

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione di conformità è redatta da me sottoscritta Architetto Francesca Orlandi, con studio in Livorno, via Ardenza 75/a, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Livorno al numero 425.

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della relazione, composto da un corpo di fabbrica adibito a uffici aziendali e un resede esterno adibito a parcheggio, è situato nel comune di Pisa, Via Bellatalla n.1, nella zona sud del territorio comunale, vicino alla via Provinciale Emilia.

L'area è raggiungibile dalle principali strade di comunicazione.

CONFINI

Via Bellatalla, Via Raggianti, altre proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

PROPRIETA' ED IDENTIFICATIVI CATASTALI ED URBANISTICI

L'immobile, di proprietà della CPT COMPAGNIA PISANA TRASPORTI S.p.A con sede in PISA, loc. Ospedaletto via Bellatalla 1, è così individuato all'Agenzia del Territorio di Pisa:

N.C.E.U. – Fabbricati

Comune Pisa - Fg. 93 - Part.III 96 – Sub 19 - Categoria D/7 - Rendita €11.278.

Risulta invece classificato ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale vigente:

Zona SQ2 - Insediamenti Specialistici Suscettibili di Sviluppo, normata dall'art. 1.2.2.8. delle N.T.A.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Si precisa che le misure di seguito descritte fanno riferimento a quelle grafiche e catastali intendendo che, qualora si rendesse necessaria una più precisa definizione, sarebbe da effettuarsi un rilievo strumentale sia dell'area che del fabbricato.

L'area ha una superficie lorda di circa 8.185 mq, ed è composta da:

- A) un edificio principale adibito ad uffici aziendali;
- B) un'area di resede attualmente adibita a parcheggio auto e viabilità corredato da verde.

Più in dettaglio:

Fabbricato A

Destinazione: Uffici Aziendali a servizio dell'adiacente deposito autobus (facente parte di altro subalterno).

Superficie Coperta: 395 mq

Superficie Lorda di Pavimento: 1.975 mq

Volume (SLPxH): 5.925 mc

Composizione: struttura in cemento armato (travi e pilastri), con tamponamenti esterni in muratura, copertura piana in c.a., pareti interne in muratura intonacata e divisori tra uffici realizzati tramite pareti attrezzate. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro, quelli interni in ferro o in alluminio e vetro; la pavimentazione interna è in gres. L'edificio si struttura in cinque piani fuori terra, con due gruppi scala contrapposti, e un gruppo ascensori sul lato nord. In ogni piano un corridoio centrale disimpegna i vari uffici, tra loro separati da pareti attrezzate di volta in volta modificabili secondo le esigenze, ogni piano comprende un'area wc e alcuni locali tecnici. Sulla copertura praticabile ci sono locali di servizio.

Impianti:

Impianto idrosanitario: l'impianto di smaltimento acque nere è allacciato alla pubblica fognatura, corredato da fosse settiche di trattamento liquami, ove necessario, prima dello smaltimento nelle canalizzazioni esterne.

Impianto Elettrico: gli impianti elettrici sono stati realizzati da Moretti & Carpita s.n.c. e certificati con modello 46/90 del 30/07/1993. L'edificio uffici ha una propria cabina di trasformazione con una certificazione di conformità datata 1995. Nel 2000-2001 sono state eseguite modifiche rilevanti all'impianto elettrico dell'edificio uffici, compresa una nuova progettazione e la verifica dell'impianto di

scariche atmosferiche, come da Dichiarazioni di Conformità – realizzazione impianti elettrici e condizionamento, prodotta da C.I.E.T. SpA in data 10/04/2001.

Impianto di Riscaldamento/Condizionamento: gli impianti meccanici sono stati realizzati dalla ditta Puliti Anchise Mario srl e certificati con modello 46/90 del 31/10/1993. Gli impianti sono costituiti da un impianto idronico con terminali tipo fan coil e da una Unità di Trattamento Aria, utilizzata sia per il ricambio dell'aria primaria e sia come contributo per il condizionamento. L'U.T.A., posta all'ultimo piano dell'edificio (in copertura), ha una portata aria nominale 6600 m³/h e tramite le canalizzazioni metalliche distribuisce l'aria nei vari ambienti, tramite bocchette e griglie di ripresa. L'impianto a fan coil è costituito da dorsali verticali collegate in copertura dove sono presenti i collettori di distribuzione con le pompe di circolazione. Il fluido termovettore è acqua glicolata. L'acqua calda nel periodo invernale è prodotta da n°1 caldaia dedicata, posta in centrale termica sita all'ultimo piano dell'edificio (in copertura), marca Rhoss, modello KX / 5 – 295, potenza nominale 310,2 kW. L'acqua fredda nel periodo estivo è prodotta da un gruppo frigo posto in esterno, a piano terra, con dorsali collegate a collettore posto ad ultimo piano dell'edificio (in copertura), marca Ferroli, modello RLA IR 285,4 VB/AS, potenza frigorifera 275 kW certificato nel 2008.

