

**COMUNE DI VICOPISANO
PROVINCIA DI PISA**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2024 - 2026
BENI DA VALORIZZARE**

1) Fabbricato ex scuola elementare di Vicopisano *(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano – Piazza Cavalca, n.6.

Descrizione

Si tratta di un fabbricato isolato localizzato nella piazza principale del capoluogo – Piazza Domenico Cavalca – costituito da un impianto planimetrico rettangolare con copertura a padiglione per una superficie coperta di circa mq.380 e realizzato nella prima metà del '900 ed è stato sede della scuola elementare di Vicopisano. Si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzato da una scansione regolare delle aperture realizzate ad arco a tutto sesto ed evidenziate, sul prospetto principale, da cornici ad arco a sesto acuto, colonne e capitelli in bassorilievo di cemento intonacato e tinteggiato. L'edificio è realizzato in muratura, con manto di copertura in tegole di cotto, solai con orditura lignea e mezzane in cotto e serramenti interni ed esterni in legno.

Rappresentazione catastale

Il fabbricato in questione è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 19 con i seguenti dati:

- particella 245 sub.1, piazza D. Cavalca, piano PT1-2, Cat. B/5, Cl.3, cons. mc.4735, R.C. Euro 6.113,55;
- particella 245 sub.2, piazza D. Cavalca, piano U, Cat. A/4, Cl.3, cons. vani 5,0, R.C. Euro 347,32.

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: sistema Insediativo “Insediamenti residenziali – Borgo Murato (A1) – Invariante strutturale Villa – Palazzo”.

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

Tale immobile è stato dichiarato di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico con apposito provvedimento della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

Altre informazioni

/

Valorizzazione

L'immobile necessita di consistenti investimenti per il recupero. In questo senso l'Amministrazione ha presentato, nel 2022, candidatura relativa all'Avviso di Manifestazione di interesse per l'individuazione delle aree urbane e delle strategie territoriali del Programma regionale FESR 2021-2027, Obiettivo Specifico OS 5.1, unitamente ai Comuni di Bientina, Buti e Calcinaia per la proposta progettuale denominata Ecosistema Culturale Valdera Nord

Monte Pisano, proponendo un intervento di restauro funzionale della ex scuola finalizzato al trasferimento della biblioteca comunale e dell'ufficio turistico, alla realizzazione di uno spazio museale e all'inserimento di altri spazi destinati alle associazioni di volontariato e ad attività ludiche per i bambini. La strategia territoriale presentata è stata individuata nel Programma regionale FESR 2021-27 (DGR n.422/2022) e nell'anno in corso è stata avviata la fase di co-progettazione con la Regione Toscana che si concluderà con la sottoscrizione di un accordo di programma con assegnazione delle risorse pari all'80% del costo totale del progetto presentato. Per il momento si mantiene una destinazione transitoria per attività temporanee a fini sociali, espositivi e ricreativi fino a scadenza delle concessioni annuali in essere.

2) Fabbricato ex scuola elementare di San Giovanni alla Vena *(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano – frazione San Giovanni alla Vena, Piazza della Repubblica.

Descrizione

Trattasi di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo) ubicato al centro di Piazza della Repubblica, di forma rettangolare con copertura a padiglione, avente una superficie coperta di circa 300 mq, così composto:

- al piano terra, da n.4 aule, n.2 gruppi di servizi igienici, vano caldaia;
- al piano primo, da n.5 aule, n.2 gruppi di servizi igienici.

I piano sono collegati da vano scala interno. Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile in questione un resede, delimitato da un muro di cinta, che lo attesta su tutti i lati. L'edificio è realizzato in muratura con manto di copertura in tegole di cotto, canali di gronda e pluviali in lamiera e serramenti interni ed esterni in legno.

Rappresentazione catastale

Il fabbricato de quo è rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25 dalla particella 436, Cat. B/5, Cl. 3, cons.mc. 3636, R.C. Euro 4.694,59 (il fabbricato e il resede).

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: Sistema Funzionale "Servizi pubblici di interesse generale".

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

Tale immobile è stato dichiarato di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico con apposito provvedimento della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

Altre informazioni

Valorizzazione

L'immobile necessita di investimenti per il recupero. Per il momento si mantiene una destinazione transitoria per attività temporanee a fini sociali, espositivi e ricreativi.

