

RELAZIONE DESCRITTIVA 6 EX SCUOLA LUCCIANO

Immobile posto in Quarrata, località Lucciano, via delle Poggiole n. 204, inserito nel vigente Regolamento Urbanistico in zona del Tessuto Storico TS di cui all'art. 132 delle N.T.A., 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..

1 6 PREMESSA

L'immobile è stato realizzato nel 1955 ed è stato utilizzato come edificio scolastico fino a quando sono stati rilevati problemi di carattere statico della struttura che ne hanno precluso l'utilizzazione a scuola e ne hanno decretato la chiusura nell'anno 2013. L'edificio risulta libero su quattro i lati e vanta un'area pertinenziale a giardino di circa 425 mq che confina sui lati sud ed est con la Via delle Poggiole e sugli altri lati con altre proprietà (mappali 299, 301 e 606 del foglio di mappa n. 31).

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 31, dalla particella n. 444 via di delle Poggiole, civico 204, categoria B/5.

Trattasi di un fabbricato sito in zona collinare, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa al solo piano terra, il tutto circondato da un resede esclusivo al quale si accede dalla via delle Poggiole.

Il fabbricato risulta composto da ingresso/atrio/disimpegno, n. 2 aule, refettorio, n. 2 servizi igienici ciascuno dotato di antibagno, cucina e ripostiglio.

La Superficie Utile Netta calpestabile dell'immobile risulta pari a circa 177,00 mq, mentre la Superficie Utile Lorda risulta pari a circa 212,50 mq.

- Confini: via Comunale delle Poggiole a sud ed a est, altrui proprietà su tutti gli altri

lati (mappali 299, 301 e 606 del foglio di mappa n. 31)

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.

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 gres;
- porte interne in legno;
- infissi dei bagni in legno
- infissi esterni in alluminio, tutti dotati di avvolgibile;
- porta esterna di accesso in alluminio;

L'immobile è stato realizzato nell'anno 1955..

Da una prima analisi l'immobile necessita di un intervento strutturale per evidenti cedimenti differenziali della fondazione, nella sostanza l'immobile risulta comunque recuperabile attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia più conveniente di una completa sostituzione.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Il fabbricato libero su 4 lati è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico, a seguito di variante approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2014, nel Tessuto Storico "TS" di cui all'art. 132 delle N.T.A..

A seguito dell'approvazione definitiva della variante al Regolamento Urbanistico, la collocazione dell'edificio della Scuola di Lucciano nella zona TS consente 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 Lucciano ricadente con il suo sedere all'interno della zona TS del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), sono consentite le seguenti funzioni ammesse dall'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:

L'immobile ricade nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, mentre non è
soggetta né a vincolo paesaggistico, né a 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 1955).

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