Per la produzione di Acqua Calda Sanitaria è presente un bollitore nel locale caldaia che tramite tubazioni dorsali/stacchi distribuisce ai vari bagni di piano.

Impianto Antincendio: è presente un impianto idrico antincendio a servizio di più U.I., alimentato da una centrale di spinta ubicata presso un locale tecnico sito in altra U.I..

La centrale è alimentata da due cisterne interrato di cemento da 25.000 litri ciascuna ed è costituita da un gruppo di pressurizzazione marca DAB con una pompa pilota e due di spinta (il tutto posizionato in altra U.I.).

Le tubazioni esterne interrato sono in polietilene e quelle all'interno degli edifici in acciaio nero; le tubazioni si distribuiscono alle varie zone con reti ad anello che vanno ad alimentare gli idranti.

Nell'edificio Uffici sono presenti n. 2 naspi a parete UNI 45 per piano, con idranti perimetrali per protezione esterna.

L'impianto è stato realizzato per la parte meccanica da Puliti Anchise Mario srl, come da Dichiarazione di Conformità in data 31/10/93, per la parte elettrica da Moretti & Carpita s.n.c., come da Dichiarazione di Conformità in data 30/07/1993.

Il collaudo dell'impianto è stato effettuato con esito positivo dal Ing. Luca Battistini in data 21/03/1994.

Piazzale B

Superficie : circa 7.790mq

Di cui: Verde: 3.130 mq circa

Parcheggi: 1.700 mq circa

Composizione: l'area scoperta del lotto in oggetto, risultante da un recente frazionamento da un più vasto complesso immobiliare adibito a deposito autobus, meglio descritto in seguito, è adibita principalmente a parcheggio auto e viabilità, pavimentata parte in bitume parte in betonelle in cls su allettamento di sabbia. Tutta l'area è dotata di segnaletica orizzontale e verticale. La zona verde è provvista di cordolini di delimitazione in cls e percorsi pedonali. l'area è perimetrata con inferriata metallica dalla parte confinante con le due strade, dotata di entrata sorvegliata. Parte del confine interno –con altra proprietà- è delimitato da paletti bianco/rossi e catenella in pvc e siepe arbustiva, i restanti confini –con l'area recentemente frazionata- sono nominali.

Impianti: Le acque di pioggia vengono convogliate in fosse e poi canalizzate alla pubblica fognatura.

REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accessi effettuati dalla sottoscritta presso i competenti uffici Catastali all'Agenzia del Territorio di Pisa, nonché presso i competenti uffici Comunali, risulta quanto segue:

Il lotto in oggetto, oggetto di un recente frazionamento, faceva parte di un complesso edilizio di ampie dimensioni, comprendente, oltre a quello in oggetto, anche capannoni per deposito mezzi, officina riparazioni e carrozzeria, locali di servizio per il personale, quali mensa, uffici, altre aree; un edificio adibito a rifornimento autobus; locali lavaggio; locali tecnologici e aree di stoccaggio materiali, interamente di proprietà della C.P.T., il quale, a sua volta, faceva parte di un più vasto complesso industriale, l'ex Deta-Lazzeri, comprendente tutto l'ampio isolato.

Cenni Storici

- La Licenza originaria con cui è stato realizzato tutto il complesso Deta-Lazzeri (mai terminato), è la Licenza Edilizia n. 98 del 27/02/1975, seguita dalla Concessione Edilizia n. 554 del 18/11/1977.

