

RELAZIONE DESCRITTIVA ó EX SCUOLA DI BURIANO

Immobile posto in Quarrata, località Buriano, via di Buriano n. 54, inserito nel vigente Regolamento Urbanistico, a seguito di variante approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 28.04.2014, in vigore dal 04/06/2014 data di pubblicazione sul B.U.R.T., in zona del Tessuto Storico óTSö di cui allart. 132 delle N.T.A..

1 ó PREMESSA

Lóimmobile era originariamente adibito a scuola elementare dopo di che nel 1980 è divenuta scuola materna fino a quando sono stati rilevati problemi di carattere statico della struttura che ne hanno precluso lóulteriore utilizzazione e hanno decretato la chiusura nellóanno 2011. Lóedificio, libero su quattro lati, vanta di unóarea pertinenziale a giardino di circa 320 mq che confina ad est con la Via di Buriano e sugli altri lati con altre proprietà (mappali 218 e 667 del foglio di mappa n. 47).

2. RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE GENERALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata il bene risulta correttamente intestato al Comune di Quarrata, geometricamente rappresentato nel Foglio di mappa 47, dalla particella n. 502 via di Buriano, civico 54, categoria B/5, classe 2, mc. 400, rendita catastale 289,22 p, in forza della costituzione del 06/07/1989 n. 45095B.1/1989 in atti dal 19/10/2005.

Trattasi di un fabbricato posto zona collinare, composto da un unico corpo che si sviluppa al solo piano terra, il tutto circondato da un resede esclusivo attestante sulla via di Buriano dalla quale si accede allóimmobile.

Il fabbricato risulta composto al piano terra dallóatrio di ingresso, corridoio, due aule, cucina, antibagno e due w.c., oltre ad un ripostiglio.

La Superficie Utile Netta calpestabile dellóimmobile risulta pari a circa 110,95 mq,

mentre la Superficie Utile Lorda risulta pari a circa 137,00 mq.

- Confini: via Comunale di Buriano ad est, altre proprietà sui rimanenti lati (particelle 667 e 218 del foglio di mappa n. 47)

L'immobile è posto a circa 3 Km dal centro di Quarrata, raggiungibile con strade completamente bitumate Provinciali e Comunali.

L'immobile è servito sia dalla pubblica illuminazione che dall'acquedotto. A breve sarà disponibile anche la rete del metano pronta per l'allaccio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento proprio.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- strutture portanti in muratura;
- solai laterocementizi;
- copertura inclinata a padiglione con sovrastante manto in cotto;
- tramezzature interne in laterizio;
- intonaci esterni ed interni in calce, completi di velo e imbiancatura;
- pavimenti interne in graniglia di gres in corrispondenza dei bagni ed in materiale plastico tipo linoleum in tutte le altre stanze;
- porte interne in legno;
- infissi dei bagni in alluminio;
- infissi esterni in alluminio, tutti dotati di avvolgibile;
- porta esterna di accesso in alluminio.

La costruzione del fabbricato è avvenuta in due tempi, con la parte anteriore ultimata nel settembre 1958 e la seconda porzione, sul retro dell'edificio, edificata nel 1963 e condonata nell'anno 1985.

Da una prima analisi l'immobile risulta in carenti condizioni manutentive; per quanto riguarda lo stato delle pareti perimetrali si rileva la mancanza di integrità della

muratura portante e la presenza di un cedimento fondale in corrispondenza del restringimento del corpo di fabbrica; relativamente alla copertura ed alle condizioni interne, nella maggior parte delle stanze si rileva la presenza di umidità diffusa, in particolare nei punti di intersezione pareti-soffitti.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Il fabbricato ricade nel vigente Regolamento Urbanistico nel Tessuto Storico TS di cui all'art. 132 delle N.T.A.

A seguito dell'approvazione definitiva della variante al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 28.04.2014, in vigore dal 04/06/2014 data di pubblicazione sul B.U.R.T., sugli edifici non classificati la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia; sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire risultino correttamente inseriti nel contesto insediativo storico.

Sull'edificio in oggetto, nello specifico, non sono ammessi ampliamenti intesi come aumento di Superficie Utile Lorda.

Sul fabbricato ex scuola di Buriano ricadente con il suo resede all'interno della zona TS del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), sono consentite le seguenti funzioni ammesse all'art. 132 comma 2 delle N.T.A. del R.U.C.:

- residenziale;
- artigianale complementare alla residenza;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- vendita della stampa;
- vendita dei mobili;
- direzionale;

- turistico-ricettivo, ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;

- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art. 17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20;

- agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola.

L'ALIENAZIONE DEL BENE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE È LEGITTIMATA DALLA:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30-06-2014 avente ad oggetto: *«approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (art. 58 legge 06.08.2008 n. 133) anno 2014 e del piano triennale di razionalizzazione dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio (art. 2, comma 595, lett. c, legge 24/12/2007 n. 244 (legge finanziaria 2008)»;*

VINCOLI:

Sull'immobile e sull'area di pertinenza non sussistono vincoli, in particolare né il vincolo idrogeologico, né il vincolo paesaggistico e neppure il vincolo storico-artistico essendo fra l'altro esclusa dall'art. 10 del D.Lgs. 42/04 avendo l'immobile un'età inferiore a settanta anni (anno costruzione 1958).

OBBLIGHI:

a) pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ai fini dell'attuazione della ristrutturazione con cambio d'uso.

*_*_*_*_*

Quarrata, 22/07/2014

Il tecnico incaricato

Ing. Iuri Gelli