3) Fabbricato ex scuola elementare di Caprona *(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano – frazione Caprona, via Provinciale Vicarese, n.22/A

Descrizione

Trattasi di fabbricato avente accesso dalla citata via Provinciale Vicarese e così composto: al piano seminterrato da ripostiglio e vano tecnico e al piano terra rialzato da porticato d'ingresso, atrio, due vani (ex aule), un vano ad uso ufficio, servizi igienici e bagno disabili. Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile in questione un resede che circonda su tutti i lati l'immobile stesso. La struttura in elevazione è in muratura mista di mattoni e pietra, intonacata e tinteggiata, i solai intermedi e di copertura sono costituiti da travi in ferro e tavelloni, il manto di copertura è in cotto tipo marsigliese. I pavimenti sono in marmette di graniglia. Sono presenti e funzionanti gli impianti idraulico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas metano.

Rappresentazione catastale

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano e rappresentato, al giusto conto, in unica consistenza, nel foglio di mappa 4 dalla particella 239, piano S1, Cat. B/5, Cl.1, cons. mc. 960, R.C. Euro 892,44 (il fabbricato ed il resede).

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: sistema Insediativo “Insediamenti residenziali – Tessuto residenziale consolidato (B1)”.

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

/

Altre informazioni

Tale immobile, in forza del provvedimento n. 5641 del 24.04.2009 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Valorizzazione

In seguito alla pubblicazione di un bando l'immobile è stato assegnato in concessione per una durata di sei anni all'associazione di volontariato C.I.F. (Centro Italiano Femminile).

4) Fabbricato ex bagni pubblici in viale Diaz *(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)*

Ubicazione: Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, viale Diaz, n.58

Descrizione

Trattasi di fabbricato che insiste su un'area di circa mq.570 ed é composto da un vano al piano seminterrato e da due vani, oltre i servizi igienici, al piano terra. Tali piani sono collegati tra loro da vano scala interno esclusivo. Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile in questione un resede che circonda su tutti i lati l'immobile stesso.

Rappresentazione catastale

L'immobile oggetto della presente scheda è attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 25 dalla particella 751, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.130, rendita € 349,13.

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente Regolamento Urbanistico tale immobile ricade in zona sistema Insediativo "Insediamenti residenziali – Tessuto residenziale consolidato (B1)".

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

Altre informazioni

Tale immobile è stato dichiarato privo di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (provvedimento prot. n.17142 del 3 novembre 2011 del Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Firenze).

Valorizzazione

Il Comune di Vicopisano, dopo aver effettuato due esperimenti di alienazione andati deserti per mancanza di offerte, ha proceduto ad assegnare a terzi, mediante procedura di selezione pubblica, l'immobile di sua proprietà per attività commerciale – bar, cartoleria, libreria.

Le destinazioni ammissibili, compatibili con l'adiacente polo scolastico comunale, sono le seguenti:

- a) sede di soggetti associativi, per lo svolgimento delle attività statutarie e per lo sviluppo di finalità sociali, ricreative, educative, culturali, sportive, comunque senza fini di lucro;
- b) attività commerciali dei seguenti tipi: bar, cartoleria, libreria.

5) Fabbricato ex scuola musicale G. Verdi in via Verdi *(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano – Via Verdi

Descrizione

Si tratta di un fabbricato costituito da un edificio storico oggetto di recenti lavori di restauro, che originariamente ospitava la ex scuola musicale Giuseppe Verdi, così composto: al piano seminterrato, raggiungibile dalla sala tramite scala di servizio, sono ubicati i servizi igienici per il pubblico (2 per gli uomini e 2 per le donne) dotati di antibagno e di areazione forzata; al piano seminterrato, sotto il palcoscenico, sono ubicati 2 camerini dotati di servizio igienico, un bagno per il personale, un ripostiglio e la scala di collegamento con il palcoscenico. Al piano seminterrato è ubicato anche il locale tecnologico, accessibile dal resede esterno del fabbricato, contenente le macchine per il ricambio d'aria; al piano terra sono ubicati la sala o platea, il palcoscenico con annesso ripostiglio, la hall, il locale guardaroba, il bagno per diversamente abili, il locale quadri elettrici, la centrale termica. Al piano primo si trova la galleria raggiungibile dalla hall tramite una scala e una passerella. Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile in questione un resede posto sul lato est dello stesso. La struttura portante verticale dell'edificio, relativa alla sala e al palcoscenico, è costituita da pareti in muratura e pietra mentre la struttura portante della copertura è costituita da capriate in legno e il manto di copertura in cotto (coppi e tegole). La zona dell'edificio destinata ai camerini e la zona della hall sono realizzate con pareti in muratura e solai in laterizio. Sono presenti e funzionanti gli impianti idraulico ed elettrico e il locale è, inoltre, provvisto di impianto di climatizzazione e ricambio d'aria, di impianti elettrici di sicurezza e di impianto antincendio. I pavimenti sono in moquette nella hall, nella sala e nella galleria, in parquet nel palcoscenico e in grès nei camerini e nei servizi igienici.

