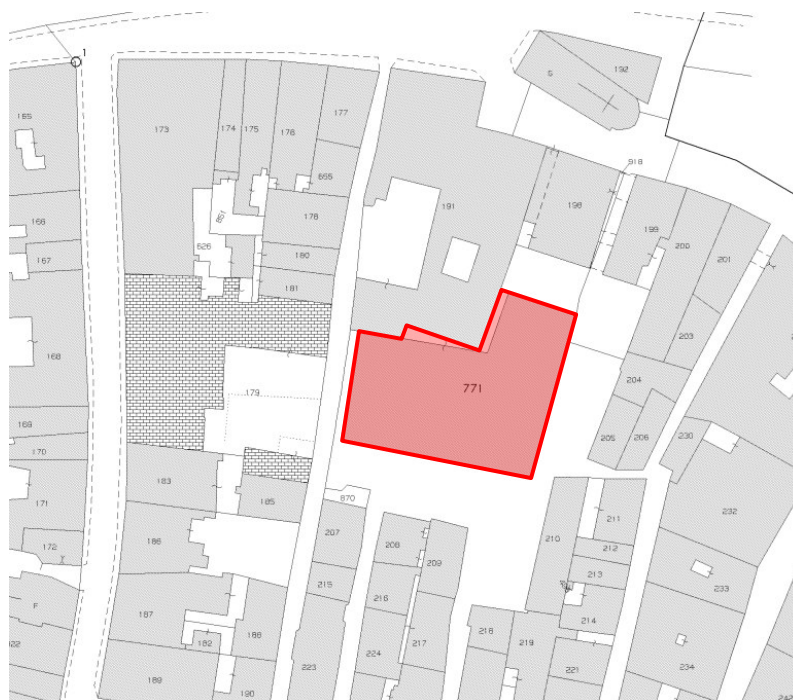


**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA – PATRIMONIO**

Tel: 050 / 910254  
Fax: 050 / 910945  
e-mail:  
g.ferri@comune.pisa.it

~  
Via San Martino, 108  
56100 - Pisa

Orario di apertura:  
da lunedì a venerdì : 10 -12  
martedì e giovedì : 15 -16





**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA – PATRIMONIO**

~  
Via San Martino, 108  
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254  
Fax: 050 / 910945  
e-mail:  
g.ferri@comune.pisa.it

Orario di apertura:  
da lunedì a venerdì : 10 -12  
martedì e giovedì : 15 -16

Ricade nella Zona a Traffico Limitato, con accesso consentito solo ai mezzi autorizzati.

L'edificio, con destinazione industriale nel settore delle telecomunicazioni, è stato realizzato negli anni Cinquanta dal Ministero delle Poste e Telecomunicazioni Azienda di Stato per i Servizi Telefonici, su un'area di risulta da demolizione di ruderi risalenti al periodo del Secondo conflitto mondiale.

Il fabbricato, avente copertura a terrazza piana, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un seminterrato, con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato; il prospetto su tre lati è costituito, in parte, da pietra lavorata.

I collegamenti verticali sono dati da due vani scala ed un ascensore; nel porticato sulla facciata principale è presente una rampa per l'accesso delle persone diversamente abili.

Il Comune ha acquistato l'edificio con contratto notaio E. Luccarelli rep. 22306/8478 del 14/07/1997, registrato a Pisa il 30/07/1997 al n° 1404 ed ivi trascritto il 24/07/1997 al n° 7150 part..

Il progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento del fabbricato ad uffici comunali è stato approvato con deliberazione G.C. n° 585 del 01/08/2000, a cui hanno fatto seguito le determinazioni DNO nn° 2097 del 19/11/2001 e n° 2404 del 12/12/2001.

Il progetto esecutivo dei lavori dell'autorimessa nel piano seminterrato è stato approvato con determinazione D-20/1197 del 12/1°/2007.

A seguito dei lavori eseguiti la gran parte della superficie è stata destinata ad uffici pubblici e la rimanente ad autorimessa, archivi e locali tecnici.

I locali destinati ad uffici hanno varie superfici sono disimpegnati da corridoi e vani scala; i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica chiara, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con colori chiari. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con avvolgibili in plastica; quelli interni hanno porte in PVC colorato e contro telai in alluminio.

