

RELAZIONE TECNICA

Oggetto:

***PIANO DI RECUPERO PER SOLO FRAZIONAMENTO E
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO***

Ubicazione:

Castelfranco di Sotto (PI), via Don Botti angolo via Romita

Usufrutto per porzione:

STUDIO TECNO S.R.L. società di proprietà Paterlini Lorenzo e Capecchi Andrea

Nuda proprietà per porzione:

PATERLINI LORENZO e CAPECCHI ANDREA

Proprietà per porzione:

I- TECNO S.R.L. società di proprietà Paterlini Lorenzo e Capecchi Andrea

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO D'INTERVENTO

Trattasi di ampio edificio costituito da tre piani fuori terra, al piano terreno si trova un' unità commerciale, una destinata a deposito e un appartamento, i piani primo e secondo costituiscono unica unità immobiliare con destinazione deposito che è l'unità oggetto del presente Piano di Recupero.

Attualmente sono in corso lavori di realizzazione di scala ed ascensore di collegamento oltre al altri interventi minori il tutto definito alla P.Ed. Suap n° 87/2018.

Quanto descritto è conforme agli ultimi PRECEDENTI EDILIZI:

ATT. CONF. SANATORIA pratica 204 del 31 ottobre 2014;

ATT. CONF. SANATORIA pratica 203 del 5 settembre 2014;

DIA 237/2010 prot. 14806 del 28.07.2010 per la quale si chiede il completamento di alcune opere e la demolizione della scala;

CILA prat 42 del 18 luglio 2016

SCIA pratica 33 del 26 febbraio 2015 e successiva variante del 22 febbraio 2017;

PROPRIETA' e RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'edificio e' rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 43 part.lla 586 rappresentata come segue dai seguenti subalterni:

- Subalterno 1 : bene Comune non Censibile corte comune ai sub 3 e 5 e **oggetto di intervento**
- Subalterno 2: soppresso
- subalterno 3 : I- TECNO S.R.L. scala condominiale piu' locali posti al piano primo e secondo destinati a deposito e **oggetto di intervento**
- Subalterno 4: soppresso
- subalterno 5: I- TECNO S.R.L. porzione del piano terra destinata a deposito **non oggetto di intervento**
- Subalterni 7 e 8: STUDIO TECNO S.R.L. locali posti al Piano Terra **non oggetto di intervento**

In prima analisi l'edificio potrebbe sembrare di piu' proprietà articolate per le varie unità immobiliari ma in verità le società hanno unici soci Paterlini Lorenzo e Capecchi Andrea.

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2019

Data: 26/02/2019 - Ora: 12.05.40 Segue
Visura n.: T145389 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: STUDIO TECNO S.R.L. Fabbricati siti nel comune di CASTELFRANCO DI SOTTO (Codice: C113) Provincia di PISA Foglio: 43
Soggetto individuato	STUDIO TECNO S.R.L. con sede in CASTELFRANCO DI SOTTO C.F.: 01772420509

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELFRANCO DI SOTTO(Codice C113) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		43	586	7			C/1	3	206 m ²	Totale: 312 m ²	Euro 6.032,32	VIA DON PIETRO IESS BOTTI n. 7 piano: T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2017 protocollo n. PI0035201 in atti dal 19/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5890.1/2017)	Annotazione
2		43	586	8			A/2	1	2,5 vani	Totale: 42 m ² Totale escluse aree scoperte** : 42 m ²	Euro 260,17	VIA GIUSEPPE ROMITA n. 3 piano: T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2017 protocollo n. PI0035202 in atti dal 19/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5891.1/2017)	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 20/06/2017 con prot. n. PI0038026/2017 del 30/05/17
Totale: vani 2,5 m² 206 Rendita: Euro 6.292,49

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2019

Data: 26/02/2019 - Ora: 12.17.23 Segue
Visura n.: T153663 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: I-TECNO S.R.L. Fabbricati siti nel comune di CASTELFRANCO DI SOTTO (Codice: C113) Provincia di PISA Foglio: 43
Soggetto individuato	I-TECNO S.R.L con sede in CASTELFRANCO DI SOTTO C.F.: 01772440507

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELFRANCO DI SOTTO(Codice C113) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		43	586	3			C/2	1	410 m ²	Totale: 446 m ²	Euro 1.143,44	VIA DON PIETRO IESS BOTTI n. 7 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		43	586	5			C/2	1	12 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 33,47	VIA DON PIETRO IESS BOTTI n. 7 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Totale: m² 422 Rendita: Euro 1.176,91

REGOLAMENTO URBANISTICO

Nel R.U. vigente del Comune di Castelfranco di Sotto l'edificio é ricompreso all'interno della UTOE P3A - isolato n.40 - in zona urbanistica "B1" – *insediamenti saturi di completamento a prevalente carattere residenziale*. Corrispondono agli insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale considerati saturi: connotano gli insediamenti della UTOE P3A posti fra il centro storico di Castelfranco di sotto e la circonvallazione risalente al Piano di ricostruzione postbellico.