Rappresentazione catastale

L'immobile oggetto della presente scheda è attualmente rappresentato come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 19, particella 38, categoria D/3, rendita € 1.072,68 (fabbricato e porzione di resede di pertinenza).
- Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 19, particella 39, qualità semin arbor, Classe 2, superficie 530 mq, Reddito dominicale Euro 2,39, Reddito agrario Euro 1,23 (porzione di resede di pertinenza).

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: Sistema Insediativo "Insediamenti residenziali – Borgo murato (A1)".

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico

E' in corso la procedura per la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Altre informazioni

/

Valorizzazione

E' stata sottoscritta la convenzione per la co-progettazione di attività di interesse artistico, culturale, formativo e d'inclusione sociale e la gestione dei locali con soggetto del Terzo Settore partner del Comune di Vicopisano.

6) Palazzo Pretorio: n. 2 appartamenti posti al piano primo – n. 1 appartamento posto al piano secondo

(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)

Ubicazione

Vicopisano – Via del Pretorio

Descrizione

Il palazzo ha origini medioevali. Sono strutturalmente riconoscibili il manufatto primitivo di epoca medievale, caratterizzato da un sistema costruttivo ben definito del corpo principale in pietra verrucana listata, e gli accrescimenti e le variazioni architettoniche elaborate nei secoli successivi attorno ad esso, caratterizzate da un sistema in murature varie.

Negli anni Novanta il palazzo è stato oggetto di un intervento di restauro e consolidamento delle strutture (coperture, solai e murature) che si presentavano in gravi condizioni statiche e di riorganizzazione funzionale degli spazi.

Appartamento n. 1:

l'unità immobiliare in oggetto, con una superficie utile pari a circa 90 mq., è situata al primo piano del complesso ed è costituita da una zona giorno, alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, composta da un soggiorno doppio illuminato da due finestre ed un cucinotto e da una zona notte composta da due vani riconducibili a camere, un servizio igienico con finestra e un piccolo ripostiglio. I soffitti ed i solai sono costituiti da orditura principale e secondaria in travi e travicelli lignei e scempiato in mezzane di cotto, i setti murari portanti sono in muratura mista, la pavimentazione è costituita da mezzane in cotto (salvo il servizio igienico che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica), gli infissi sono in legno con scuri interni in buono stato di manutenzione. Nel complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione, fatta salva la presenza di fenomeni di umidità di risalita e conseguente danneggiamento di parti di intonaco nella parte bassa delle murature presenti in particolare nella zona notte. Inoltre il pavimento in mezzane di cotto della cucina necessita di un intervento di stuccatura ed eventuale impermeabilizzazione.

Appartamento n. 2:

anche l'unità immobiliare in oggetto, con una superficie utile pari a circa 50 mq, è situata al primo piano del palazzo, ma ad un livello rialzato rispetto alla precedente, ed è composta da due vani ed un servizio igienico. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno sul quale si aprono una zona giorno con cucinotto e ripostiglio illuminata da due finestre, il servizio igienico dotato di antibagno e di finestra ed un vano riconducibile a camera. I soffitti ed i solai sono costituiti da orditura principale e secondaria in travi e travicelli lignei e scempiato in mezzane di cotto, i setti murari portanti sono in muratura mista, la pavimentazione è costituita da mezzane in cotto (salvo il servizio igienico che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica), gli infissi sono in legno con scuri interni. La finestra del soggiorno è dotata anche di persiana esterna in cattivo stato di manutenzione. L'appartamento si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione. Necessario intervento di restauro della persiana esterna.