Tutti i locali sono dotati di controsoffitto, nel quale sono posti i corpi illuminanti in tubi fluorescenti; la climatizzazione è centralizzata con termoconvettori nei vari ambienti.

Attualmente il fabbricato è libero da persone e cose.

L'autorimessa, suddivisa in due ampi locali con accesso indipendente dalla piazza pubblica con porte basculanti metalliche; la pavimentazione è in elementi in cemento, con pareti intonacate e tinteggiate.



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA – PATRIMONIO**

~  
Via San Martino, 108  
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254  
Fax: 050 / 910945  
e-mail:  
g.ferri@comune.pisa.it

Orario di apertura:  
da lunedì a venerdì : 10 -12  
martedì e giovedì : 15 -16

Tutti gli ambienti dell'edificio sono corredati da un sistema di rilevamento fumi e luci di emergenza.

Generalmente gli ambienti si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Per quanto attiene alla conformità impiantistica, presso gli uffici comunali competenti sono stati reperiti i seguenti atti :

- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico – sanitario di cabina di trasformazione MT/BT e cabina ricezione, rilasciata il 02/12/2004 dalla ditta Liquori Emilio srl,
- dichiarazione dell'impianto elettrico rilasciata il 25/09/2012 dall'impresa Pgl Impianti srl,
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata il 23/11/1998 dall'impresa Colombini Impianti e C snc,
- attestazione per collaudo finale dell'impianto di rilevazione fumi rilasciata il 16/05/2006 dall'ing. Giovanni Nardi,
- attestazione per collaudo finale dell'impianto idrico antincendio rilasciata il 16/03/2006 dall'ing. Giovanni Nardi,
- attestazioni per collaudi dell'impianto termico costituito da aria primaria e ventilconvettori alimentati da una pompa di calore aria – acqua con integrazione di caldaia a gas ad alto rendimento rilasciate il 13/12/2005 dall'ing. Giovanni Nardi,
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico luci e prese dell'autorimessa rilasciata il 02/05/2009 dall'impresa IMPELPOLI srl.
- dichiarazione di adeguatezza dell'impianto elettrico rilasciata il 15/01/2010 dalla ditta Pannocchia e Cantini snc,
- dichiarazione di conformità dell'impianto telematico rilasciata il 21/08/2008 dalla ditta CIMA Telematica srl.

L'edificio ha ottenuto i collaudi funzionali, con esito favorevole, per gli impianti elettrici in data 14/03/2006, per l'impianto di rilevazione fumi in data 16/05/2006, per l'impianto antincendio in data 16/03/2006, per l'impianto di climatizzazione in data 13/12/2005; quello generale in data 22/06/2006.

Costituisce pertinenza esclusiva un cavedio scoperto, avente superficie di mq. 65 circa (rappresentato da una porzione del sub. 2 della particella 2 Fg. 124 C.F. Pisa), sul quale sono posti alcuni impianti tecnologici a servizio del fabbricato in oggetto, oltre alla scala di emergenza dell'adiacente proprietà della Fondazione Pisa.

E' stata costituita una servitù, per la durata di trenta anni, con atto Avv. P.Pescatore Rep.54513/155 del 23/11/2004, a favore di ENEL Distribuzione SpA di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica di sola consegna di energia elettrica a media tensione in un locale al piano terra direttamente accessibile da via delle Belle Donne, avente superficie di mq. 12 cieca, oltre ad una fascia asservita di adduzione delle linee adiacente allo stesso locale.

L'edificio ha ottenuto i collaudi funzionali, con esito favorevole, per gli impianti elettrici in data 22/01/2003, per l'impianto rilevazione fumi in data 16/05/2006, per l'impianto



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA – PATRIMONIO**

~  
Via San Martino, 108  
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254  
Fax: 050 / 910945  
e-mail:  
g.ferri@comune.pisa.it

Orario di apertura:  
da lunedì a venerdì : 10 -12  
martedì e giovedì : 15 -16

antincendio in data 16/03/2006, per l'impianto di climatizzazione in data 13/2/2005; quello generale in data 22/06/2006.

