

Bruno Nardini

geometra

PIANO DI RECUPERO

“BCC FORNACETTE”

*** _ _ _ ***

RELAZIONE TECNICA GENERALE

PROPRIETA': Soc. SIGEST srl

UBICAZIONE: Comune di Bientina, via Largo Roma n. 51-53 e via Matteotti n. 6

Premesso che:

- Con atti di compravendita ai rogiti del notaio Danaro di Vicopisano rispettivamente in data 10 febbraio 2010 (rep. 27403 reg/to a Pontedera il 12-02-2010 n° 623 trascritto a Pisa il 12-02-2010 n° 1506) e successivo atto in data 25-03-2010 registrato a Pontedera il 02-04-2010 n° 1577 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Pisa in data 02-04-2010 n° 3825, la società uni personale SIGEST avente come scopo sociale la direzione ed il coordinamento della Banca di Credito Cooperativo di Fornacette; acquistò alcuni locali posti al piano terreno di un più ampio immobile elevato su tre piani fuori terra in Comune di Bientina via Largo Roma n. 51-53.

-Più precisamente con i suddetti atti di compravendita fu acquistato specificatamente: -in primo luogo unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del predetto maggior fabbricato già sede di attività ricreativa-culturale svolta dall'ARCI composta da un locale ad uso Bar con ingresso dal largo Roma, altro vano adibito a sala giochi e sala biliardi; saletta avente accesso diretto dalla via Matteotti, locali di sgombero e due gruppi di servizi igienici con antibagno.

-Fa pure parte della proprietà una chiostra posta sul lato Sud-Est alla quale si accede direttamente dalla sala giochi; nella sopradetta chiostra insiste un piccolo locale adibito a ripostiglio oltre agli apparati di depurazione delle acque reflue condominiali e da un locale caldaia.

-Oltre ai beni sopradescritti fa pure parte della proprietà altro fondo contiguo al quale si accede direttamente dalla via Largo Roma pervenuto in proprietà, come sopra citato in data 25 Marzo 2010.

-L'unità immobiliare sopradetta è costituita da un ampio locale adibito ad attività commerciale già sede di un negozio di merceria in buono stato di conservazione e di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le due unità immobiliari sopradescritte sono rappresentate la prima: al Catasto Fabbricati del Comune di Bientina nel Foglio 20 particella 280 sub 4; 672 sub 4 e 673 sub 1 graffate fra loro, cat. C/1 Classe 3°, mq. 214 Rendita € 5.658,71 mentre la seconda unità

Bruno Nardini

geometra

contigua risulta censita al catasto Fabbricati del Comune di Bientina al Foglio 20 particella 289 sub 1 cat. C/1 classe 5° mq. 55 Rendita € 1.977,00.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso immobiliare acquistato dalla Sigest per la realizzazione dello sportello della Banca di Credito Cooperativo di Fornacette è compreso secondo le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE n° 1 di Bientina Capoluogo la cui disciplina per gli interventi edificatori è quella prevista dall'Art. 33 delle norme tecniche di attuazione del Vigente Regolamento Urbanistico, per il quale le parti edificate conservate rappresentano ambiti nei quali si mantengono i valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica ed originaria.

La zona ove ricadono le unità immobiliari di proprietà della SIGEST risulta individuata in cartografia del Centro Storico del Capoluogo, tali zone sono assimilate alle zone "A" del D.M. 1444/1968.

Gli immobili di cui trattasi ricadono specificatamente nella perimetrazione nella quale è confermata la disciplina della variante già in essere secondo l'Art. 5 della legge Regionale n° 59/80 disciplina abrogata dall'Art.203 della L.R.T. n° 1, con tale abrogazione si rimandano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente al regolamento di attuazione di cui all'Art. 75 della suddetta Legge Regionale n° 1/2005. Pertanto la nuova disciplina è da ritenersi individuata dall'Art. 73 nonché dal regolamento attuativo previsto dall'art 75 della stessa legge

-Comunque gli immobili di prop. della SIGEST per i quali si richiede la ristrutturazione ricadono secondo la previgente variante ex art. 5 della Legge 59/80, in parte in zona "D1" (Risanamento conservativo senza alterazioni di volumi e superfici).

La suddetta categoria prevede la possibilità di realizzare le opere afferenti la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le superfici fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio ,in parte. In zona "D2" (Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico-sanitario).

La categoria prevede gli interventi di riorganizzazione funzionale per l'adeguamento igienico-sanitario con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali. In tale zona è consentito oltre alla possibilità di ampliare gli esistenti volumi specificatamente per la

realizzazione di servizi igienici, anche il rialzamento dell'ultimo piano e la ristrutturazione di volumi destinati ad altri usi.

In parte in zona "D3" (Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente).