Appartamento n. 3:

l'unità immobiliare in oggetto, con una superficie utile pari a circa 50 mq, è situata al secondo piano del palazzo ed è composta da due vani, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno sul quale si aprono il servizio igienico finestrato, il locale ad uso ripostiglio e la zona giorno dotata camino e di angolo cottura ed illuminata da una finestra. Dalla zona giorno si accede, tramite disimpegno realizzato con traverse, ad un vano riconducibile a camera. I soffitti sono a volta intonacata, i setti murari portanti sono in muratura mista, la pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia nell'ingresso e nella zona giorno, mezzane in cotto nella camera e piastrelle in ceramica nel bagno; gli infissi sono in legno con scuri interni e persiane esterne in cattivo stato di manutenzione. L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione fatta salva la pre-

senza di fenomeni di umidità e conseguente danneggiamento di parti di intonaco sulla volta del bagno dovuti a possibili infiltrazioni provenienti dal tetto (da verificare). Sono inoltre necessari interventi di restauro delle due persiane esterne e modesti interventi di ripresa e stuccatura delle murature.

Gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico obsoleto e non a norma di legge, si rende quindi necessario il rifacimento completo secondo la normativa vigente. L'impianto idrico presenta tubature in ferro da revisionare. L'impianto fognario presenta trattamento primario con fossa settica tipo Himoff e allacciamento alla fognatura comunale di Via del Pretorio. L'impianto di riscaldamento è assente. Negli appartamenti 1 e 3 sono presenti stufette elettriche a parete vetuste e da dismettere. L'impianto idrotermosanitario è costituito da boiler elettrici per la produzione di acqua calda dei bagni e delle cucine.

Rappresentazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente scheda sono attualmente rappresentate come segue:

Appartamento n. 1: Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 19, particella 119, sub 5 in parte, categoria A/5, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, rendita € 256,50;

Appartamento n. 2: Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 19, particella 119, sub 6 in parte, categoria A/4, Cl. 1, Cons. 5 vani, rendita € 218,72;

Appartamento n. 3: Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 19, particella 119, sub 8 in parte, categoria A/5, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, rendita € 163,23;

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. l'immobile ricade in zona: sistema Insediativo "Insediamenti residenziali – Borgo murato (A1)".

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

L'immobile è stato dichiarato bene di particolare interesse storico artistico ex lege 1089/39 con provvedimento del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali prot. 532/6/173 del 25.01.1991 ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.

Altre informazioni

/

Valorizzazione

In seguito alla pubblicazione di un bando le unità immobiliari sono state assegnate a titolo oneroso per finalità turistico ricettive previa intervento di restauro a carico del soggetto assegnatario.

7) Piscina comunale e palazzina annessa

(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)

Ubicazione

Uliveto Terme – Via Provinciale Vicarese

Descrizione

Il complesso è situato in località Uliveto Terme, Via Provinciale Vicarese e confina ad ovest con il Parco della Società Acqua e Terme di Uliveto S.p.a., a nord con la S.P. Vicarese, a nord-est in parte con la strada vicinale d'Arnino, in parte con il fosso proveniente dalla Valle di Noce ed in parte con l'argine del Fiume Arno, a sud-est con il Fosso d'Arnino, fino alla sua immissione in Arno, e a sud-ovest con l'alveo del Fiume Arno e in parte con terreno di proprietà demaniale in golena.

Fino al maggio 2016 esisteva un unico Parco comprendente sia l'area attrezzata di proprietà comunale sia l'area del parco di proprietà della Società Acqua e Terme di Uliveto S.p.a.; dalla stagione 2016 le due aree sono state divise e l'oggetto della presente scheda riguarda solo il complesso di proprietà comunale.

Il complesso è situato in golena del fiume Arno fatta salva l'area che interessa la palazzina e la piscina di seguito descritte.

L'area presenta un accesso carrabile dalla S.P. Vicarese destinato ai mezzi di servizio e di soccorso ed ai portatori di handicap ed un accesso pedonale dal parcheggio situato davanti allo Stabilimento Acque e Terme di Uliveto S.p.a., al quale si accede da Via Giacomo Puccini, attraverso delle scale che consentono l'attraversamento dell'argine e il raggiungimento dell'area di golena.