Ai sensi dell'art. 16 del R.U. vigente le destinazioni d'uso ammesse sono: a) residenziale; b) artigianale di servizio alla residenza e artigianali di servizio alle imprese assimilabili; c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a mq. 1.200 di superficie di vendita; pubblici esercizi; d) turistico-ricettiva; e) direzionale; f) di servizio pubbliche e private;

Sono inoltre consentiti tutti gli interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia compreso l'incremento di unità immobiliari.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'unità oggetto di intervento é posta al piano primo e secondo dell'immobile ed é destinata a deposito con una superficie complessiva di 443,22

I due piani risultano collegati tra di loro e con il piano terra, da una scala a doppia rampa e da un ascensore, in corso di esecuzione. L'unità immobiliare é in fase di ristrutturazione, sono infatti stati eseguiti lavori per accesso, ct e miglioramento energetico dell'involucro edilizio esistente, mediante la posa in opera del cappotto esterno alle murature perimetrali e conformemente alla pratica edilizia n. P.Ed. Suap n° 87/2018.

La destinazione attuale è come detto quella di deposito, destinazione questa che rende difficile la sua collocazione nel mercato, stante anche la sua collocazione al piano primo e secondo, che sicuramente limita la possibilità di un insediamento di natura produttiva.

Considerando perciò la difficoltà nell'individuazione di un probabile uso degli spazi esistenti con il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, e considerando la vicinanza al centro storico e la natura degli insediamenti limitrofi perlopiù con carattere residenziale, il progetto prevede la mutazione della destinazione d'uso verso funzioni residenziali o direzionali e il frazionamento della stessa.

Gli interventi proposti sono conformi al vigente regolamento urbanistico che prevede la presentazione del Piano di Recupero in quanto le unità in progetto sono superiori a due, oltre quella già esistente.

Le unità edilizie proposte sono otto, quattro per ciascun piano e studiate in modo tale che si possa prevedere l'uso residenziale e quello direzionale.

Il recupero dell'unità per la realizzazione di appartamenti o uffici che ceduti in affitto possono compensare nel volgere di qualche lustro il cospicuo investimento. darà nuova vita ad un importante edificio posto in fregio al centro storico con benefici effetti sullo stesso.

VERIFICA DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il progetto prevede il rispetto di quanto previsto dal R.U. per le zone B1 assegnando 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare

Ai fini della verifica della superficie permeabile si dichiara che non saranno eseguite lavorazioni che modificheranno la natura dell'area che risulta già totalmente pavimentata da alcuni decenni e che perciò non ci sarà alcuna variazione in aumento o diminuzione delle superficie impermeabile come emerge dalle tavole grafiche.

Gli interventi edilizi necessari saranno limitati quasi esclusivamente all'interno mediante suddivisioni ed impiantistica; nello specifico:

- Realizzazione di murature termoacustiche di spessore circa 30 cm per la suddivisione delle varie unità immobiliari;
- Realizzazione di murature di spessore circa 10 cm per la suddivisione dei vari locali all'interno delle unità immobiliari;
- Tracciatura e posa per impiantistica termoelettrica;
- Intonacatura con intonaco tradizionale;
- Pavimentazione in ceramica o parquet, rivestimenti ceramici e montaggio sanitari;
- Realizzazione Impiantistica;
- Montaggio infissi.

CERTIFICAZIONE REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Il sottoscritto Ing. Andrea Capecchi in qualità di Professionista abilitato iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al numero 1158; Considerato che ai sensi della vigente normativa i compiti di verifica

della rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari previsti dalle vigenti norme sono attribuiti al professionista abilitato CERTIFICA IN TOTO il rispetto dei requisiti igienico sanitari dell'intervento.

Castelfranco di Sotto, 27.02.2019

Il tecnico:

Ing. Capecchi Andrea