

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

Il complesso immobiliare oggetto della relazione, composto da un'area adibita a parcheggio corredata da un corpo di fabbrica uso servizi, è situato nel comune di Pisa, Via Cammeo, nella zona Nord della città, in prossimità di Piazza dei Miracoli.

CONFINI

Via Cammeo, Via Barbaricina, altre proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

PROPRIETA' ED IDENTIFICATIVI CATASTALI ED URBANISTICI

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

N.C.E.U. – Fabbricati – Comune: **Pisa**

- Edificio uffici, Servizi e resede a Parcheggio: *Fg. 17 - Part.IIa 249 Sub 5* graffata a *Part.IIa 16 Sub 5* e *Part.IIa 416 sub 1* - *Categoria D/8* - *Rendita € 3.884,00*;
- Cabina Enel: *Fg. 17 – part.IIa 249 sub 6* – *Categoria D/1* – *Rendita € 104,00*.

Risulta invece classificata ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale vigente:

Zona **SQ3** - Insediamenti specialistici per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari, normata dall'art. 1.2.2.8, delle N.T.A. vigenti.

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 dei fabbricati.

L'area ha una superficie lorda di circa 8.395 mq, ed è composta da:

- A) un edificio principale ad uso biglietteria e bagni pubblici;
- B) un volume secondario destinato a locali tecnologici e di deposito;
- C) una pensilina in muratura per il controllo accessi;
- D) una cabina elettrica;
- E) un'area di resede destinata a parcheggio auto.

Più in dettaglio:

Fabbricato A

Destinazione: Biglietteria, wc pubblici.

Superficie Coperta: 132,00 mq (compreso tettoia aggettante)

Superficie Lorda di Pavimento: 102,00 mq

Altezza interna: 5.95 m

Volume (SLPxH): 632.00 mc circa

Composizione: struttura mista in cemento armato (travi e pilastri) e muratura portante, con copertura piana in c.a. e pareti interne in muratura intonacata. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro; la pavimentazione interna è prevalentemente in ceramica. Il primo locale, a partire dall'ingresso all'area, è una biglietteria, con partizioni interne che non arrivano a soffitto; a seguire i bagni aperti al pubblico, anch'essi con partizioni non a soffitto.

Impianti: gli scarichi delle acque nere dei locali sono regolarmente allacciati alla rete di smaltimento; i locali sono dotati di adduzione idrica. L'impianto elettrico è dotato di certificazione di conformità n. 22/2010 e n. 27/2010 riguardante quest'ultima l'impianto scariche atmosferiche. Esiste inoltre una dichiarazione di conformità di quadro elettrico del 30/06/2010 e impianto elettrico del 20/04/2011. E' presente anche un impianto di condizionamento ed un impianto di riscaldamento dotato di Certificazione di Conformità, come si evince dal Rapporto di Controllo Termico del 26/05/2010.

Fabbricato B

Destinazione: Vani tecnici e di deposito.

Superficie Coperta: 90,00 mq

Superficie Lorda di Pavimento: 90,00 mq

Altezza interna: 2.73 m

Volume (SLPxH): 268.00 mc circa

Composizione: struttura mista in cemento armato (travi e pilastri) e muratura portante, con copertura piana in c.a. e pareti interne in muratura intonacata. I serramenti esterni sono in alluminio forato; la pavimentazione interna è prevalentemente in battuto. I locali sono adibiti a deposito materiale e locali tecnologici; è presente anche un deposito a cielo aperto.

Pensilina C

Destinazione: Pensilina controllo accessi.

Superficie Coperta: 140 mq compreso gli aggetti.

Superficie Lorda di Pavimento: -

Altezza interna: 5.15 m

Volume (SLPxH): -

Composizione: struttura mista in cemento armato e muratura portante, con copertura piana in laterocemento. La pensilina, alta 5.15 m da terra, è dotata di sbarre per il controllo accessi all'area e la pavimentazione, in asfalto come il resto del parcheggio, è completa di indicazioni stradali e cartellonistica.

Cabina Elettrica D

Destinazione: Cabina Elettrica.