Nell'area sono presenti: una palazzina di due piani fuori terra; una piscina completa di vano tecnico interrato, un locale che ospita spogliatoi, bagno e servizio di accoglienza e un piccolo fabbricato attualmente destinato a locale primo soccorso e locale per il personale addetto alla piscina; una piazzetta pavimentata circoscritta quasi completamente da una gradinata a forma di anfiteatro.

Sul lato sud della piscina è presente una tribuna realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato rivestiti in mattoni a faccia-vista con gradoni posizionati in modo da formare delle isole a verde.

L'area non interessata da opere edili è sistemata a prato e piantumata con alberi ed arbusti di varie specie.

A protezione dell'area di pertinenza della palazzina e della piscina è presente un argine realizzato in calcestruzzo armato, in parte rivestito di terra ed in parte costituito da un muro che delimita l'area di golena, con la quale è collegato tramite un'ampia apertura. Per l'attraversamento dell'argine sono presenti due scale.

Il complesso risulta parzialmente delimitato:

- da confini naturali (argine ed alveo del Fiume Arno, Fosso d'Arnino e fosso proveniente dalla Valle di Noce);
- da recinzione che attesta sulla strada vicinale dell'Arnino costituita sia dall'argine in calcestruzzo armato sopra descritto sia da recinzione in muratura di varia altezza con sovrastante ringhiera in ferro zincato e presenza di apertura carrabile con cancello in ferro zincato;
- da recinzione in muratura e tubolare in ferro che attesta sulla S.P. Provinciale.
- da recinzione in rete che delimita il confine con il Parco della Società Acqua e Terme di Uliveto S.p.a. Con il quale è collegato tramite un cancello.

L'intero complesso è dotato di impianto di illuminazione funzionante costituito da un quadro elettrico principale installato in apposito box dal quale partono le linee di alimentazione dell'illuminazione esterna, della centralina per l'irrigazione e dei vari sottoquadri relativi ai campi da tennis, alla palazzina, alla zona dell'anfiteatro.

Rappresentazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente scheda sono rappresentate come segue

Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 15, particella 132, sub 1, categoria A/4, Cl. 1, Cons. 6 vani, rendita € 262,46;

Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 15, particella 132, sub 2, categoria A/4, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, rendita € 240,59;

Catasto fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 22, particella 2,

Catasto fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 22, particella 8

Destinazione urbanistica attuale

In base al Regolamento Urbanistico vigente gli immobili ricadono in zona: Sistema Funzionale – Servizi ed attrezzature di interesse generale - “Parco delle Terme (F6)” e sono disciplinati all’art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione come segue: *“Tale zona corrisponde al Parco Termale di Uliveto, all’interno del quale sono consentiti unicamente interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici, nonché di promozione del ruolo culturale e sociale del parco. La disciplina di tale zona è definita all’interno dell’art. 43 delle presenti norme (Invarianti Strutturali)”*.

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Nella Tav. 1 del Piano Strutturale, vigente – Vincoli sovraordinati l’area ricade all’interno del limite della concessione mineraria “Uliveto”

Altre informazioni

/

Valorizzazione

In seguito alla pubblicazione di un bando il complesso sportivo è stato assegnato a titolo oneroso a una società sportiva per finalità ricreative, previa intervento di adeguamento e ristrutturazione a carico del soggetto gestore.

8) AREA DI PERTINENZA DEPURATORE DI ULIVETO TERME *(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Uliveto Terme – Via Simone Redini s.n.c.

Descrizione

Si tratta di area di pertinenza del depuratore di Uliveto Terme

Rappresentazione catastale

Trattasi di area urbana di superficie 1187 mq di pertinenza di immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 10, particella 386, sub. 2, Via Simone Redini n. SNC, Piano T, Cat. D/1, Rendita Euro 772,00;

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: Sistema Ambientale “Ambito della pianura alluvionale. Zona a prevalente funzione agricola (E1)”.