In tale categoria sono previsti gli interventi assimilabili alla ristrutturazione edilizia nell'ambito della esistente volumetria. In questa categoria sono consentiti gli interventi edificatori comportanti anche la modifica degli elementi strutturali sia orizzontali che verticali con una diversa organizzazione distributiva.

In parte in zona "E1" (Ristrutturazione urbanistica).

Nella suddetta categoria sono previste le opere tese alla ristrutturazione urbanistica ivi compreso la demolizione delle superfetazioni.

-Che a fronte della normativa previgente e vigente per la realizzazione degli scopi per i quali furono acquistati dalla SIGEST gli immobili, si è reso necessario presentare un piano di recupero che tenesse di conto della normativa sia previgente sia vigente e specificatamente le indicazioni previste nell'Art. 73 della Legge R.T. n° 1/05 ed il regolamento attuativo previsto dall'Art. 75 della predetta legge regionale in attuazione delle disposizioni del titolo V.

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

-Che con Decreto del Presidente della Giunta R.T. n° 3/R in data 09-Febbraio-2007 sono state emanate le norme regolamentari per disciplinare il patrimonio edilizio esistente al fine di dotare l'Ente Pubblico di una disciplina certa e tesa all'incentivazione del recupero e all'aggiornamento delle funzioni connesse all'edificato.

Premesso altresì:

-Che in relazione a quanto sopra detto la SIGEST avendo in animo di ristrutturare quanto ad essa pervenuto in proprietà ha incaricato l'Arch. Massimo Mariani con studio in Montecatini via Don Minzoni 27 di predisporre gli elaborati necessari per la presentazione al Comune di Bientina del *piano di recupero* individuando quale area di recupero quella rappresentata dalla perimetrazione della proprietà SIGEST anche in conformità dalle prescrizioni previste nell'Art. 73 della più volte citata legge R.T. n° 1/05 al fine di normalizzare gli ambiti connotati da condizioni di degrado esistente e per dotare l'area così individuata di un intervento unitario da realizzare con piano attuativo privato, per

Bruno Nardini

geometra

ricollocare e dotare la zona di una funzione importante e qualificante quale è una Banca locale; e nel contempo far cessare uno stato latente di degrado urbano all'interno dell'edificato.

-Che propedeutico alla progettazione generale del piano di recupero è stato presentata al Comune di Bientina una D.I.A. in data 29-06-2010 pratica edilizia N° 86/2010 con la quale si notificavano al Comune di Bientina le opere propedeutiche alla verifica strutturale dell'immobile di cui trattasi nonché la individuazione degli scarichi delle acque reflue derivanti dagli appartamenti sovrastanti e tutte quelle opere consentite ed inerenti alla ristrutturazione nonché l'eliminazione dello stato di degrado ivi esistente e la messa a norma delle esistenti fosse.

-Che con la sopradetta D.I.A., pratica edilizia 86/2010 e le opere ivi previste afferenti al cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'Art. 59 della Legge R.T. n° 1/05, sono stati assolti gli oneri afferenti l'urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione in complessivi € 9.100,00 giusta la quietanza n° 1198 rilasciata dalla Tesoreria Comunale il 22/ 07/ 2010.

Tutto quanto sopra premesso, ed a seguito dell'incarico conferito dalla Soc. SIGEST all'Arch. Massimo Mariani, in ottemperanza alle normative vigenti ha redatto il piano di recupero riguardante gli immobili sopra citati posti in Bientina via Largo Roma n. 51-53, al fine di poterli, mediante opere di ristrutturazioni edilizie, destinarli per la filiale di Bientina della Banca di Credito Cooperativo di Fornacette e nei locali così ristrutturati accorparvi anche l'ufficio della Tesoreria Comunale che attualmente svolge la propria attività in locali non completamente idonei allo scopo.

La presentazione del progetto di ristrutturazione edilizia prevede la necessaria contestuale variante al regolamento urbanistico, con aggiornamento delle norme tecniche di attuazione, che permettano la realizzazione nell'ambito della proprietà SIGEST, da perimetrare nel Regolamento Urbanistico vigente, la ristrutturazione edilizia degli immobili e la riqualificazione igienico-funzionale degli stessi per destinarli alla filiale di Bientina della Banca di Credito Cooperativo di Fornacette.

Gli elaborati sono quelli prescritti dalla normativa vigente e prevedono la disciplina per il recupero degli immobili ai sensi dell'Art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457, essi

Bruno Nardini

geometra

dovranno essere approvati per la loro esecutività con la deliberazione del Consiglio Comunale e decise le eventuali opposizioni al suddetto Piano Attuativo.

Ai sensi della disciplina della gestione del patrimonio edilizio esistente, con la normativa del piano attuativo di recupero, si da atto che le destinazioni previste dal piano stesso sono quelle direzionali e sono ammesse dalla disciplina dell'Art. 33.1.1 comma 4° delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

Fornacette lì

Il Direttore dei Lavori

Geom. Nardini Bruno