Superficie Coperta: 25.00 mq

Superficie Lorda di Pavimento: 25.00 mq

Altezza massima: 8.00 m

Volume (SLPxH): 206.00 mq

Composizione: struttura mista in cemento armato e muratura portante, con copertura piana in laterocemento. La cabina Enel è dotata di un accesso da Via Vecchia di Barbaricina ed uno interno all'area.

Piazzale Parcheggio C

Superficie : circa 8.100 mq

Composizione: l'area scoperta è adibita a piazzale parcheggio auto e area di manovra, pavimentata in bitume. Tutta l'area è dotata di segnaletica orizzontale e verticale. Una piccola parte dell'area di proprietà, circa 107,00 mq, è stata affittata alla DSU, l'Azienda della Regione Toscana per il Diritto allo Studio Universitario, i cui locali mensa sono appunto adiacenti, per cui non risulta adibita a parcheggio ma è delimitata da recinzioni in ferro e comprende strutture removibili, adibite a smaltimento rifiuti. I confini sono delimitati: lungo la via Vecchia Barbaricina da un muro in mattoni provvisto di un cancello per l'ingresso, scorrevole e di due accessi pedonali. I confini interni sono delimitati da muratura o dai muri degli edifici adiacenti; il confine est è delimitato da una inferriata con siepe, prima dell'accesso da via Cammeo attraverso la Pensilina.

Impianti: Le acque di pioggia vengono convogliate nella rete comunale.

L'illuminazione generale è realizzata con fari.

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, detto "Complesso ex Sita", acquisito dalla proprietà nel 1996 dal Consorzio Ferrotramviario Pisa-Livorno, nasce prima del 1967, stando alle dichiarazioni dei proprietari ritrovate negli atti notarili, in particolare nel contratto di compravendita del 3/2/2003 n. repertorio 13468, del Notaio Romoli, San Giuliano Terme. Originariamente era composto da un edificio principale adibito a deposito, un edificio secondario adibito a servizi (la biglietteria di quello attualmente esistente) e relativo resede, il tutto distinto al Catasto Urbano e Terreni con diverse particelle.

Nel 1985 viene rilasciata una concessione (n. 109 del 31/07/1985 e successive) e relativa abitabilità n. 20/1989, con cui viene realizzato un secondo edificio officina, e vengono realizzati i vani tecnici dell'edificio secondario lato via Barbaricina, che assumono la conformazione odierna.

Successivamente, con autorizzazione n. 423 del 25/08/1997 viene demolito l'edificio officina costruito nel 1985.

Nel 2003 la CPT vende il locale deposito su via Cammeo e relativa area di resede all'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario, e la planimetria della proprietà restante assume la conformazione odierna.

Nello stesso anno viene asseverata una DIA per modifiche interne, n. 729 del 5/03/2003, e vengono così realizzate le partizioni interne per l'ufficio cassa e per i bagni pubblici.

Successivamente, il 27/01/2014, viene modificata la definizione catastale del complesso, con l'identificazione attuale.

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, unitamente ad una maggiore consistenza, all'azienda C.P.T. Compagnia Pisana Trasporti S.p.A. in forza del seguente titolo:

Acquisto: Compravendita tra il II Consorzio Ferrotramviario PI-LI e la C.P.T. del 28/06/1996, n. repertorio 387546/18485, eseguita dal Notaio Paolo Siciliani di Pisa, registrato a Pisa il 05/07/1996 al n. 1512, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari in Pisa il 03/07/1996 al n. 4778.

Vendita: atto tra la CPT e l'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario di Pisa, del 3/2/2003, eseguito dal dott. Roberto Romoli, notaio in San Giuliano Terme, n. repertorio 13468 e registrato a Pisa il 4/2/2003 al n. 308 e n. trascrizione 3446.

Locazione: contratto di locazione tra la CPT e l'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario di Pisa del 31/07/2012, n. raccolta 415.

Livorno, 27/01/2014



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: **Parcheggio Auto e servizi**

Localita': **Pisa**

Parcheggio C.P.T. S.p.A.
Via Cammeo
56121 PISA (PI)

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

REV.
a

DATA
3 Ottobre 2012
aggiornamento 27/01/2014