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

/

Altre informazioni

/

Valorizzazione

Porzione di area in concessione uso per stazione radio base telefonia mobile

9) AREA LIMITROFA AL CAMPO SPORTIVO DI ULIVETO TERME *(scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Uliveto Terme – Via Simone Redini

Descrizione

Si tratta di area limitrofa al campo sportivo e al depuratore di Uliveto Terme

Rappresentazione catastale

Trattasi di area di superficie 12.551 mq rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio di mappa 10, particella 351;

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: Sistema Ambientale “Ambito della pianura alluvionale. Zona a prevalente funzione agricola (E1)” .

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

/

Altre informazioni

/

Valorizzazione

Porzione di area da concedere in uso per stazione radio base telefonia mobile

10) CHIOSCO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA A SAN GIOVANNI ALLA VENA

Ubicazione

San Giovanni alla Vena - Piazza della Repubblica 37 (angolo sud-ovest)

Descrizione

L'immobile ha una forma pressochè quadrata delle dimensioni di circa 4,80x4,40 ml., ad unico piano fuori terra di altezza ml. 2,55 sottogronda nella parte più alta, lato ingresso e ml. 2,30 sul retro, lato opposto. La struttura in elevazione è completamente di legno, i tamponamenti tipo "sandwich" sono costituiti da pannelli anch'essi in legno verniciato che formano pareti di spessore 10 cm.. La copertura è ad unica falda in onduline, l'intradosso della stessa, ovvero il soffitto interno e la parte inferiore degli aggetti di gronda sono coibentati con pannelli di legno verniciato. Il pavimento interno probabilmente in origine era tutto in marmette di graniglia, ancora presenti nella parte a fianco e retro il bancone, mentre nei pressi dell'ingresso al pubblico è stato rifatto in epoca più recente con mattonelle in monocottura. L'ingresso avviene dal prospetto ovest attraverso una porta in legno a due ante con sopraelevazione a vetri, sono presenti superfici finstrate a fianco della porta di ingresso e sui lati del manufatto con apertura superiore tipo vasistas.

Rappresentazione catastale

nessuna rappresentazione catastale

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: Sistema Funzionale "Parcheggio".

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

Altre informazioni

Necessario accatastamento.

Valorizzazione

Immobile locato a terzi per attività commerciale – vendita di fiori.

11) CHIOSCO DI PIAZZA CAVALCA A VICOPISANO

Ubicazione

Vicopisano – Piazza Cavalca (angolo sud-est)

Descrizione

L'immobile ha una forma pressochè rettangolare delle dimensioni esterne di circa 4,40x2,70 ml., ad unico piano fuori terra di superficie utile circa mq. 9,12, di altezza media ml. 2,26. La struttura principale è in cemento armato, la copertura è piana, impermeabilizzata all'estradosso, internamente i tamponamenti sono rivestiti in perlinato di legno, le vetrine espositrici e gli infissi sono in vetro ed alluminio, muniti di tapparelle in metallo azionabili elettricamente. Il pavimento interno ed esterno è rivestito in cotto, l'ingresso avviene dal retro attraverso una porta in doghe di alluminio ad unica anta. La struttura esterna è in c.a. a vista verniciato, la veletta del solaio di copertura è rivestita su tutti i lati con scossalina in alluminio di colore nero. Impianto elettrico: presente, fornitura attualmente distaccata e da riattivare; contatore e rispettivo quadro di derivazione, entrambi dislocati in un armadio interno alla struttura. Sono comunque necessarie verifiche di idoneità e di rispondenza alla vigente normativa e predisposizione della relativa certificazione. Altri impianti: assenti.

Rappresentazione catastale

L'unità in oggetto è rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Vicopisano Foglio 19 particella 393 piano T, cat. C/1, Classe 2^a, Consistenza mq. 10, Rendita Catastale euro 279,40.

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente R.U. tale immobile ricade in zona: Sistema Funzionale "Parcheggio".

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

Altre informazioni

Si evidenzia che dal certificato catastale risulta intestazione per costituzione del 6.5.2022 in conto al Comune di Vicopisano quale proprietario e al sig. Carlotti Renato quale titolare di diritto di superficie. Tale intestazione risulta errata in quanto registrata a catasto in assenza di titolo e perciò da rettificare in giusto conto al Comune di Vicopisano, Ente proprietario dell'area e della struttura.

Valorizzazione

L'Amministrazione ha pubblicato un bando con scadenza 23 novembre 2023 per la concessione in uso dell'immobile per usi compatibili con la localizzazione nella piazza del capoluogo quali: sede di soggetti associativi, per lo svolgimento delle attività statutarie e per lo sviluppo di finalità sociali, ricreative, educative, culturali, promozionali; attività commerciali.

