

## 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 mensa aziendale e altri servizi, con un resede esterno adibito a viabilità e manovra, 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

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.IIa 96 – Sub 20 - Categoria D/7 - Rendita €6.068.**

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 1830 mq, ed è composta da:

- A) un capannone adibito al piano terra a mensa aziendale e al piano superiore ad altri servizi;
- B) un'area di resede attualmente adibita a viabilità.

Più in dettaglio:

### **Fabbricato A**

*Destinazione:* Mensa aziendale ed altri servizi per l'adiacente deposito autobus (facente parte di altro subalterno).

*Superficie Coperta:* 751 con loggia mq

*Superficie Lorda di Pavimento:* 729 mq PT e 598 mq P1

*Volume (SLPxH):* 5495 mc

*Composizione:* struttura in cemento armato precompresso (travi e pilastri), con tamponamenti esterni in blocchi cementizi a vista colorati, copertura piana in c.a.p., pareti interne in blocchi cementizi. 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, in aderenza al capannone adibito a deposito (altro subalterno), si struttura in due piani fuori terra, con un corpo scala esterno che funge da scala di sicurezza e due corpi scala interni, con un ascensore. Al piano terra c'è la mensa aziendale con cucine e altri locali, al piano primo sono presenti una sala riunioni, i wc ed alcuni uffici del centro sociale, il cui disimpegno si affaccia sulla mensa sottostante.

*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'impianto elettrico di terra è stato dichiarato e regolarmente certificato da USL12 su modello B N°2963-09/11/93. Tale dichiarazione è relativa alla cabina MT/BT, a servizio dei locali in

oggetto e ad altri locali, e si specificano le verifiche effettuate a prese di corrente, centri stella trasformatori, motori elettrici, corpi illuminanti, ecc.

*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 una Unità di Trattamento Aria, posta al primo piano di altra U.I., che tramite canalizzazioni metalliche distribuisce l'aria nei vari ambienti tramite bocchette e griglie di ripresa. Il fluido termovettore è acqua glicolata. Nel periodo invernale l'acqua calda è prodotta da gruppo caldaie poste in centrale termica distaccata in altra U.I. – n° 3 caldaie identiche, marca Rhoss, modello KX / 5 – 885, potenza nominale 930,2 kW. Nel periodo estivo l'acqua refrigerata viene prodotta da nuovo refrigeratore aria/acqua ad alta efficienza, ad uso esclusivo dell'edificio mensa, Marca Aermec, modello NRL 0600; l'impianto è stato realizzato dalla Possenti Impianti e certificato con Dichiarazione di Conformità n. 19 del 08.06.2012.

Per la produzione di Acqua Calda Sanitaria è presente uno scaldacqua a gas, potenza inferiore a 35 kW.

*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 interrate 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 interrate 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 Mensa sono presenti n. 2 naspi a parete UNI 45, uno 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 1000 mq

*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 viabilità e area di manovra, pavimentata in autobloccanti. I confini con le aree adiacenti non sono segnalati. L'illuminazione esterna generale è realizzata con torri faro.

*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; un edificio per uffici aziendali; 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.IIIa 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.IIIa 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, l'edificio per uffici aziendali, con identificativo fg. 93, part.IIIa 96 sub 19; un secondo lotto, oggetto della presente relazione, con identificativo fg. 93, part.IIIa 96 sub 20; la parte rimanente del lotto, comprendente gli altri edifici ed il piazzale rimanente, identificato con il fg. 93, part.IIIa 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**

Il lotto perviene all'azienda C.P.T. Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. in forza del seguente titolo:

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 - Mensa ed altri Servizi**

**Localita':** **Pisa – loc. Ospedaletto**  
Complesso immobiliare C.P.T. S.p.A.  
Via Bellatalla, 1 loc. Ospedaletto – sub 20 piano terra/primo  
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

IL TECNICO