- Successivamente, nel 1989, la Società C.P.T. -allora denominata A.P.T.- riceveva dal Comune, con un contratto preliminare, e dopo che un decreto di trasferimento del Tribunale di Pisa a seguito del fallimento della S.p.A. Deta aveva trasferito al Comune stesso il complesso intero, circa una metà dell'area, allora identificata con il foglio 93, part.IIa 96 sub.2, part. IIe 76, 97, 185, 186.
- In seguito alla ristrutturazione del lotto di proprietà e realizzazione di nuovi edifici, effettuate dall'A.P.T. con Concessioni Edilizie n. 94, 95, 96 e 97 del 1991, l'identificazione catastale è variata a: fg. 93, part. 96 sub 2 e 97.
- Nel 1994 viene rilasciata regolare Abitabilità n. 39/94 ai seguenti locali:
 1. Edifici Carrozzeria, centro sociale, officina, magazzino e deposito, tutti adiacenti;
 2. Edificio uffici;
 3. Stazione di rifornimento e lavaggio;
 4. Locali tecnologici e area stoccaggio.
- Nello stesso 1994 viene approvato un Piano di Recupero in Variante al P.R.G. vigente, con delibera comunale n. 46 del 5.5.1995 e delibera n. 78 dell'11.7.95, con il quale, tra gli altri progetti, si trasferiva in tutta l'area della ex Deta-Lazzeri i fabbricati e gli impianti destinati a servizi per la città, tra cui rientrava sicuramente l'A.P.T. A seguire, con delibera n. 79 dello stesso anno, alla società Valdarno viene assegnata la restante parte dell'ex complesso Deta-Lazzeri per la realizzazione di strutture a servizi vari.
- Sempre nel 1994 viene rilasciata all'A.P.T. un'ulteriore Concessione Edilizia, la n. 73 del 9.4.94, per la realizzazione di un "Fabbricato per controllo accessi", cui fa seguito regolare denuncia all'ufficio del Genio Civile -n. 939/94- e relativa chiusura lavori n. 10018 del 18.9.95.
- Essendosi più volte ridefiniti i confini dell'area di proprietà della C.P.T., in occasione della stipula del contratto definitivo di compravendita si provvede a riaggiornare le planimetrie e la documentazione catastale, rimanendo però all'area dell'A.P.T. lo stesso identificativo.
- Successivamente, nel 2007, l'identificativo catastale viene modificato diventando: fg. 93, part.IIa 96, sub 2-18.
- Nel 2012 tutto il lotto di proprietà della ora C.P.T. Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. viene frazionato in tre subalterni, al fine di trasferirne la proprietà a differenti intestati: un primo subalterno, quello oggetto della presente relazione, con identificativo fg. 93, part.IIa 96 sub 19; un secondo

lotto, comprendente il capannone della mensa aziendale con piano terra e primo, con identificativo fg. 93, part.IIa 96 sub 20; la parte rimanente del lotto, comprendente gli altri edifici ed il piazzale rimanente, identificato con il fg. 93, part.IIa 96 sub 21.

Attualmente quindi il complesso immobiliare in oggetto risulta conforme agli Atti Catastali e Edilizi, e non presenta modifiche o stato delle cose in contrasto con i vigenti Strumenti Urbanistici.

Non sono in corso procedimenti di sanatoria edilizia né a regime né ai sensi della L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLI DI PROVENIENZA

Preliminare di Compravendita n. 44025 del 15/12/1989 registrato a Pisa 20/12/1989 con il n. 3696, cui fa seguito regolare Contratto di Compravendita stipulato il 17/11/1999 dal Notaio Odoardo Paciarelli n. 83514, e registrato all'agenzia delle Entrate, Pontedera, il 3/12/1999 al n.2620 serie IV.

Livorno, 23/01/14

In fede
FRANCESCA ORLANDI Architetto



Seguono allegati

Compagnia Pisana Trasporti S.p.A.

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Relazione Tecnica

DATI IDENTIFICATIVI

Committente: Compagnia Pisana Trasporti S.p.A.
Via A. Bellatalla, n°1
56121 Ospedaletto - PISA
P.IVA: 01024770503

Destinazione d'uso: **Impianti Industriali - Palazzina Uffici Aziendali**

Localita': **Pisa – loc. Ospedaletto**
Complesso immobiliare C.P.T. S.p.A.
Via Bellatalla, 1 loc. Ospedaletto – sub 19 piano terra/quarto
56121 PISA (PI)

Tecnico redattore: Arch. Francesca ORLANDI
Via dell'Ardenza, 75/A
57128 LIVORNO

REV.
a

DATA
22 Settembre 2012
aggiornato al 23 gennaio 2014