Le unità immobiliari costituenti questo fabbricato, tutte intestate a Comune di Pisa, sono censite al Catasto Fabbricati di Pisa nel Foglio di mappa 124, particella 771 subalterni 2 in porzione (Categ. area urbana, ), priva di rendita, con consistenza da determinare a seguito di frazionamento catastale<sup>3</sup> (Categ. B/4, cons. mc 13824, R.C. = E 35697,44), 4 (Categ. C/6, cons. mq 217, R.C. = E 560,35) e 5 (categ. C/6, cons. mq 209, R.C. = 539,70).

Le planimetrie delle uu.ii. suddette non sono pienamente corrispondenti allo stato dei luoghi, con difformità date da aperture di porte e finestre e separazione degli ambienti interni.

La consistenza (sup. lorda), desunta dalle stesse planimetrie è la seguente :

p.seminterrato locali accessori	mq. 564,
p.seminterrato autorimessa	mq. 428,
p.terra cavedio	mq. 62,
p.terra loggiato	mq. 165,
p.rialzato uffici	mq. 979,
p.primo uffici	mq. 1065,
p.secondo uffici	mq. 636.
p.secondo terrazza	mq. 509.

La destinazione urbanistica del fabbricato è quella riportata nell'estratto del regolamento urbanistico (art. 4.5), dalla quale si ricava che sono ammissibili tutti gli interventi edilizi fino al limite della ristrutturazione urbanistica, con destinazioni ammissibili comprese fra tutte quelle compatibili per il Centro Storico.

Il Consiglio Comunale ha approvato la vendita di questo fabbricato con la delibera n° 17 del 07/05/2015.

FG/fg

Nome file : piazzacch.doc

**IL FUNZIONARIO**  
**(Ing. Gabriele Ferri)**





**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA – PATRIMONIO**

Tel: 050 / 910254  
Fax: 050 / 910945  
e-mail:  
g.ferri@comune.pisa.it

~  
Via San Martino, 108  
56100 - Pisa

Orario di apertura:  
da lunedì a venerdì : 10 -12  
martedì e giovedì : 15 -16

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



## **4.5 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

### **4.5.1 Funzioni incompatibili**

Sono **incompatibili** nel “centro storico” le seguenti funzioni:

- *attività industriali;*
- *attività artigianali a servizio dei veicoli a motore;*
- *altre attività con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;*
- *aziende di autotrasporto merci;*
- *caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri;*
- *istituti di pena;*
- *case di cura private con più di n. 80 posti letto;*
- *strutture socio-assistenziali limitatamente a quelle di accoglienza diurna e notturna e con più di n. 80 per quelle semiresidenziali;*
- *depositi e magazzini di merci all'ingrosso;*
- *strutture di vendita di superficie vendita superiore a 1500 mq;*
- *cimiteri (con la esclusione del cimitero monumentale e del cimitero di religione ebraica);*
- *discoteche;*
- *impianti di erogazione carburanti;*
- *le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto;*
- *impianti scoperti per la pratica sportiva.*

Pertanto non possono essere rilasciate concessioni edilizie o provvedimenti equipollenti per interventi che introducano o confermino tali funzioni se già in atto né rilasciate autorizzazioni amministrative per l'esercizio di tali attività ove richieste dalla vigente legislazione, anche in casi di subentro.

### **4.5.2 Funzioni compatibili e previste**

Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto assentibili, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, le seguenti funzioni:

#### ***1 attrezzature territoriali:***

- *istituti Universitari e di ricerca;*

- istituti di istruzione superiore;
- uffici dell'amministrazione periferica dello Stato (Giustizia, Finanze, Beni Culturali, ecc.);
- uffici di enti territoriali (Regione, Provincia, U. Fiumi e Fossi, ecc.);
- sedi ospedaliere;

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

## **2 attrezzature urbane:**

- uffici e sedi comunali e di aziende derivate;
- distretti socio-sanitari;
- attrezzature culturali (teatri, musei, sedi espositive, biblioteche centrali);
- edifici per il culto;

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

## **3 attrezzature di quartiere:**

- scuole dell'obbligo;
- asili nido, scuole materne;
- biblioteche di quartiere;
- impianti coperti per la pratica sportiva;

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

- farmacie limitatamente al piano terra;
- ambulatori limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;
- sedi circoscrizionali limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;
- uffici postali limitatamente al piano terra;
- posti telefonici pubblici limitatamente al piano terra;
- uffici d'informazione turistica limitatamente al piano terra;

