

Allegato A: Descrizione complesso immobiliare Capanne Bruciate

Inquadramento paesaggistico:

Il complesso immobiliare di "Capanne Bruciate", di epoca fine '800 primi '900 è ubicato in zona definita "suburbana" del Comune di Pisa in località Tombolo, all'interno del Parco Regionale di Migliarino - San Rossore Massaciuccoli e del Sito d'interesse Comunitario (SIC-IT5160002) denominato "Selva Pisana".

Si tratta di una un'area verde circondata dalla pineta con vegetazione boschiva tipica della macchia mediterranea particolarmente interessante per la posizione strategica che garantisce sia riservatezza che vicinanza con il litorale (la spiaggia di Tirrenia-Calambrone dista circa 2,5 Km) oltre che con gli impianti sportivi del Coni da Tirrenia.

Descrizione del complesso immobiliare:

Il complesso è costituito da due fabbricati in muratura, che rappresentano volumetria recuperabile date le condizioni attuali che vedono le coperture completamente crollate e le altre componenti morfologiche completamente da ristrutturare, oltre terreni circostanti di natura agraria di circa 10 ettari e comprende viabilità di accesso.

Il fabbricato principale, di planimetria pressoché quadrata a destinazione originaria residenziale, si sviluppa su due piani f.t. (P.T./1) con solai originari con struttura in travi, travicelli e laterizi; il fabbricato accessorio, avente planimetria rettangolare, è ad un solo piano fuori terra ad uso di magazzini con copertura a capanna con altezza massima di circa 5 ml.

La viabilità principale di accesso a Capanne Bruciate è rappresentata dalla strada sterrata denominata "Vione di Pineta" che lambisce da nord a sud il complesso immobiliare. Le altre vie di accesso carrabili a Capanne Bruciate e altre proprietà sono rappresentate dal "Vione del Vannini" (entrando dal Viale del Tirreno nei pressi del Golf Tirrenia e Stabilimento "Regina Mundi) e dal "Vione dei Porcari" (strada in zona Calambrone).

Identificativi catastali:

Capanne Bruciate risulta accatastato come segue:

- N.C.T. Comune di Pisa:

Foglio 95 - Particella 12: Bosco alto - Classe 1- Sup. Ha 3.21.50 - R.D. € 56,95 - R.A. € 9,96;

Foglio 105 - Particella 12: Frutteto - Classe U - Sup. Ha 5.50.50 - R.D. € 919,46 - R.A. € 426,46;

Foglio 105 - Particella 14: Seminativo - Classe 4 - Sup. Ha 0.87.40 - R.D. € 9,03 - R.A. € 13,54;

Foglio 105 - Particella 15: Inc. prod. - Classe 2 - Sup. Ha 0.16.20 - R.D. € 0,33 - R.A. € 0,25;

I terreni suddetti hanno una superficie catastale complessiva di Ha 10.97.00.

- N.C.E.U. Comune di Pisa:

Foglio 95 - Particella 24: Unità collabente priva di rendita catastale (Cat. F/2);

Foglio 105 - Particella 13: Unità collabente priva di rendita catastale (Cat. F/2);

I suddetti fabbricati, risultando unità immobiliari collabenti, non hanno planimetrie ne rendite catastali.

La superficie indicativa del fabbricato principale a due piani f.t. (F. 95 P. 24) risulta di mq. 386,00 ca.; quella del fabbricato accessorio (F. 105 P. 13) di mq. 300,00 ca..

Confini catastali:

- a Nord (Foglio. 95) con il Viale Mezzapiaggia (Comune di Pisa - Ramo strade); a Est con il "Vione di Pineta" (Comune di Pisa - Ramo strade); a Sud con il "Vione del Vannini" (Comune di Pisa - Ramo strade); a Ovest con le Particelle 11 e 20 (Boschi misti) di proprietà Comune di Pisa;

- a Nord (Foglio 105) con il "Vione del Vannini" (Comune di Pisa - Ramo strade); a Est con la Particella 11 (Bosco misto) di Proprietà Demanio Pubblico dello Stato - Ramo militare; a sud con il "Vione dei Porcari" (Comune di Pisa - Ramo strade); a Ovest con la Particella 2 (Bosco misto) Comune di Pisa.

Inquadramento urbanistico:

Il compendio in oggetto, inserito negli ambiti territoriali del Parco di Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli, è regolamentato dal Titolo V, Capitoli I e II del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano.

Gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati sono sintetizzati nell'Allegato G del suddetto Piano e meglio specificati nelle Schede delle Unità Edilizie n° 63 e 64.

Interesse culturale - vincoli:

Sottoposto alla Verifica di interesse culturale con istanza n° 109 in data 07/01/2008 alla Soprintendenza di Pisa, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana di Firenze, con Comunicazione Protocollo N. 4795 del 09/04/2008, ha dichiarato il NON interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico di Capanne Bruciate.

E' presente nella zona il Vincolo Paesaggistico ex- legge 1497/'39 e legge n. 431/'85.

Conformità urbanistica:

I fabbricati di Capanne Bruciate risultano da molti anni unità collabenti poiché semi-distrutti. Non hanno rendita catastale. Esistevano già prima del 1967 (il complesso è di fine '800 primi '900) e dai rilievi presenti agli atti d'ufficio si può certamente sostenere che i beni in questione non hanno subito trasformazioni interne, esterne, di destinazione e di altro genere tali da richiedere Titoli Abilitativi tali, comunque, da determinare l'applicazione delle sanzioni di cui alla Legge 47/85.

Attestazione di Certificazione Energetica:

In base all' ACE redatto in data 09/07/2012 il complesso immobiliare risulta di Classe "G".

Del complesso immobiliare di "Capanne Bruciate" si forniscono i seguenti allegati:

Allegato 1: Immagini Google maps 2019; identificazione catastale; foto esterne (viabilità e terreni annessi) e interne (condizioni attuali dei fabbricati);

Allegato 2: Schede Parco unità edilizie N° 63 e N° 64;

Allegato 3: Verifica dell'interesse culturale;

Allegato 4: Elaborato planimetrico delle unità immobiliari.