12) CHIESA DI VIA CRUCIS

Ubicazione

Vicopisano - Via Crucis

Descrizione

Il complesso si compone principalmente dell'aula della Chiesa con annessa sacrestia e dell'adiacente Canonica. La fabbrica misura circa 28,70 metri di lunghezza comprensivi del portico, di cui 19,80 per quanto riguarda il corpo della chiesa e i restanti 8,90 dell'abitazione; la stessa risulta larga 7,20 metri in corrispondenza del corpo della chiesa e circa 8,60 nella parte retrostante. L'altezza in gronda dell'edificio nel suo complesso varia tra i 6,95 e i 7,25 metri: questo è dovuto alle lievi variazioni del piano di campagna. La Chiesa si sviluppa su un unico piano mentre la Canonica è costituita da piano terra, piano primo e piano sottotetto. La presente scheda si riferisce al solo edificio della Chiesa. Il prospetto principale è caratterizzato da un portico che ripara l'ingresso della chiesa; questo è sorretto da due semicolonne addossate alla facciata, due pilastri con due semicolonne addossate e da due colonne centrali nel prospetto del portico, tutti in pietra arenaria, realizzati in stile tuscanico. Il portico prosegue con tre archi a tutto sesto sul prospetto principale e due laterali a sesto ribassato. I piedritti sono posti su di un muretto interrotto in corrispondenza dell'arco centrale e degli archi laterali per permettere il passaggio. La facciata del portico è arricchita da due finestre con cornice in pietra serena con decorazioni in rilievo, ciascuna chiusa da una grata a X mentre un'altra finestra rettangolare si apre in corrispondenza del colmo della copertura del portico, caratterizzata dalla stessa cornice. La porta d'ingresso ha una cornice modanata in pietra, timpanata. Ai lati del portale in maniera simmetrica si dispongono due panchine in pietra composte da una seduta sagomata sorretta da due mensole dalla fattezze semplice. Il portico si completa con la copertura a padiglione e la facciata si completa al di sopra del portico con una copertura a capanna timpanata. Le facciate sud, nord e ovest risultano assai più spoglie e sono caratterizzate da semplici aperture sia della chiesa, sia della sacrestia, sia della casa canonica: la facciata sud è caratterizzata da un'apertura nella fiancata della chiesa, in alto, che si ritrova anche nel prospetto nord. Sono presenti poi una finestra per la sagrestia e le aperture della casa canonica retrostante. La chiesa è costituita da un'unica navata a pianta rettangolare coperta a botte: misura circa 10,70 metri in lunghezza e 5,90 in larghezza. La volta è interrotta dalla presenza di unghie che ne arricchiscono l'aspetto. L'altezza della volta varia tra i 6,80 metri e i 6,70 nelle vicinanze del gradino del sagrato. Ai lati dell'altare sono collocate due porte che conducono alla sacrestia, una stanza posta sul retro della chiesa e collegata con l'esterno con una porta posta sul lato nord di modeste fattezze. Sulla parete di fronte è presente l'unica finestra della stanza, svasata e con inferriate. Sulla parete opposta a quella dell'altare è presente una porta a due battenti chiusa e murata che collegava la Chiesa alla Canonica.

L'immobile necessita di un intervento di recupero della copertura e del portico.

Rappresentazione catastale

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 18, particella A - 186 sub. 1, cat. E/7,

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade nel Sistema Ambientale – Subsistema del Monte – Ambito di interesse paesistico ed è classificato come invariante strutturale.

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

L'immobile è stato dichiarato bene di particolare interesse storico artistico ex lege 1089/39 con provvedimento del Ministero della Cultura n.177/2021 del 26.10.2021 ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii; si evidenzia 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 indicato in oggetto, 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 ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

Altre informazioni

/

Valorizzazione

Immobile da assegnare in concessione pluriennale per finalità turistico-ricettive e socio-culturali compatibili con il valore del bene, che consenta anche interventi di manutenzione straordinaria/recupero a carico del concessionario.

Vicopisano, 8 novembre 2023

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n.82 del 7 marzo 2005 – Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati del Comune di Vicopisano