

COMUNE DI VICOPISANO
PROVINCIA DI PISA

ELENCO BENI IMMOBILI DA INSERIRE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI 2018 - 2020
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 divenire sede di uffici comunali. Per il momento può essere mantenuta una destinazione transitoria a fini sociali, espositivi e ricreativi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

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 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

Si mantiene una destinazione transitoria a fini sociali, espositivi e ricreativi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

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

Attraverso la pubblicazione di un bando l'immobile è stato assegnato ad una associazione a titolo oneroso per lo svolgimento di attività proprie e di interesse generale. Si prevede di confermare tale forma di valorizzazione.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

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.

Il canone annuale di locazione è stato stabilito in: €. 6.240,00 - (€. 520,00 mensili).

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.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

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

In seguito alla pubblicazione di un bando l'immobile è stato assegnato per lo svolgimento di attività di pubblico spettacolo polivalente (concerti/teatro, dibattiti/convegni, esposizioni/ mostre, proiezioni etc.)/Centro per l'Infanzia, l'adolescenza e la famiglia (C.I.A.F.).

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

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

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 tramezzi , 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 manu-

tenzione fatta salva la presenza 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 per finalità turistico ricettive.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

7) Piscina comunale e palazzina annessa

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 golenata.

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 golenata 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 golenata.

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 golenata, 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 una società sportiva per finalità ricreative.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti