

Università di Pisa



Direzione Edilizia

**Procedura ex art. 81 DPR 616/77 “ora per allora”,
Dipartimento di Scienze Veterinarie, stalle per equini,
località “La Ballerina” a S. Piero a Grado, Pisa**

Relazione tecnica e illustrativa

Ing. Fabio Bianchi

- ANALISI DELLO STATO ATTUALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il lotto su cui insiste l'edificio di cui all'oggetto per il quale si richiede l'attivazione della procedura ex art. 81 DPR 616/77 "ora per allora" si trova in località "La Ballerina" a San Piero a Grado nell'area di proprietà di questa Università, dove sono presenti alcuni edifici del Dipartimento di Scienze Veterinarie. L'area si trova all'interno del Parco Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli.

A seguito di una ricognizione sulla regolarità urbanistica dell'insediamento di Veterinaria in località "La Ballerina" a S. Piero a Grado richiesta dall'Ente Parco, è risultato che nel 2000 è stato realizzato, mediante nulla osta provvisorio, un manufatto destinato a stalle per equini.

L'autorizzazione all'installazione provvisoria fu formalizzata con decisione n. 227 dell'8.5.2000 del Direttore del Parco, trasmessa anche alla Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici delle Province di Pisa e Livorno. I materiali (legno e carpenteria metallica come strutture) e le caratteristiche morfologiche del manufatto garantiscono la durabilità nel tempo.

Successivamente, fu presentata presso lo stesso Ente Parco una pratica di "Manutenzione straordinaria di annessi rurali con modifiche interne per la realizzazione di *treadmill* per cavalli e realizzazione di nuovo tondino per recupero cavalli a servizio di attività istituzionali della Clinica Veterinaria", in data 24.6.2015, ns. prot. n. 6434 (procedimento concluso con silenzio assenso).

Le stalle avrebbero dovuto essere rimosse non appena realizzati i locali di stabulazione definitivi; tuttavia, a seguito del notevole incremento delle attività didattiche e di ricerca relative agli equini, le stalle risultano indispensabili all'ordinario svolgimento delle attività dipartimentali, per cui se ne chiede il mantenimento e la regolarizzazione urbanistica.

Il Dipartimento di Scienze Veterinarie ha infatti segnalato, e di recente confermato, che l'utilizzo delle stalle per equini è indispensabile per le crescenti attività di ricerca e studio, e che quindi l'eventuale rimozione delle stesse causerebbe danni e disagi per le stesse attività.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica del manufatto, è necessario attivare la procedura ex art. 81 DPR 616/77 "ora per allora", in conformità alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2241 del 17 giugno 1995.

- CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.

L'area, a eccezione di alcuni piccoli agglomerati edilizi, è tendenzialmente caratterizzata da ampie zone a verde scarsamente edificate e, come visibile nella cartografia estratta dal Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa riportata alla fine della relazione, rientra, come categoria urbanistica, all'interno di quella dei parchi urbani scarsamente edificati.

Da un punto di vista planivolumetrico, il piccolo edificio è collocato rispettando l'impianto originario in posizione defilata rispetto all'insieme degli altri edifici, anche per il ruolo a cui assolve, che risulta attualmente essere irrinunciabile per la corretta gestione degli animali ospitati in questi spazi.

Come visibile dalla tavola allegata e dalla documentazione fotografica, anche se l'edificio fu pensato come temporaneo, sia l'impianto planimetrico che i prospetti furono studiati per essere in linea con le strutture esistenti e risultano particolarmente integrati nel contesto; le stalle per equini sono costituite da elementi modulari, con struttura metallica in acciaio zincato e tamponamenti in legno, e con porticati sui lati lunghi di accesso, per una superficie coperta di circa 400 mq e volume di circa 1.200 mc, comprendente anche il volume degli spazi coperti ma aperti che ben si inseriscono nel contesto in cui è inserito. L'altezza del colmo non supera mai quella delle strutture esistenti ed essendo una struttura

arretrata rispetto all'impianto più esteso risulta essere anche poco visibile dalla strada. In realtà, la presenza delle numerose e fitte alberature impedisce la visione dell'intero complesso, anche quella degli edifici meno arretrati rispetto a questo.



- DESCRIZIONE DEL MANUFATTO

Come visibile dalla tavola allegata alla pratica in oggetto, l'edificio ha una dimensione in pianta di 30 mt sul lato lungo e 16,36 mt sul lato corto; la parte centrale del volume tamponato ha una superficie pari a 248 mq. La superficie del porticato, invece, supera il 30% della superficie della struttura tamponata, per un totale di 490 mq di superficie coperta. Il volume è pari a 1.732 mc. Presenta una copertura a capanna in laterizio e l'altezza di gronda è di 246 cm. In base a quanto previsto dalla normativa tecnica regionale che disciplina gli annessi in zona agricola, il manufatto potrebbe essere assimilato a un annesso agricolo tamponato, in quanto presenta una struttura chiusa nel volume interno destinata al ricovero degli animali.

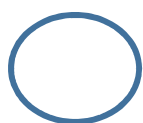
Lo stato realizzato corrisponde a quello autorizzato in via provvisoria. La struttura è di tipo modulare, con maglie strutturali 4x4 ml, ed è stata realizzata in due periodi diversi e precisamente un primo lotto nel 2000, con la realizzazione di 2 campate in senso longitudinale, e un secondo lotto nel 2004 con ulteriori 5 campate per complessive 7 campate longitudinali e 4 trasversali. La struttura di forma rettangolare, dimensioni 28x16.36 ml, con copertura a due falde, di altezza massima 3.90 ml al colmo, è costituita da un telaio metallico in acciaio zincato fondazioni dirette con cordoli in cemento armato, copertura in fibrocemento e correnti in profilati tipo omega.

- ASPETTI IDROGEOLOGICI

Al tempo di realizzazione del manufatto (2000) era in vigore il DPCM 5 novembre 1999 – *Approvazione del piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del Fiume Arno*. La zona in oggetto risulta esterna all'area allagata, in base alla Carta guida delle aree allagate; pertanto, è esclusa dagli interventi di mitigazione del rischio idraulico delle norme di Piano, in particolare la Norma n. 6. Si precisa inoltre che, sempre in base a detta Norma, il manufatto, per le sue caratteristiche, è trasparente dal punto di vista idraulico, e che, quindi, non comporta nessun incremento del rischio idraulico.

- ASPETTI STRUTTURALI

A seguito di specifiche valutazioni, è stata predisposta idonea dichiarazione di idoneità statica e sismica, allegata alla presente, che accerta la conformità strutturale rispetto alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.



AREA DI INTERESSE

A - Edificato di interesse storico

- monumenti
- edificato storico prenoventesco
- edificato storico novecentesco
- edificato di interesse morfologico
- altri edifici

B - Elementi di interesse storico

- pozz
- lavatoi
- forni
- aie
- edicole

--- Segni di centuriazione

C - Ambiti di intervento

- Ambiti ordinari
- Interventi di trasformazione di cui art. 1.6.3
- Schede norma attuate/in corso
- Schede norma da attuare
- Altre aree di trasformazione

D - Destinazioni d'uso prevalenti

- Agricolo ordinario
- Agricolo paesaggistico
- Agricolo periurbano
- Agricolo urbano
- Parco Territoriale
- Area Residenziale
- Servizi urbani
- Servizi di quartiere
- Ambiti produttivi
- Verde attrezzato
- Verde sportivo ed impianti sportivi
- Verde di corredo delle infrastrutture
- Parchi urbani
- Fasce boscate
- Zona di salvaguardia idraulica

Incile del Cavale dei Navicelli

Aree a parcheggio

Ambito Aeroportuale

Sottopassi ferroviari

Strade

Strade di progetto

Fasce di rispetto della ferrovia

Collegamento People Mover

E - interventi infrastrutturali di riqualificazione

Incroci con rotatoria

Piano di riqualificazione lungomare di Marina

Idrovora I Passi vincolo idrogeologico

Vasche di espansione

Piazze urbane

Ambito portuale

Aree percorse da incendi

Ambito di rispetto dimiteriale

Percorsi ciclabili

Perimetro del centro abitato

Fillari di alberi

Confine comunale

Tracciato ex Ferrovia elettrica Pisa-Calambrone - Li

Tracciato FS Ospedaletto

Percorso Tramvia

Siti da bonificare

Vincolo rischio aeroportuale

Zona A

Zona B

Zona C

Zona D

Aree gestione Parco

Parco Naturale San Rossore

Progr. riqual.ne urbana - DPCM 25/05/2016

Aree soggette a vincolo di esproprio

1 - Ambiti prevalente residenziali della conservazione

1.1 - ambiti di impianto pre-urbano originari

- nuclei di case coloniche (A)

- aggregati lineari (B)

- ville e fattorie (C)

C1a

1.2 - ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati

- nuclei di case coloniche (A)

- aggregati lineari (B)

- ville e fattorie (C)

C1b

1.3 - ambiti di impianto urbano storico originari

- con tessuto compatto (A)

- a villaggio unitario (B)

- con tessuto rado (C)

- con case a schiera (D)

C2a

1.4 - ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato

- con tessuto compatto (A)

- a villaggio unitario (B)

- con tessuto rado (C)

- con case a schiera (D)

C2b

2 - Ambiti prevalente residenziali della qualificazione

2.1 - assetti urbani recenti a villaggio unitario

Q1

2.2 - assetti urbani recenti discendenti da P.A.

Q2

2.3 - assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari

Q3a

2.4 - assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo

Q3b

2.5 - assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

Q3c

2.6 - assetti urbani suscettibili di nuova edificazione

Q3d

2.7 - assetti urbani suscettibili di incremento del carico insediativo e di nuova edificazione

Q3e

3 - Aree prevalentemente produttive

3.1 - insediamenti produttivi singoli

PQ1

3.2 - aree specialistiche per la produzione dei beni

PQ2

3.3 - aree specialistiche per la produzione dei beni da qualificare in base a progetti unitari

PQ3

4 - Aree prevalentemente a servizi

4.1 - aree specialistiche recenti saturi

SQ1

4.2 - aree specialistiche recenti di riconversione funzionale

SQ1/f

4.3 - aree specialistiche recenti suscettibili di sviluppo

SQ2

4.4 - aree specialistiche recenti da qualificare in base a progetti unitari

SQ3

Previsioni puntuali dei Servizi associate alle sigle

(in minuscolo i servizi pubblici, in maiuscolo i servizi privati)

culto C

istruzione, ricerca I/i

sanità S/s

uffici amministrativi U/u

associazionismo, tempo libero, spettacoli A/a

strutture ricettive R/r

case dello studente CS/cs

campeggi cm

aziende AZ

mercato M

attrezzature speciali AS

impianti tecnologici T

cimiteri CT

distributori D

stabilimenti balneari b

VA/va

VS/vs

P

IP

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 vista recinti



Foto 2 : Prospetto trasversale



Foto 3 : portico



Foto 4 : Vista di insieme



Foto 5 : prospetto trasversale

Pisa, 15 febbraio 2022

Ing. Fabio Bianchi