## **4 servizi privati d'interesse pubblico:**

- istituti di credito limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendenti;
- agenzie di assicurazioni limitatamente al piano terra o al piano primo;
- cliniche private intero edificio;
- scuole private limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendenti;
- cinema e spazi per il tempo libero intero edificio
- sedi di associazioni limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;

## **5 attività commerciali/artigianali/ricreative:**

- unità commerciali al dettaglio di vicinato;
- media distribuzione commerciale di superficie vendita non superiore a mq. 600;
- esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- locali per impianti e strutture coperte private per attività sportive e ricreative assimilabili ad attività commerciali
- artigianato di servizio alla persona;
- artigianato artistico e/o tradizionale;
- attività produttive di alto contenuto tecnologico
- istituti di bellezza, parrucchiere/i, barbieri

Tali funzioni devono interessare solo i piani terra e primo ed avere ingresso indipendente (salvo il rispetto di normative vigenti in materia di pubblica sicurezza).

## **6 uffici e servizi privati:**

- direzioni aziendali avere ingresso indipendente
- studi professionali;
- agenzie piano terra o piano primo con ingresso indipendente
- garages commerciali intero edificio.

## **7 attrezzature turistico-ricettive:**

- alberghi, motel, villaggi albergo;
- residenze turistico-alberghiere;
- case per ferie;
- ostelli;
- esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast);
- case e appartamenti per vacanze;

relativamente al punto 7 ad esclusione degli esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast), le funzioni devono interessare interi edifici e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili su unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno.



### **8 residenza:**

- *residenza ordinaria;*
- *residenza collettiva (conventi, pensionati, ospizi e/o case sanitarie protette);*

### **9 verde privato e pubblico;**

### **10 parcheggi/autorimesse privati e pubblici (mono e multipiano anche di edifici esistenti, interrati e a raso);**

### **11 viabilità:**

- *veicolare;*
- *ciclabile;*
- *pedonale.*

Ogni funzione diversa da quelle elencate al presente punto o al punto precedente verrà comparata a quelle elencate al fine di valutarne l'ammissibilità.

E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages commerciali esistenti, fatta esclusione per quelli destinati a pubblici servizi.

E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages privati pertinenziali.

Le destinazioni di cui sopra riportate in cartografia o derivate da piani attuativi con campiture colorate sono quelle in essere, ed hanno valore ricognitorio, il passaggio ad altre destinazioni è consentito attraverso le procedure previste dalla normativa vigente e nei limiti di quelle consentite all'interno del centro storico.

La modifica della destinazione d'uso è consentita solo a condizioni che l'impianto distributivo originario degli edifici storici non sia alterato e che, nel caso la nuova destinazione d'uso preveda la somministrazione di alimenti e bevande, anche in assenza di tavoli, sia disponibile o previsto, con obbligo di realizzazione, servizio igienico accessibile al pubblico, idoneo anche per i diversamente abili.

E' comunque fatto divieto di destinare a residenza unità funzionali poste al pianoterra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse e magazzini e simili salvo che sia possibile ricondurre ad un modello di impianto planimetrico e dei prospetti coerente con l'edificio medesimo e i suoi caratteri storici ed architettonici. In caso affermativo non è comunque consentito l'accesso diretto all'unità residenziale, ma solo tramite l'ingresso a comune esistente dell'edificio medesimo.

La realizzazione delle strutture accessorie di cui vigente Regolamento Edilizio (locali tecnici) a servizio di immobili residenziali, che determinino nuova occupazione di suolo è consentita solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- non deve interessare le aree classificate 10.1 (giardini di pregio storico-ambientale), mentre per le aree classificate 10.2 sono consentite esclusivamente nella parte già pavimentata.
- l'intervento sia inquadrato in un progetto di sistemazione delle aree esterne esteso all'intera proprietà;
- non si determini incremento della impermeabilità del suolo e comunque a seguito dell'intervento le aree presentino una percentuale di permeabilità superiore al 25% della superficie del lotto al netto della superficie impegnata dall'edificio principale;
- gli impianti siano a servizio di immobili esistenti e sia documentata l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno dei medesimi; tale possibilità non si applica ai casi di edifici che presentano locali di sgombero idonei ad ospitare gli impianti di cui sopra. Al riguardo l'Amministrazione comunale può richiedere adeguata documentazione.