



UNIVERSITÀ DI PISA

LOTTO 2: “Terreni agricoli” contigui al Complesso immobiliare “Podere Casone e Terreni” ubicati in Comune di Pisa, località Tombolo - Via Aurelia Sud, s.n.c..

UBICAZIONE

I terreni agricoli in oggetto sono ubicati a circa 13 Km a Sud dal centro urbano di Pisa. Prospicienti la via Aurelia Sud in direzione Comune di Collesalvetti (LI), sono situati in località Tombolo. Si accede ai terreni dalla Via Aurelia Sud. A circa 1,5 km, sempre in direzione sud in località Stagno, si trova il casello autostradale di uscita dall’Autostrada A12 e lo svincolo/rotatoria per l’immissione sull’Aurelia Sud. Questo collegamento rende i terreni facilmente raggiungibili dalle principali vie di comunicazione.

PROVENIENZA E DESTINAZIONE D’USO PRECEDENTE

I terreni, così come altri beni immobili già facenti parte della Tenuta di Tombolo (fabbricati e terreni agrari), furono consegnati in uso gratuito e perpetuo dal Demanio dello Stato all’Università di Pisa nel 1967 (in attuazione della Legge n. 491 del 21/02/1963). Successivamente tutti i beni della Tenuta passarono in proprietà dal Demanio dello Stato all’Ateneo Pisano in esecuzione dell’art. 2 della Legge n. 136 del 02/04/2001, con Verbale di trasferimento redatto in data 08/07/2004 - integrato in data 03/04/2006.

Fino a qualche anno fa i terreni sono stati concessi in affitto agrario, per lo svolgimento di attività di pastorizia e produzione di foraggi (prevalentemente per allevamento ovini) con finalità didattiche e di ricerca convenzionate con l’Università di Pisa.

DATI CATASTALI

I terreni di che trattasi sono rappresentati, all’attualità, al N.C.T. del Comune di Pisa nel F. 116 come segue:

- P. 5: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 7.960,00; R.D.: € 6,04; R.A.: € 8,22;
- P. 6: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 8.380,00; R.D.: € 6,49; R.A.: € 8,66;
- P. 11: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 24.830,00; R.D.: € 18,85; R.A.: € 25,65;
- P. 106: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 122.495,00; R.D.: € 93,00; R.A.: € 126,53.

TABELLA RIEPILOGATIVA

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	CLASSE	SUPERFICIE (mq.)
116	5	SEMINATIVO	5	7.960
116	6	SEMINATIVO	5	8.380
116	11	SEMINATIVO	5	24.830
116	106	SEMINATIVO	5	122.495

TOTALE SUPERFICIE TERRENI = mq. 163.665,00 = ha 16.36.65

DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI TERRENI AGRARI

Trattasi di terreni di natura agricola contigui, di conformazione regolare e giacitura pianeggiante, idonei ad uso seminativo e dotati di buona accessibilità.

Su porzioni di terreni, censiti catastalmente come seminativi, sono presenti aree boscate.

I terreni interessati dalla presenza di aree boscate sono rappresentati nel F. 116 dalla Particella 5 per intero e da porzioni delle Particelle 11 e 106 (ex Particella 25). Le suddette aree, di superficie complessiva di mq 59.984,00, corrispondono alla Particella Forestale 86, individuata e classificata come "fustae di pino domestico" secondo i riferimenti riportati nella "Carta della vegetazione forestale della Tenuta di Tombolo del Parco" e nel "Piano di Gestione Forestale dei boschi della Tenuta di Tombolo in gestione al C.i.R.R.A. (Unipi) 2021-2030".

Le attività realizzabili nelle suddette aree/pinete (piani di intervento riguardanti i tagli di diradamento etc.) sono regolamentate dal suddetto Piano di Gestione.

Riepilogando le qualità culturali effettive dei terreni, con le relative consistenze catastali, risultano le seguenti:

- Seminativi = mq. $(8.380,00 + 11.499,00 + 83.802,00)$ = mq. 103.681,00 (ha. 10.36.81);
- Boschi di Pino = mq. $(7.960,00 + 13.331,00 + 38.693,00)$ = mq. 59.984,00 (ha 05.99.84)

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA TERRENI, VINCOLI, SERVITU'

I terreni sono ricompresi all'interno del territorio di giurisdizione dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli in aree definite - così come risultante dal quadro di insieme Tav.1b del Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano - "zone boscate" e "zone di rimboschimento"; per quest'ultime, in assenza di rimboschimento, la normativa di riferimento è quella per le aree agricole: Capitolo IV delle Norme di Attuazione.

I boschi presenti costituiscono una risorsa economica e paesaggistica: assegnate in precedenza all'Ente Parco Regionale Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli con "convenzione per la gestione eco-sostenibile dei boschi della Tenuta di Tombolo", all'attualità sono gestite con le medesime finalità, dal "Centro Interdipartimentale di Ricerche Agro-Ambientali "Enrico Avanzi" – C.i.R.A.A. dell'Università di Pisa.

L'intera area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge n. 431/85, individuata con D.M. del 17/07/1985 "dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone ricadenti nei Comuni

di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore”.

Le aree boscate sono tutelate “ex-lege” ai sensi dell’art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.).

Il compendio dei terreni agricoli è stato sottoposto ad accertamento preliminare per l’eventuale attivazione della procedura di verifica dell’interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, riportando esito negativo, quindi i terreni non risultano gravati da vincolo diretto di interesse culturale.

Su porzioni di alcuni terreni (fasce marginali sui confini laterali) sono presenti i seguenti servizi di interesse pubblico: cavidotti aerei TIM SpA (confine lato est), servitù di acquedotto a favore di ASA servizi Ambientali S.p.A. (confine lato ovest).

POTENZIALI SVILUPPI DEI TERRENI

Oltre alle attività agricole i terreni, se utilizzati in continuità con i terreni e fabbricati del Lotto 1 (Podere Casone e terreni annessi), potrebbero essere propedeutici alla realizzazione di attività di agriturismo.

GEOSCOPIO - PERIMETRO E CONSISTENZA "LOTTO 2 TERRENI AGRICOLI"



GOOGLE MAPS - PERIMETRO E CONSISTENZA "LOTTO 2 TERRENI AGRICOLI"



Lotto 2: Terreni agrari



FOTO TERRENI LOTTO 2



Veduta aerea terreni Lotto 2 (Google Maps)



Veduta terreni dall' Autostrada A-12



Altra veduta terreni dall' Autostrada A-12



Veduta dei terreni dalla rampa di accesso al cavalcavia dell'Autostrada A-12